

1 octobre 1997

Cour de cassation

Pourvoi n° 95-18.151

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

BAIL RURAL - bail à ferme - preneur - décès - droit au bail des héritiers - faculté pour le bailleur de résilier le bail - exercice - congé - possibilité - bail (règles générales) - héritiers - droit au bail - portée

Une cour d'appel, qui constate que le congé délivré par le bailleur indique qu'il est mis fin au bail au motif qu'aucun ayant droit ne remplit les conditions requises par l'article L. 411-34 du Code rural, retient à bon droit que cet acte doit être assimilé à la demande de résiliation visée par cet article.

Texte de la décision

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 28 juin 1995), que, le 24 juin 1991, M. François Y..., preneur d'un corps de ferme et de diverses parcelles de terre qui lui avaient été données à bail par les époux Guy Z..., est décédé, laissant pour lui succéder son épouse Mme X... et leurs cinq enfants ; que, les 6 et 17 décembre 1991, l'administrateur ad hoc des successions des bailleurs a fait délivrer un congé à Mme X... et à ses enfants sur le fondement des dispositions de l'article L. 411-34 du Code rural ;

Attendu que Mme X... et ses enfants font grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail consenti à M. François Z..., alors, selon le moyen, 1o que les héritiers du bailleur doivent, à peine de forclusion, dans les 6 mois suivant le décès du preneur, demander en justice la résiliation du bail à ferme et qu'un simple congé adressé aux héritiers du preneur ne peut être assimilé à une telle demande (violation de l'article L. 411-34 du Code rural) ; 2o qu'en cas de décès du preneur, le bail à ferme continue au profit de ses héritiers dès l'instant que ceux-ci ont participé, d'une manière quelconque, à l'exploitation au cours des 5 années antérieures au décès du preneur ; que la cour d'appel ne pouvait donc refuser à Mme X... le bénéfice du droit au bail en raison du fait que sa participation à l'exploitation n'avait eu lieu que le dimanche et au cours des vacances scolaires (violation du même texte) ; 3o qu'en énonçant que Mme X..., parce qu'elle était institutrice et avait la charge de cinq enfants, n'avait manifestement pas eu le temps de participer à l'exploitation des terres, en dépit des témoignages contraires, la cour d'appel a statué par un motif d'ordre général (violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile) ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que le congé, qui avait été délivré dans les 6 mois suivant le décès du preneur, indiquait qu'il était mis fin au bail au motif qu'aucun ayant droit ne remplissait les conditions requises par l'article L. 411-34 du Code rural, la cour d'appel a retenu exactement que cet acte devait être assimilé à la demande de

résiliation visée par cet article ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que Mme X... était institutrice à temps complet jusqu'en 1989, date à laquelle elle avait pris sa retraite et quitté le domicile conjugal pour n'y revenir qu'au décès de son mari, et qu'il résultait de plusieurs attestations qu'elle ne travaillait pas à la ferme et n'y effectuait que des travaux ponctuels, la cour d'appel a souverainement retenu que Mme X... n'avait pas participé à l'exploitation de manière effective au cours des 5 années précédant le décès du preneur ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Décision attaquée

Cour d'appel de reims, 1995-06-28
28 juin 1995

Textes appliqués

Code rural L411-34

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 1991-10-30, Bulletin 1991, III, n° 254, p. 149 (cassation), et l'arrêt cité