

# 10 septembre 2020

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 19-11.770

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C300521

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

LG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 10 septembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 521 F-D

Pourvoi n° M 19-11.770

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 SEPTEMBRE 2020

1°/ M. U... E...,  
2°/ Mme D... O..., épouse E...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° M 19-11.770 contre l'arrêt rendu le 3 décembre 2018 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige les opposant au Groupement foncier agricole des Oiseaux, dont le siège est [...], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. et Mme E..., de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat du Groupement foncier agricole des Oiseaux, après débats en l'audience publique du 3 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 3 décembre 2018), par actes des 1er octobre 1997, 18 mars 1998 et 30 septembre 1998, le Groupement foncier agricole des Oiseaux (le GFA) a acquis un domaine comportant des bâtiments et des terres. Par acte du 9 juillet 1998, il a donné à bail rural à long terme plusieurs parcelles à l'Earl Agro-Biologique (l'Earl).
2. Par acte du 4 mars 2004, le GFA s'est engagé à vendre à M. et Mme E... une maison et diverses parcelles sous condition suspensive de la résiliation du bail rural consenti à l'Earl. La promesse a été frappée de caducité et la vente n'a pas été réitérée.
3. Le 8 avril 2005, l'Earl a été placée en liquidation judiciaire. Le gérant du GFA et de l'Earl a quitté la France et l'Earl a été radiée du registre du commerce et des sociétés en mai 2010.
4. Par décision du 28 avril 2014, l'assemblée générale du GFA a donné son accord à la vente de l'ensemble immobilier à la Safer. M. et Mme E... ont fait connaître qu'ils entendaient exercer le droit de préemption en qualité de preneurs d'une partie des biens cédés.
5. Considérant qu'ils occupaient les lieux sans droit ni titre, le GFA a assigné M. et Mme E... en expulsion. Ceux-ci ont demandé reconventionnellement la reconnaissance d'un bail à ferme.

## Moyens

### Examen du moyen

### Enoncé du moyen

6. M. et Mme E... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, de dire qu'ils sont occupants sans droit ni titre, d'ordonner leur expulsion et de les condamner à payer une provision sur l'indemnité d'occupation due au GFA, alors :

« 1°/ que la mise à disposition exclusive de l'occupant des parcelles qu'il exploite, par le propriétaire en toute connaissance de cause et sans interruption pendant plusieurs années, vaut accord de volonté des parties à l'existence d'un bail ; qu'en l'espèce, au soutien de leur demande de reconnaissance de l'existence d'un bail à leur profit, M. et Mme E... faisaient valoir qu'ils exploitaient seuls les parcelles litigieuses depuis 1998, pour partie, et depuis 2003, pour une autre partie, de manière continue et en toute connaissance de cause du GFA des Oiseaux, propriétaire, et de l'Earl Agro Biologique Bird, prétendument preneur mais non exploitant des parcelles, placée en liquidation judiciaire en 2005 et dont les associés étaient les mêmes personnes ; qu'en se bornant à retenir, pour débouter les époux E... de leur demande, que l'exploitation effective des parcelles par les époux E... ne suffisait pas à prouver l'existence d'un accord entre eux et le GFA des Oiseaux sur le principe d'une location, sans s'interroger sur la circonstance qu'elle s'était prolongée durant près de 20 ans, à titre exclusif, en toute connaissance des associés du GFA des Oiseaux et de l'Earl Agro Biologique Bird, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole est soumise au statut du fermage ; que la preuve du caractère onéreux étant rapportée par des affirmations de témoins ayant assisté à plusieurs règlements de loyers, il appartient à celui qui prétend que ce paiement a une autre cause que la mise à la disposition des parcelles de le prouver ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que deux témoins avaient assisté à la remise d'argent en espèces par M. et Mme E... à M. L... ; qu'en affirmant que ces attestations ne suffisaient pas à prouver que ces remises d'argent avaient un lien avec le bail rural invoqué et constituaient le paiement de fermages, quand il appartenait au GFA des Oiseaux de démontrer que ces versements avaient une autre cause que la mise à disposition des parcelles litigieuses, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 ancien, devenu l'article 1353 du code civil, ensemble l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ que l'entretien et les travaux effectués par l'exploitant sur d'autres immeubles que ceux faisant l'objet du bail dont l'existence est revendiquée caractérisent une contrepartie onéreuse à la mise à disposition ; qu'en l'espèce, M. et Mme E... faisaient valoir que M. L... leur avait laissé tout pouvoir pour entretenir l'ensemble des bâtiments y compris d'habitation du GFA des Oiseaux, ainsi que les jardins et chemins forestiers, non compris dans l'assiette du bail dont l'existence était revendiquée caractérisant ainsi l'onérosité de la mise à disposition ; qu'en affirmant que l'existence d'une contrepartie onéreuse n'était pas rapportée par les remises d'argent en espèces effectuées par les époux E..., en 2003 et 2004, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le fait que les époux E... avaient entretenu les immeubles non compris dans l'assiette du bail revendiqué n'établissait pas la preuve de l'onérosité de la mise à disposition des parcelles litigieuses, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

4°/ que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme E... faisaient valoir que l'avis à tiers détenteur qui leur avait été adressé mentionnait « opposition sur les loyers », ce qui démontrait qu'ils avaient un statut de fermiers pour le GFA des Oiseaux dont le Trésor public se trouvait alors créancier pour la somme de 21 390 euros ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que dans leurs conclusions d'appel, M. et

Mme E... faisaient valoir que le GFA des Oiseaux ne pouvait se prévaloir de l'existence d'un prétendu bail consenti à l'Earl Agro-Biologique Bird pour s'opposer à la reconnaissance de leurs qualités de preneurs des parcelles litigieuses, dans la mesure où il ne s'agissait que d'un montage purement fictif sans exploitation des parcelles litigieuses par cette société ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que la preuve d'un bail rural suppose, à la charge de celui qui en sollicite la reconnaissance en justice, d'établir que le propriétaire d'un bien foncier agricole a accepté de le mettre à sa disposition à titre onéreux aux fins d'exploitation, de sorte que la seule démonstration d'une occupation des lieux n'est pas suffisante, peu important qu'elle donne lieu au recouvrement de cotisations obligatoires par la mutualité sociale agricole.

8. Ayant analysé la valeur et la portée des éléments versés aux débats, elle a retenu, souverainement, que M. et Mme E... ne rapportaient pas la preuve, qui leur incombait, du consentement du GFA à une convention les chargeant de mettre en valeur ou d'entretenir les immeubles appartenant à celui-ci, la durée de la jouissance unilatérale des lieux étant indifférente.

9. Elle a estimé souverainement, sans inverser la charge de la preuve, que les attestations produites étaient insuffisantes à matérialiser un lien entre deux remises d'espèces, à une date et d'un montant inconnus, avec un véritable fermage alors que M. et Mme se prévalaient d'une location d'une durée de vingt ans, de sorte que le caractère onéreux faisait défaut.

10. Répondant aux conclusions prétendument délaissées, elle a retenu qu'il n'existait aucune justification effective du paiement par M. et Mme E... de la taxe foncière en lieu et place du GFA, les démarches entreprises par le trésor public en vue de son recouvrement ne constituant pas la preuve d'un tel règlement par les occupants des lieux.

11. Sans être tenue de répondre à une allégation de fraude dénuée d'offre de preuve, elle a relevé que la revendication d'un bail verbal était en contradiction avec le bail rural à long terme consenti par le GFA à l'Earl, par acte notarié du 9 juillet 1998 qui avait été régulièrement publié auprès du service chargé de la publicité foncière et dont la mention, non contestée par les intéressés, avait été portée dans la promesse de vente du 4 mars 2004, devenue caduque, dont M. et Mme E... étaient signataires.

12. Elle en a exactement déduit que M. et Mme E..., qui ne pouvaient se prévaloir d'un bail à ferme statutaire, devaient être considérés comme exploitants sans droit ni titre, ce qui justifiait leur expulsion.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme E... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme E... et les condamne à payer au GFA des Oiseaux la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du dix septembre deux mille vingt.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. et Mme E...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande présentée par U... E... et D... O... épouse E... de se voir reconnaître la qualité de fermiers de la propriété appartenant au GFA des Oiseaux, d'AVOIR dit qu'ils sont occupants sans droit ni titre de la propriété appartenant au GFA des Oiseaux, d'AVOIR ordonné leur expulsion de la propriété appartenant au GFA des Oiseaux, et ce sous astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard qui suivra le 60e jour après signification du présent arrêt et d'AVOIR en conséquence, condamné conjointement U... E... et D... O... épouse E... à payer au GFA des Oiseaux la somme de 10 000 Euros à titre de provision sur l'indemnité d'occupation due au GFA des Oiseaux ;

AUX MOTIFS QUE 1) Sur l'existence d'un bail à ferme ; que selon l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole (...) est soumise au statut du fermage ; que la preuve du bail s'établit par tous moyens, c'est à dire qu'elle est possible par témoins, présomptions et indices mais la preuve de ce bail suppose, pour celui qui l'invoque, d'établir que le propriétaire d'un bien foncier agricole a accepté de le mettre à disposition à titre onéreux aux fins d'exploitation ; que la seule preuve de l'occupation des lieux n'est pas suffisante à établir l'existence d'un bail à ferme ; qu'ainsi, l'existence d'un bail soumis au statut du fermage suppose la réunion des conditions suivantes : - l'existence d'un accord des parties sur le principe d'une location, - la mise à disposition d'un immeuble agricole pour l'exercice d'une activité agricole, - le caractère onéreux de l'opération ; qu'en l'espèce, en premier lieu, s'agissant de l'existence d'un accord du GFA des Oiseaux sur le principe d'une location au profit des époux E..., il est constant qu'il n'existe aucun contrat de bail écrit entre les parties ; que les intimés se prévalent de plusieurs témoignages : - K... M..., ancien chef de Culture de l'EARL Agro-Biologique Bird, a établi une attestation, le 29 décembre 2004, dans laquelle il indique que les époux E... "interviennent sur les terres de la propriété de [...], dans le cadre d'un bail verbal sur les parcelles en gel, en friches, et en pâture, parcelles réparties sur l'ensemble de l'exploitation et cela depuis plusieurs années.

De plus, M. E... utilise les bâtiments pour stockage de foin." ; - HN... G... ; président du Syndicat d'Exploitant Agricole de [...], a établi une attestation le 31 mars 2005, dans laquelle il indique que les époux E... "intervenaienent comme exploitants depuis 1998 dans le cadre d'un bail verbal sur la propriété sise au lieu-dit "[...]" à [...], cadastrée dans la section [...] a b c, [...], [...], [...] et depuis janvier 2003 sur les parcelles [...], [...] et [...], [...], [...], [...] ; - ZO... B..., maire de la commune de [...], a établi une attestation le 4 mars 2005 dont les termes sont identiques à celle de M. G... ; que ces personnes ne déclarent nullement avoir été témoins d'un échange de consentement entre le représentant du GFA des Oiseaux et les époux E... et se limitent à affirmer péremptoirement l'existence d'une convention sans autre précision ; que par conséquent, ces témoignages sont sans intérêt sur la preuve d'un accord entre le propriétaire et les époux E... ; qu'ensuite, la promesse de vente du 4 mars 2004, devenue caduque, n'a en rien confié la propriété en fermage aux intimés ; que Mme E... produit également aux débats un relevé d'exploitation établi par la MSA le 17 avril 2014 qui mentionne, notamment, la propriété de [...] comme étant exploitée par cette dernière ; mais l'inscription à la Mutualité Sociale Agricole ne constitue qu'un acte unilatéral inopérant à attester de l'intention commune du propriétaire et du locataire prétendu ; que d'ailleurs, cette inscription ne résulte pas d'une démarche de Mme E... effectuée en 1998, année au cours de laquelle elle déclare avoir été, pour la première fois, titulaire du bail à ferme qu'elle invoque, mais de l'année

2008 suite à un contrôle dont il résulte qu'elle n'avait pas spontanément déclaré les cultures qu'elle revendique ; que le fait, pour elle, d'exploiter effectivement la propriété, comme en attestent F... T..., S... N..., Q... C..., Y... H..., A... J..., P... R..., A... W..., V... X..., et même d'y avoir fait des travaux d'entretien, comme en attestent IX... I..., YS... I..., HL... I..., d'avoir réclamé des aides au titre de la Politique Agricole Commune, et d'avoir déposé plainte pour des dégradations, ne suffisent pas à prouver l'existence d'un bail à ferme entre elle et le GFA des Oiseaux ; qu'il en est de même de la possession des clés dont rien n'indique qu'elles ont été volontairement remises aux époux E... par M. L... ; qu'il convient en outre de préciser qu'il n'existe aucun élément tangible de nature à démontrer que le GFA des Oiseaux aurait demandé aux époux E... de mettre la propriété en valeur ou de l'entretenir ; qu'en deuxième lieu, s'agissant du caractère onéreux du bail invoqué, les intimés se limitent à produire aux débats les deux témoignages suivants : - K... M... déclare "avoir assisté à une transaction financière (enveloppe d'argent) entre M. E... et M. L..., courant l'année 2003", sans autre précision ; - PZ... HW... déclare avoir assisté à la remise d'une enveloppe de billets en mars 2004 entre Mme E... et une personne que le témoin ne connaît pas, dont le nom [...] lui a été indiqué par Mme E... ;

que ces très brèves attestations ne suffisent à prouver que les deux remises d'argent en espèces par les époux E..., en 2003 et 2004, évoquées par ces témoins, ont un lien avec le bail rural invoqué et constituent le paiement de fermages, et ce d'autant que les intimés n'indiquent pas quels étaient les montants de ces remises et qu'ils ne se prévalent que de deux remises alors que Mme E... prétend avoir été locataire depuis 20 ans, ce qui aurait, selon cette thèse, dû générer une contrepartie sur cette longue période ; qu'en troisième lieu, il n'existe aucune justification effective du paiement, par les époux E..., de la taxe foncière, l'avis à tiers détenteur établi par le Trésor Public le 21 septembre 2009 ne constituant pas un tel justificatif ; que finalement, si les époux E... exploitent, en fait, les terres en litige, ils ne justifient ni de l'existence d'un accord avec le GFA des Oiseaux pour cette exploitation, ni de l'existence d'une contrepartie onéreuse ; que leur revendication est en outre en contradiction avec le bail rural à long terme établi le 9 juillet 1998 entre le GFA des Oiseaux et l'Earl Agro-Biologique Bird, publié à la Conservation des hypothèques, mentionné dans la promesse de vente du 4 mars 2004, devenue caduque, dont ils avaient connaissance ; que par conséquent, ils ne peuvent pas se prévaloir d'un bail à ferme et, au contraire, doivent être considérés comme exploitant sans droit ni titre, ce qui justifie leur expulsion sous astreinte ; que le jugement sera infirmé ; que 2) Sur la demande de dommages et intérêts présentée par le GFA des Oiseaux : les époux E... occupent depuis de nombreuses années, sans droit ni titre, la propriété du GFA des Oiseaux ; qu'ils sont par conséquent débiteurs d'une indemnité pour cette jouissance et l'appelant est fondé, avant de chiffrer exactement sa demande, à réclamer la justification des revenus qu'ils ont tiré de l'exploitation de la propriété d'autrui ; qu'il sera ainsi fait droit à la demande de communication de documents, sans que le prononcé d'une astreinte sur cette communication ne paraisse actuellement indispensable, avec octroi d'une provision de 10.000 euros au GFA des Oiseaux ;

1) ALORS QUE la mise à disposition exclusive de l'occupant des parcelles qu'il exploite, par le propriétaire en toute connaissance de cause et sans interruption pendant plusieurs années, vaut accord de volonté des parties à l'existence d'un bail ; qu'en l'espèce, au soutien de leur demande de reconnaissance de l'existence d'un bail à leur profit, M. et Mme E... faisaient valoir qu'ils exploitaient seuls les parcelles litigieuses depuis 1998, pour partie, et depuis 2003, pour une autre partie, de manière continue et en toute connaissance de cause du GFA des Oiseaux, propriétaire, et de l'Earl Agro Biologique Bird, prétendument preneur mais non exploitant des parcelles, placée en liquidation judiciaire en 2005 et dont les associés étaient les mêmes personnes ;

qu'en se bornant à retenir, pour débouter les époux E... de leur demande, que l'exploitation effective des parcelles par les époux E... ne suffisait pas à prouver l'existence d'un accord entre eux et le GFA des Oiseaux sur le principe d'une location, sans s'interroger sur la circonstance qu'elle s'était prolongée durant près de 20 ans, à titre exclusif, en toute connaissance des associés du GFA des Oiseaux et de l'Earl Agro Biologique Bird, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QUE toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole est soumise au statut du fermage ; que la preuve du caractère onéreux étant rapportée par des affirmations de témoins ayant assisté à plusieurs règlements de loyers, il appartient à celui qui prétend que ce paiement a une autre cause que la mise à la disposition des parcelles de le prouver ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que deux témoins avaient assisté à la remise d'argent en espèces par M. et Mme E... à M. L... ; qu'en affirmant que ces attestations ne suffisaient pas à prouver que ces remises d'argent avaient un lien avec le bail rural invoqué et

constituaient le paiement de fermages, quand il appartenait au GFA des Oiseaux de démontrer que ces versements avaient une autre cause que la mise à disposition des parcelles litigieuses, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 ancien, devenu l'article 1353 du code civil, ensemble l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3) ALORS QUE l'entretien et les travaux effectués par l'exploitant sur d'autres immeubles que ceux faisant l'objet du bail dont l'existence est revendiquée caractérisent une contrepartie onéreuse à la mise à disposition ; qu'en l'espèce, M. et Mme E... faisaient valoir que M. L... leur avait laissé tout pouvoir pour entretenir l'ensemble des bâtiments y compris d'habitation du GFA des Oiseaux, ainsi que les jardins et chemins forestiers, non compris dans l'assiette du bail dont l'existence était revendiquée caractérisant ainsi l'onérosité de la mise à disposition ; qu'en affirmant que l'existence d'une contrepartie onéreuse n'était pas rapportée par les remises d'argent en espèces effectuées par les époux E..., en 2003 et 2004, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le fait que les époux E... avaient entretenu les immeubles non compris dans l'assiette du bail revendiqué n'établissait pas la preuve de l'onérosité de la mise à disposition des parcelles litigieuses, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

4) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que dans leurs conclusions d'appel (p.11), M. et Mme E... faisaient valoir que l'avis à tiers détenteur qui leur avait été adressé mentionnait « opposition sur les loyers », ce qui démontrait qu'ils avaient un statut de fermiers pour le GFA des Oiseaux dont le Trésor public se trouvait alors créancier pour la somme de 21.390 euros ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que dans leurs conclusions d'appel (p. 8), M. et Mme E... faisaient valoir que le GFA des Oiseaux ne pouvait se prévaloir de l'existence d'un prétendu bail consenti à l'Earl Agro-Biologique Bird pour s'opposer à la reconnaissance de leurs qualités de preneurs des parcelles litigieuses, dans la mesure où il ne s'agissait que d'un montage purement fictif sans exploitation des parcelles litigieuses par cette société ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'agen  
3 décembre 2018 (n°16/00737)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 10-09-2020
- Cour d'appel d'Agen 03-12-2018