

12 mai 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-13.067

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin – Publié au Rapport

ECLI:FR:CCASS:2016:C300554

Titres et sommaires

BAIL RURAL - Tribunal paritaire - Compétence d'attribution - Donation consentie en méconnaissance du droit de préemption du preneur - Action en nullité du preneur

Le tribunal paritaire des baux ruraux est compétent pour statuer sur la demande d'un preneur en annulation d'une donation consentie en méconnaissance de son droit de préemption

COMPETENCE - Compétence matérielle - Tribunal paritaire - Bail rural - Donation du bien donné à bail - Action en nullité du preneur - Preneur invoquant une fraude à son droit de préemption

Texte de la décision

Entête

CIV.3

JT

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 mai 2016

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 554 FS-P+B+R

Pourvoi n° P 15-13.067

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. [U] [P], domicilié [Adresse 1],

contre l'arrêt rendu le 11 décembre 2014 par la cour d'appel d'Amiens (chambre économique), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [B] [S], domicilié [Adresse 3],

2°/ à M. [Y] [T],

3°/ à Mme [G] [M] épouse [T],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 30 mars 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, Mme Fossaert, conseiller doyen, Mmes Brenot, Masson-Daum, Andrich, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Corbel, Meano, M. Jariel, conseillers référendaires, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. [P], de la SCP Didier et Pinet, avocat de M. [S] et de M. et Mme [T], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le moyen unique :

Motivation

Vu les articles L. 491-1, L. 412-1 et L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 11 décembre 2014), que M. [P], titulaire d'un bail rural sur des parcelles de terre dont le propriétaire était M. [S], avant que celui-ci n'en fasse donation à M. et Mme [T], a sollicité l'annulation de cette libéralité qu'il estime effectuée dans le seul but de frauder son droit de préemption ; que M. [S] a contesté la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux pour connaître de l'annulation d'un acte authentique portant sur des biens immobiliers ;

Attendu que, pour déclarer le tribunal paritaire des baux ruraux incompétent au profit du tribunal de grande instance, l'arrêt retient que, s'il est constant que le premier a une compétence générale pour connaître de toutes contestations dont le bail rural est l'objet, la cause ou l'occasion, la contestation soumise au tribunal paritaire des baux ruraux est étrangère au bail rural dont est titulaire M. [P] dès lors qu'elle tend à voir annuler une donation entre vifs qui exclut tout droit de préemption au profit du preneur, le propriétaire bailleur ne devant tenir compte de ce droit qu'en cas d'aliénation à titre onéreux du fonds de terre ou du bien rural donné à bail, comme le prévoit l'article L. 412-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors que le tribunal paritaire des baux ruraux a compétence exclusive pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs de baux ruraux relatives à l'application des titres Ier à VI et VIII du livre IV du code rural et de la pêche maritime, dont fait partie le droit de préemption du preneur, et alors que le litige concernait la méconnaissance d'un tel droit, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Rouen ;

Condamne M. [S] et M. et Mme [T] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. [S] et de M. et Mme [T] ; les condamne in solidum à payer à M. [P] 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience

publique du douze mai deux mille seize.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. [P]

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré le contredit mal fondé et confirmé le jugement entrepris ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE considérant que M. [P] est titulaire d'un bail rural verbal d'une durée de neuf ans qui lui fut consenti par M. et Mme [I] [S], aux droits desquels vient aujourd'hui M. [B] [S], sur deux parcelles sises pour l'une commune de [Localité 2] (80) cadastrée section YL n° [Cadastré 1] et pour l'autre commune d'[Localité 1] (62) cadastrée section ZA n°[Cadastré 2], que par acte notarié du 23 novembre 2009, M. [B] [S] a fait donation entre vifs de ces deux parcelles à M. [Y] [T] et à Mme [G] [M] épouse [T] chacun pour moitié, que M. [P], contestant la validité de la donation, a fait assigner M. [S] et les époux [T] en annulation de celle-ci devant le tribunal paritaire des baux ruraux d'Amiens qui, en l'absence de conciliation, a statué dans les termes susvisés ; que M. [P] critique cette décision en faisant valoir que le tribunal paritaire connaît de toutes les demandes en principal ou reconventionnelles sur portent les contestations entre bailleur et preneur de baux ruraux relatives à l'application du statut du fermage et que la présente procédure ayant trait au droit de préemption dont bénéficie le preneur en place à l'occasion d'une mutation des terres qu'il occupe c'est à tort que l'affaire a été renvoyée devant le tribunal de grande instance, qu'au fond il demande à la cour d'évoquer et d'annuler la donation pour fraude, le transfert de propriété entre M. [B] [S] et les époux [T] n'ayant été réalisée qu'à la seule fin d'éluder son droit de préemption sur les parcelles ; que les intimés objectent que la demande formée par M. [P] ne se rapporte pas à une contestation dont le bail serait l'objet, la cause ou l'occasion mais vise à obtenir l'annulation de deux actes de donation ayant entraîné le transfert de propriété des parcelles en cause de M. [B] [S] aux époux [T], une telle demande relevant de la compétence du tribunal de grande instance d'Amiens ; que cela exposé, le contredit ayant été formé conformément aux dispositions de l'article 82 est recevable ; que l'action initiée par M. [P] devant le tribunal paritaire des baux ruraux tend à l'annulation des donations consenties par acte authentique du 23 novembre 2009 par M. [S] à M. et Mme [T] des deux parcelles sur lesquelles il dispose d'un bail ; qu'aux termes de l'article L. 211-3 du code de l'organisation judiciaire, le tribunal de grande instance connaît de toutes les affaires civiles et commerciales pour lesquelles compétence n'est pas attribuée, en raison de leur nature ou du montant de la demande, à une autre juridiction, que s'il est constant que le tribunal paritaire des baux ruraux a une compétence générale pour connaître de toutes contestations dont le bail rural est l'objet, la cause ou l'occasion, la contestation soumise au tribunal paritaire des baux ruraux d'Amiens est étrangère au bail rural dont est titulaire M. [P] dès lors qu'elle tend à voir annuler une donation entre vifs qui exclut tout droit de préemption au profit du preneur, le propriétaire bailleur ne devant tenir compte de ce droit de préemption qu'en cas d'aliénation à titre onéreux du fonds de terre ou du bien rural donné à bail comme le prévoit l'article L. 412-1 du Code rural ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article L. 412-1 du code rural dispose que le propriétaire d'un bien rural qui décide de l'aliéner à titre onéreux ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place, que le preneur ne bénéficie donc pas de préemption dans le cas d'une donation, sous réserve du caractère frauduleux de la donation dont la charge de la preuve incombe au preneur, la fraude ne se présumant pas ; que le tribunal paritaire est compétent par application de l'article L. 491-1 du Code rural pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs de baux ruraux relatifs à l'application des titres I à VI et VII du livre IV du même code, le droit de préemption figurant au titre premier du livre IV ; qu'à ce titre il est admis qu'il puisse connaître d'une demande du preneur tendant à faire constater une fraude à l'article L. 414-2 du Code rural ; que cependant s'agissant d'une juridiction d'exception, sa compétence doit être entendue de manière limitative et cela exclut que le tribunal paritaire des baux ruraux puisse statuer sur l'annulation d'un acte authentique portant sur des biens immobiliers, qui relève de la compétence du droit commun du tribunal de grande instance par application de l'article L. 211-3 et suivants du code de l'organisation judiciaire ; qu'il convient par conséquent de se déclarer incompétent au profit

du tribunal de grande instance, s'agissant de la demande d'annulation des donations consenties le 23 novembre 2009, par M. [B] [S] à Monsieur [Y] [T] et Madame [G] [T] née [M], préalable indispensable à la constatation éventuelle de la fraude aux droits de préemption du preneur par le tribunal paritaire des baux ruraux ; que le tribunal de grande instance compétent est celui du domicile du défendeur en application de l'article 42 du Code de procédure civile, que les trois défendeurs demeurant dans la Somme, il convient de se déclarer incompétent au profit du tribunal de grande instance d'Amiens ;

1) ALORS QUE le tribunal paritaire des baux ruraux est seul compétent pour connaître des contestations relatives à la mise en oeuvre par le preneur à bail rural de son droit de préemption ; qu'en écartant la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux pour connaître de la validité de la donation faite par le bailleur aux époux [T] tout en relevant que le preneur soutenait expressément que l'organisation de ce transfert de propriété était de nature à éluder son droit de préemption sur les parcelles litigieuses, la cour d'appel a violé les articles L. 412-1, L. 412-12 et L. 491-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QU'au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite d'une fraude du bailleur aux droits du preneur, ce dernier est recevable à intenter une action en nullité de l'acte litigieux et en dommages-intérêts devant le tribunal paritaire des baux ruraux ; qu'en écartant la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux pour examiner la validité de la donation faite par le bailleur aux époux [T] tout en relevant que le preneur invoquait expressément la fraude dans l'organisation de ce transfert de propriété afin d'éluder son droit de préemption sur les parcelles litigieuses, la cour d'appel a violé les articles L. 412-1, L. 412-12 et L. 491-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

3) ALORS en toute hypothèse QUE la fraude corrompt tout ; qu'en affirmant que le propriétaire bailleur ne doit tenir compte du droit de préemption du preneur qu'en cas d'aliénation à titre onéreux et qu'une donation entre vifs exclut tout droit de préemption du preneur, pour écarter la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux quant à la contestation de la donation faite par le bailleur aux époux [T], sans vérifier, comme cela lui était pourtant demandé, si la concomitance de cette donation litigieuse avec la vente à leur profit du reliquat des terres appartenant au bailleur ne dissimulait pas une fraude aux droits du preneur, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 412-1, L. 412-12 et L. 491-1 du Code rural et de la pêche maritime, de l'article L. 211-3 du Code de l'organisation judiciaire et du principe selon lequel la fraude corrompt tout.

Décision attaquée

Cour d'appel d'amiens
11 décembre 2014 (n°13/06733)

Textes appliqués

Articles L. [491-1](#), L. [412-1](#) et L. [412-12](#) du code rural et de la pêche maritime.

Rapprochements de jurisprudence

Soc., 26 octobre 1967, pourvoi n° 65-13.208, Bull. 1967, IV, n° 676 (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-05-2016

- Cour d'appel d'Amiens 11-12-2014