

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 octobre 2021

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 702 F-D

Pourvoi n° S 20-15.620

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 13 OCTOBRE 2021

M. [Y] [J], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° S 20-15.620 contre l'arrêt rendu le 10 mars 2020 par la cour d'appel d'Orléans (chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [B] [W], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Le demandeur 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. Echappé, conseiller doyen, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. [J], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. [W], et après débats en l'audience publique du 7 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen rapporteur, Mme Andrich, conseiller, et Mme Berdeaux, 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 (Orléans, 10 mars 2020), par acte des 3 et 5 juillet 2003, M. [J] a donné à bail rural des parcelles à M. [W].
2. Par acte du 5 septembre 2017, M. [J] a délivré à M. [W] un congé pour reprise à effet au 31 janvier 2021.
3. M. [W] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en contestation de ce congé.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. M. [J] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de sursis à statuer et d'annuler le congé, alors :

« 1°/ que l'aptitude professionnelle du bénéficiaire de la prise doit être appréciée à la date pour laquelle le congé a été donné ; qu'en l'espèce, par acte du 5 septembre 2017, M. [J] a donné congé à M. [W] pour le 31 janvier 2021 ; que pour démontrer qu'il remplira, à la date d'effet du congé, les conditions nécessaires à la reprise, M. [J] a fait état des démarches entamées aux fins d'obtention d'un brevet professionnel de responsable d'entreprise agricole ; qu'ayant obtenu son diplôme le 17 janvier 2020, M. [J] l'a versé aux débats avec une note en délibéré du 29 janvier 2020 ; qu'en affirmant, pour annuler le congé aux fins de reprise, que « la démarche dont fait état M. [J] pour obtenir un brevet professionnel en qualité de responsable d'entreprise agricole apparaît à tout le moins tardive, deux ans après délivrance du congé litigieux », la cour d'appel qui a refusé d'apprécier les conditions de la reprise à la date d'effet du congé, a violé l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que la possession par le candidat à la reprise des moyens matériels et financiers nécessaires à l'exploitation doit être appréciée à la date pour laquelle le congé a été donné ; qu'en l'espèce, pour établir qu'il disposait des moyens nécessaires à la reprise M. [J] produisait le justificatif d'une inscription à la Caisse de mutualité sociale et agricole depuis le 1er novembre 2006, des comptes annuels faisant état du matériel nécessaire à l'exploitation, des factures d'achat d'animaux et d'aliments et il ajoutait qu'il pourrait, au besoin, faire appel à une entreprise agricole et qu'il aurait la possibilité lorsque la reprise deviendrait effective, de compléter le cheptel et le matériel nécessaires à l'exploitation ; qu'en se bornant à affirmer que les documents comptables produits par M. [J] sont insuffisants pour satisfaire aux exigences de la loi, la cour d'appel qui a apprécié les conditions de la reprise à la date où elle statuait sans tenir compte des moyens que le bailleur pourrait mobiliser à la date de la reprise, a violé l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

5. Ayant retenu, après analyse des éléments qui lui étaient produits, que la délivrance d'un brevet professionnel ne permettait pas au bénéficiaire de la reprise de justifier, à elle seule, que celui-ci participerait sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente sans se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation, et que M. [J] n'établissait pas qu'il possédait le cheptel et le matériel nécessaires ou qu'il disposait des capacités financières de se les procurer, de sorte que les conditions cumulatives prévues par l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime n'étaient pas réunies, la cour d'appel, qui s'est placée à la date d'effet du congé pour en apprécier la validité, en a souverainement déduit que cet acte était nul et de nul effet.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [J] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [J] et le condamne à payer à M. [W] la somme de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. [J]

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, ayant rejeté la demande de sursis à statuer de M. [Y] [J], d'AVOIR annulé le congé délivré le 5 septembre 2017 par M. [Y] [J] à M. [B] [W] ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE M. [J] entend voir infirmer la décision des premiers juges qui ont annulé ce congé en considérant qu'il ne répondait pas aux conditions d'exploitation du bien exigées par l'article L 411-59 du code rural, qu'il s'agisse de la preuve de son engagement réel d'exploiter, de ses moyens d'exploitation ou des capacités et expérience professionnelle à cette fin ; Que, sur sa volonté et les moyens dont il dispose pour exploiter personnellement le fonds, il produit le justificatif d'une inscription à la Caisse de mutualité sociale et agricole depuis le 1er novembre 2006, des comptes annuels lui permettant de dire qu'il dispose d'ores et déjà du matériel nécessaire à l'exploitation pour un montant évalué à 121.946 euros, ajoutant qu'il pourrait faire appel à une entreprise agricole en cas de besoin, de l'achat d'animaux (en particulier des daims, cerfs et mouflons) et d'aliments pour les nourrir, précisant que lorsque la reprise deviendra effective, il aura la possibilité de compléter, si besoin est, le cheptel et le matériel nécessaires à l'exploitation ; Que, sur les conditions de capacité et d'expérience professionnelle, il conclut qu'il ne dispose pas de l'un des diplômes visés à l'article R 331-2 du code rural mais soutient qu'il bénéficie d'une expérience professionnelle puisqu'il a obtenu une autorisation d'exploiter en 2006 portant sur une superficie de 10 ha 88 ca, ceci quand bien même elle porte sur d'autres terres, qui dispense des conditions de capacité et d'expérience professionnelle, qu'il a, par ailleurs, un relevé d'exploitation daté du 17 mai 2011 et un certificat de capacité à élever daims, mouflons et cerfs du 15 décembre 2017 ; qu'il poursuit en indiquant qu'en tout état de cause, il a récemment déposé un dossier, déclaré recevable au plan administratif, auprès de la Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRAAF) Centre Val de Loire afin d'obtenir un brevet professionnel en qualité de responsable d'entreprise agricole ; Que ceci étant exposé et s'agissant de la situation professionnelle exacte et de volonté réelle d'exploiter de ce bénéficiaire de la reprise, que pour satisfaire aux exigences de l'article L 411-59 précité il appartient à M. [J] de faire la démonstration de sa volonté d'exploiter personnellement le fonds repris avec les moyens nécessaires dès lors qu'il "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 pour les acquérir " ; Que la lecture pertinente et circonstanciée à laquelle s'est livré M. [W] des documents comptables de 2016 et 2017 produits par Monsieur [J] conduisent à considérer qu'ils sont insuffisants pour satisfaire aux exigences de la loi, qu'il s'agisse du caractère dérisoire des produits figurant au bilan, de l'absence de charges d'approvisionnement ou d'éléments se rapportant à l'élevage ou du montant affiché du matériel agricole (121.946 euros) correspondant à sa valeur d'acquisition alors que ne figure au bilan comptable sous cette rubrique que la somme de 7.814,32 euros, ou encore de son absence de réponse à une sommation de communiquer des éléments comptables plus récents ; qu'affirmer par ailleurs, comme le fait M. [J], qu'il pourrait faire appel à une entreprise agricole en cas de besoin ne permet aucunement de démontrer qu'il dispose de capacités financières pour se procurer un cheptel ou du matériel nécessaire à une exploitation effective ; Que force est, de plus, de constater qu'il laisse sans réponse les motifs du jugement tirant des informations lacunaires fournies sur sa profession, voire de la dissimulation d'autres activités, l'indice d'une certaine mauvaise foi, évoquant en outre la difficulté à apprécier une réelle capacité à exploiter dans le contexte de bilans déficitaires depuis plusieurs années (soit un montant cumulé de 139.990 euros de 2007 à 2018, dont 116.094 euros pour les cinq dernières de ces années) ainsi que la vente

récente de parcelles visées dans le congé et d'un hangar agricole; Que, sur sa capacité et son expérience professionnelle, la production de l'autorisation d'exploiter en 2006 une superficie de 10 ha 88 a pour pallier son défaut de diplôme est inopérante pour satisfaire aux conditions requises, à ce titre, M. [W] rappelant justement qu'introduisant une alternative, l'article R 331-2 du code rural exige "cinq ans minimum d'expérience professionnelle acquise sur une surface égale au tiers de la surface agricole utile régionale moyenne, en qualité d'exploitant (...)" et faisant valoir que M. [J] ne justifie pas d'une expérience acquise sur plus de 40 ha, selon l'article 4 du Schéma directeur régional des exploitations agricole (Sdrea) de la région Centre Val de Loire qui fixe à 122 hectares la surface agricole utile régionale ; Qu'enfin, la démarche dont fait état M. [J] pour obtenir un brevet professionnel en qualité de responsable d'entreprise agricole apparaît à tout le moins tardive, deux ans après délivrance du congé litigieux ; que M. [W] observe à cet égard que son dossier fait état de production d'asperges et de pisciculture alors que cela n'apparaît pas dans sa comptabilité; Que, surtout, ajouté à ce qui précède, l'invocation de la délivrance de ce brevet professionnel en qualité de responsable d'entreprise agricole ne permet pas à lui seul, contrairement à ce que qu'affirme l'appelant, de satisfaire aux exigences de l'article L 411-59 du code rural qui dispose: "(...) 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.(...)", de sorte que sa délivrance ne dépend pas la solution du litige et qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer ; Qu'il s'évince de tout ce qui précède que le congé délivré ne répond pas aux exigences légales permettant d'en reconnaître la validité et qu'il doit être annulé, ainsi que jugé par le tribunal ;

AUX MOTIFS A LES SUPPOSER ADOPTES QUE conformément à l'article L.411-59, le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans, 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. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaire ou, à défaut, les moyens de les acquérir. Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter. En l'espèce, M. [J] ne justifie que d'une autorisation d'exploiter ancienne portant sur 10 hectares 88 ares sans rapport avec les parcelles qu'il entend reprendre à M. [W]. Cette autorisation ne lui permet donc pas de se dispenser de faire la preuve de ses capacités ou de son expérience professionnelle. Or, M. [J] ne justifie pas du moindre diplôme agricole, le certificat de capacité délivré par l'administration n'équivalant pas à l'un des diplômes ou certificats inscrit au répertoire national des certifications professionnelles. En outre, l'autorisation d'exploiter délivrée en 2006 ne porte que sur 10 hectares 88 ares et le relevé d'exploitation du 17 mai 2011 ne fait état que d'une exploitation de 11 hectares 50 ares 58 centiares. Ces documents sont anciens et, au jour de l'audience, le tribunal ignore si monsieur [J] poursuit l'exploitation de ces parcelles et la taille exacte de son exploitation. En toute hypothèse, ces surfaces sont nettement inférieures au tiers de la surface agricole utile régionale moyenne fixée à 122 hectares par le schéma directeur régional des exploitations agricole de la région Centre Val de Loire du 27 juin 2016 (article 4). Par ailleurs, M. [J] fait preuve d'une certaine mauvaise foi en soumettant au tribunal des informations lacunaires sur sa situation professionnelle exacte. Dans ces conditions, le tribunal ne peut apprécier sa capacité réelle à exploiter durablement les parcelles objet de la reprise alors que son activité agricole est déficitaire depuis plusieurs années et qu'il dissimule ses autres activités. La vente récente d'une partie des parcelles visées par le congé et d'un hangar agricole ainsi que les annonces publiées sur des sites internet tendent à conforter cette analyse en démontrant que M. [J] n'entend pas réellement exploiter les parcelles reprises mais seulement les vendre après avoir obtenu le départ du preneur en place. En conséquence, le congé délivré le 5 septembre 2017 sera annulé ;

1) ALORS QUE l'aptitude professionnelle du bénéficiaire de la reprise doit être appréciée à la date pour laquelle le congé a été donné ; qu'en l'espèce, par acte du 5 septembre 2017, M. [J] a donné congé à M. [W] pour le 31 janvier 2021 ; que pour démontrer qu'il remplira, à la date d'effet du congé, les conditions nécessaires à la reprise, M. [J] a fait état des démarches entamées aux fins d'obtention d'un brevet professionnel de responsable d'entreprise agricole ; qu'ayant obtenu son diplôme le 17 janvier 2020, M. [J] l'a versé aux débats avec une note en délibéré du 29 janvier 2020 ; qu'en affirmant, pour annuler le congé aux fins de reprise, que « la démarche dont fait état M. [J] pour obtenir un brevet professionnel en qualité de responsable d'entreprise agricole apparaît à tout le moins tardive, deux ans après délivrance du congé litigieux » (arrêt, p. 6), la cour d'appel qui a refusé d'apprécier les conditions de la reprise à la date d'effet du congé, a violé l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QUE la possession par le candidat à la reprise des moyens matériels et financiers nécessaires à l'exploitation

doit être appréciée à la date pour laquelle le congé a été donné ; qu'en l'espèce, pour établir qu'il disposait des moyens nécessaires à la reprise M. [J] produisait le justificatif d'une inscription à la Caisse de mutualité sociale et agricole depuis le 1^{er} novembre 2006, des comptes annuels faisant état du matériel nécessaire à l'exploitation, des factures d'achat d'animaux et d'aliments et il ajoutait qu'il pourrait, au besoin, faire appel à une entreprise agricole et qu'il aurait la possibilité lorsque la reprise deviendrait effective, de compléter le cheptel et le matériel nécessaires à l'exploitation ; qu'en se bornant à affirmer que les documents comptables produits par M. [J] sont insuffisants pour satisfaire aux exigences de la loi, la cour d'appel qui a apprécié les conditions de la reprise à la date où elle statuait sans tenir compte des moyens que le bailleur pourrait mobiliser à la date de la reprise, a violé l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime.