

19 décembre 2012

Cour de cassation

Pourvoi n° 11-28.170

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2012:C301598

Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - bailleur - obligations - délivrance - biens loués non conformes à la destination prévue par le bail - parce de chasse - conditions d'exploitation - défaut - portée

Il résulte de l'article L. 424-3 du code de l'environnement qu'un parc de chasse ne peut être exploité que dans une propriété comprenant une habitation et entourée d'une clôture continue et constante. Manque en conséquence à son obligation de délivrance le bailleur qui donne à bail commercial, pour l'exploitation d'un parc de chasse, des terres dépourvues d'habitation, le bien ne pouvant, dès l'origine, être utilisé conformément à sa destination contractuelle, la clause selon laquelle le preneur s'engageait à mettre les lieux loués en conformité avec les règlements en vigueur ne pouvant le décharger de cette obligation

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 29 septembre 2011) statuant sur renvoi après cassation (3e Civ., 28 mai 2008, n° 07-11. 413) ainsi que sur une instance connexe jointe, que la société civile d'élevage et d'exploitation agricole de Bousсенac (la SCEA) a donné à bail à Mme Y... épouse X... pour 9 années à compter du 1er juin 1998 une propriété immobilière constituée d'un ensemble de parcelles en nature de terre, bois et landes, pour y exploiter une activité de parc de chasse ; que, destinataire d'une interdiction d'exploiter, fondée sur les dispositions de l'article L. 424-3 du code de l'environnement, délivrée par la direction départementale de l'agriculture et de la forêt le 3 décembre 2003, Mme X... a demandé la résiliation du bail aux torts de la bailleresse et des dommages-intérêts ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la SCEA de Bousсенac oppose à bon droit qu'elle n'a donné à bail que des parcelles sans construction à usage d'habitation, que si la destination des biens donnés à bail était celle de parc de chasse, il était expressément précisé " à rénover " et que le bail mettait expressément à la charge du preneur la mise en conformité des lieux loués avec les règlements en vigueur ainsi que toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité de sorte que la clause de non-garantie de l'obtention des autorisations

nécessaires à l'utilisation de l'immeuble loué en vue de l'exercice de l'une des activités autorisées est parfaitement licite, les parties ayant la faculté de limiter l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'elle constatait que les terres louées, faute de comporter l'habitation exigée par l'article L. 424-3 du code de l'environnement, ne pouvaient, dès l'origine, être utilisées conformément à la destination de parc de chasse prévue au bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; 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 d'Aix-en-Provence ;

Condamne la SCEA de Bousсенac aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCEA de Bousсенac à payer à Mme X...la somme de 2 500 euros, rejette la demande de la SCEA de Bousсенac ;

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 dix-neuf décembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme Y... épouse X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame X...de sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail du 5 juin 1998 aux torts de la SCEA De BOUSSENAC pour manquement par celle-ci à son obligation de délivrance, Aux motifs propres que Jocelyne Y... épouse X...présente sa demande de résiliation du bail aux torts de la bailleresse, à la fois, à titre reconventionnel, dans le cadre de l'instance n° 07/ 4835, en réponse à l'action en résiliation et en validation de congé engagée par la s. c. e. a. « De BOUSSENAC », et, à titre principal, dans le cadre de l'instance n° 09/ 1354, après remise au rôle sur renvoi par l'arrêt de cassation ;

que pour cela elle fait valoir que la s. c. e. a. « De BOUSSENAC » a manqué à son obligation de délivrance, dès lors que l'affectation des lieux loués a été rendue impossible par les dispositions de l'article L. 424-3 du code de l'environnement (qui ont repris celles abrogées de l'ancien article L. 224-3 du code rural qui sont invoquées par la bailleresse), selon lesquelles : '... le propriétaire ou possesseur peut, en tout temps, chasser ou faire chasser le gibier à poil dans ses possessions attenant à une habitation et entourées d'une clôture continue et constante faisant obstacle à toute communication avec les héritages voisins et empêchant complètement le passage de ce gibier et celui de l'homme...'; que dans la mesure où, en vertu de ce texte, qui déroge à la réglementation sur le temps de chasse, l'administration lui a fait connaître par lettre du 3 décembre 2003 que la propriété ne pouvait être classée comme enclos de chasse, au motif qu'il n'existait aucune construction pouvant être considérée comme une habitation, de sorte qu'elle n'était plus autorisée à l'exploiter comme tel et devait, « aux fins de fermeture définitive », procéder avant le 31 janvier 2004 à l'abattage des animaux cantonnés dans l'enclos, Jocelyne Y... épouse X...considère que les terres données à bail ne pouvaient plus être utilisées comme parc de chasse, de sorte qu'elle ne saurait se voir opposer la clause du bail selon laquelle elle devait faire son affaire personnelle des autorisations administratives, ci-après reproduite par extrait :

'... l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des immeubles en vue de l'exercice de ces activités.;

mais la S. c. e. a. « De BOUSSENAC » lui oppose à bon droit qu'elle ne lui a donné à bail que des parcelles sans

construction à usage d'habitation, tandis que si la destination des biens donnés à bail concernait pour partie celle de « parc de chasse », il est expressément précisé 'à rénover.');

et le bail met expressément à la charge du preneur 'la mise en conformité des lieux loués avec les règlements en vigueur', ainsi qu'à 'sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité' de sorte que la clause de non garantie de l'obtention des autorisations nécessaires à l'utilisation de l'immeuble loué en vue de l'exercice de l'une des activités autorisées est parfaitement licite, les parties ayant la faculté de limiter l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur ;

que Jocelyne Y... épouse X... sera donc déboutée de sa demande de résiliation du bail aux torts de la bailleuse pour manquement à son obligation de délivrance,

Et aux motifs réputés adoptés du jugement entrepris du 8 novembre 2007 que le bail conclu le 5 juin 1998 stipule que les immeubles en faisant l'objet devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de loisirs, parc de chasse, organisation de chasses, lâchés de gibiers, ball-trap, à l'exclusion de tout autre même temporairement ; que le preneur aura à sa charge la mise en conformité avec les règlements en vigueur ; qu'en ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des immeubles en vue de l'exercice de ses activités ; pour le cas de vente ou de location vente du camping restant la propriété du bailleur, et s'il est impossible d'obtenir de certificat d'urbanisme pour la reconstruction des bâtiments existant sur la parcelle cadastrée section 0 sous le n° 50, le bailleur pourra résilier le bail, avec un préavis de six mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire au preneur ; cette résiliation sera faite sans indemnité de part ni d'autre ; que S'il est certain que Madame Jocelyne Y... épouse X... n'a pu, depuis la décision de la DDAF du 3 décembre 2003, jouir des parcelles de terrain litigieuses conformément à la destination prévue au bail, elle ne saurait invoquer la faute du bailleur dès lors que par une clause contractuelle spéciale, il a été convenu qu'elle ferait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des immeubles en vue de l'exercice de ses activités ; qu'en conséquence, Madame Jocelyne Y... épouse X... sera déboutée de sa demande en résolution de bail aux torts du bailleur ;

Alors que la mise à disposition du bien objet du bail est l'essence même du contrat de louage ; qu'en matière de baux soumis au statut des baux commerciaux, le bailleur doit délivrer des locaux permettant l'exercice de l'activité prévue par le bail ; qu'aucune disposition contractuelle ne peut exonérer le bailleur de cette obligation ; qu'aussi, en retenant pour débouter Madame X... de sa demande de résiliation du bail aux torts de la SCEA de Boussenac à raison du manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un bien susceptible d'être utilisé comme un parc de chasse, que les parties avaient limité « l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur » en désignant les lieux loués comme un « parc de chasse à rénover » en prévoyant que Madame X... « devait faire son affaire personnelle des autorisations administratives » et que « l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des immeubles en vue de l'exercice de ces activités » ou encore que le bail mettait expressément à la charge du preneur « la mise en conformité des lieux loués avec les règlements en vigueur », ainsi qu'à « sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité », la cour d'appel a violé l'article 1719 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé aux torts de Madame X... et à compter du 30 septembre 2007 la résiliation du bail du 5 juin 1998, tacitement reconduit à compter du 1er juin 2007, fixé à 971, 08 euros l'indemnité d'occupation mensuelle due par Madame X... à la SCEA De BOUSSENAC à compter du 1er octobre 2007 jusqu'à la restitution effective des biens donnés en location, et ordonné l'expulsion de celle-ci,

Aux motifs propres que la s. c. e. a. « De BOUSSENAC » fait valoir à l'appui de sa demande de résiliation du bail que Jocelyne Y... épouse X... s'abstient de payer les loyers depuis le 1er février 2004 et n'a pas respecté la destination des lieux loués, en l'état de l'interdiction de les exploiter comme enclos de chasse au sens de l'article L. 424-3 du code de

l'environnement faite par la Direction Départementale de l'Agriculture, ces deux griefs étant repris dans la motivation du congé avec refus de renouvellement, sans offre d'indemnité d'éviction, notifié pour la date du 30 septembre 2007 ; que les griefs ainsi articulés ne sont pas contestés par Jocelyne Y... épouse X...qui se contente d'invoquer la cessation de son activité à compter du 28 février 2004 ; que si le défaut d'exploitation reconnu par Jocelyne Y... épouse X..., se distingue d'une infraction à la destination des lieux, de sorte que le deuxième grief n'est pas caractérisé par ce simple aveu, le défaut de paiement des loyers constitue bien un manquement grave aux obligations de la locataire, qui avait obtenu que le bail se poursuive, en contestant efficacement la notification de la résiliation du bail avant son terme par l'effet de la survenance de l'événement prévue au contrat, à savoir la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif pour la parcelle cadastrée sous le numéro 50 de la section a ; qu'il s'ensuit que la s. c. e. a. « De BOUSSENAC » est fondée à obtenir la résiliation judiciaire du bail aux torts de Jocelyne Y... épouse X..., sauf à faire remonter la prise d'effet de cette résiliation à la date du 30 septembre 2007, le bail ayant en tout état de cause pris fin de manière irrévocable à cette date par l'effet du congé délivré le 8 mars 2007 ; que Jocelyne Y... épouse X..., qui au demeurant ne justifie plus de la propriété commerciale, pour n'avoir pas été immatriculée au registre du commerce et des sociétés au terme du bail, et qui est responsable de la rupture, ne sollicite pas une indemnité d'éviction, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur ce point malgré la dénégation d'une telle obligation par la s. c. e. a. « De BOUSSENAC » ; que s'il ressort des pièces produites que Jocelyne Y... épouse X...n'exploite plus le parc de chasse elle ne justifie pas avoir restitué les lieux loués, alors qu'il ressort au contraire des attestations versées aux débats par la s. c. e. a. « De BOUSSENAC », que son mari a encore été vu en action de chasse avec son équipe au cours des mois d'octobre, novembre et décembre 2009 ; qu'il s'ensuit que la s. c. e. a. « De BOUSSENAC » est fondée à obtenir l'autorisation de faire procéder à son expulsion, au besoin avec le concours de la force publique, sans qu'il soit cependant nécessaire de prononcer l'astreinte sollicitée ; que pour la période postérieure au 1er octobre 2007, l'indemnité d'occupation sera fixée au montant du dernier loyer, soit à la somme mensuelle de 971, 08 euros ;

Alors, d'une part, que la censure qui s'attache à un arrêt de cassation n'est pas limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation au cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; qu'il y a dépendance nécessaire entre deux dispositions du même arrêt dans le cas où l'un des motifs de la décision, dont le caractère erroné a entraîné la cassation d'une disposition dont il était le support, constitue également le soutien indispensable d'une autre disposition de l'arrêt ; que la cassation à intervenir sur le premier moyen de cassation, pris du manquement, par le bailleur, à son obligation de délivrance, aura donc pour conséquence l'annulation du chef de l'arrêt ici attaqué,

Et alors, d'autre part, qu'en se prononçant de la sorte, en ce que « le défaut de paiement des loyers constitue bien un manquement grave aux obligations de la locataire », sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le défaut de paiement des loyers, à compter du mois de février 2004, n'était pas consécutif à un manquement par la SCEA à son obligation de délivrance, ayant conduit Madame X...à cesser son activité, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1728 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement du 3 avril 2003 en ce qu'il a débouté Madame X...de sa demande de dommages et intérêts formée à l'encontre de la SCEA De BOUSSENAC,

Aux motifs 1°) que la demande de dommages et intérêts de Jocelyne Y... épouse X...est fondée sur le prétendu manquement de la s. c. e. a. « De BOUSSENAC » à son obligation de délivrance, de sorte qu'elle doit en être déboutée, la faute alléguée n'étant pas caractérisée,

2°) que Jocelyne Y... épouse X...présente sa demande de résiliation du bail aux torts de la bailleuse, à la fois, à titre reconventionnel, dans le cadre de l'instance n° 07/ 4835, en réponse à l'action en résiliation et en validation de congé engagée par la s. c. e. a. « De BOUSSENAC », et, à titre principal, dans le cadre de l'instance n° 09/ 1354, après remise au rôle sur renvoi par l'arrêt de cassation ; que pour cela elle fait valoir que la s. c. e. a. « De BOUSSENAC » a manqué à son obligation de délivrance, dès lors que l'affectation des lieux loués a été rendue impossible par les dispositions de l'article

L. 424-3 du code de l'environnement (qui ont repris celles abrogées de l'ancien article L. 224-3 du code rural qui sont invoquées par la bailleresse), selon lesquelles : '... le propriétaire ou possesseur peut, en tout temps, chasser ou faire chasser le gibier à poil dans ses possessions attenantes à une habitation et entourées d'une clôture continue et constante faisant obstacle à toute communication avec les héritages voisins et empêchant complètement le passage de ce gibier et celui de l'homme...';

que dans la mesure où, en vertu de ce texte, qui déroge à la réglementation sur le temps de chasse, l'administration lui a fait connaître par lettre du 3 décembre 2003 que la propriété ne pouvait être classée comme enclos de chasse, au motif qu'il n'existait aucune construction pouvant être considérée comme une habitation, de sorte qu'elle n'était plus autorisée à l'exploiter comme tel et devait, « aux fins de fermeture définitive », procéder avant le 31 janvier 2004 à l'abattage des animaux cantonnés dans l'enclos, Jocelyne Y... épouse X... considère que les terres données à bail ne pouvaient plus être utilisées comme parc de chasse, de sorte qu'elle ne saurait se voir opposer la clause du bail selon laquelle elle devait faire son affaire personnelle des autorisations administratives, ci-après reproduite par extrait : '... l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des immeubles en vue de l'exercice de ces activités.;

mais la S. c. e. a. « De BOUSSENAC » lui oppose à bon droit qu'elle ne lui a donné à bail que des parcelles sans construction à usage d'habitation, tandis que si la destination des biens donnés à bail concernait pour partie celle de « parc de chasse », il est expressément précisé 'à rénover.;

et le bail met expressément à la charge du preneur 'la mise en conformité des lieux loués avec les règlements en vigueur', ainsi qu'à 'sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité' de sorte que la clause de non garantie de l'obtention des autorisations nécessaires à l'utilisation de l'immeuble loué en vue de l'exercice de l'une des activités autorisées est parfaitement licite, les parties ayant la faculté de limiter l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur ;

que Jocelyne Y... épouse X... sera donc déboutée de sa demande de résiliation du bail aux torts de la bailleresse pour manquement à son obligation de délivrance,

Et aux motifs éventuellement adoptés du jugement du 3 avril 2003 que le preneur qui ne justifie pas du préjudice qu'il invoque au soutien de sa demande en dommages et intérêts sera débouté de ce chef,

Alors, d'une part, que la censure qui s'attache à un arrêt de cassation n'est pas limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation au cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; qu'il y a dépendance nécessaire entre deux dispositions du même arrêt dans le cas où l'un des motifs de la décision, dont le caractère erroné a entraîné la cassation d'une disposition dont il était le support, constitue également le soutien indispensable d'une autre disposition de l'arrêt ; que la cassation à intervenir sur le premier moyen de cassation, pris du manquement, par le bailleur, à son obligation de délivrance, aura donc pour conséquence l'annulation du chef de l'arrêt ici attaqué,

Alors, d'autre part, que la mise à disposition du bien objet du bail est l'essence même du contrat de louage ; qu'en matière de baux soumis au statut des baux commerciaux, le bailleur doit délivrer des locaux permettant l'exercice de l'activité prévue par le bail ; qu'aucune disposition contractuelle ne peut exonérer le bailleur de cette obligation ; qu'aussi, en retenant pour débouter Madame X... de sa demande de dommages-intérêts formée contre la SCEA de Bousсенac à raison du manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un bien susceptible d'être utilisé comme un parc de chasse, que les parties avaient limité « l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur » en désignant les lieux loués comme un « parc de chasse à rénover » en prévoyant que Madame X... « devait faire son affaire personnelle des autorisations administratives » et que « l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des immeubles en vue de l'exercice de ces activités » ou encore que le bail mettait expressément à la charge du preneur « la mise en conformité des lieux loués avec les règlements en vigueur », ainsi qu'à « sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité », la cour d'appel a violé l'article 1719 du code civil, ensemble l'article 1147 du même code,

Et alors, enfin, que les juges ne peuvent accueillir ou rejeter une demande sans examiner les nouveaux éléments de preuve versés aux débats en cause d'appel au soutien de leurs prétentions ; que dans ses conclusions déposées devant la cour de renvoi, Madame X... avait présenté des éléments démontrant le montant du préjudice subi à raison de la faute

du bailleur ; qu'aussi, en se contentant d'adopter la motivation des premiers juges relatives à l'absence de démonstration de l'existence d'un préjudice sans s'expliquer sur les éléments mis en avant par Madame X...afin de justifier de l'existence et de l'étendue du préjudice dont elle demandait réparation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de nîmes
29 septembre 2011

Textes appliqués

article 1719 du code civil

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 26 mars 1997, pourvoi n° 95-14.103, Bull. 1997, III, n° 70 (1) (cassation partielle)

Com., 4 avril 2006, pourvoi n° 04-15.657, Bull. 2006, IV, n° 86 (cassation partielle)