

17 novembre 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-22.751

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2016:C301275

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 novembre 2016

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1275 F-D

Pourvoi n° Q 15-22.751

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. [E] [Q], domicilié [Adresse 1],

2°/ M. [P] [Q], domicilié [Adresse 2],

contre l'arrêt rendu le 3 mars 2015 par la cour d'appel de Limoges (chambre sociale), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [R] [J], domicilié [Adresse 4],

2°/ à M. [Y] [J], domicilié [Adresse 4],

3°/ à la société [J], exploitation agricole à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 18 octobre 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat des consorts [Q], de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat des consorts [J] et de la société [J], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 3 mars 2015), que MM. [Q] ont donné à bail diverses parcelles de terre à MM. [J] et au GAEC [J], aux droits duquel se trouve l'EARL [J] ; que, se plaignant de ce que les preneurs auraient dégradé les lieux, compromettant la bonne exploitation de ceux-ci, les bailleurs ont sollicité la résiliation des baux, le paiement de fermages et l'indemnisation de leur préjudice ;

Moyens

Sur le premier moyen :

Motivation

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945 ;

Attendu que, pour rejeter la demande en résiliation de bail et remise en état des lieux, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que les constatations de l'huissier de justice ont été établies à la seule initiative des consorts [Q], de façon non contradictoire et à partir des seules déclarations de ces derniers et non d'éléments objectifs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le constat produit par les consorts [Q] contenait, en sus des déclarations de ceux-ci, des investigations personnelles de l'huissier de justice et qu'il avait été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Moyens

Sur le troisième moyen :

Motivation

Vu l'article 1315, devenu 1353, du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande en paiement de fermages, l'arrêt retient que la preuve de l'existence réelle de redevances annuelles impayées n'est pas rapportée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartient à celui qui se prétend libéré de justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé ;

Moyens

Et sur le quatrième moyen :

Motivation

Vu l'article 1875 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande en restitution de deux parcelles, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que celles-ci font l'objet d'un prêt à usage et qu'elles sont en état de culture ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de

l'essence du commodat et qu'en l'absence d'un terme convenu ou prévisible, le prêteur est en droit d'obtenir la restitution de la chose à tout moment, sauf à respecter un délai raisonnable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ; 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 Poitiers ;

Condamne les consorts [J] et la société [J] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts [J] et de la société [J] et les condamne in solidum à payer aux consorts [Q] 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 dix-sept novembre deux mille seize.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour les consorts [Q]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir, débouté Messieurs [E] et [P] [Q] (bailleurs d'une propriété rurale) de l'intégralité de leurs demandes dirigées contre les consorts et le GAEC [J] ;

Aux motifs, propres, que la complexité apparente de ce dossier vient à la fois de l'ancienneté des rapports entre les parties (jadis bien meilleurs) mais également du fait que les comportements imputés aux preneurs remonteraient à l'année 2008, ce qui n'en facilite pas la constatation bien après coup ; que cela dit, le tribunal a eu recours à plusieurs mesures d'instruction avant de prendre une décision que la cour n'a pas de motif sérieux de remettre en cause ; qu'en effet le propre d'une mesure d'expertise est d'éclairer de manière objective et opposable à toutes les parties des faits sur la nature desquels ces dernières sont en complet désaccord ; que si les preneurs ont pu effectivement exagérer les tailles, élagages et autres arrachages, l'expert judiciaire n'y voit pas là le motif permettant de mettre fin au bail, en ce que l'ensemble de ces comportements ne compromet pas la bonne exploitation du fonds ; que de la même manière, au travers du dossier, n'est pas rapportée la preuve de coupes de bois sans l'aval des bailleurs, pas plus que l'existence réelle de redevances annuelles impayées ; que, sans minorer le tracas et la peine ressentis par Monsieur [E] [Q] du fait de l'évolution des relations contractuelles et des changements dans le paysage des parcelles louées, la cour estime ne pas devoir modifier l'appréciation portée par le tribunal paritaire des baux ruraux et confirmera sa décision qui, estimant non rapportée la preuve d'agissements compromettant la bonne exploitation du fonds, a débouté les bailleurs de leur demande de résiliation aux torts des preneurs ; qu'il n'y a même pas besoin d'une nouvelle expertise, celle de Monsieur [H] - pour courte et pittoresque qu'elle fût - n'appelant pas de critique majeure (arrêt attaqué, p. 3) ; Et aux motifs, éventuellement adoptés, que sur la résiliation : aux termes de l'article L.411-31 du Code rural, le bailleur ne peut résilier

le bail que dans des cas limitativement énumérés dans cet article, notamment en cas d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, parmi lesquels figurent le défaut d'entretien, les dégradations, les négligences du preneur ; qu'à défaut d'état d'entrée dans les lieux, le preneur n'est pas soumis à la présomption de bon état des lieux édictée par l'article 1731 du Code civil et il appartient dès lors au bailleur de rapporter la preuve des manquements invoqués ; qu'en l'espèce, les consorts [Q] soutiennent que la résiliation du bail à ferme conclu avec Messieurs [J] et L'EARL [J] serait encourue aux motifs qu'ils auraient coupé des bois, procédé à des élagages, des arrachages de haies, au creusement de fossés, compromettant la bonne exploitation des terres affermées ; qu'au soutien de leurs prétentions, les consorts [Q] produisent un procès-verbal de constat du 7 juin 2008, établi à leur demande par Maître [W] [V], huissier de justice, au contenu suivant : "Je constate que le chemin qui existe entre les parcelles [Cadastre 11] - [Cadastre 10] et [Cadastre 13] n'existe plus. Je constate qu'à l'angle des parcelles [Cadastre 11] - [Cadastre 10] et [Cadastre 12], qu'au pied d'un arbre il existe une canalisation en ciment enterrée. Je constate que sur la parcelle C[Cadastre 10], juste derrière la rangée d'arbres appartenant à mon requérant le long de la parcelle C[Cadastre 11], une tranchée importante a été creusée, entraînant une stagnation de l'eau. Je constate qu'en creusant ce fossé, les racines des arbres ont été coupées. Je constate qu'à la limite des parcelles [Cadastre 11] et [Cadastre 10], ne subsistent plus que des grands arbres, lesquels ont été élagués sur une très grande hauteur. Etant le long de la parcelle C[Cadastre 13], je constate que plus rien ne subsiste, hormis que quelques grands arbres. Etant à l'angle de la parcelle C[Cadastre 13] avec le chemin délimitant également la C[Cadastre 16], je constate que des arbres ont été coupés, subsistent des branchages qui ont été poussés dans le chemin. Je constate également plusieurs tas de terre où subsistent des restants de bois brûlés. Je constate également la présence d'une souche d'un chêne qui a été coupé. Je constate le long du chemin des traces d'arrachage d'arbres, je constate la trace d'un merisier d'environ 30 cm de diamètre. Etant sur la parcelle opposée C[Cadastre 16], je constate qu'il ne subsiste plus que quelques grands arbres, lesquels ont été élagués d'une manière importante, je constate la présence de deux souches de 45 cm de diamètre. Etant à l'angle du chemin de la parcelle C[Cadastre 13], le long de la C[Cadastre 9], je constate également la présence de deux souches d'arbres coupés. Je constate que ces souches sont coupées récemment, ne subsiste sur les lieux plus aucune trace des arbres. Etant sur la parcelle C[Cadastre 17], se situant à proximité du lieudit [Localité 2], je constate que tout le long du chemin ne subsiste plus aucune végétation, je constate qu'à cet endroit la terre a été remuée récemment, et que subsistent dans cette terre que des traces de racines importantes. En montant le long du chemin qui borde la parcelle C[Cadastre 17], je constate qu'ont été poussés dans le chemin des résidus d'arbres et d'arbres brûlés. Dans le chemin je constate que dans le bosquet, qu'un arbre avec une souche de 60 a été coupé récemment, je ne trouve pas trace de cet arbre à proximité. A proximité d'un merisier, je constate qu'une autre souche de merisier d'environ 30 cm a été coupée. Etant au niveau du chemin situé entre les parcelles C[Cadastre 17]-C[Cadastre 18]-C[Cadastre 16] et C[Cadastre 20], je constate que le chemin a pratiquement disparu, il ne subsiste pratiquement plus de végétations. Je constate qu'au bas de la parcelle C[Cadastre 16], le talus a été remué, je constate qu'un arbre a commencé à être déraciné, et présente une forte inclinaison. Je constate également que les autres arbres plus loin ont été creusés en leur base et leur stabilité est menacée. Etant au niveau de la parcelle C[Cadastre 16], je constate que des tas de résidus de brûlage ont été repoussés dans le chemin ainsi que des résidus de clôture. Je constate que des souches d'arbres arrachées, poussées dans le chemin, ainsi que des résidus de branchage. Etant le long de la parcelle, je constate qu'une souche de 30 d'un arbre qui a été coupé récemment, une souche doublée d'un arbre d'un diamètre de 28 cm. Je constate que dans le haut de la parcelle C[Cadastre 20], que de part et d'autre du chemin avec la parcelle C[Cadastre 16] que plus un arbre ne subsiste. Je constate que le talus de la parcelle C[Cadastre 20] a été fortement travaillé, des traces d'arrachage récentes et des trous de souches d'arbres récentes également. Je constate une souche d'arbres coupée, une de diamètre 40, deux de diamètre 25 et une de 12, les arbres correspondant ne sont plus sur place. Entre les arbres, je constate la présence d'une souche 35 coupée au pied d'un autre arbre lequel est également fortement déraciné par les travaux. A la suite, je constate sur une longue distance que plus aucun arbre ne subsiste, ne subsistent au sol mais que des traces importantes de racines subsistent sur environ 25 mètres. Autre parcelle à l'opposé du chemin, ne subsiste plus aucun arbre à ce niveau. Etant en haut de la parcelle, je constate que sur un arbre qui était en doublé, une des souches de diamètre 40 a été coupée, l'arbre a été fortement élagué. Etant en haut de la parcelle, à l'angle des chemins, je constate que les arbres qui subsistent ont été fortement décaissés, les rendant ainsi instables. Etant le long du chemin limitant la C[Cadastre 20], je constate qu'il subsiste quelques arbres qui ont été fortement élagués. Je constate qu'au pied des arbres subsistant, la terre a été remuée, arrachée, qu'il subsiste des souches d'arbres coupés, des traces de racines coupées, les travaux exécutés au pied de ces arbres menacent la stabilité de ceux-ci. Etant dans le haut de la parcelle C[Cadastre 3], le long du chemin partant du Boirot, pour aller à [Adresse 5], je constate que de nombreux végétaux ont été arrachés et poussés dans le chemin, il ne subsiste pratiquement plus aucune végétation. Etant à ce niveau, je constate qu'à l'opposé du

chemin, se situe sur la parcelle C[Cadastre 8] une souche d'arbre coupée récemment, je constate que cette souche a été poussée dans le chemin, et qu'il a été tenté de la brûler. Cette tentative de brûlure a fortement dégradé les écorces des arbres situés à proximité. Je constate la présence de plusieurs souches d'arbres abattus. Parcelle [Cadastre 3], en son centre il existe un talus. Je constate que ce talus [. .] a été pratiquement totalement déboisé, il ne subsiste que quelques arbres. Je constate la présence de souches d'arbres coupés récemment. En bas de la parcelle C12, le long du chemin allant vers [Localité 2], je constate qu'il ne subsiste plus que neuf arbres, lesquels ont été fortement élagués. Etant dans le fond de la parcelle, le long du chemin [Localité 2], un tilleul [. .] a disparu et n'existe plus. Etant sur la parcelle C[Cadastre 22], je constate qu'à l'angle des extrémités de la parcelle le long du ruisseau descendant de [Localité 1], pour se jeter dans la [Adresse 3], il existait deux saules un a été coupé il y a 7 - 8 ans, subsistait un autre saule d'un diamètre de 70 celui-ci a été coupé et totalement débarrassé récemment. » ; que les consorts [Q] produisent également un rapport de Monsieur [A], expert agricole, en date du 8 novembre 2008, concluant à la suppression de 172 arbres sur 334 dont 110 chênes et de 1020 m de haies sur 1300 en fixant le préjudice de Messieurs [Q] à la somme de 35.000 € ; qu'il convient de souligner que ces constatations et conclusions ont été établies à la seule initiative des consorts [Q] et de façon non contradictoire et à partir des seules déclarations des consorts [Q] et non à partir d'éléments objectifs ; qu'ainsi, Monsieur [A] se réfère à un inventaire établi par les consorts [Q] qui permettrait de faire une comparaison entre l'état des haies antérieures à 2007 et celui résultant des dernières destructions et d'établir le nombre d'arbres coupés ; qu'il convient donc de les déclarer inopposables à Messieurs [J] et L'EARL [J] ; qu'il n'est toutefois pas contestable que Messieurs [J] et L'EARL [J] ont procédé dans le courant du premier trimestre 2008 à l'élagage d'arbres ainsi qu'en attestent les factures établies par la CAFSA le 21 et 31 mars 2008 pour un montant de 527,50 € et 844 € faisant état de l'élagage de 35 pieds de chêne et du nettoyage autour de quatre pieds ainsi que de l'élagage de 20 chênes de-bordure sur 6 à 10 mètres de haut, les bois restant sur le parterre de coupe ; qu'il s'avère néanmoins des différents témoignages produits aux débats que ces opérations d'élagage et de coupe de bois ont été faites avec l'autorisation des bailleurs, les consorts [Q], et que ces opérations sont d'usage depuis plusieurs années ; qu'ainsi à la suite du dépôt de plainte de Monsieur [E] [Q] pour vol avec destruction ou dégradation à l'encontre de son locataire, Monsieur [Y] [J], et après enquête de la gendarmerie de [Localité 3], à laquelle ont été transmis le procès verbal de constat de Maître [V] et le rapport d'expertise de Monsieur [A], celle-ci conclut le 13 février 2009 que les relations entre le plaignant et la personne mise en cause sont basées sur des accords oraux qui durent depuis fort longtemps entre des amis de longue date et qu'à défaut d'engagements écrits passés entre les deux parties, il est impossible de retenir une quelconque infraction pénale à l'encontre de Monsieur [Y] [J] par rapport au bois ce qui a donné lieu à un classement sans suite du Procureur de la République du 9 mai 2009 ; que les témoins entendus lors de cette enquête notamment Monsieur [X] [I] confirment que depuis quelques années, Monsieur [J] et lui même coupent du bois avec l'autorisation de Monsieur [Q] et qu'il en amène personnellement à ce dernier chaque année ; que Messieurs [Z] [B], [M] [C] et Madame [G] [N] attestent pour leur part que les travaux de nettoyage ont été effectués avec l'accord et en présence de Monsieur [Q] [E] ; qu'au regard de ces éléments, il convient d'en conclure que contrairement aux allégations des consorts [Q], les travaux de coupe de bois et d'élagage en 2008 ont été réalisés avec l'autorisation des consorts [Q] et ne peuvent à eux seuls entraîner la résiliation du bail à ferme conclu entre les parties ; qu'interpellé à ce titre, l'expert judiciaire désigné par le Tribunal, Monsieur [L] [H], conclut dans ce sens à la mission qui lui a été confiée : "Parcelles C[Cadastre 11], [Cadastre 12],[Cadastre 13] en bon état de culture, une tranchée a été faite à ciel ouvert le long de la C[Cadastre 10]. Les arbres sont élagués de façon un peu sévère faisant ce qu'on appelait autrefois des "têtard" (terme toujours en vigueur dans le petit Larousse). Le chemin entre C[Cadastre 11], [Cadastre 10] et C[Cadastre 12], [Cadastre 13] est débarrassé de toute haie. Mais nous ne constatons pas de souche d'arbres importantes. Nous continuons sur le chemin entre la C[Cadastre 3] et C[Cadastre 8]. Parcelles en bon état de culture, nous ne constatons là aussi aucune souche importante. Sur le chemin entre C[Cadastre 16] et C[Cadastre 3] les haies ont été partiellement supprimées. A proximité de la parcelle C[Cadastre 17] il reste 4 arbres et existe deux souches de chênes un peu plus importants, dont le preneur nous dit qu'il s'agissait d'arbre pratiquement mort. Nous descendons au bas du C[Cadastre 21], voyons de la route la parcelle C[Cadastre 22] qui est en prêt à usage et sur laquelle une pêcherie serait endommagée puis nous remontons vers C[Cadastre 17] par le chemin entre C[Cadastre 3] et C[Cadastre 19], [Cadastre 1], [Cadastre 2]. Enfin nous remontons le long de la parcelle E [Cadastre 6]. L'ensemble est en bon état cultural, avec partout une taille et un ébranchage très sévère. Des drainages ont été effectués, des fossés creusés, entraînant un assainissement permettant de rendre ces terrains aptes à la culture surtout de céréales, mais si besoin est d'herbe aussi ; qu'il est difficile de parler de désordre mais plutôt de trop de nettoyage faisant perdre peut être un peu de charme bucolique à cette campagne. Mais il faut bien savoir que ces terrains sans ce minimum risquent de devenir inexploitable. En aucun cas, on peut parler d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fond," et pouvant ainsi justifier la résiliation du bail à ferme conclu entre les parties ; qu'il convient par ailleurs de

souligner qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été produit aux débats ; qu'il y a lieu de rappeler, d'autre part, les dispositions de l'article L.411-28 du Code Rural qui prévoient que « pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fond loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer ses conditions d'exploitation. » ; qu'en l'espèce, il résulte d'une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 23 juin 2008 adressée par les consorts [Q] à Messieurs [J] et au GAEC [J] que ces derniers ont été autorisés dans le passé à un regroupement de terres sur 4 ou 5 parcelles dans le but de "faciliter leur travail" et qu'en conséquence, rien ne permettait aux consorts [Q] de s'opposer aux travaux réalisés concernant les arbres, les haies, les talus, les rigoles ... dès lors que ces travaux avaient pour objectif une amélioration des conditions d'exploitation des parcelles louées, ce qui a été constaté par l'expert judiciaire Monsieur [H] ; que, pour l'ensemble de ces raisons, il convient donc de débouter les consorts [Q] de leur demande de résiliation de bail, d'expulsion et d'indemnisation (jugement entrepris, p. 6-10) ;

1° Alors que toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, par un tribunal indépendant et impartial ; qu'au cas présent, Messieurs [Q] faisaient valoir que le rapport de l'expert judiciaire, Monsieur [H], ne pouvait servir de fondement à la décision de justice, dès lors que l'expert s'était montré partial et qu'il convenait d'ordonner une contre-expertise (conclusions [Q], p. 8, §2 à 4 ; p. 9, §2 et 3, et p. 10, §1 et 2) ; qu'en rejetant la demande de contreexpertise et en se fondant sur l'analyse de l'expert judiciaire qui avait énoncé dans son rapport que « nous sommes en présence d'un cas typique du fossé immense qui se creuse entre les agriculteurs et les néo-ruraux qui voudraient une campagne comme à l'époque où il existait environ un travailleur pour 15 ha et que tout se faisait ou presque à la main » et que « l'on verrait peut-être un jour un preneur récompensé s'il laissait des terrains à l'état de friches et abandon très propice à la chasse et à une évolution naturelle des terrains comme le souhaite certains écologistes un peu sectaires vis à vis des méthodes modernes de culture », la cour d'appel s'est fondée sur un rapport d'expertise judiciaire partial, et a ainsi violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2° Alors que les juges ne peuvent dénaturer un acte écrit clair et précis en lui donnant un contenu ou un sens qui n'est pas le sien ; qu'au cas présent, pour démontrer l'ampleur des dégradations commises par les fermiers compromettant la bonne exploitation des terres affermées les consorts [Q] avaient produit un constat d'huissier, largement cité dans le jugement entrepris, dans lequel l'huissier de justice [W] [V] affirmait notamment « je constate qu'en creusant ce fossé, les racines des arbres ont été coupées », « je constate que des arbres ont été coupés, subsistent des branchages qui ont été poussés sur le chemin », « je constate également plusieurs tas de terre ou subsistent des restants de bois brûlés », « je constate également une souche d'un chêne qui a été brûlée », « je constate également la présence de deux souches d'arbres coupés », « je constate que tout le long du chemin ne subsiste plus aucune végétation, je constate qu'à cet endroit la terre a été remuée récemment, et que subsistent dans cette terre des traces de racines importantes », « je constate qu'ont été poussés dans le chemin des résidus d'arbres et d'arbres brûlés », « dans le chemin, je constate que dans le bosquet, un arbre avec une souche de 60 a été coupé récemment, je ne trouve pas trace de cet arbre à proximité », « à proximité d'un merisier, je constate qu'une autre souche de merisier d'environ 30 cm a été coupée, « je constate que le talus de la parcelle C [Cadastre 3] a été fortement travaillé, des traces d'arrachages récentes et des trous de souches d'arbres récentes également », « je constate une souche d'arbre coupée, une de diamètre 40, deux de diamètre 25 et une de 12, les arbres correspondant ne sont plus en place », « entre les arbres, je constate la présence d'une souche 35 coupée au pied d'un autre arbre, lequel est également fortement déraciné par les travaux », « à la suite, je constate sur une longue distance que plus aucun arbre ne subsiste, mais que des racines importantes subsistent sur environ 25 mètres », chaque constatation étant illustrée d'une photo (constat d'huissier, Prod.) ; que ce constat d'huissier n'a donc pas été établi à partir des seules déclarations des consorts [Q], mais bien à partir essentiellement de ce qu'a vu l'huissier sur les lieux litigieux comme il l'a indiqué expressément par les mentions « je constate » ; qu'en retenant donc que ces constatations avaient été établies « à partir des seules déclarations des consorts [Q] » (arrêt attaqué, p. 8, § 10), la cour d'appel a dénaturé le constat d'huissier du 7 juin 2008, et ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

3° Alors qu'un acte d'huissier est un acte authentique dressé par un officier public dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve du contraire ; que le fait que les constatations aient été faites à l'initiative d'une partie et de façon non contradictoire ne suffit pas à rendre le constat inopposable à la partie adverse ; qu'au cas présent, en jugeant néanmoins que le constat d'huissier de justice soumis au débat contradictoire était inopposable aux consorts

[J] pour cela que ses constatations et conclusions auraient été établies « à la seule initiative des consorts [Q] et de façon non contradictoire » (arrêt attaqué, p. 8, § 10, la cour d'appel a violé l'article 1 de l'ordonnance n° 45-2592 du 2 novembre 1945 ;

4° Alors que le juge ne peut dénaturer les documents qui lui sont soumis ; qu'au cas présent, les consorts [Q] avaient produit un rapport d'expertise établi par le Cabinet [A] (prod.), dans lequel ce dernier indiquait que le croisement de divers éléments lui permettait, « d'une manière formelle, d'établir un bilan des suppressions d'arbres sur les haies des parcelles incriminées et de la longueur de celles-ci », expliquant qu'il avait recouru à ses propres observations sur les lieux, lors d'un « parcours attentif de l'ensemble des haies concernées avec observation des arbres restants, de leur état sanitaire, des souches extraites non détruites et celles restantes », croisées avec le « rapport d'huissier et principalement ses 54 photos réalisées à une période favorable où les souches n'étaient pas encore recouvertes de végétation », « les affirmations de Monsieur [Q] concernant la présence de haies et de leur composition, déclarations recoupées avec les photos aériennes de différentes années (2001 à 2007) », et enfin l'inventaire réalisé par Monsieur [Q] ; qu'il résultait ainsi expressément de ce rapport d'expertise que Monsieur [A] avait croisé de nombreuses informations, et avait vérifié la cohérence et la pertinence des affirmations de Monsieur [Q] ; qu'en retenant seulement, pour juger que la réalité des dégradations n'aurait pas été prouvée, que « Monsieur [A] se réfère à un inventaire établi par les consorts [Q] qui permettrait de faire une comparaison entre l'état des haies antérieures à 2007 et celui résultant des dernières destructions et d'établir le nombre d'arbres coupés », quand le rapport précisait qu'il avait pris en compte les affirmations de Monsieur [Q], mais pour les recouper avec un constat d'huissier, des photographies aériennes et surtout, ses propres constatations sur place, la cour d'appel a dénaturé par omission ledit rapport, et ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

5° Alors qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état ; qu'au cas présent, pour retenir que les arrachages d'arbres, de racines, de haies, de clôtures, les suppressions de talus et rigoles n'étaient pas prouvés, la cour d'appel a relevé, par motifs adoptés des premiers juges (jugement, p. 10, § 1), qu'il n'avait pas été fait d'état des lieux d'entrée entre les parties ; qu'en énonçant toutefois, pour retenir l'absence de faute du locataire, qu'« à défaut d'état d'entrée dans les lieux, le preneur n'est pas soumis à la présomption de bon état des lieux édictée par l'article 1731 du code civil et il appartient dès lors au bailleur de rapporter la preuve des manquements invoqués » (jugement, p. 6, alinéa 2), la cour d'appel a violé l'article 1731 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir, débouté Messieurs [E] et [P] [Q] de l'intégralité de leurs demandes ;

Aux motifs, propres, que la complexité apparente de ce dossier vient à la fois de l'ancienneté des rapports entre les parties (jadis bien meilleurs) mais également du fait que les comportements imputés aux preneurs remonteraient à l'année 2008, ce qui n'en facilite pas la constatation bien après coup ; que cela dit, le tribunal a eu recours à plusieurs mesures d'instruction avant de prendre une décision que la cour n'a pas de motif sérieux de remettre en cause ; qu'en effet le propre d'une mesure d'expertise est d'éclairer de manière objective et opposable à toutes les parties des faits sur la nature desquels ces dernières sont en complet désaccord ; que si les preneurs ont pu effectivement exagérer les tailles, élagages et autres arrachages, l'expert judiciaire n'y voit pas là le motif permettant de mettre fin au bail, en ce que l'ensemble de ces comportements ne compromet pas la bonne exploitation du fonds ; que de la même manière, au travers du dossier, n'est pas rapportée la preuve de coupes de bois sans l'aval des bailleurs, pas plus que l'existence réelle de redevances annuelles impayées ; que, sans minorer le tracas et la peine ressentis par Monsieur [E] [Q] du fait de l'évolution des relations contractuelles et des changements dans le paysage des parcelles louées, la cour estime ne pas devoir modifier l'appréciation portée par le tribunal paritaire des baux ruraux et confirmera sa décision qui, estimant non rapportée la preuve d'agissements compromettant la bonne exploitation du fonds, a débouté les bailleurs de leur demande de résiliation aux torts des preneurs ; qu'il n'y a même pas besoin d'une nouvelle expertise, celle de Monsieur [H] - pour courte et pittoresque qu'elle fût - n'appelant pas de critique majeure (arrêt attaqué, p. 3) ; Et aux motifs, éventuellement adoptés, que sur la résiliation : aux termes de l'article L.411-31 du Code rural, le bailleur ne peut résilier le bail que dans des cas limitativement énumérés dans cet article, notamment en cas d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, parmi lesquels figurent le défaut d'entretien, les dégradations, les négligences du preneur ; qu'à défaut d'état d'entrée dans les lieux, le preneur n'est pas soumis à la présomption de bon état des lieux édictée par l'article 1731 du Code civil et il appartient dès lors au bailleur de rapporter la preuve des

manquements invoqués ; qu'en l'espèce, les consorts [Q] soutiennent que la résiliation du bail à ferme conclu avec Messieurs [J] et L'EARL [J] serait encourue aux motifs qu'ils auraient coupé des bois, procédé à des élagages, des arrachages de haies, au creusement de fossés, compromettant la bonne exploitation des terres affermées ; () ; qu'il n'est toutefois pas contestable que Messieurs [J] et L'EARL [J] ont procédé dans le courant du premier trimestre 2008 à l'élagage d'arbres ainsi qu'en attestent les factures établies par la CAFSA le 21 et 31 mars 2008 pour un montant de 527,50 € et 844 € faisant état de l'élagage de 35 pieds de chêne et du nettoyage autour de quatre pieds ainsi que de l'élagage de 20 chênes de-bordure sur 6 à 10 mètres de haut, les bois restant sur le parterre de coupe ; qu'il s'avère néanmoins des différents témoignages produits aux débats que ces opérations d'élagage et de coupe de bois ont été faites avec l'autorisation des bailleurs, les consorts [Q], et que ces opérations sont d'usage depuis plusieurs années ; qu'ainsi à la suite du dépôt de plainte de Monsieur [E] [Q] pour vol avec destruction ou dégradation à l'encontre de son locataire, Monsieur [Y] [J], et après enquête de la gendarmerie de [Localité 3], à laquelle ont été transmis le procès verbal de constat de Maître [V] et le rapport d'expertise de Monsieur [A], celle-ci conclut le 13 février 2009 que les relations entre le plaignant et la personne mise en cause sont basées sur des accords oraux qui durent depuis fort longtemps entre des amis de longue date et qu'à défaut d'engagements écrits passés entre les deux parties, il est impossible de retenir une quelconque infraction pénale à l'encontre de Monsieur [Y] [J] par rapport au bois ce qui a donné lieu à un classement sans suite du Procureur de la République du 9 mai 2009 ; que les témoins entendus lors de cette enquête notamment Monsieur [X] [I] confirment que depuis quelques années, Monsieur [J] et lui-même coupent du bois avec l'autorisation de Monsieur [Q] et qu'il en amène personnellement à ce dernier chaque année ; que Messieurs [Z] [B], [M] [C] et Madame [G] [N] attestent pour leur part que les travaux de nettoyage ont été effectués avec l'accord et en présence de Monsieur [Q] [E] ; qu'au regard de ces éléments, il convient d'en conclure que contrairement aux allégations des consorts [Q], les travaux de coupe de bois et d'élagage en 2008 ont été réalisés avec l'autorisation des consorts [Q] et ne peuvent à eux seuls entraîner la résiliation du bail à ferme conclu entre les parties ; qu'interpellé à ce titre, l'expert judiciaire désigné par le Tribunal, Monsieur [L] [H], conclut dans ce sens à la mission qui lui a été confiée : "Parcelles C[Cadastre 11], [Cadastre 12],[Cadastre 13] en bon état de culture, une tranchée a été faite à ciel ouvert le long de la C[Cadastre 10]. Les arbres sont élagués de façon un peu sévère faisant ce qu'on appelait autrefois des "têtards" (terme toujours en vigueur dans le petit Larousse). Le chemin entre C[Cadastre 11], [Cadastre 10] et C[Cadastre 12], [Cadastre 13] est débarrassé de toute haie. Mais nous ne constatons pas de souches d'arbres importantes. Nous continuons sur le chemin entre la C[Cadastre 3] et C[Cadastre 8]. Parcelles en bon état de culture, nous ne constatons là aussi aucune souche importante. Sur le chemin entre C[Cadastre 16] et C[Cadastre 3] les haies ont été partiellement supprimées. A proximité de la parcelle C[Cadastre 17] il reste 4 arbres et existe deux souches de chênes un peu plus importants, dont le preneur nous dit qu'il s'agissait d'arbre pratiquement mort. Nous descendons au bas du C[Cadastre 21], voyons de la route la parcelle C[Cadastre 22] qui est en prêt à usage et sur laquelle une pêcherie serait endommagée puis nous remontons vers C[Cadastre 17] par le chemin entre C[Cadastre 3] et C[Cadastre 19], [Cadastre 1], [Cadastre 2]. Enfin nous remontons le long de la parcelle E [Cadastre 6]. L'ensemble est en bon état cultural, avec partout une taille et un ébranchage très sévère. Des drainages ont été effectués, des fossés creusés, entraînant un assainissement permettant de rendre ces terrains aptes à la culture surtout de céréales, mais si besoin est d'herbe aussi ; qu'il est difficile de parler de désordre mais plutôt de trop de nettoyage faisant perdre peut être un peu de charme bucolique à cette campagne. Mais il faut bien savoir que ces terrains sans ce minimum risquent de devenir inexploitable. En aucun cas, on peut parler d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fond," et pouvant ainsi justifier la résiliation du bail à ferme conclu entre les parties ; qu'il convient par ailleurs de souligner qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été produit aux débats ; qu'il y a lieu de rappeler, d'autre part, les dispositions de l'article L.411-28 du Code Rural qui prévoient que « pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître dans les limites du fond loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer ses conditions d'exploitation.» ; qu'en l'espèce, il résulte d'une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 23 juin 2008 adressée par les consorts [Q] à Messieurs [J] et au GAEC [J] que ces derniers ont été autorisés dans le passé à un regroupement de terres sur 4 ou 5 parcelles dans le but de "faciliter leur travail" et qu'en conséquence, rien ne permettait aux consorts [Q] de s'opposer aux travaux réalisés concernant les arbres, les haies, les talus, les rigoles ... dès lors que ces travaux avaient pour objectif une amélioration des conditions d'exploitation des parcelles louées, ce qui a été constaté par l'expert judiciaire Monsieur [H] ; que, pour l'ensemble de ces raisons, il convient donc de débouter les consorts [Q] de leur demande de résiliation de bail, d'expulsion et d'indemnisation (jugement entrepris, p. 6-10) ;

1° Alors que le preneur qui souhaite abattre des arbres vifs doit obtenir au préalable l'autorisation écrite du bailleur ;

qu'en s'appuyant seulement, pour dire que les travaux de coupe de bois auraient été autorisés par les bailleurs et qu'ils ne pouvaient dès lors constituer un motif de résiliation du bail, qu'il résultait de divers témoignages produits aux débats, que les opérations d'égavage et de coupe de bois auraient été faites avec l'autorisation des bailleurs (jugement, p. 8, avant-dernier §), la cour d'appel a violé l'article L.411-31 du code rural ;

2° Alors que l'existence d'une autorisation donnée « par le passé » ne permet nullement de savoir si une autorisation a été donnée pour l'année litigieuse ; qu'au cas présent, pour retenir que les bailleurs auraient donné leur autorisation aux travaux de coupe de bois et d'égavage entrepris en 2008 par les preneurs, la cour a constaté, d'une part, qu'à la suite du dépôt de plainte de Monsieur [E] [Q] pour vol avec destruction ou dégradation à l'encontre de son locataire, la gendarmerie avait conclu notamment que les relations entre les parties étaient basées sur des accords oraux entre des amis de longue date ; que la cour a relevé, d'autre part, que les témoins entendus lors de cette enquête, dont Monsieur [I], confirmaient que Monsieur [J] et celui-ci coupaient du bois avec l'autorisation de Monsieur [Q] et qu'il en amenait personnellement à ce dernier chaque année (arrêt attaqué, p. 9 § 1) ; qu'en statuant ainsi, cependant que la bonne entente d'origine entre bailleur et preneur, de même que la prétendue autorisation que le bailleur aurait donné oralement pour la coupe du bois depuis quelques années, étaient sans incidence sur le point de savoir si les coupes de bois, arrachages et élagages d'arbres commis par les preneurs au cours de l'année 2008 avaient été autorisés par Monsieur [Q], et ce d'autant que le dépôt d'une plainte démontrait au contraire que le bailleur s'y était opposé, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants, privant, par là, sa décision de base légale au regard de l'article L.411-31 du code rural ;

3° Alors que le preneur qui souhaite, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître sur le fond loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, doit adresser sa demande au bailleur par courrier recommandé avec avis de réception, le bailleur disposant alors d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux ainsi prévus ; qu'au cas présent, en retenant, pour dire que les bailleurs ne pouvaient s'opposer aux « travaux réalisés concernant les arbres, les haies, les talus, les rigoles », qu'il résultait d'une lettre des bailleurs, datée du 23 juin 2008, que les preneurs avaient été autorisés par le passé à regrouper certaines parcelles, sans rechercher si une nouvelle demande concernant les parcelles litigieuses avait été faite par les preneurs, et quel sort avait été réservé à cette éventuelle demande, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.411-28 du code rural ;

4° Alors que l'existence d'une autorisation donnée « par le passé », « pour 4 à 5 parcelles » ne permet nullement de savoir si une autorisation a été donnée pour l'année litigieuse sur les parcelles litigieuses ; qu'en jugeant que les bailleurs auraient donné leur autorisation pour la suppression des haies, talus, arbres, rigoles, en limite des parcelles litigieuses (C[Cadastre 16], C[Cadastre 17], C[Cadastre 3], C[Cadastre 8], C[Cadastre 13], C[Cadastre 12], C[Cadastre 11], C[Cadastre 22], E[Cadastre 5], E[Cadastre 6], E[Cadastre 4], C[Cadastre 14], C[Cadastre 15], E[Cadastre 7]), pour cela qu'il résultait d'un courrier recommandé de Monsieur [Q] en date du 23 juin 2008, que ce dernier avait autorisé « par le passé » un regroupement de terres « sur 4 ou 5 parcelles » dans le but de faciliter le travail du preneur, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article L.411-28 du code rural ;

5° Alors que la dénaturation par omission entraîne la censure de la décision qui en est entachée ; qu'au cas présent, pour démontrer que Monsieur [Q] s'était opposé à ce que les preneurs détruisent arbres, arbustes et haies sans son autorisation, les bailleurs avaient versé aux débats notamment deux lettres recommandées avec accusé de réception envoyées à Messieurs [J] et au GAEC [J] ; que, dans la lettre du 9 juin 2008, Monsieur [Q] écrivait : « Dégradation et substitution de biens sur les terres C[Cadastre 16], C[Cadastre 17], C[Cadastre 3], C[Cadastre 8], C[Cadastre 13], C[Cadastre 12], C[Cadastre 11], C[Cadastre 22] sans mon accord, en mon absence durant l'hiver 2007/2008, après C[Cadastre 8] et E[Cadastre 6] entre autres par le passé, j'interdis pour le futur tout acte de cette nature bien sûr. Je n'ai pas changé d'idée » (lettre du 9 juin 2008, prod.) ; que la lettre postérieure écrite par le bailleur le 25 juin 2008 précisait : « Après () mon refus 2006 de détruire arbres, arbustes, haies dans mon environnement, mon refus à nouveau en 2007 de couper arbres sur C [Cadastre 11], () » (courrier du 25 juin, prod.) ; qu'en décidant néanmoins qu'au travers du dossier n'était pas rapportée la preuve de coupes de bois sans l'aval des bailleurs, cependant que cette preuve était établie par les deux courriers précités, la cour a dénaturé par omission ces deux documents ; qu'elle a violé, par là, l'article 4 du code de procédure civile ;

6° Alors que tout jugement doit être motivé ; qu'au cas présent, les consorts [Q] avaient produit pas moins de vingt attestations à l'appui de leur demande (prod.), pour prouver la mauvaise foi de la partie adverse, leur absence les mois d'hiver sur les lieux litigieux (contrairement à ce qui était soutenu dans une attestation des preneurs suivant laquelle les coupes de bois auraient eu lieu « en présence de M. [Q] »), et l'absence d'autorisation au remembrement des parcelles ; que la cour d'appel, si elle a analysé les attestations produites par les défendeurs, n'a en revanche visé aucune des attestations produites par les demandeurs, de sorte qu'il y a lieu de penser qu'elle ne les a même pas regardées ; qu'en s'abstenant d'analyser ces pièces, ne serait-ce que sommairement, globalement, et éventuellement pour les écarter, la cour d'appel n'a pas satisfait à l'exigence de motivation et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

7° Alors que toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, par un tribunal indépendant et impartial ; qu'au cas présent, les consorts [Q] avaient produit notamment trois courriers recommandés avec avis de réception, datés des 9, 23 et 25 juin 2008 dans lesquels M. [E] [Q] écrivait « Après () mon refus 2006 de détruire arbres, arbustes, haies dans mon environnement, mon refus à nouveau en 2007 de couper arbres sur C [Cadastre 11], () » (courrier du 25 juin), « Dégradations et substitution de biens sur les terres C[Cadastre 16], C[Cadastre 17], C[Cadastre 3], C[Cadastre 8], C[Cadastre 13], C[Cadastre 12], C[Cadastre 11], C[Cadastre 22] sans mon accord, en mon absence durant l'hiver 2007/2008, après C[Cadastre 8] et E[Cadastre 6] entre autres par le passé, j'interdis pour le futur tout acte de cette nature bien sûr. Je n'ai pas changé d'idée » (lettre du 9 juin), et « à votre demande début août 2007, sur ce terrain, en présence de votre fils, de couper les 10 chênes ou au moins un sur deux, je m'y étais opposé (). A mon retour en mai 2008, j'ai visité mi-mai et fin mai cette parcelle. Atterré, j'en ai été malade ! J'ai découvert des actes, un comportement misérable () » (suit un descriptif des dégâts sur la parcelle C[Cadastre 11]), puis « j'ai, il y a des années, autorisé sur 4 ou 5 parcelles des regroupements de terre pour faciliter votre travail » ; sur l'ensemble de ces lettres, qui émanaient du même auteur, la cour d'appel a seulement relevé que, des années plus tôt, Monsieur [Q] avait autorisé le rassemblement de 4 ou 5 parcelles, sans qu'on sache lesquelles, pour en déduire que les bailleurs ne pouvaient s'opposer, en 2008, au remembrement des parcelles C[Cadastre 16], C[Cadastre 17], C[Cadastre 3], C[Cadastre 8], C[Cadastre 13], C[Cadastre 12], C[Cadastre 11], C[Cadastre 22] par suppression des arbres, haies, talus et rigoles ; que, par ailleurs, la cour d'appel a fondé sa décision sur les attestations produites par les défendeurs, sans viser, ne serait-ce que pour les écarter, aucune des vingt attestations produites par les demandeurs, cette motivation révèle que le juge a relevé dans les différentes pièces exclusivement ce qui, même de très loin, pouvait aller dans le sens d'un rejet de la demande des consorts [Q], faisant ainsi preuve de partialité contre les demandeurs ; en adoptant ces motifs empreints de partialité, la cour d'appel a violé l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir, débouté Messieurs [E] et [P] [Q] de l'intégralité de leurs demandes ;

Aux motifs, propres, que la complexité apparente de ce dossier vient à la fois de l'ancienneté des rapports entre les parties (jadis bien meilleurs) mais également du fait que les comportements imputés aux preneurs remonteraient à l'année 2008, ce qui n'en facilite pas la constatation bien après coup ; que cela dit, le tribunal a eu recours à plusieurs mesures d'instruction avant de prendre une décision que la cour n'a pas de motif sérieux de remettre en cause ; qu'en effet le propre d'une mesure d'expertise est d'éclairer de manière objective et opposable à toutes les parties des faits sur la nature desquels ces dernières sont en complet désaccord ; que si les preneurs ont pu effectivement exagérer les tailles, élagages et autres arrachages, l'expert judiciaire n'y voit pas là le motif permettant de mettre fin au bail, en ce que l'ensemble de ces comportements ne compromet pas la bonne exploitation du fonds ; que de la même manière, au travers du dossier, n'est pas rapportée la preuve de coupes de bois sans l'aval des bailleurs, pas plus que l'existence réelle de redevances annuelles impayées ; que, sans minorer le tracassé et la peine ressentis par Monsieur [E] [Q] du fait de l'évolution des relations contractuelles et des changements dans le paysage des parcelles louées, la cour estime ne pas devoir modifier l'appréciation portée par le tribunal paritaire des baux ruraux et confirmera sa décision qui, estimant non rapportée la preuve d'agissements compromettant la bonne exploitation du fonds, a débouté les bailleurs de leur demande de résiliation aux torts des preneurs ; qu'il n'y a même pas besoin d'une nouvelle expertise, celle de Monsieur [H] - pour courte et pittoresque qu'elle fût - n'appelant pas de critique majeure (arrêt attaqué, p. 3) ; Et aux motifs, éventuellement adoptés, que sur le paiement du fermage, l'expert judiciaire conclut qu'à la date des opérations d'expertise, les comptes entre les parties sont à jour ; qu'il convient donc de débouter les consorts [Q] de leur demande (jugement entrepris, p. 10) ;

1° Alors que tout jugement doit être motivé ; qu'en déboutant les consorts [Q] de leur demande en paiement de fermages pour la période entre 2008 et 2013, au motif adopté que « l'expert judiciaire conclut qu'à la date des opérations d'expertise, les comptes entre les parties sont à jour » (jugement, p. 10, n°2.1), cependant que l'expert judiciaire s'était contenté d'écrire que « les fermages ont semblé réglés normalement, et les comptes entre les parties à jour lors de notre rencontre » sans aucune autre explication (rapport, p. 4, prod.) ; qu'en se bornant à se référer au rapport d'expertise, lui-même non motivé, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2° Alors que les juges ne peuvent dénaturer un acte écrit clair et précis en lui donnant un contenu ou un sens qui n'est pas le sien ; qu'au cas présent, dans le rapport d'expertise judiciaire (p. 4, prod.), Monsieur [H] avait indiqué que « les fermages ont semblé réglés normalement, et les comptes entre les parties à jour » ; qu'en énonçant que l'expert judiciaire avait conclu qu'à la date des opérations d'expertise, les comptes entre les parties étaient à jour, cependant que l'expert n'avait parlé que d'une apparence, la cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise judiciaire, et ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

3° Alors que le preneur qui se prétend libéré de son obligation au paiement des loyers doit rapporter la preuve de son allégation ; qu'en déboutant Messieurs [Q], bailleurs, de leur demande de paiements de fermages pour la période entre 2008 et 2013, aux motifs qu'ils ne rapportaient pas la preuve de « l'existence réelle de redevances annuelles impayées » (arrêt attaqué, p. 3, §3), la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et ainsi violé l'article 1315 du code civil ;

4° Alors que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties telles qu'elles sont fixées par leurs conclusions ; que le juge ne saurait, à peine de dénaturation, donner aux conclusions des parties un sens qui n'est pas le leur ; qu'au cas présent, dans leurs écritures d'appel (p. 10 § 2), (prod.), Messieurs [J], preneurs, avaient reconnu que le fermage de 2008 n'avait pas été payé ; qu'en rejetant pourtant intégralement la demande de paiement de fermage aux motifs que les comptes entre les parties étaient à jour et qu'il n'était pas rapporté la preuve de l'existence réelle de redevances annuelles impayées, la cour d'appel a, par dénaturation par omission des conclusions d'appel des preneurs, modifié l'objet de litige et a ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir, débouté Messieurs [E] et [P] [Q] de l'intégralité de leurs demandes ;

Aux motifs, adoptés, que sur la restitution des parcelles C[Cadastre 22] et C[Cadastre 11], il résulte des éléments du dossier et des propres aveux des consorts [Q] que ces parcelles font l'objet d'un prêt à usage et qu'en l'état actuel ces parcelles sont en état de culture, faisant ainsi obstacle à leur restitution ; qu'il convient dès lors de débouter les consorts [Q] de leur demande ;

Alors que l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence même du commodat ; qu'en conséquence, lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose d'usage permanent, sans qu'un terme naturel soit prévisible, le prêteur est en droit d'y mettre fin à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable ; qu'au cas présent, les consorts [Q] soutenaient dans leurs conclusions qu'ils poursuivaient depuis 2008 la restitution des deux parcelles prêtées, notamment par l'envoi de deux courriers recommandés, du 9 juin 2008 pour la parcelle C[Cadastre 22], et du 23 juin 2008, pour la parcelle C[Cadastre 11] ; qu'en rejetant la demande visant à obtenir restitution des terres prêtées, au seul motif que les terres étaient en état de culture (jugement, p.10, n° 2.3), la cour d'appel a violé les articles 1875 et 1888 du code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de limoges
3 mars 2015 (n°13/00295)

Textes appliqués

Article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

Article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945.

Article 1315, devenu 1353, du code civil.

Article 1875 du code civil.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-11-2016
- Cour d'appel de Limoges 03-03-2015