

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 septembre 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 608 F-D

Pourvoi n° U 19-24.542

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 SEPTEMBRE 2021

La société SCCF, exploitation agricole à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° U 19-24.542 contre l'arrêt rendu le 19 septembre 2019 par la cour d'appel de Chambéry (2e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [M] [K], épouse [V],

2°/ à M. [G] [V],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Barbieri, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société SCCF, de Me Balat, avocat de Mme [M] [V] et M. [G] [V], après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Barbieri, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 19 septembre 2019), l'exploitation agricole à responsabilité limitée SCCF (l'EARL) est titulaire, depuis 1991, d'un bail rural verbal sur diverses parcelles qui ont été ultérieurement attribuées à Mme [V] en vertu d'un partage successoral.
2. Par acte du 23 février 2017, Mme [V] a délivré à l'EARL un congé pour reprise de l'exploitation par son fils [G], à effet au 31 août 2018.
3. Par déclaration du 22 juin 2017, l'EARL a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. L'EARL fait grief à l'arrêt de valider le congé pour reprise délivré par Mme [V], de dire que le bail a pris fin le 30 septembre 2018 et de rejeter ses demandes, alors « qu'est nul le congé irrégulier en la forme ; que constitue un vice de forme l'absence d'indication, dans le congé, du cadre dans lequel les terres reprises seront exploitées, soit à titre individuel, soit à titre sociétal ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le congé pour reprise notifié par acte d'huissier du 23 février 2017 indiquait que le bénéficiaire de la reprise s'engage à partir de celle-ci à se consacrer à titre personnel, sous forme sociétaire, à l'exploitation des biens repris pendant neuf ans au moins, de sorte qu'il ne permettait pas d'identifier si les biens repris étaient destinés à être exploités personnellement par [G] [V], bénéficiaire de la reprise, ou par une société, par mise à disposition ou directement par bail conclu au profit de cette dernière ; qu'en validant néanmoins le congé, motif pris qu'aucun texte n'exige de spécifier si le repreneur exploitera en nom personnel ou en société, la cour d'appel a violé l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime :

5. Il résulte de ce texte qu'il incombe au bailleur, lors de la délivrance du congé dont il est l'auteur, de prévoir le mode d'exploitation des terres reprises et d'en informer loyalement le preneur évincé.
6. Pour valider le congé, l'arrêt relève que celui-ci mentionne que le bénéficiaire de la reprise s'engage, à partir de celle-ci, à se consacrer à titre personnel, sous forme sociétaire, à l'exploitation des biens repris pendant neuf ans au moins, en participant aux travaux de l'exploitation de manière effective et permanente, selon les usages de la région, en fonction de l'exploitation, et qu'il a la volonté réelle de devenir agriculteur double actif, producteur de pépinières sylvicoles.
7. Il retient que les dispositions du texte précité n'exigent pas de spécifier si le repreneur exploitera en nom personnel ou

en société.

8. En statuant ainsi, tout en constatant que la rédaction ambiguë du congé ne permettait pas à son destinataire d'identifier le régime d'exploitation, individuelle ou en groupe avec d'autres associés, des biens repris, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 septembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne Mme [M] [V] et M. [G] [V] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme [M] [V] et de M. [G] [V] et les condamne à payer à l'EARL SCCF la somme globale de 3 000 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société SCCF

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré valable le congé pour reprise délivré le 23 février 2017 par Mme [M] [V], d'AVOIR dit que le bail a pris fin le 30 septembre 2018 et d'AVOIR débouté l'Earl SCCF de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la validité du congé pour reprise délivré le 23 février 2017 à l'Earl SCCF ; qu'il résulte des dispositions de l'article L 411-47 du code rural et de la pêche maritime que le propriétaire, qui entend s'opposer au renouvellement, doit notifier un congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, qui doit, à peine de nullité : - mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ; - indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ; - reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-54 ; que la nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur ; que ces dispositions n'imposent pas de spécifier si le repreneur exploitera en nom personnel ou en société que le congé délivré à l'Earl SCCF le 23 février 2017, énonce qu'il est donné par Mme [K] épouse [V] qui entend exercer le droit de reprise aux fins d'exploitation des biens loués au profit de son fils [G], titulaire d'un brevet de technicien agricole, actuellement chauffeur livreur, salarié d'une coopérative agricole et qui est domicilié [Adresse 3], à proximité immédiate de l'Earl SCCF et des parcelles litigieuses ; qu'il mentionne que conformément aux dispositions de l'article L 411-59 du même code, le bénéficiaire de la reprise s'engage à partir de celle-ci à se consacrer à titre personnel, sous forme sociétaire, à l'exploitation des biens repris pendant neuf ans au moins et ce en participant aux travaux de l'exploitation de manière effective et permanente, selon les usages de la région, en fonction de l'exploitation ; il a pour ce faire la volonté réelle de devenir agriculteur double actif, producteur de pépinières sylvicoles; il bénéficie de l'aptitude physique et des moyens

matériels pour le demeurer; que le congé est donc conforme aux dispositions de l'article L 411-47 précitées qui n'exigent pas de spécifier si le repreneur exploitera en nom personnel ou en société ;

Que [G] [V] produit, par ailleurs, un descriptif de son activité et une étude financière prévisionnelle qui en démontrent la viabilité, qu'il justifie des moyens matériels en vue de cette exploitation que l'activité salariée que ce dernier souhaite conserver est compatible avec l'exploitation projetée ; que l'activité de pépinière constitue bien une activité agricole au sens des dispositions de l'article L 311-1 du code rural; que le jugement doit, en conséquence, être confirmé en ce qu'il a déclaré valable le congé délivré le 23 février 2017 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur la validité du congé délivré le 23 février 2017 ; qu'il ressort des documents produits aux débats que l'Earl SCCF a été immatriculée le 28 janvier 1992, l'extrait Kbis mentionnant un commencement d'activité au 1er octobre 1991, ce qui est conforme à l'année culturale ; que dès lors, à défaut d'autres éléments, ce point n'ayant jamais été tranché dans le litige précédent opposant les parties, et le bail étant verbal, il sera considéré que ce contrat a commencé à courir le 1er octobre 1991, le terme du bail se situant donc au 30 septembre 2018 ; qu'il est cependant de jurisprudence constante que le congé délivré pour une date prématurée n'est pas nul mais voit ses effets reportés à la date réelle de fin du bail ; qu'ainsi, le congé délivré par Mme [V] pour le 31 août 2018 ne pourra prendre effet que le 30 septembre 2018, sous réserve de sa régularité ; qu'aux termes de l'article L 411-47 du code rural et de la pêche maritime, le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire ; qu'à peine de nullité, le congé doit : - mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ; - indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ; - reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-54. La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur ; que l'article L 411-59 dispose en outre que le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine.

Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir. Le bénéficiaire de la reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe. Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions ; qu'en l'espèce, l'adresse du repreneur, M. [G] [V], figure dans le congé (628 chemin du pont de Crevy) et est située à proximité immédiate du siège de l'Earl SCCF ([Adresse 2]) et des parcelles litigieuses, de sorte qu'il ne peut en résulter aucune ambiguïté sur le lieu d'habitation de celui-ci ; que s'agissant des modalités de l'exploitation, le congé précise que M. [V] «s'engage à partir de celle-ci [la date de fin de bail] à se consacrer à titre personnel sous forme sociétaire, à l'exploitation des biens repris pendant neuf ans au moins ; [...] il a pour ce faire la volonté réelle de devenir agriculteur double actif producteur de pépinières sylvicoles » ; que le code rural n'impose nullement au bailleur de spécifier dans le congé les modalités d'exploitation choisies, en nom personnel ou en société, ni le type de société envisagé par le repreneur ou tout autre élément à ce propos ; que par ailleurs, M. [V] verse aux débats un descriptif de l'activité conçue et une étude financière prévisionnelle, ce qui démontre la réalité du projet. L'assurance d'une rentabilité future de l'exploitation ou d'une viabilité de celle-ci n'est pas une condition de validité du congé ; qu'en outre, le congé indique que M. [V] entend conserver son activité salariée, laquelle, au vu des plannings de travail produits, apparaît tout à fait compatible avec le rythme d'une activité de pépinière sylvicole qu'il entend manifestement mettre en oeuvre avec deux autres personnes ; que de plus, M. [V] justifie qu'il dispose des moyens matériels en vue de cette exploitation. Il produit à cet effet la liste des éléments dont il dispose. En tout état de cause son activité salariée annexe lui assure une assise financière de nature à lui permettre d'acquérir les éléments éventuellement manquants ; que la liste des outils ou matériaux n'a pas à figurer in extenso dans le congé, dès lors qu'elle ne constitue pas une mention requise à peine de nullité par l'article L 411-47 du code rural sus visé ; que le dernier alinéa de l'article L. 411-59

sus-visé soumet l'exercice de la reprise à une autorisation administrative d'exploiter uniquement dans le cas où le bénéficiaire de la reprise ne répond pas aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L 331-2 à L 331-5, les deux dernières propositions étant alternatives et non cumulatives ; or, en l'espèce, M. [G] [V] est titulaire des diplômes requis. Il s'ensuit qu'une autorisation d'exploiter n'est pas nécessaire ; qu'enfin, l'activité de pépinière décrite dans le projet constitue bien une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural ; que dès lors, le congé délivré le 23 février 2017 sera déclaré valable tant sur la forme que s'agissant des conditions de fond.

L'importance des biens repris pour l'exploitation du preneur évincé n'est pas un élément d'appréciation de la validité du congé ;

1) ALORS QU'est nul le congé irrégulier en la forme ; que constitue un vice de forme l'absence d'indication, dans le congé, du cadre dans lequel les terres reprises seront exploitées, soit à titre individuel, soit à titre sociétal ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le congé pour reprise notifié par acte d'huissier du 23 février 2017 indiquait que « le bénéficiaire de la reprise s'engage à partir de celle-ci à se consacrer à titre personnel, sous forme sociétaire, à l'exploitation des biens repris pendant neuf ans au moins », de sorte qu'il ne permettait pas d'identifier si les biens repris étaient destinés à être exploités personnellement par [G] [V], bénéficiaire de la reprise, ou par une société, par mise à disposition ou directement par bail conclu au profit de cette dernière ; qu'en validant néanmoins le congé, motif pris qu'aucun texte n'exige de spécifier si le repreneur exploitera en nom personnel ou en société, la cour d'appel a violé l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QU'est nul le congé irrégulier en la forme ; que constitue un vice de forme, l'absence de désignation, dans le congé, de la société au profit de laquelle le bien objet de la reprise est destiné à être exploité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le congé indiquait que « le bénéficiaire de la reprise s'engage à partir de celle-ci à se consacrer à titre personnel, sous forme sociétaire, à l'exploitation des biens repris pendant neuf ans au moins » ; qu'en validant ce congé quand il ressortait de ses propres constatations qu'il ne permettait de connaître ni la forme ni l'identité de la société au profit de laquelle le bien objet de la reprise était susceptible d'être exploité, la cour d'appel a violé l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

3) ALORS QU'est nul le congé irrégulier en la forme ; que constitue un vice de forme, l'absence d'indication, dans le congé, des conditions d'exploitation futures du bénéficiaire de la reprise ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté, d'une part, que le congé indiquait que « le bénéficiaire de la reprise s'engage à partir de celle-ci à se consacrer à titre personnel, sous forme sociétaire, à l'exploitation des biens repris pendant neuf ans au moins », et d'autre part, que [G] [V] entendait mettre en oeuvre son activité de pépinière sylvicole avec deux autres personnes ; qu'en validant ce congé quand il ressortait de ses propres constatations qu'il ne permettait pas de savoir si les biens repris étaient destinés à être exploités personnellement par [G] [V], bénéficiaire de la reprise, au sein d'une société comme seul associé actif ou comme associé à d'autres membres, la cour d'appel a violé l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

4) ALORS QUE la pluriactivité du bénéficiaire de la reprise doit être prise en considération pour apprécier s'il doit justifier d'une autorisation d'exploiter ; qu'en validant le congé délivré par Mme [V], sans rechercher, comme elle y était invitée, si [G] [V] ne devait pas justifier d'une autorisation d'exploiter en raison de sa pluriactivité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 331-2, L. 411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;

5) ALORS en toute hypothèse QUE lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société ; que la pluriactivité des membres associés exploitants doit être prise en considération pour apprécier si cette société relève du régime de l'autorisation d'exploiter ; qu'en validant le congé délivré par Mme [V] sans vérifier, comme elle y était invitée, si la société au profit de laquelle les terres objet de la reprise seraient exploitées devait être titulaire d'une autorisation d'exploiter en raison de la pluriactivité de [G] [V], associé exploitant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 331-2, L. 411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime.