21 janvier 2009

Cour de cassation

Pourvoi n° 07-20.233

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2009:C300107

Titres et sommaires

BAIL RURAL - bail à ferme - prix - fixation - modalités - dispositions d'ordre public - portée - arrêté préfectoral - denrées de base - nature des denrées - liste limitative

Viole les dispositions d'ordre public de l'article L. 411-11 du code rural relatives à la fixation du prix du fermage tout au long du bail sur des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, la cour d'appel qui retient que le prix du fermage sera établi en application d'une clause du contrat prévoyant un prix établi en fonction de variables non conformes à ces dispositions

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 411-11 et L. 411-14 du code rural ;

Attendu que le prix de chaque fermage est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative ; que le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative ; que ces dispositions sont d'ordre public ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 14 juin 2006), que M. X... a en 1991 donné à bail à colonat aux époux Y... une parcelle de terre en vue de l'implantation de vigne ; que le bail prévoyait que le loyer serait fixé à la valeur en espèces du quart de la récolte produite sur le bien loué ; que le bailleur a assigné les preneurs en résiliation du bail pour défaut d'entretien et subsidiairement pour que le bail soit converti en bail à ferme et le montant du fermage du quart, calculé en considération des quotas déterminés chaque année par les instances professionnelles ; que les époux Y... ont demandé de leur côté à ce que le loyer de la parcelle soit fixé sur la base d'un équivalent de la contre-valeur de 142,50

kilos de raisins, correspondant à une production de 1 500 kilos par hectare ;

Attendu que pour rejeter la demande des preneurs, l'arrêt retient que s'agissant d'un bail à ferme, le prix du bail doit être établi en application de l'article L. 411-11 du code rural, que la valeur en espèces du quart de la récolte sera calculée en considération des quotas déterminés par les instances professionnelles et que la solution préconisée par les preneurs n'est pas conforme aux dispositions contractuelles ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le bail était un bail à ferme et que la quantité de denrées devait être fixée tout au long du bail, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a fixé le montant du fermage calculé en considération des quotas déterminés chaque année par les instances professionnelles, l'arrêt rendu le 14 juin 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Reims, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer aux époux Y... la somme de 2 500 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un janvier deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Peignot et Garreau, avocat aux Conseils pour les époux Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par conformation au jugement sur ce point, dit qu'à compter de l'année 2004, le montant du fermage visé au bail sera établi sur la valeur en espèces du quart de la récolte et que le montant de ce quart sera calculé en considération des quotas déterminés chaque année par l'instance professionnelles.

AUX MOTIFS QUE le bail conclu le 29 mars 1991 ne correspond pas à un bail à colonat partiaire caractérisé par le partage des produits et des charges de l'exploitation entre bailleur et preneur ; que s'agissant d'un bail à ferme, le prix du bail doit être établi en application de l'article L.411-11 du Code rural et la valeur en espèces du quart de la récolte sera

calculée en considération des quotas déterminés par les instances professionnelles ; que la solution préconisée par le preneur à titre subsidiaire n'est pas conforme aux dispositions contractuelles et ne peut être retenue ;

ALORS QUE le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles peut être évalué en une quantité de denrées comprises entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative ; que lorsque le contrat se réfère à une denrée non visée par l'arrêté préfectoral, les parties au contrat peuvent à tout moment agir en justice pour faire régulariser la situation et le juge doit fixer alors le loyer conformément aux impératifs de l'article L.411-11 du Code rural ; qu'en l'espèce, le preneur avait sollicité la fixation du fermage sur la base de 1500 kg de raisin à l'hectare, soit pour 11a 50 ca 172,50 kg, en se référant à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2005 ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a procédé d'une violation de l'article L.411-11 du Code rural.

Décision attaquée

Cour d'appel de reims
14 juin 2006

Textes appliqués

articles L. 411-11 et L. 411-14 du code rural