

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu selon l'arrêt attaqué (Reims, 26 mai 2010) que les consorts X..., preneurs à bail rural de terres et bâtiments appartenant aux consorts Y..., ont, après résiliation de ce bail, assigné ces derniers, sur le fondement de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, en restitution d'une somme qu'ils soutenaient avoir payée aux preneurs sortants, au titre des fumures et arrière-fumures, lors du changement d'exploitant ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que les consorts X...font grief à l'arrêt de les déclarer irrecevables en leur demande alors, selon le moyen :

1°/ que le preneur sortant qui reçoit du preneur entrant le paiement d'une indemnité pour amélioration du fonds à laquelle il a droit, ne bénéficie pas d'un paiement indu, le vrai bénéficiaire de ce paiement étant le bailleur dont la dette se trouve acquittée par quelqu'un qui ne la doit pas ; qu'en affirmant que l'action des consorts X...n'est pas recevable faute d'avoir été dirigée contre la personne ayant reçu le paiement de l'indemnité pour les améliorations apportées au fonds, à savoir les époux C..., quand les véritables bénéficiaires de ce paiement étaient les consorts Y..., en leur qualité de débiteurs de l'indemnité d'amélioration mise à la charge du bailleur par l'article L. 411-69 du code rural, la cour d'appel a violé l'article 1376 du code civil, ensemble l'article L. 411-74 du code rural ;

2°/ que le preneur entrant qui a réglé une indemnité pour amélioration du fonds, est en droit d'en obtenir la restitution auprès du bailleur, véritable bénéficiaire de ce paiement, sans être tenu d'appeler dans la cause le preneur sortant qui n'a jamais reçu que son dû ; que dès lors, en reprochant aux consorts X...de n'avoir pas attiré dans la cause les époux C..., la cour d'appel a violé l'article 1376 du code civil, ensemble l'article L. 411-74 du code rural ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'action des consorts X...était fondée sur les dispositions de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a exactement retenu que cette action, engagée contre le seul bailleur et non contre le preneur sortant, qui avait reçu l'indemnité réclamée, n'était pas recevable ;

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

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 122 du code de procédure civile ;

Attendu qu'après avoir déclaré irrecevables les consorts X...en leurs demandes principale et subsidiaire, la cour d'appel les en a déboutés ;

Qu'en statuant ainsi sur le fond, après avoir dit l'action irrecevable, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les troisième et quatrième moyens :

CASSE ET ANNULE, par voie de retranchement, mais seulement du chef déboutant les consorts X...de leurs demandes principale et subsidiaire, l'arrêt rendu entre les parties le 26 mai 2010 par la cour d'appel de Reims ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne Mme Z...veuve Y..., Mme Annick Y...et Mme Y...épouse A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 quatre juillet deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré les consorts X...irrecevables en leurs demandes principales et subsidiaires et de les en avoir déboutés ;

AUX MOTIFS QUE s'il ressort des éléments produits par les consorts X...que les améliorations du fonds, les fumures arrières et les fumures ont été évaluées à une somme de 870. 584 francs le 16 mars 1991 par une expertise de M. B...intervenue entre les deux locataires et que cette somme aurait été payée par M. X...locataire entrant au locataire sortant, M. C..., qui atteste en ce sens, aucune pièce n'établit le paiement de la somme de 2. 800. 000 francs correspondant à la reprise du fonds (matériel et produits) ou de la somme de 870. 584 francs correspondant aux améliorations du fonds, alors que les consorts X...ont pu produire la preuve du paiement des honoraires de l'intermédiaire qu'ils avaient chargé de trouver une exploitation soit 134. 018 francs ; qu'en outre, l'estimation des éléments d'exploitation de M. B...indique que c'est M. X...qui a demandé à l'expert de faire figurer dans l'expertise les améliorations, fumures et arrière fumures pour la somme de 870. 584 francs ; qu'au surplus, la demande à l'encontre du bailleur est fondée sur un seul acte qui aurait été passé entre le locataire entrant, M. et Mme X...et le bailleur, M. et Mme Y..., lequel est contesté par les consorts Y...qui affirment qu'il s'agit d'un montage ; que bien qu'un exemplaire original soit versé aux débats, il ressort de celui-ci que les pages ne sont ni numérotées, ni paraphées par l'ensemble des intervenants à l'acte, que la police de caractère utilisée n'est pas la même, que des blancs tel que le nom d'épouse de la fille de M. Y...ou la date de paiement du fermage ne sont pas remplis, que des modifications ou mots rayés ne sont pas indiqués en dernière page et que la dernière page comportant les signatures n'est pas la suite de la précédente ; que le document n'est pas probant ; qu'enfin, si l'article L. 411-74 du Code rural interdit et sanctionne pénalement le bailleur ou le preneur sortant ou tout intermédiaire d'obtenir à l'occasion d'un changement d'exploitant la remise ou la tentative de remise d'argent ou de valeurs non justifiées ou de biens mobiliers ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, les consorts X..., qui n'ont pas attiré en la cause le locataire sortant à qui ils ont payé l'indemnité réclamée, alors que la sanction de l'article L. 411-74 du Code rural s'applique aussi à lui et n'ont engagé une action contre les bailleurs que lors de la résiliation du bail soit dix sept ans plus tard, sont irrecevables en leur action, faute de démontrer qu'ils ont versé au locataire sortant, à la demande des consorts Y...une somme justifiée et qui leur incombait ;

ALORS QU'excède ses pouvoirs le juge qui déclare irrecevable une demande tout en en examinant le bien fondé ; qu'en déclarant irrecevable comme mal dirigée l'action en répétition de l'indu introduite par les consorts X...contre les consorts Y..., tout en retenant que les demandeurs ne faisaient pas la preuve d'un paiement effectué entre les mains du preneur sortant à la demande des bailleurs, ce qui revenait à se prononcer sur le bien fondé de l'action, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs et violé l'article 31 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré les consorts X...irrecevables en leurs demandes principales et subsidiaires et de les en avoir déboutés ;

AUX MOTIFS QUE s'il ressort des éléments produits par les consorts X...que les améliorations du fonds, les fumures arrières et les fumures ont été évaluées à une somme de 870. 584 francs le 16 mars 1991 par une expertise de M. B...intervenue entre les deux locataires et que cette somme aurait été payée par M. X...locataire entrant au locataire sortant, M. C..., qui atteste en ce sens, aucune pièce n'établit le paiement de la somme de 2. 800. 000 francs correspondant à la reprise du fonds (matériel et produits) ou de la somme de 870. 584 francs correspondant aux améliorations du fonds, alors que les consorts X...ont pu produire la preuve du paiement des honoraires de l'intermédiaire qu'ils avaient chargé de trouver une exploitation soit 134. 018 francs ; qu'en outre, l'estimation des éléments d'exploitation de M. B...indique que c'est M. X...qui a demandé à l'expert de faire figurer dans l'expertise les améliorations, fumures et arrière fumures pour la somme de 870. 584 francs ; qu'au surplus, la demande à l'encontre du bailleur est fondée sur un seul acte qui aurait été passé entre le locataire entrant, M. et Mme X...et le bailleur, M. et Mme Y..., lequel est contesté par les consorts Y...qui affirment qu'il s'agit d'un montage ; que bien qu'un exemplaire original soit versé aux débats, il ressort de celui-ci que les pages ne sont ni numérotées, ni paraphées par l'ensemble des intervenants à l'acte, que la police de caractère utilisée n'est pas la même, que des blancs tel que le nom d'épouse de la fille de M. Y...ou la date de paiement du fermage ne sont pas remplis, que des modifications ou mots rayés ne sont pas indiqués en dernière page et que la dernière page comportant les signatures n'est pas la suite de la précédente ; que le document n'est pas probant ; qu'enfin, si l'article L. 411-74 du Code rural interdit et sanctionne pénalement le bailleur ou le preneur sortant ou tout intermédiaire d'obtenir à l'occasion d'un changement d'exploitant la remise ou la tentative de remise d'argent ou de valeurs non justifiées ou de biens mobiliers ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, les consorts X..., qui n'ont pas attiré en la cause le locataire sortant à qui ils ont payé l'indemnité réclamée, alors que la sanction de l'article L. 411-74 du Code rural s'applique aussi à lui et n'ont engagé une action contre les bailleurs que lors de la résiliation du bail soit dix sept ans plus tard, sont irrecevables en leur action, faute de démontrer qu'ils ont versé au locataire sortant, à la demande des consorts Y...une somme justifiée et qui leur incombait ;

1) ALORS QUE le preneur sortant qui reçoit du preneur entrant le paiement d'une indemnité pour amélioration du fonds à laquelle il a droit, ne bénéficie pas d'un paiement indu, le vrai bénéficiaire de ce paiement étant le bailleur dont la dette se trouve acquittée par quelqu'un qui ne la doit pas ; qu'en affirmant que l'action des consorts X...n'est pas recevable faute d'avoir été dirigée contre la personne ayant reçu le paiement de l'indemnité pour les améliorations apportées au fonds, à savoir les époux C..., quand les véritables bénéficiaires de ce paiement étaient les consorts Y..., en leur qualité de débiteurs de l'indemnité d'amélioration mise à la charge du bailleur par l'article L. 411-69 du code rural, la cour d'appel a violé l'article 1376 du Code civil, ensemble l'article L. 411-74 du Code rural ;

2) ALORS QUE le preneur entrant qui a réglé une indemnité pour amélioration du fonds, est en droit d'en obtenir la restitution auprès du bailleur, véritable bénéficiaire de ce paiement, sans être tenu d'appeler dans la cause le preneur sortant qui n'a jamais reçu que son dû ; que dès lors, en reprochant aux consorts X...de n'avoir pas attiré dans la cause les époux C..., la cour d'appel a violé l'article 1376 du Code civil, ensemble l'article L. 411-74 du Code rural.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré les consorts X...irrecevables en leurs demandes principales et subsidiaires et de les en avoir déboutés ;

AUX MOTIFS QUE s'il ressort des éléments produits par les consorts X...que les améliorations du fonds, les fumures arrières et les fumures ont été évaluées à une somme de 870. 584 francs le 16 mars 1991 par une expertise de M. B...intervenue entre les deux locataires et que cette somme aurait été payée par M. X...locataire entrant au locataire sortant, M. C..., qui atteste en ce sens, aucune pièce n'établit le paiement de la somme de 2. 800. 000 francs correspondant à la reprise du fonds (matériel et produits) ou de la somme de 870. 584 francs correspondant aux améliorations du fonds, alors que les consorts X...ont pu produire la preuve du paiement des honoraires de l'intermédiaire qu'ils avaient chargé de trouver une exploitation soit 134. 018 francs ; qu'en outre, l'estimation des éléments d'exploitation de M. B...indique que c'est M. X...qui a demandé à l'expert de faire figurer dans l'expertise les améliorations, fumures et arrière fumures pour la somme de 870. 584 francs ; qu'au surplus, la demande à l'encontre du bailleur est fondée sur un seul acte qui aurait été passé entre le locataire entrant, M. et Mme X...et le bailleur, M. et Mme Y..., lequel est contesté par les consorts Y...qui affirment qu'il s'agit d'un montage ; que bien qu'un exemplaire original soit versé aux débats, il ressort de celui-ci que les pages ne sont ni numérotées, ni paraphées par l'ensemble des

intervenants à l'acte, que la police de caractère utilisée n'est pas la même, que des blancs tel que le nom d'épouse de la fille de M. Y...ou la date de paiement du fermage ne sont pas remplis, que des modifications ou mots rayés ne sont pas indiqués en dernière page et que la dernière page comportant les signatures n'est pas la suite de la précédente ; que le document n'est pas probant ; qu'enfin, si l'article L. 411-74 du Code rural interdit et sanctionne pénalement le bailleur ou le preneur sortant ou tout intermédiaire d'obtenir à l'occasion d'un changement d'exploitant la remise ou la tentative de remise d'argent ou de valeurs non justifiées ou de biens mobiliers ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, les consorts X..., qui n'ont pas attiré en la cause le locataire sortant à qui ils ont payé l'indemnité réclamée, alors que la sanction de l'article L. 411-74 du Code rural s'applique aussi à lui et n'ont engagé une action contre les bailleurs que lors de la résiliation du bail soit dix sept ans plus tard, sont irrecevables en leur action, faute de démontrer qu'ils ont versé au locataire sortant, à la demande des consorts Y...une somme justifiée et qui leur incombait ;

1) ALORS QUE le paiement de l'indu est un fait juridique pouvant être prouvé par tous moyens ; qu'en affirmant que l'attestation par laquelle M. C... certifiait avoir reçu des époux X...une somme de 870. 584 francs correspondant à l'indemnité due au preneur sortant pour les améliorations, fumures et arrière fumures apportées au fonds loué n'est pas de nature à établir la preuve d'un paiement, la cour d'appel a violé l'article 1348 du Code civil ;

2) ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis, sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en retenant qu'aucune pièce n'établissait le paiement de la somme correspondant aux améliorations du fonds sans s'expliquer sur le contrat conclu le 17 juin 1991 entre les époux X...et les époux C..., régulièrement versé aux débats, par lequel M. C... donnait aux époux X...quittance du paiement de la somme de 2. 800. 000 francs comprenant expressément les 870. 584 francs dus au titre des améliorations, fumures et arrière fumures, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré les consorts X...irrecevables en leurs demandes principales et subsidiaires et de les en avoir déboutés ;

AUX MOTIFS QUE s'il ressort des éléments produits par les consorts X...que les améliorations du fonds, les fumures arrières et les fumures ont été évaluées à une somme de 870. 584 francs le 16 mars 1991 par une expertise de M. B...intervenue entre les deux locataires et que cette somme aurait été payée par M. X...locataire entrant au locataire sortant, M. C..., qui atteste en ce sens, aucune pièce n'établit le paiement de la somme de 2. 800. 000 francs correspondant à la reprise du fonds (matériel et produits) ou de la somme de 870. 584 francs correspondant aux améliorations du fonds, alors que les consorts X...ont pu produire la preuve du paiement des honoraires de l'intermédiaire qu'ils avaient chargé de trouver une exploitation soit 134. 018 francs ; qu'en outre, l'estimation des éléments d'exploitation de M. B...indique que c'est M. X...qui a demandé à l'expert de faire figurer dans l'expertise les améliorations, fumures et arrière fumures pour la somme de 870. 584 francs ; qu'au surplus, la demande à l'encontre du bailleur est fondée sur un seul acte qui aurait été passé entre le locataire entrant, M. et Mme X...et le bailleur, M. et Mme Y..., lequel est contesté par les consorts Y...qui affirment qu'il s'agit d'un montage ; que bien qu'un exemplaire original soit versé aux débats, il ressort de celui-ci que les pages ne sont ni numérotées, ni paraphées par l'ensemble des intervenants à l'acte, que la police de caractère utilisée n'est pas la même, que des blancs tel que le nom d'épouse de la fille de M. Y...ou la date de paiement du fermage ne sont pas remplis, que des modifications ou mots rayés ne sont pas indiqués en dernière page et que la dernière page comportant les signatures n'est pas la suite de la précédente ; que le document n'est pas probant ; qu'enfin, si l'article L. 411-74 du Code rural interdit et sanctionne pénalement le bailleur ou le preneur sortant ou tout intermédiaire d'obtenir à l'occasion d'un changement d'exploitant la remise ou la tentative de remise d'argent ou de valeurs non justifiées ou de biens mobiliers ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, les consorts X..., qui n'ont pas attiré en la cause le locataire sortant à qui ils ont payé l'indemnité réclamée, alors que la sanction de l'article L. 411-74 du Code rural s'applique aussi à lui et n'ont engagé une action contre les bailleurs que lors de la résiliation du bail soit dix sept ans plus tard, sont irrecevables en leur action, faute de démontrer qu'ils ont versé au locataire sortant, à la demande des consorts Y...une somme justifiée et qui leur incombait ;

1) ALORS QUE le succès de l'action en répétition de l'indu est subordonné à la seule preuve d'un paiement indu, à l'exclusion de toute autre condition ; qu'en reprochant aux consorts X...de n'avoir pas établi que la somme indûment

versée aux époux C...l'avait été à la demande des consorts Y..., la cour d'appel, ajoutant à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, a violé les articles 1235 et 1376 du Code civil, ensemble l'article L. 411-74 du Code rural ;

2) ALORS, en tout état de cause, QUE la signature confère la force probante d'un écrit à toutes les mentions qui font corps avec le document qui en est revêtu ; que la cour d'appel, pour retenir que le contrat dénommé « Promesse de bail » conclu le 17 juin 1991 entre les époux X...et les consorts Y...n'établissait pas que les seconds avaient donné l'ordre aux premiers de s'acquitter à leur place de l'indemnité de sortie auprès des preneurs sortants, a relevé que les pages de l'acte n'étaient ni numérotées ni paraphées, que les caractères n'étaient pas identiques, que des blancs subsistaient et que la dernière page comportant les signatures des parties n'était pas la suite des précédentes ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la clause par laquelle les consorts Y...donnaient l'ordre aux époux X...de verser l'indemnité de sortie aux époux C...ne figurait pas sur la dernière page comportant la signature des parties, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1316-4 et 1322 du Code civil.