

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

4e Chambre B

ARRÊT MIXTE (Expertise)

DU 25 SEPTEMBRE 2012

OM

N°2012/376

Rôle N° 10/23387

[F] [I] NEE [Y]

[D] [I]

[N] [I]

C/

[G] [A]

Grosse délivrée

le :

à :

M° DEBEAURAIN

la SCP TOLLINCHI - PERRET-VIGNERON - BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de GRASSE en date du 16 Novembre 2010 enregistré au répertoire général sous le n° 51/04/1.

APPELANTS

Madame [F] [Y] épouse [I] , demeurant [Adresse 27]

Monsieur [D] [I],

Intervenant volontaire, demeurant [Adresse 27]

Monsieur [N] [I],

Intervenant volontaire, demeurant [Adresse 24]

assistés de Me Jean DEBEAURAIN, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIME

Monsieur [G] [A]

demeurant [Adresse 25]

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET VIGNERON, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Tristan BRUGUIER, avocat au barreau de GRASSE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 26 Juin 2012 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Odile MALLET, Président, et Madame Valérie GERARD-MESCLE, Conseiller, chargés du rapport.

Mme Odile MALLET, Président, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Odile MALLET, Président

Monsieur Jean-Luc GUERY, Conseiller

Madame Valérie GERARD-MESCLE, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Agnès BUCQUET.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 25 Septembre 2012.

ARRÊT

Contradictoire ,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 25 Septembre 2012

Signé par Mme Odile MALLET, Président et Mme Danielle PANDOLFI , greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

[M] [V], qui est décédé le [Date décès 8] 2003, était propriétaire d'un ensemble de terres à usage agricole situé à [Localité 28]. Sa légataire universelle, Madame [F] [Y] épouse [I], a découvert que le défunt avait passé trois baux avec les membres de la famille [A] :

un bail du 25 août 1998 au profit des époux [H] [A] et de leur fils, Monsieur [G] [A],

un bail de location rural non daté au profit des époux [A] portant sur la ferme située [Adresse 29],

un bail de location rural non daté au profit de Monsieur [B] [A].

Le 9 juin 2004 elle a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Grasse aux fins de voir prononcer la résiliation de ces baux, ordonner l'expulsion des preneurs et fixer l'indemnité de remise en état des terres à évaluer par expertise.

Par jugement du 14 juin 2005 le tribunal d'instance de Grasse devant lequel l'affaire a été renvoyée, a avant dire droit ordonné une expertise confiée à Monsieur [K]. Ce dernier a déposé son rapport le 6 juillet 2006.

Le 27 avril 2007 Madame [I] a délivré un congé aux époux [H] [A] pour le 30 novembre 2009 au motif que les preneurs avaient atteint l'âge de la retraite.

Par jugement du 12 février 2008 le tribunal d'instance de Grasse a fait droit à la demande en nullité du rapport d'expertise formée par Madame [I], écarté ce rapport des débats et ordonné une nouvelle mesure d'instruction qui n'a pas été exécutée, Madame [I] n'ayant pas consigné la provision à valoir sur les frais et honoraires de l'expert.

Par jugement du 16 novembre 2010 le tribunal d'instance de Grasse a :

rejeté le moyen tiré de la péremption,

déclaré caduque l'expertise ordonnée le 12 février 2008,

constaté que par l'effet du congé régulier délivré le 27 avril 2007 les époux [H] [A] sont sans droit ni titre au 30 novembre 2009 sur les biens loués comprenant les prés et terres labourables de Vignal, la ferme et la grange situés chemin de Vignal et la maison des Ormeaux,

dit que les époux [H] [A] ainsi que tous occupants de leur chef devront quitter les lieux loués, et ordonné à défaut de libération des lieux, leur expulsion,

rejeté la demande en résiliation du bail passé avec Monsieur [G] [A] portant sur les parcelles louées en vertu du bail du 25 août 1998 et dit que ce bail s'est trouvé renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans à compter du 30 novembre 2006 jusqu'au 30 novembre 2015,

dit, s'il en est besoin, que l'expulsion précédemment ordonnée des époux [A] ne concerne pas Monsieur [G] [A],

donné acte à Madame [I] du protocole transactionnel établi avec Monsieur [B] [A], de son désistement d'instance à l'encontre de ce dernier, et a homologué ce protocole,

dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné les époux [H] [A] aux dépens à l'exception des frais de l'expertise qui resteront à la charge de Madame [I].

Par lettre recommandée avec accusé de réception parvenue au greffe le 24 décembre 2010 Madame [I] a interjeté appel de ce jugement.

Par ordonnance du 20 juin 2011 la cour a constaté que Madame [I] se désistait de son appel en ce qu'il était dirigé contre les époux [H] [A] et Monsieur [B] [A] et que l'instance se poursuivait entre Madame [I] et Monsieur [G] [A].

Messieurs [D] et [N] [I], respectivement époux et fils de Madame [I] sont intervenus volontairement à l'instance au côté de cette dernière en l'état du contrat de communauté universelle contracté et de la donation consentie à Monsieur [N] [I].

POSITION DES PARTIES

Dans leurs dernières conclusions en date du 4 juin 2012 développées à l'audience, les consorts [I] demandent à la cour, au visa des articles L 411-27, L 411-35, L411-36, L411-46, L 411-64 du code rural et 16, 463 et 464 du code de procédure civile :

de rejeter l'exception de péremption et confirmer le jugement sur ce point,

d'ordonner la résiliation du bail de Monsieur [G] [A] sur les terres, prés, terres labourables cadastrées section D n° [Cadastré 5], [Cadastré 6], [Cadastré 7], [Cadastré 9], [Cadastré 10], [Cadastré 11], [Cadastré 12], [Cadastré 13], [Cadastré 14], [Cadastré 15], [Cadastré 16], [Cadastré 17]-partie, [Cadastré 19], [Cadastré 20], [Cadastré 21], [Cadastré 22], [Cadastré 23] y compris sur les bâtiments (maison de vendanges de la parcelle D [Cadastré 7], hangar et maison troglodyte sur la parcelle D [Cadastré 18]), le tout situé lieu-dit [Adresse 31], subsidiairement sur la parcelle [Cadastré 26],

d'ordonner l'expulsion de Monsieur [A] ainsi que celle de toute personne de son chef, des terres et bâtiments occupés et dire qu'il devra restituer le tout en bon état de réparations locatives au plus tard dans les deux mois du caractère exécutoire de la décision à intervenir, au besoin avec le concours de la force publique passé ce délai,

de constater l'absence de tout droit d'occupation de Monsieur [A] sur la maison des Ormeaux figurant sur la parcelle D

[Cadastré 4], ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef et dire qu'il devra la restituer en bon état de réparations locatives au plus tard dans les deux mois de la décision à intervenir, au besoin avec le concours de la force publique,

à titre subsidiaire, de prononcer l'annulation totale du bail à ferme du 25 août 1998,

plus subsidiairement, de constater la renonciation du preneur à l'exécution totale du bail,

de manière infiniment subsidiaire, de prononcer l'annulation du bail portant sur les parcelles D n° [Cadastré 5], [Cadastré 6], [Cadastré 7], [Cadastré 9], [Cadastré 10], [Cadastré 11], [Cadastré 12], [Cadastré 13], [Cadastré 14], [Cadastré 15], [Cadastré 16], et si nécessaire la parcelle [Cadastré 26] si la cour estimait qu'elle est toujours incluse dans le bail,

en toute hypothèse d'ordonner l'expulsion de Monsieur [A] et celle de tous occupants de son chef, sans terme ni délai,

sur la demande d'expertise, compléter la mission de l'expert afin qu'il détermine et évalue les dégradations intervenues et les frais de remise en état et fasse le compte entre les parties, si nécessaire,

de condamner Monsieur [A] aux dépens, y compris les frais de l'expertise et au paiement d'une somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses dernières écritures en date du 21 juin 2012 développées à l'audience, Monsieur [A] demande au contraire à la cour au visa des articles 386, 696, 699 et 700 du code de procédure civile, L311-1 et suivants du code rural, 1315 du code civil :

d'infirmier le jugement en ce qu'il a rejeté le moyen tiré de la péremption et déclarer l'instance prescrite depuis le 12 février 2010,

de débouter les consorts [I] de l'ensemble de leurs demandes et les condamner aux dépens et au paiement d'une somme de 6.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

à titre subsidiaire, de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de résiliation portant sur les parcelles faisant l'objet du bail du 25 août 1998, en ce compris la parcelle D [Cadastre 26] et dit que ce bail s'est trouvé renouvelé pour 9 ans à compter du 30 novembre 2006,

d'infirmier le jugement en ses autres dispositions,

de dire qu'il est locataire de la maison des [Adresse 32] et débouter les consorts [I] de leur demande d'expulsion,

de débouter les consorts [I] de leur demande tendant à voir constater annulation du bail du 25 août 1998, la renonciation du preneur à l'exécution du bail et l'annulation ou la résiliation partielle du bail du 25 août 1998,

de débouter les consorts [I] de toutes leurs demandes et les condamner aux entiers dépens et au paiement d'une somme de 6.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

à titre subsidiaire, d'ordonner une mesure d'expertise à l'effet de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction qui lui est due.

MOTIFS DE LA DÉCISION

* sur l'exception de péremption

Aux termes de l'article 386 du code de procédure civile l'instance est périmée lorsqu'aucune des parties n'accomplit de diligences pendant deux ans.

En application de ce texte, toute démarche ayant pour but de faire avancer le litige vers sa conclusion constitue une diligence procédurale interrompant le délai de péremption.

Monsieur [A] demande à la cour de constater que l'instance se trouve éteinte faute de diligence accomplie entre le jugement rendu le 12 février 2008 et l'audience des plaidoiries du 21 septembre 2010.

Entre le jugement du 12 février 2008 ordonnant une expertise et l'audience du 21 septembre 2010 l'affaire a fait l'objet de plusieurs renvois à la demande écrite des parties adressée au greffe les 2 septembre 2008, 21 novembre 2008, 26 mai 2009, 7 décembre 2009 par lesquelles elles exposaient tenter d'aboutir à un accord transactionnel.

Par ces demandes de renvois les parties ont clairement exprimé qu'elles ne se désintéressaient pas de l'affaire mais recherchaient au contraire à la faire progresser en trouvant un accord. Ces demandes de renvoi constituent des diligences interruptives du délai de péremption. En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté l'exception de péremption.

* sur le bail du 25 août 1998

Aux termes de l'article L411-31 du code rural le bailleur peut demander la résiliation du bail lorsque les agissements du preneur sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Les motifs de résiliation judiciaire doivent s'apprécier au jour de la demande.

Dans le cas présent, suivant acte sous seings privés du 25 août 1998 Monsieur [V] a consenti conjointement aux époux [A] et à leur fils, [G], un bail à ferme portant sur les parcelles cadastrées commune de [Localité 28], lieu-dit 'Vignal' n° [Cadastré 5]-[Cadastré 6]-[Cadastré 7]-[Cadastré 9]-[Cadastré 10]-[Cadastré 11]-[Cadastré 12]-[Cadastré 13]-[Cadastré

14]-[Cadastre 15]-[Cadastre 16]-[Cadastre 17]-[Cadastre 19]-[Cadastre 20]-[Cadastre 21]-[Cadastre 22]-[Cadastre 23]-[Cadastre 26], le tout d'une contenance de 21 ha environ consistant en prés et terres labourables.

Les consorts [I] demandent à la cour de prononcer la résiliation de ce bail sur le fondement des articles L 411-27 et L 411-31 du code rural en soutenant que Monsieur [G] [A], qui n'a pas obtenu les autorisations administratives nécessaires pour exploiter la totalité de la superficie des biens loués, a laissé les terres à l'abandon, n'en exploite que 14% de la superficie et ne dispose pas des moyens de production nécessaires.

Monsieur [A] s'oppose à la demande en soutenant qu'il bénéficie d'une autorisation d'exploiter, qu'il produit de la rose de mai, s'est reconverti à la culture biologique ce qui explique que certaines terres soient en état de jachère, qu'il a passé des contrats de recherche et d'exclusivité.

Il ressort des constatations effectuées par Monsieur [W] consignées dans son rapport daté du 7 janvier 2004 que les vignes n'existent plus, que les vergers n'existent plus ou sont totalement incultes et doivent être considérés comme des terres labourables en friche, qu'autour du hangar et des différents bâtiments du domaine sont entreposés du matériel de travaux publics, des véhicules dont certains sont en pièces détachées ce qui ressemble davantage à une casse qu'à une exploitation agricole et conclut son rapport en énonçant que la propriété est inculte ou pâturée par des chevaux pour une part importante de sa surface à l'exception de 3 ha plantés en roses de mai.

Dans son rapport du 30 juin 2006 qui a été annulé mais dont les constatations peuvent être prises en considération dès lors qu'elles sont corroborées par d'autres éléments, Monsieur [K] constate que sur la surface de 21ha donnée à bail, seuls environ 6,5ha sont réellement cultivés en vue de la production de roses de mai, de chênes truffiers, les parcelles en l'état de prairie naturelle n'ayant reçu ni amendement, ni fumure.

Le 26 septembre 2011 Monsieur [L], expert foncier et agricole requis par Madame [I], a constaté que les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploiter étaient cultivées mais que l'état des cultures n'était pas bon et leur entretien peu soigné et que toutes les autres parcelles soit environ 81 % des terres louées étaient incultes, la végétation ayant progressivement envahi le terrain.

Il ressort de ces constatations concordantes qu'une très faible partie du domaine était exploitée au jour de la demande en résiliation du bail et que, depuis lors, la situation n'a pas évolué positivement. De plus à la suite de la cessation d'activité de ses parents, Monsieur [A] a sollicité l'autorisation d'exploiter 13 ha 82 a sur les 21 ha pris à bail mais n'a obtenu une autorisation que pour 4ha 42 a 80 ca.

Monsieur [A] ne saurait utilement expliquer l'existence d'une grande superficie de terre en jachère au motif de sa reconversion dans l'agriculture biologique alors que l'attestation d'engagement au respect du mode de production biologique ne lui a été délivrée par l'organisme certificateur que le 22 avril 2010, soit près de 6 années après la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux et que les contrats de recherche avec le laboratoire Monique Remy des 15 janvier 2007

et 21 décembre 2009 et avec International Flavors&Fragrances du 20 octobre 2011 ont tous été conclus en cours de procédure.

Au vu de l'ensemble des éléments ainsi recueillis, et sans qu'il ne soit utile d'examiner les autres moyens, le jugement sera infirmé, il sera constaté qu'au 9 juin 2004, jour de l'introduction de la demande, les agissements du preneur qui avait laissé à l'abandon la plus grande partie des terres données à bail étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et, par voie de conséquence il sera ordonné la résiliation du bail conclu le 25 août 1998 et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef dans les trois mois de la signification du présent arrêt, au besoin avec l'aide de la force publique.

* sur la parcelle D [Cadastre 4] ou la maison des ormeaux

Aucun bail n'a été formalisé par écrit s'agissant de la maison des Ormeaux implantée sur la parcelle D [Cadastre 4].

Toutefois en cours de procédure les parties ont admis que cette maison et ses bâtiments techniques attenants étaient affectés à l'habitation des fermiers en place et à l'exploitation et qu'elle était louée en vertu d'un bail verbal annexe au bail rural.

Par voie de conséquence, la résiliation du bail du 25 août 1998 emportant résiliation de ce bail qui lui est accessoire, il sera ordonné l'expulsion de Monsieur [A] et de tous occupants de son chef de cette maison dans les trois mois de la signification du présent arrêt, au besoin avec l'aide de la force publique.

* sur les demandes indemnitaires

Aux termes de l'article L 411-69 du code rural le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

Selon l'article L 411-72 s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant des préjudices subis.

Il sera donc ordonné une expertise à l'effet de déterminer les éventuelles indemnités dues au preneur sortant et au bailleur. L'avance à valoir sur les frais et honoraires de l'expert sera déterminée selon les modalités précisées au dispositif du présent arrêt.

* sur les dépens et frais irrépétibles

Les dépens et demandes formées en application de l'article 700 du code de procédure civile seront réservés.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Vu l'ordonnance du 20 juin 2011 constatant le dessaisissement partiel de la cour et la poursuite de l'instance entre Madame [F] [Y] épouse [I] et Monsieur [G] [A],

Infirme le jugement déféré en ce qu'il a débouté Madame [I] de ses demandes dirigées contre Monsieur [G] [A].

Statuant à nouveau,

Prononce la résiliation du bail rural conclu le 25 août 1998 portant sur les parcelles cadastrées commune de [Localité 28], lieu-dit 'Vignal' n° [Cadastré 5]-[Cadastré 6]-[Cadastré 7]-[Cadastré 9]-[Cadastré 10]-[Cadastré 11]-[Cadastré 12]-[Cadastré 13]-[Cadastré 14]-[Cadastré 15]-[Cadastré 16]-[Cadastré 17]-[Cadastré 19]-[Cadastré 20]-[Cadastré 21]-[Cadastré 22]-[Cadastré 23]-[Cadastré 26], le tout d'une contenance de 21 ha environ consistant en prés et terres labourables.

Dit que Monsieur [G] [A] sera tenu de libérer l'ensemble de ces parcelles qui incluent la maison de vendanges, le hangar et la maison troglodyte, dans les trois mois de la signification du présent arrêt faute de quoi il pourrait être procédé à son expulsion et celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'aide de la force publique.

Prononce la résiliation du bail verbal portant sur la maison dite '[Adresse 32]' cadastrée dans la même commune, section D n°[Cadastré 4].

Dit que Monsieur [G] [A] sera tenu de libérer la maison des [Adresse 32] et la restituer en bon état de réparations locatives dans les trois mois de la signification du présent arrêt faute de quoi il pourrait être procédé à son expulsion et celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'aide de la force publique.

Confirme le jugement en ses autres dispositions.

Y ajoutant,

Ordonne une expertise confiée à :

Monsieur [Z] [S]

[Adresse 3]

[Localité 2]

' [XXXXXXXX01]

avec mission :

de se faire remettre tous documents utiles à l'accomplissement de sa mission,

première partie de la mission : de rechercher si Monsieur [A] a apporté au fonds pris à bail, par son travail et ses investissements, des améliorations persistantes et utiles dont les effets se prolongeront au-delà de la durée du bail ; dans l'affirmative , de les décrire et chiffrer en opérant une ventilation entre celles relatives aux bâtiments, aux plantations et aux transformation du sol,

seconde partie de la mission : de rechercher si Monsieur [A] a, au cours du bail, dégradé les biens loués ; dans l'affirmative, de décrire les dégradations constatées et évaluer les frais de remise en état rendus nécessaires par ces dégradations,

de faire le compte entre les parties,

de dresser un pré-rapport de ses opérations, le soumettre aux parties et répondre à tous dires, dans les limites de sa

mission.

Dit que chacune des parties devra consigner au greffe de la cour (régie) dans un délai d'UN MOIS à compter de ce jour, une provision de 1.500 € pour garantir la rémunération de l'expert.

Dit qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités impartis, la désignation de l'expert sera caduque, à moins que le conseiller, à la demande d'une des parties se prévalant d'un motif légitime, ne décide une prorogation du délai ou un relevé de caducité. L'instance sera alors poursuivie sauf à ce qu'il soit tiré toute conséquence de l'abstention ou du refus de consigner.

Précise qu'en cas d'absence de consignation de la part de Monsieur [A] l'expert n'aura pas à accomplir la première partie de sa mission et qu'en cas d'absence de consignation de la part des consorts [I] il n'aura pas à accomplir la seconde partie de la mission.

Dit que lors de la première réunion, ou au plus tard de la seconde réunion des parties, l'expert dressera un programme de ses investigations et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours,

Dit qu'à l'issue de cette réunion, l'expert fera connaître au juge la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours et sollicitera, le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire,

Dit que l'expert devra déposer au greffe rapport de ses opérations dans le délai de six mois à dater de la consignation, sauf prorogation dûment autorisée, et qu'il en délivrera copie à chacune des parties en cause,

Dit qu'au cas où les parties viendraient à se concilier, il devra constater que sa mission est devenue sans objet et en faire rapport,

Dit qu'en cas d'empêchement, refus ou négligence, l'expert commis pourra être remplacé par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente,

Désigne le conseiller de la mise en état de la 4ème chambre B pour contrôler les opérations d'expertise,

Réserve les dépens et demandes formées en application de l'article 700 du code de procédure civile.

le greffier le président