# Texte de la **décision**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 25 mars 2010), que la SCEA de Quiriou (la SCEA), locataire d'un fonds rural, a contesté le congé aux fins de reprise personnelle que lui a fait délivrer le bailleur, M. X..., lequel a demandé la résiliation du bail aux torts de la locataire ;

Sur le premier moyen :

Attendu M. X... fait grief à l'arrêt de prononcer l'annulation du congé, alors, selon le moyen :

1°/ que le juge doit analyser l'ensemble des éléments de preuve soumis à son examen par les parties ; qu'à l'appui de sa fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt légitime juridiquement protégé, M. X... avait expressément fait valoir que la SCEA de Quiriou avait fait l'objet d'un arrêté définitif d'interdiction d'exploiter le 3 mars 2009 de sorte qu'elle ne pouvait pas prétendre exploiter les terres, objet du congé de reprise contesté et avait régulièrement versé aux débats cet arrêté préfectoral ; qu'en retenant que la SCEA de Quiriou avait une autorisation d'exploiter sans analyser l'arrêté préfectoral du 3 mars 2009, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article 1353 du code civil ;

2°/ que le candidat à la reprise n'est pas tenu de justifier qu'il est personnellement détenteur d'une autorisation administrative d'exploiter dès lors que celle-ci a été délivrée à la société dont il est membre ; qu'il résulte des motifs adoptés du jugement que le 2 août 2001, la société X... avait obtenu l'autorisation d'exploiter les terres sises sur la commune de Landudal ; qu'ainsi, à la date d'effet du congé, l'EARL X... dont M. X... était membre, disposait d'une autorisation d'exploiter les terres litigieuses ; qu'en se bornant à retenir qu'à la date d'effet du congé, M. X... ne bénéficiait pas d'une autorisation d'exploiter au titre de la réglementation des structures pour en déduire que le congé délivré à la SCEA de Quiriou était sans effet, sans rechercher si M. X... n'était pas membre de l'EARL qui avait obtenu l'autorisation d'exploiter les terres litigieuses, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-58 et L. 331-2 du code rural ;

Mais attendu qu'ayant justement retenu que c'est à sa date d'effet que doit s'apprécier la conformité du congé avec le contrôle des structures et, ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que le 31 janvier 2002, date d'effet du congé, M. X... ne bénéficiait pas d'une autorisation d'exploiter à raison de l'annulation définitive de celle qui lui avait été accordée cependant que la SCEA était elle-même titulaire d'une telle autorisation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des moyens que ses constatations rendaient inopérants, en a déduit à bon droit que le congé était nul ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande de résiliation alors, selon le moyen :

1°/ que M. X... avait soutenu que la SCEA n'avait qu'un seul salarié et présentait un bilan déficitaire ainsi qu'il résultait de la lettre de M. Y... expert-comptable de la SCEA du 8 février 2008 ; qu'en ne répondant pas à ce chef péremptoire de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que le juge doit viser et analyser les pièces servant de fondement à sa décision ; qu'en se bornant à retenir que Mme Maryse Z..., l'une des associés de la SCEA, est exploitante agricole et chef d'exploitation depuis le 1er janvier 1997 sans préciser sur quel élément de preuve elle se fondait pour procéder à une telle affirmation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que les motifs de résiliation du bail rural, notamment liés à des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds doivent être appréciés à la date de la demande ; qu'en retenant qu'il résultait d'un constat d'huissier du 11 février 2008 que les parties exploitables des terres étaient correctement entretenues et aménagées pour l'élevage de bovins quand M. X... avait formé une demande en résiliation de bail par des conclusions déposées le 12 novembre 2007, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles L. 411-31 et L. 411-53 du code rural ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui a souverainement retenu que M. X... ne démontrait pas que la bonne exploitation du fonds était compromise par les agissements du preneur, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six octobre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la nullité du congé après avoir déclaré recevable l'appel de la SCEA de Quiriou à l'encontre du jugement du tribunal paritaire des baux ruraux du 27 décembre 2007 ;

AUX MOTIFS PROPRES D'UNE PART QUE l'autorisation d'exploiter dont bénéficie l'EARL X... n'enlève pas à la SCEA de Quiriou, qui avait elle-même une autorisation, intérêt à faire appel dès lors que l'arrêté du 20 février 2009 prend en considération le jugement et le rejet de la demande de suspension de l'exécution provisoire pour accorder l'autorisation ;

1°) ALORS QUE le juge doit analyser l'ensemble des éléments de preuve soumis à son examen par les parties; qu'à l'appui de sa fin de nonrecevoir tirée du défaut d'intérêt légitime juridiquement protégé, monsieur X... avait expressément fait valoir que la SCEA de Quiriou avait fait l'objet d'un arrêté définitif d'interdiction d'exploiter le 3 mars 2009 de sorte qu'elle ne pouvait pas prétendre exploiter les terres, objet du congé de reprise contesté (conclusions d'appel du 13 janvier 2010) et avait régulièrement versé aux débats cet arrêté préfectoral ; qu'en retenant que la SCEA de Quiriou avait une autorisation d'exploiter sans analyser l'arrêté préfectoral du 3 mars 2009, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article 1353 du code civil ;

AUX MOTIFS D'AUTRE PART QUE c'est à la date d'effet du congé, soit le 31 janvier 2002, que doit s'apprécier la conformité de la reprise avec le contrôle des structures ; que par arrêt du 25 octobre 2005 la cour administrative d'appel de Nantes a rejeté la requête de M. X... contre le jugement du 13 mai 2004 ayant annulé les arrêtés du préfet du Finistère qui lui avait donné l'autorisation d'exploiter ; que c'est par de justes motifs que le premier juge a annulé le congé ; que le jugement énonce à raison que la demande reconventionnelle est recevable ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE monsieur X... a délivré un congé à la SCEA de Quiriou et par conséquent, refusé le renouvellement du bail rural au profit de la demanderesse au 31 janvier 2002, en invoquant son engagement d'exploiter personnellement les terres reprises ; que le bailleur dispose d'une faculté de reprendre des terres données à bail, sous réserve de respecter les dispositions visées à l'article L 411-58 du Code rural ; que l'alinéa 5 du texte précité dispose que « si l'opération envisagée est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III du Code rural concernant le contrôle des structures des exploitations agricoles, la reprise ne peut être obtenue que si cette autorisation a été accordée(..) » ; que par un arrêté préfectoral en date du 28 avril 2000, L'EARL X... avait obtenu l'autorisation d'exploiter des terres précitée que cette décision, a été annulée par arrêté du 7 mars 2001 ; que le 2 août 2001, l'EARL X... a de nouveau sollicité une autorisation d'exploiter auprès de l'autorité administrative ; que la SCEA de Quiriou a déposé un recours en annulation contre cette décision ; que par arrêtés préfectoraux en date des 25 et 30 avril 2002, Monsieur X... a été autorisé à exploiter les parcelles sises au lieudit « Pennaneach » en la commune de Landudal, objet du bail au profit de la SCEA de Quiriou ; que suivant jugement du Tribunal Administratif de Rennes en date du 13 mai 2004, ces décisions administratives ont été annulées ; que monsieur X... a relevé appel de la décision des premiers juges ; que le 25 octobre 2005, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a confirmé la décision de première instance : que cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat et se trouve donc être définitif ; que l'arrêté d'autorisation d'exploiter délivré à Monsieur X... ayant été annulé, il en résulte que ce dernier n'a jamais été titulaire d'aucune autorisation en ce sens ; qu'au surplus, monsieur X... n'a jamais été titulaire d'une quelconque autorisation d'exploiter dans la mesure où les arrêtés préfectoraux ont été annulés, les voies de recours étant épuisées ; qu'ainsi le 31 janvier 2002, à la date d'effet du congé délivré à la demanderesse, monsieur X... ne bénéficiait pas d'une autorisation d'exploiter au titre de la réglementation sur le contrôle des structures ; que par conséquent, le congé délivré le 28 juillet 2000 à la SCEA de Quiriou est sans aucun effet ;

2°) ALORS QUE le candidat à la reprise n'est pas tenu de justifier qu'il est personnellement détenteur d'une autorisation administrative d'exploiter dès lors que celle-ci a été délivrée à la société dont il est membre ; qu'il résulte des motifs adoptés du jugement que le 2 août 2001, L'EARL X... avait obtenu l'autorisation d'exploiter les terres sises sur la commune de Landudal ; qu'ainsi, à la date d'effet du congé, L'EARL X... dont monsieur X... était membre, disposait d'une autorisation d'exploiter les terres litigieuses ; qu'en se bornant à retenir qu'à la date d'effet du congé, monsieur X... ne bénéficiait pas d'une autorisation d'exploiter au titre de la réglementation des structures pour en déduire que le congé délivré à la SCEA de Quiriou était sans effet, sans rechercher si monsieur X... n'était pas membre de l'EARL qui avait obtenu l'autorisation d'exploiter les terres litigieuses, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des

articles L. 411-58 et L. 331-2 du code rural.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR débouté monsieur X... de sa demande en résiliation du bail conclu avec la SCEA de Quiriou ;

AUX MOTIFS QUE le bail a été conclu directement avec la SCEA de Quiriou; que le formalisme de l'article L. 411-37 du code rural ne trouve pas à s'appliquer dès lors qu'il n'y a pas mise à disposition des terres à la SCEA par un preneur personne physique; qu'aucune disposition n'impose qu'un membre d'une SCEA exploite personnellement les terres ; qu'au demeurant madame Maryse Z..., l'une des associées de la SCEA, est exploitante agricole et chef d'exploitation depuis le 1er janvier 1997 ; que le bailleur peut, aux termes des dispositions combinées des articles L.411-31 et L.411-53 du code rural, faire résilier le bail en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds; que le bailleur n'a pas à s'immiscer dans le mode d'exploitation du preneur à l'aide de travail à façon ou de salarié s'il ne démontre pas que la bonne exploitation du fonds en est compromise ; qu' aucune pièce n'est produite à cet égard par monsieur X... ; qu'il résulte au contraire d'un constat d'huissier de justice du 11 février 2008 que les parties exploitables des terres sont correctement entretenues et aménagées pour l'élevage de bovins ; que le jugement sera infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail ; qu'il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise formée pour apprécier le préjudice de la SCEA de Quiriou ;

1°) ALORS QUE monsieur X... avait soutenu que la SCEA n'avait qu'un seul salarié et présentait un bilan déficitaire ainsi qu'il résultait de la lettre de monsieur Y... expert-comptable de la SCEA du 8 février 2008 (pièce adverse n° 4) ; qu'en ne répondant pas à ce chef péremptoire de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge doit viser et analyser les pièces servant de fondement à sa décision ; qu'en se bornant à retenir que madame Maryse Z..., l'une des associés de la SCEA, est exploitante agricole et chef d'exploitation depuis le 1er janvier 1997 sans préciser sur quel élément de preuve elle se fondait pour procéder à une telle affirmation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE les motifs de résiliation du bail rural, notamment liés à des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds doivent être appréciés à la date de la demande ; qu'en retenant qu'il résultait d'un constat d'huissier du 11 février 2008 que les parties exploitables des terres étaient correctement entretenues et aménagées pour l'élevage de bovins quand monsieur X... avait formé une demande en résiliation de bail par des conclusions déposées le 12 novembre 2007, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles L. 411-31 et L. 411-53 du code rural.