

Arrêt n°140 du 27 février 2020 (18-24.772) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCAS:2020:C3O00140

BAIL RURAL

Cassation

Demandeur(s) : M. A... X... et autre(s)

Défendeur(s) : Établissement public foncier de Normandie et autre(s)

Sur le second moyen, qui est préalable :

Vu l'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que l'exploitant bénéficiaire de la concession temporaire de terres agricoles acquises par une personne publique pour la constitution d'une réserve foncière ne bénéficie d'aucun droit né du statut des baux ruraux que si l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive dans une opération d'aménagement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 20 septembre 2018), que, conformément à un arrêté de déclaration d'utilité publique du 31 janvier 1975, l'établissement public foncier de Normandie (l'établissement) a acquis des parcelles de terre en vue de la constitution d'une réserve foncière ; qu'entre le 8 décembre 1993 et l'année culturale 2013-2014, M. X..., son fils et la société civile d'exploitation agricole X... (les consorts X...) ont conclu chaque année avec l'établissement une concession d'occupation précaire de ces terrains en vue de leur exploitation ; que, par lettre du 10 juillet 2014, l'établissement les a informés qu'il projetait de céder les terrains à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Normandie (la SAFER) et qu'ils devaient les libérer à la fin de la saison ; que, par déclaration du 10 juin 2015, les consorts X... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail statutaire ;

Attendu que, pour rejeter la demande des consorts X..., l'arrêt retient que le régime des biens constituant une réserve foncière gérée par une personne publique n'accorde au preneur aucun droit à se maintenir dans les lieux ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé l'abandon du projet d'urbanisme justifiant la constitution de la réserve foncière, de sorte que, les biens n'ayant pas été repris par l'établissement en vue de leur utilisation définitive, le statut d'ordre public des baux ruraux ne pouvait être écarté, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Caen ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : M. Barbieri

Avocat général : Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général

**Avocat(s) : SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois - SCP L. Poulet-Odent-SCP
Rocheteau et Uzan-Sarano**