

## Texte de la décision

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu que la résiliation amiable d'un bail rural, qui n'est soumise à aucune forme, étant toujours possible, la cour d'appel, qui a souverainement retenu, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à l'auteur de la production d'une pièce qui était acquise au débat, et répondant aux conclusions qui lui étaient soumises, qu'il résultait des éléments de preuve qui lui étaient soumis, et notamment de la lettre du 13 décembre 2005, signée de M. X..., qu'à cette date les relations contractuelles entre les parties avaient, en tout état de cause, cessé, a par ces seuls motifs, et sans dénaturation, légalement justifié sa décision ;

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

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 société Domaine de la Tour de Pénédesse la somme de 3 000 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 dix-huit février deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que le bail rural liant les parties était résilié depuis le mois de septembre 2005, jugé que le preneur restait redevable du fermage dû pour le second semestre 2005, non atteint par la prescription, condamné l'EARL Domaine de la Tour Penedesses à payer à M. Patrick X... la somme de 997,39 € à ce titre puis d'avoir débouté M. Patrick X... de l'ensemble de ses autres demandes ;

Aux motifs qu'il n'est pas contesté que le 10 décembre 2001 Patrick X... a consenti à l'EARL Domaine de la Tour Penedesses un bail à ferme sur une parcelle de vigne située à Gabian cadastrée B 998 et B 999, lieudit « ... », pour une durée de neuf années commençant à courir le 10 décembre 2001, selon le seul document produit en original et comportant les deux signatures des parties ; que le contrat prévoyait que les deux surfaces « en vigne Carignan noir de 1 ha 00 a 00 ca » et « en vigne Roussanne grise de 0 ha 58 a 00 ca » étaient destinées à être arrachées pour une replantation pour mise en conformité AOC et réévaluation à la hausse du loyer du fermage ; que les deux surfaces sus-indiquées en Carignan noir et en Roussanne ont été arrachées le 28 décembre 2002 ; que les parties s'opposent sur la réalité de l'envoi d'une lettre, que Patrick X... aurait par mégarde versée à son dossier alors qu'elle n'aurait jamais été expédiée à son destinataire, dont l'EARL Domaine de la Tour Penedesses se prévaut pour soutenir que le bail avait en réalité été résilié le 13 septembre 2005 en vue de la lettre litigieuse ; que l'EARL Domaine de la Tour Penedesses produit en effet, en copie, une lettre en date du 13 septembre 2005, mentionnant qu'elle est expédiée en lettre recommandée avec accusé de réception, et portant en objet la mention : résiliation contrat de fermage ; que l'EARL y annexe une liasse correspondant à un envoi en recommandé avec accusé de réception comme ayant été présenté à son destinataire le 15 septembre suivant, et portant le numéro RA 2790 1450 3FR ; que Patrick X... soutient que cette lettre avait en réalité été établie par son précédent conseil, mais qu'il ne l'a jamais expédiée et que la liasse de l'envoi en recommandé avec accusé de réception susvisé correspond en fait à une lettre portant expressément le numéro de recommandé 2790 1450 7 3 FR, lequel courrier étant une demande de paiement des loyers ; que Patrick X... sollicite de la cour le rejet de cette pièce ; qu'il convient cependant de relever que, même s'il ne s'agit d'une copie, elle comporte bien sa signature et que, en tout état de cause, elle n'est pas en contradiction avec celle, datée du même jour, qu'il prétend avoir envoyée et par laquelle il sollicite paiement des fermages ; que la résiliation du bail, que conteste Patrick X..., apparaît en outre conforme à la réalité du dossier dans la mesure où il ressort des diverses pièces produites au débat, d'une part que Patrick X... a lui-même procédé à l'achat de divers matériels, qu'il a lui-même sollicité l'enregistrement à l'INPI de la marque « Clos des Prieurs », qu'il a lui-même procédé, ou fait procéder, à l'arrachage de parcelles de vigne, dont celles figurant au contrat de bail, qu'il n'a en outre réclamé aucun paiement depuis 2005 jusqu'en 2009 et sa saisine du tribunal paritaire des baux ruraux en 2010 ; que par ailleurs, force est de constater qu'en première instance, si l'EARL Domaine de la Tour Penedesses ne s'est pas prévalu de la résiliation du bail, elle soutenait déjà qu'il s'était agi d'un bail fictif, sans réelle existence, ce qui correspond également aux pièces qu'elle produit et dont il ressort que tant dans ses déclarations de récoltes que dans ses relevés d'exploitation de la MSA, aucune des parcelles du bail litigieux ne figure ; qu'il convient ainsi de considérer que, à supposer que le contrat de bail à ferme ayant lié les parties n'ait pas été fictif, en tout état de cause il a été résilié au mois de septembre 2005 ; que le contrat prévoit un fermage annuel d'un montant total de 1. 994, 78 € payable en deux termes, le premier paiement devant intervenir au 1er novembre 2002 ; que force est de constater que seul reste dû comme étant échu au 1er novembre 2005, le second semestre 2005, les fermages antérieurs étant atteints par la prescription puisque Patrick X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux le 16 juin 2010 ; que Patrick X... ne peut, par conséquent que réclamer un semestre de fermage pour l'année 2005, soit la somme de 997, 39 € ; que Patrick X... réclame par ailleurs paiement d'une somme de 3. 000, 00 € pour la perte de ses droits de plantation ; qu'il apparaît que les deux parcelles « en vigne Carignan noir de 1 ha 00 a 00 ca » et « en vigne Roussanne grise de 0 ha 58 a 00 ca » étaient destinées à être arrachées pour une replantation pour mise en conformité AOC et réévaluation à la hausse du loyer du fermage ; qu'il ne justifie nullement de la perte de ses droits de replantation, l'arrachage étant expressément prévu au contrat dans la seule perspective d'une replantation et d'une réévaluation à la hausse du loyer du fermage, lesquelles ne sont intervenues ni l'une ni l'autre, le bail s'étant trouvé résilié trois ans après l'arrachage ; que tenant l'ensemble de ces éléments, il convient d'infirmier le jugement déféré, de constater que le bail s'est trouvé résilié au mois de septembre 2005, le second semestre étant dû pour cette année-ci, les fermages précédents se trouvant atteints par la prescription ; que force est de constater également que Patrick X... ne peut réclamer aucune somme au titre d'une remise en état et qu'il ne justifie, enfin, pas de la perte de ses droits de replantation,

Alors, en premier lieu, que le juge ne peut dénaturer les pièces de la procédure ; qu'en énonçant que l'EARL Domaine de la Tour Penedesses « produit en copie une lettre en date du 13 septembre 2005 mentionnant qu'elle est expédiée en lettre recommandée avec accusé de réception et portant en objet la mention : résiliation contrat fermage » et que l'EARL « y annexe une liasse correspondant à un envoi en recommandé avec accusé de réception comme ayant été présenté à son destinataire le 15 septembre suivant, et portant le numéro RA 2790 1450 3FR » alors même que ces pièces ne figuraient pas dans le bordereau de communication de pièces joint aux conclusions d'appel de l'EARL Domaine de la Tour Penedesses déposées le 2 mars 2012, la cour d'appel a dénaturé ce bordereau et a violé l'article 1134 du code civil,

Alors, en deuxième lieu, que dans ses conclusions d'appel déposées le 1er mars 2012 M. Patrick X... faisait valoir qu'il incombait à l'EARL Domaine de la Tour Penedesses, sur qui pesait la charge de la preuve, d'établir par la production de l'original de la correspondance litigieuse datée du 13 septembre 2005, que la lettre en date du même jour portant le numéro de recommandé 2790 1450 3FR n'était pas celle contenue dans le pli recommandé portant le même numéro et présentée à son destinataire le 15 décembre 2005 ; qu'en ne répondant pas à ce moyen la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile,

Alors, en troisième lieu, que tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en énonçant que « la résiliation du bail, que conteste Patrick X..., apparaît en outre conforme à la réalité du dossier » sans s'expliquer sur la réalité de l'envoi par M. Patrick X... puis de la réception par l'EARL Domaine de la Tour Penedesses, de la lettre datée du 13 septembre 2005 portant en objet la mention : « résiliation contrat de fermage », la cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile,

Alors, en quatrième lieu, que tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en énonçant qu'à supposer que le contrat de bail à ferme ayant lié les parties n'ait pas été fictif, en tout état de cause il a été résilié au mois de septembre 2005, la cour d'appel a statué par un motif alternatif et a violé l'article 455 du code de procédure civile,

Alors, en cinquième lieu, que la résiliation amiable d'un bail à ferme est subordonnée à la démonstration d'un accord entre les parties ; qu'en énonçant que le bail conclu le 10 décembre 2001 avec l'EARL Domaine de la Tour Penedesses avait été résilié « au mois de septembre 2005 » au vu de la lettre de M. Patrick X... en date du 13 septembre 2005 portant en objet la mention : « résiliation contrat de fermage » sans rechercher si, aux termes de ce courrier, cette résiliation n'était pas motivée par le défaut de règlement du loyer et par l'absence d'entretien de la vigne, objet du fermage, demeurée à l'abandon, M. Patrick X... se réservant « le droit de solliciter en justice le montant des loyers demeurés impayés outre une indemnisation spécifique au titre du préjudice que je subis », d'où il résultait que les mentions étaient exclusives de toute intention du bailleur de convenir d'une résiliation amiable du bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil,

Alors, en sixième lieu, que la résiliation amiable d'un bail à ferme est subordonnée à la démonstration d'un accord entre les parties ; qu'en énonçant que le bail conclu le 10 décembre 2001 avec L'EARL Domaine de la Tour Penedesses avait été résilié au mois de septembre 2005 aux motifs inopérants que M. Patrick X... avait lui-même procédé à l'achat de divers matériels, qu'il avait sollicité l'enregistrement à l'INPI de la marque « Clos des Prieurs », qu'il avait procédé ou fait procéder à l'arrachage des parcelles de vigne visées dans le bail et qu'il n'avait réclamé aucun paiement de fermage depuis 2005 jusqu'en 2009, sans constater la rencontre de volonté des parties quant à la résiliation amiable du bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil.