

RÉSUMÉ :

Si, lorsque le preneur décède sans laisser de conjoint, d'ascendant ou de descendant qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années qui ont précédé le décès, le droit au bail passe, en l'absence de résiliation de la part du bailleur dans le délai de six mois, à ses héritiers ou ses légataires universels, ce droit peut être attribué à l'un d'eux par le tribunal paritaire, qui, en cas de demandes multiples, se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300004

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 janvier 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 4 FS-B

Pourvoi n° K 23-13.878

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 JANVIER
2025

M. [I] [DK], domicilié lieu-dit [Adresse 16], a formé le pourvoi n° K 23-13.878 contre l'arrêt rendu le 25 janvier 2023 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [H] [D], domicilié [Adresse 5],

2°/ à M. [M] [D], domicilié [Adresse 1],

3°/ à M. [G] [D], domicilié [Adresse 2],

4°/ à M. [AM] [D], domicilié [Adresse 10],

5°/ à M. [W] [DK], domicilié [Adresse 13],

6°/ à [K] [D], épouse [B], ayant été domiciliée [Adresse 21],

7°/ à Mme [J] [V], domiciliée [Adresse 11],

8°/ à M. [MN] [D], domicilié [Adresse 8],

9°/ à M. [F] [D], domicilié [Adresse 14],

10°/ à Mme [CU] [D], domiciliée [Adresse 17],

11°/ à Mme [L] [X], domiciliée [Adresse 3],

12°/ à Mme [C] [O], domiciliée [Adresse 23],

13°/ à M. [H] [D], domicilié [Adresse 9],

14°/ à Mme [T] [N], domiciliée [Adresse 12],

15°/ à Mme [S] [N], domiciliée [Adresse 4],

16°/ à M. [R] [B], domicilié [Adresse 20],

17°/ à M. [A] [B], domicilié [Adresse 18],

18°/ à Mme [U] [B], veuve [B], domiciliée [Adresse 22],

19°/ à M. [M] [B], domicilié [Adresse 15],

20°/ à Mme [P] [B], domiciliée [Adresse 19],

21°/ à M. [E] [B], domicilié [Adresse 6],

tous les six pris en leur qualité d'ayants droit de [K] [D] épouse [B],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boucard-Maman, avocat de M. [I] [DK], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. [W] [DK], et l'avis de Mme Compagnie, avocat général, après débats en l'audience publique du 26 novembre 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Davoine, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mmes

Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Compagnie, avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à M. [I] [DK] de sa reprise d'instance à l'encontre de MM. [R], [A], [M] et [E] [B] et de Mmes [U] et [P] [B], en leur qualité d'héritiers de [K] [B], décédée le 12 juillet 2023.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 25 janvier 2023), par acte du 17 avril 1993, [Y] [D] a donné à bail rural à [Z] [DK] diverses parcelles.

3. [Y] [D] est décédé, laissant pour lui succéder [K] [B], MM. [H], [M], [G], [AM], [MN] et [F] [D], et Mmes [J] [V], [CU] [D], [L] [X], [C] [O] (les consorts [D]) et Mmes [T] et [S] [N], ces deux dernières ayant renoncé à la succession.

4. [Z] [DK] est décédé le 7 juillet 2016, laissant pour lui succéder ses deux fils, MM. [I] et [W] [DK].

5. M. [I] [DK] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux aux fins d'être reconnu titulaire du bail à ferme sur les parcelles appartenant aux consorts [D] et d'obtenir la libération des lieux par ces derniers, puis a mis en cause M. [W] [DK].

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

7. M. [I] [DK] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes et de déclarer M. [W] [DK] repreneur du bail signé le 17 avril 1993 entre [Z] [DK] et [Y] [D], alors :

« 2°/ qu'en cas de décès du preneur, le bail rural continue au profit de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès ; que si le juge est saisi de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir ; que toutefois, c'est seulement si les demandeurs satisfont à la condition de participation à l'exploitation que le juge doit se prononcer en fonction des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs ; que pour débouter M. [I] [DK] de sa demande principale de désignation comme repreneur officiel du bail du 17 avril 1993 souscrit par son père décédé, la cour d'appel, relevant qu'elle était saisie de demandes multiples lui imposant de statuer selon les intérêts en présence et les aptitudes de chacun, a dit que les parcelles objets du bail avait été exploitées pour et par la ferme auberge, que les loyers avaient été payés par le compte d'exploitation de celle-ci, que M. [I] [DK] avait mis fin à son activité d'agro-tourisme, qu'il avait donc renoncé à exploiter ces parcelles et que l'arrêté préfectoral l'autorisant à exploiter ne portait pas sur l'intégralité des parcelles objets du bail litigieux ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que M. [I] [DK] ne rapportait pas la preuve d'une participation effective à l'exploitation antérieurement au décès de son père, la cour d'appel, qui ne pouvait à la fois se prononcer au regard de la condition de participation à l'exploitation et au regard des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ qu'en cas de décès du preneur, le bail rural continue au profit de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès ; que si le juge est saisi de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir ; que toutefois, c'est

seulement si les demandeurs satisfont à la condition de participation à l'exploitation que le juge doit se prononcer en fonction des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs, de sorte qu'en l'absence de candidat remplissant cette condition, le bail doit se transmettre selon le droit commun de la dévolution successorale ; que pour déclarer M. [W] [DK] repreneur du bail signé le 17 avril 1993 entre [Z] [DK] et [Y] [D] au titre de la création de la ferme auberge et de la poursuite de l'activité d'agrotourisme, la cour d'appel, relevant qu'elle était saisie de demandes multiples lui imposant de statuer selon les intérêts en présence et les aptitudes de chacun, a dit que M. [W] [DK] produisait des attestations démontrant qu'il exploitait les parcelles litigieuses en lieu et place de son père, qu'elles comportaient des terres et constructions et également une parcelle A [Cadastré 7] en copropriété, qu'elles avaient été mises à disposition du preneur décédé dans le cadre du développement des activités de la ferme auberge que M. [W] [DK] exploitait désormais, tous éléments militant en faveur d'une reprise des parcelles ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que ni M. [I] [DK] ni M. [W] [DK] ne remplissaient la condition de participation effective, ce dont elle aurait dû déduire que le bail s'était transmis par application des règles de droit commun de la dévolution successorale, la cour d'appel a violé l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

8. Aux termes de l'article 1742 du code civil, le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur.

9. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce

en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

10. Aux termes du troisième alinéa de ce texte, le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint, de partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa.

11. Si, lorsque le preneur vient à décéder sans laisser de conjoint, d'ascendant ou de descendant qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années qui ont précédé le décès, le droit au bail passe, en l'absence de résiliation de la part du bailleur dans le délai de six mois, à ses héritiers ou ses légataires universels (3e Civ., 27 juin 1979, pourvoi n° 78-12.090, Bull. n° 143), le droit au bail peut être attribué par le tribunal paritaire à l'un des ayants droit en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

12. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [I] [DK] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf janvier deux mille vingt-cinq.

Décision attaquée : Cour d'appel Bastia 2023-01-25 (Rejet)

