

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 29 novembre 2018

N° de pourvoi: 17-17442

ECLI:FR:CCASS:2018:C301046

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

Me Balat, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 595 du code civil, ensemble l'article L. 481-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds rural et que les terres à vocation pastorale peuvent donner lieu à des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage d'une durée minimale de cinq ans ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 28 février 2017), que Joseph X... a laissé pour lui succéder son épouse, usufruitière, et leurs quatre enfants, M., Jean-Luc, M. et V., nus-propriétaires d'un domaine agricole ; que, par acte du 2 juin 2011, Mme X... a donné celui-ci à bail à sa fille M. et à son gendre, M. Y... ; qu'un jugement du 17 mai 2013 a annulé ce bail ; que, par acte du 1er juin 2013, Mme X... a consenti à M. et Mme Y... une convention pluriannuelle de pâturage sur les mêmes parcelles ; que M. Jean-Luc X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation et expulsion ; que Mme V. X... a conclu aux mêmes fins ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'annulation et d'expulsion, l'arrêt retient que l'usufruitier peut passer seul une convention pluriannuelle de pâturage qui s'apparente à une convention d'occupation précaire soumise au régime général du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la condition de concours du nu-proprétaire s'applique à tous les baux portant sur un fonds rural, qu'ils paraissent ou non soumis au statut du fermage lors de la conclusion du contrat, et que le droit d'exploiter résultant d'une convention pluriannuelle de pâturage ne se réduit pas à la tolérance d'une occupation précaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 février 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne M. et Mme Y..., Mme X... et Mme B... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Y..., Mme X... et Mme B... et les condamne in solidum à payer à M. Jean-Luc X... la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf novembre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. Jean-Luc X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Jean-Luc X... et V. X... divorcée A... de leur demande de nullité ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le différend opposant les parties concerne la faculté de l'usufruitier de donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal ; que l'article 595 du code civil, issu de la loi du 13 juillet 1965, gouverne en son premier alinéa disposant que "L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit", et en son alinéa 4 aux termes

duquel “L’usufruitier ne peut, sans le concours du nu-proprétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal”, sauf, à défaut d’accord du nu-proprétaire, à être “autorisé par justice à passer seul cet acte” ; qu’en l’espèce, le tribunal paritaire des baux ruraux a énoncé, au sujet de la convention pluriannuelle de pâturage objet du présent litige, qu’il “ne peut être contesté [qu’elle] est un bail rural”, puis relevé que la disposition de l’alinéa 4 du texte précité, synonyme d’une exception au principe de la capacité générale de l’usufruitier de donner à bail, est d’interprétation stricte ainsi que réservée aux seules hypothèses où le bail dont s’agit ne relève pas du droit commun du louage d’immeubles expressément visé aux articles 1714 et suivants du code civil mais d’un régime dérogatoire ; que par ailleurs, il résulte des données juridiques du bail rural statutaire, doté d’un régime exclusif de celui du droit commun selon l’article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, que les critères du bail soumis au statut du fermage apparaissent de nature à permettre à l’usufruitier de passer seul une telle convention pluriannuelle de pâturage, sans exigence du concours du nu-proprétaire, et de consentir à une convention d’occupation précaire, laquelle s’apparente, dans cette panoplie, à la convention pluriannuelle de pâturage susvisée comme étant soumise au régime dit général du bail, sous réserve qu’aucune fraude ne soit décelée ; qu’à cet égard, M. Jean-Luc X... et Mme V. X... divorcée A... n’ont pas rapporté la preuve de l’existence d’une quelconque fraude à l’actif de Mme P. X..., censée porter atteinte à leurs droits, étant rappelé de ce chef que la précédente décision du tribunal des baux ruraux du 17 mai 2013, ayant prononcé “la nullité du bail à ferme en date du 2 juin 2011 consenti par Mme P. Z... veuve X... à Mme M. X... épouse Y... et M. G. Y...”, pour défaut de capacité de l’usufruitier, a précisément été rendue en référence aux dispositions de l’article 595 alinéa 4 du code civil, outre le prononcé de leur expulsion, situation caractérisant ainsi une hypothèse différente de celle de la présente cause ; qu’enfin c’est à bon droit que le tribunal paritaire des baux ruraux, également saisi d’une argumentation afférente à l’article 10 de la convention contestée, intitulée “Transmission aux héritiers” du preneur à cause de mort, a retenu que les droits de l’ensemble des coindivisaires étaient préservés dans la mesure où ce bail, consenti sans précision de durée, pouvait être résilié à tout moment par le bailleur, soit l’indivision X... ; qu’en fonction de ces divers éléments et données d’appréciation, le jugement critiqué est confirmé en toutes ses dispositions, et M. Jean-Luc X... et Mme V. X..., divorcée A..., sont déboutés de toutes leurs demandes ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la nullité de la convention pluriannuelle pour défaut de capacité de l’usufruitier ; qu’aux termes de l’article 595 alinéa 1 du Code Civil, l’usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit ; que l’alinéa 4 de l’article 595 stipule quant à lui que l’usufruitier ne peut toutefois pas sans le concours du nu-proprétaire donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial industriel ou artisanal. En l’espèce, le litige porte sur l’application de cette dernière disposition à une convention pluriannuelle de pâturage ; que certes, il ne peut être contesté que la convention pluriannuelle de pâturage est un bail rural ; toutefois, la disposition de l’alinéa 4 ci-dessus énonçant une exception au principe de la capacité générale de l’usufruitier de donner à bail est d’interprétation stricte et doit ainsi être réservée aux seules hypothèses où le bail dont s’agit ne relève pas du droit commun du louage d’immeubles visé aux articles 1714 et suivants du code civil mais d’un régime dérogatoire ; qu’il en est donc ainsi du bail rural statutaire dont le régime exorbitant du droit commun est défini par l’article 411-1 du code rural ou encore du bail commercial industriel ou artisanal défini par l’article L 145-1-1 du code de commerce. Il sera ajouté que la disposition en cause a été intégrée à l’article 595 par une loi du 13 juillet 1965 soit antérieurement à l’instauration des conventions pluriannuelles de pâturages créées par la loi du 3 janvier 1972 ; qu’enfin, il est aujourd’hui acquis que l’usufruitier peut seul consentir à une convention d’occupation précaire, convention exclusive du statut du bail rural ; cette

situation peut être rapprochée de celle de la convention pluriannuelle également exclue du statut étant précisé que la convention pluriannuelle est comme la convention d'occupation précaire soumise au régime général du bail ; que l'usufruitier peut donc seul passer une convention pluriannuelle de pâturage et M. Jean-Luc X... et Mme V. X... seront déboutés de leur demande de nullité de ce chef ; Sur la fraude : M. Jean-Luc X... et Mme V. X... soutiennent que la convention litigieuse a été contractée en fraude de leurs droits. Or, il ressort désormais que l'usufruitier peut consentir seul à une convention pluriannuelle de pâturage. Il ne saurait dès lors être reproché à Mme P. Z... veuve X... d'avoir conclu avec les époux Y... une telle convention sans en avoir avisé l'ensemble des co-indivisaires ; en cela, les cocontractants ont tiré enseignement de la décision devenue définitive du tribunal paritaire des baux ruraux du 17 mai 2013 annulant le bail à ferme précédant pour défaut de capacité de l'usufruitier ; qu'il sera observé que l'existence de cette convention litigieuse ne peut être dissimulée à Jean-Luc X... et V. X... en l'état des opérations de partage de l'actif successoral, dont fait partie la propriété louée, actuellement en cours ; qu'enfin, l'article 10 de la convention ne saurait être utilement querellée puisque si cet article prévoit une transmission aux héritiers du preneur à cause de mort, il n'en demeure pas moins que les droits de l'ensemble des co-indivisaires sont préservés puisque ce bail, consenti sans stipulation de durée, peut être résilié à tout moment par le bailleur, qui se révèle être l'indivision X... ; que la fraude n'est pas démontrée ; M. Jean-Luc X... et Mme V. X... seront également déboutés de ce chef ;

1) ALORS QUE l'usufruitier ne peut donner à bail un fonds rural, qu'il soit ou non soumis au statut du fermage, sans le concours du nu-propiétaire ; qu'en retenant, pour débouter Jean-Luc X... de sa demande de nullité de la convention pluriannuelle de pâturage consentie le 1er juillet 2013 par P. X... seule, en qualité d'usufruitière, que l'exception au principe de la capacité générale de l'usufruitier de donner à bail, est réservée aux seules hypothèses où le bail ne relève pas du droit commun du louage d'immeubles expressément visé aux articles 1714 et suivants du code civil mais d'un régime dérogatoire, la cour d'appel a violé les articles L. 481-1 du code rural et de la pêche maritime et 595 du code civil ;

2) ALORS QUE l'usufruitier ne peut donner à bail un fonds rural, qu'il soit ou non soumis au statut du fermage, sans le concours du nu-propiétaire ; que les conventions pluriannuelles de pâturage sont soumises à des dispositions spéciales dérogatoires quant à leur durée et au montant du loyer ; qu'en retenant, pour débouter Jean-Luc X... de sa demande de nullité de la convention pluriannuelle de pâturage consentie par P. X... seule, en qualité d'usufruitière, que la convention litigieuse était soumise au régime général du bail de droit commun, la cour d'appel a violé l'article L. 481-1 du code rural et de la pêche maritime et l'article 595 du code civil ;

3) ALORS en toute hypothèse QUE la fraude corrompt tout ; qu'en l'état d'une décision qui a annulé le bail d'un domaine rural consenti par un usufruitier sans le concours des nus-propiétaires, caractérise une fraude aux droits de ces derniers le fait pour l'usufruitier de conclure, quinze jours plus tard, avec les mêmes personnes, une convention pluriannuelle de pâturage pour faire échec à l'annulation du bail consenti au mépris des droits des nus-propiétaires ; qu'en l'espèce, Jean-Luc X... soutenait que la conclusion de la convention pluriannuelle de pâturage conclue le 1er juin 2013 n'avait d'autre but que de persister dans une attitude de désaveu à son égard et à l'égard de celui de sa soeur, à la suite du jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de Mende, en date du 17 mai 2013 ayant annulé le précédent bail consenti par leur mère sans leur concours (cf. concl., p. 8) ; qu'en

se bornant à relever, pour écarter toute fraude de P. X..., que la convention conclue le 1er juin 2013 n'était pas soumise aux dispositions de l'article 595 alinéa 4 du code civil, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si cette convention ne tendait pas à faire échec à l'annulation du bail consenti au mépris des droits des nus-proprétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 595 du code civil, ensemble le principe *fraus omnia corrumpit* ;

4) ALORS en toute hypothèse QUE la fraude corrompt tout ; qu'en cas de démembrement de propriété, l'usufruitier qui consent un bail sur ce bien, a seul la qualité de bailleur et partant le pouvoir de mettre fin à la convention ; qu'en l'espèce, Jean-Luc X... faisait valoir que la convention pluriannuelle de pâturage conclue par P. X... contenait une clause exorbitante du droit commun, prévoyant que le bail serait transmis aux héritiers du preneur à sa mort ; qu'il soutenait que cette clause était destinée à tenir en échec ses droits dans la succession de son père (concl. p. 8 et 9) ; que pour écarter toute fraude à ce titre, la cour d'appel a considéré que les droits de l'ensemble des indivisaires étaient suffisamment préservés dans la mesure où le bail, « consenti sans précision de durée, pouvait être résilié à tout moment par le bailleur, soit l'indivision X... » ; qu'en statuant ainsi, quand le pouvoir de résilier le bail était réservé à P. X... en sa qualité d'usufruitière, les nus-proprétaires, Jean-Luc et V. X..., étant quant à eux dépourvus de tout pouvoir pour mettre fin au bail grevant les biens en cause, la cour d'appel a violé les articles L. 481-1 du code rural et de la pêche maritime et 595 du code civil, ensemble le principe *fraus omnia corrumpit*. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 28 février 2017