

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 6 juin 2019**

**N° de pourvoi: 17-19.486**

ECLI:FR:CCASS:2019:C300483

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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 les articles L. 411-69 et L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 111-3, 4°, du code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu que l'indemnisation des améliorations culturelles apportées au fonds par le preneur sortant incombe au seul bailleur et que les conventions en mettant le coût à la charge du preneur entrant, illicites quelle qu'en soit la forme, donnent lieu à répétition des sommes indûment perçues ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 6 avril 2017), que, par actes des 30 septembre et 4 octobre 2003, M. V... a donné à bail à M. T... un domaine agricole ; que, selon procès-verbal de conciliation établi par le président du tribunal paritaire des baux ruraux le 17 septembre 2003, M. T... s'est engagé à payer à M. V... une somme que celui-ci a reversée aux précédents preneurs à titre d'indemnité de sortie de ferme ; que, par déclaration du 17 janvier 2014, M. V... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation des baux et paiement de fermages ; que M. T... a demandé reconventionnellement la répétition de la somme versée à l'entrée dans les lieux ;

Attendu que, pour rejeter la demande de restitution, l'arrêt retient que le procès-verbal de conciliation établi par le président du tribunal paritaire des baux ruraux en présence des preneurs sortants, de M. T..., preneur entrant, et de M. V... , bailleur, constitue un titre exécutoire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'existence d'un titre exécutoire constatant une conciliation ne fait pas obstacle à la répétition des sommes versées en exécution de ce titre lorsque l'objet de l'accord est illicite et pénalement sanctionné, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de restitution des sommes présentée par M. T..., l'arrêt rendu le 6 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Caen ;

Condamne M.V... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. V... et le condamne à payer à M. T... la somme 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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour M. T....

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. T... de sa demande de restitution de la somme de 83.580 euros, majorée des intérêts au taux légal majoré de trois points ;

AUX MOTIFS QUE

« 2. Sur la restitution des sommes perçues par le bailleur lors de la conclusion du bail

Monsieur T... sollicite donc la restitution de la somme de 83.580 euros exigée par Monsieur V... lors de la conclusion du bail : il considère qu'à bon droit le tribunal l'a ordonné alors que cette somme correspondait à l'indemnisation des améliorations effectuées par le preneur sortant et incombant au bailleur et dont la charge ne peut être légalement reportée sur le preneur entrant.

Monsieur V... reproche au tribunal d'avoir ordonné cette restitution alors que par procès-verbal de conciliation les preneurs sortants, le bailleur et le preneur entrant se sont accordés sur le versement de la somme en cause : il considère que cet acte constitue un acte inattaquable, une décision de justice à laquelle s'attache l'autorité de la chose jugée et quelle que soit la qualification retenue il tient pour prescrite la demande de Monsieur T... en nullité de cette convention et en rappelant la force obligatoire des contrats.

Monsieur T... rappelle que l'article L. 411-74 du code rural prohibe le versement d'une telle somme dans ces conditions et que par suite les conventions le prévoyant sont nulles comme l'a retenu le tribunal.

Aux termes de l'article L. 411-74 du code rural est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30.000 € ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points.

L'article L. 111-3 4° du code des procédures civiles d'exécution énonce que les extraits de procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties constituent un titre exécutoire.

Force est donc de constater que le procès-verbal de conciliation établi par le président du tribunal paritaire des baux ruraux en présence des époux H..., preneurs sortants, de Monsieur T..., preneur entrant et de Monsieur V... constitue un titre exécutoire.

Aux termes de ce procès-verbal, Monsieur V... reconnaît devoir la somme de 83.580 euros à Monsieur et Madame H... à titre d'indemnité due au preneur sortant et ces derniers acceptent cette indemnité, qui sera versée sur le compte de Monsieur V... par Monsieur L... T... et reversée par Monsieur V... sur le compte de Monsieur et Madame H....

En regard de ce titre exécutoire, la demande de restitution de Monsieur T... doit être déclarée mal fondée et le jugement déféré sera réformé de ce chef. » (arrêt, p. 4, al. 5 à p. 5 al. 4) ;

1°) ALORS QUE tenu d'observer et de faire observer devant lui le principe de la contradiction, le juge ne peut fonder sa décision sur un moyen de droit qui n'a pas été soulevé par les parties sans les avoir au préalable invitées à présenter leur observations ; que si, lorsque la procédure est orale, les moyens soulevés d'office sont présumés avoir été débattus contradictoirement à l'audience, il peut être rapporté la preuve contraire ; qu'en relevant d'office, afin de débouter M. T... de sa demande de restitution de la somme de 83.580 euros, sans avoir préalablement provoqué les observations des parties, le moyen selon lequel, en application de l'article L. 111-3 4° du code des procédures civiles d'exécution, l'extrait de procès-verbal de conciliation litigieux signé par le juge et les parties constitue un titre exécutoire de sorte que la demande de restitution de M. T... des sommes versées en vertu de ce procès-verbal de conciliation doit être déclarée mal fondée, la cour d'appel a violé le principe du contradictoire et, partant, l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'indemnisation des améliorations culturelles apportées au fonds loué par le preneur sortant incombe au seul bailleur ; que les conventions mettant le prix de ces améliorations à la charge du preneur entrant sont illicites et ouvrent droit pour celui-ci à la répétition des sommes indûment versées ; qu'en déboutant M. T... de sa demande en répétition de l'indu, tout en constatant l'existence d'un accord signé entre les parties le 17 juillet 2003 selon lequel la somme de 83 580 euros que M. V... reconnaissait devoir à titre d'indemnité aux preneurs sortants, lui serait payée par M. T..., preneur entrant, à charge pour lui de la reverser aux preneurs sortants, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles L. 411-69 et L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ;

3°) ALORS QUE le constat par le juge, dans un procès-verbal, de l'accord de conciliation trouvé par les parties, a pour seul effet de lui conférer force exécutoire et ne fait pas obstacle à la contestation, par les parties, de sa validité, ni par conséquent à l'action en répétition des sommes indûment versées en application de cet accord ; qu'en énonçant que l'extrait de procès-verbal de conciliation prévoyant le versement par M. T... à M. V... , bailleur, de la somme de 83.580 euros à titre d'indemnités dues au preneur sortant, signé par le juge et les parties, constituait un titre exécutoire, pour en déduire que l'action en répétition de l'indu formée par M. T... était mal fondée, la cour d'appel a violé par refus d'application les articles L. 411-69 et L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime et par fausse application l'article L. 111-3 du code des procédures civiles d'exécution.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes , du 6 avril 2017