

30 juin 1992

Cour de cassation

Pourvoi n° 90-13.196

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

BAIL RURAL - bail à ferme - résiliation - causes - retards réitérés dans le paiement des fermages - cause justificative - raisons sérieuses et légitimes - appréciation souveraine - appel civil - demande nouvelle - définition - demande tendant aux mêmes fins que la demande initiale - demande en révision du bail - demande ultérieure en fixation du prix du bail renouvelé - prix - fixation - bail renouvelé - demande en fixation - demande formulée en appel - possibilité

Les juges du fond apprécient souverainement l'existence de raisons sérieuses et légitimes de nature à exclure le prononcé de la résiliation d'un bail à ferme.

Texte de la décision

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 19 janvier 1990), que les époux X..., fermiers d'un domaine rural appartenant à Mme Y..., ont, le 22 octobre 1988, saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande en révision du fermage ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de déclarer recevable et fondée la demande, formée en appel, en fixation du prix du bail renouvelé et de la débouter de sa demande en résiliation du bail, alors, selon le moyen, 1°) que la fixation du prix du bail renouvelé n'est pas la révision du fermage et obéit seulement aux règles et dispositions de l'article L. 411-11 du Code rural ; qu'en l'espèce, les preneurs avaient saisi le tribunal paritaire d'une demande en révision du fermage ; que dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a dénaturé les écritures de procédure et, ce faisant, violé l'article 4 du nouveau Code de procédure civile et l'article 1134 du Code civil ; 2°) qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L. 411-11, L. 411-13 et L. 411-50 du Code rural ; 3°) qu'une demande en fixation du fermage du bail renouvelé, formulée pour la première fois en appel, n'est pas de nature à faire écarter une demande de résiliation du bail, de sorte qu'elle constitue une prétention nouvelle au sens de l'article 564 du nouveau Code de procédure civile ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a procédé d'une violation de ce texte et des articles 563 et 566 du nouveau Code de procédure civile ; 4°) qu'en toute hypothèse, si la fixation des conditions du bail renouvelé appartient aux juridictions paritaires à défaut de l'accord des parties, encore faut-il qu'il y ait contestation entre elles ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, tout en constatant

que l'intéressé avait accepté pendant 2 ans, depuis l'échéance du bail, le paiement des fermages sur la base initiale, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ; 5°) que les mises en demeure doivent seulement répondre aux conditions prévues par l'article L. 411-53 du Code rural, de sorte que le différend existant entre les parties, relatif au montant du fermage, ne saurait être, en lui-même, de nature à entacher les mises en demeure de nullité ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article L. 411-53 susvisé ; 6°) que le litige entre bailleur et preneur sur le prix du bail renouvelé ne dispense pas le preneur de s'acquitter de ses fermages à l'ancien prix, et à leur échéance ; que de ce chef également, la cour d'appel a violé, par fausse application, les articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code rural ;

Mais attendu qu'ayant, sans dénaturation, exactement retenu que la demande en révision et celle en fixation du prix du bail renouvelé tendaient à la même fin de modification du fermage antérieurement convenu, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en appréciant souverainement tant la portée des éléments de preuve quant au désaccord des parties sur le prix du bail renouvelé à compter du 1er novembre 1986 que l'existence d'une raison sérieuse et légitime de non-paiement des fermages ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Décision attaquée

Cour d'appel de douai, 1990-01-19
19 janvier 1990

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 1991-02-20 , Bulletin 1991, III, n° 64, p. 37 (rejet)

Chambre civile 3, 1992-03-04 , Bulletin 1992, III, n° 67, p. 41 (rejet), et les arrêts cités