

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 février 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 190 F-D

Pourvoi n° X 20-10.427

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de l'Association Le Nouveau Monde.
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 7 novembre 2019.

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 17 FÉVRIER 2022

L'association Le Nouveau Monde, dont le siège est [Adresse 4], a formé le pourvoi n° X 20-10.427 contre l'arrêt rendu le 21 mars 2019 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre D), dans le litige l'opposant à la société La Vigne de l'Horloge, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], défenderesse 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. Echappé, conseiller doyen, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de l'association Le Nouveau Monde, de la SAS Hannotin, avocat de la société La Vigne de l'Horloge, après débats en l'audience publique du 18 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen rapporteur, Mme Andrich, conseiller, 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 (Montpellier, 21 mars 2019), la société La Vigne de l'horloge (la société) est propriétaire d'un domaine agricole.

2. Par requête en date du 7 juillet 2017, l'association Le Nouveau Monde (l'association) a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail à ferme de neuf années, à effet au 1er juillet 2016, portant sur des parcelles appartenant à la société, et en fixation du fermage à dire d'expert.

3. La société s'y est opposée et a demandé reconventionnellement l'indemnisation de ses préjudices.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. L'association fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que la cour d'appel a confirmé la décision des premiers juges ayant débouté l'association Le Nouveau Monde de sa demande tendant à requalifier en bail rural le contrat de prêt à usage consenti à Mme [G] le 27 juin 2016 ; qu'en statuant ainsi, alors que l'association Le Nouveau Monde l'avait saisie d'une demande en reconnaissance d'un bail à ferme, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

2°/ que tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que l'association Le Nouveau Monde soutenait dans ses conclusions que « l'application de la théorie du mandat apparent permet de tenir la société pour engagée même si l'acte a été passé par un tiers [;] que pour que l'existence d'un mandat apparent soit reconnue par les juges, il faut que les circonstances entourant la conclusion du contrat aient été de nature à autoriser le tiers à ne pas vérifier les pouvoirs réels de son interlocuteur [;] que dans le cas d'espèce, Monsieur [R] [M] était le seul interlocuteur présent au domaine [;] qu'il s'est présenté comme étant le propriétaire des parcelles devant les médias (la presse locale et nationale) [,] devant les gendarmes [,] devant les juges du tribunal de commerce dans le cadre de la liquidation judiciaire du précédent exploitant [,] devant la Présidente de l'association qui n'a eu connaissance de l'existence du Gérant de droit que quelques mois après son installation et exploitation de la ferme [;] qu'il était le mandataire de la société Domaine de la serre auprès de la banque [; qu'il] a réclamé le paiement des loyers, étant précisé qu'il est associé de la société la vigne de l'horloge et qu'il a sa résidence au domaine de la Serre [; qu'il] a délivré une quittance de loyer [; qu'il] était mandataire du compte ouvert par la société domaine de la serre, filiale détenue à 100 % par la société La Vigne de l'Horloge » ; qu'en s'abstenant de toute réponse à ce moyen péremptoire de l'association Le Nouveau Monde, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°/ que tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que l'association Le Nouveau Monde soutenait dans ses conclusions que « dans le cas d'espèce, le caractère onéreux [du bail rural] est prouvé [,] premièrement, [par] l'interview donnée au journal Le Parisien le 17 juillet 2016 [dans laquelle] il est clairement fait référence au paiement d'un loyer par le propriétaire lui-même ; deuxièmement, [par] les paiements réalisés par chèque et espèce au propriétaire pour un montant total de 9 704 € étant précisé que les

paiements ressortent : de l'attestation de l'expert-comptable [,] des comptes annuels de l'association [,] de la copie des chèques établis [,] des justificatifs d'encaissement [] remis par Monsieur [M] ; troisièmement, [par] la quittance de loyer délivrée en mai 2016 ; qu'à la lecture desdites pièces, la Cour observera qu'un loyer a été réglé par le locataire ; qu'outre le paiement dudit loyer, la cour observera que l'association Le Nouveau Monde prend en charge l'assurance et les factures d'eau à la société BRL qui sert à l'alimentation de tout le domaine [], que l'alimentation en eau du domaine et de la ferme se fait au moyen d'un forage situé sur la partie à fermer tel que cela ressort de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2015 [], que les factures d'électricité pour faire fonctionner ce forage ainsi que les frais d'entretien sont à la charge de l'association Le Nouveau Monde » ; qu'en se contentant de retenir que « les seules copies de chèques versées au débat [] ne permettaient pas de constater l'existence d'une quelconque contrepartie financière », la cour d'appel n'a pas répondu, en tous ses éléments, au moyen péremptoire de l'association Le Nouveau Monde ; qu'en statuant ainsi, elle n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ que le mandant peut être engagé sur le fondement d'un mandat apparent, dès lors que la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime ; que pour rejeter la demande de l'association Le Nouveau Monde, l'arrêt retient que « M. [R] [M], associé de la société, n'en est pas le gérant et n'avait pas qualité pour engager valablement la SARL dans un quelconque autre lien juridique » ; qu'en se déterminant par de tels motifs sans rechercher si M. [R] [M] était, ou non, mandataire apparent de la SARL et si cette dernière était, ou non, étrangère à la formation de l'apparence, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1998 du code civil, ensemble l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

5. En premier lieu, ayant exactement énoncé les critères de qualification d'un bail statutaire, tels qu'ils s'évincent de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, et retenu qu'ils n'étaient pas tous réunis, la cour d'appel a, sans méconnaître l'objet du litige, expressément adopté l'analyse des premiers juges, en ce qu'ils avaient rejeté la demande de l'association tendant à voir juger qu'elle était titulaire d'un bail rural.

6. En second lieu, ayant, en réponse aux conclusions prétendument délaissées, constaté que, d'une part, la preuve de contreparties onéreuses effectivement versées à la société n'était pas rapportée par l'association à laquelle il incombait de l'établir et que, d'autre part, celle-ci, en raison des informations dont elle disposait, n'avait pu légitimement croire dans le pouvoir de M. [M], simple associé dépourvu des fonctions de gérance, d'engager la société dans un quelconque lien juridique avec un tiers, la cour d'appel, qui n'était tenue ni de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérantes ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, en a exactement déduit que l'association ne bénéficiait pas d'un bail rural.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne l'association Le Nouveau Monde aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour l'association Le Nouveau Monde

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté l'association Le Nouveau Monde de sa demande tendant à requalifier le contrat de prêt à usage du 27 juin en bail rural et de ses demandes subséquentes ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « L'article L. 411-1 du code rural prévoit qu'est régie par le statut du fermage toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1.

En l'espèce, c'est de façon pertinente que les premiers juges ont relevé que l'Association Le Nouveau Monde avance qu'elle exploite un parc animalier et une ferme pédagogique sur une partie des terres appartenant à la SARL La Vigne de l'Horloge, mais que, cependant, il n'est nullement établi une quelconque volonté de cette société de mettre à la disposition de l'Association Le Nouveau Monde l'ensemble des parcelles revendiquées par cette dernière, et ce d'autant qu'il est rapporté la preuve, non contestée par l'appelante, de ce que le 27 juin 2016 la SARL La Vigne de l'Horloge a consenti à Madame [Z] [G] (laquelle est la mère de la présidente de l'association, et en était au moment de sa constitution la trésorière), un contrat de prêt à usage portant sur les seules parcelles cadastrées section [Cadastré 2] et [Cadastré 1] pour une superficie totale de 8 ha 62 a 50 ca (ce qui n'a rien à voir avec les 18 ha 71 a 72 ca revendiqués), ce contrat, signé par Monsieur [W] [H], le gérant de SARL, prévoyant expressément valoir prêt à usage gratuit, conclu pour une durée limitée jusqu'au 31 octobre 2017, et ne pouvant faire l'objet d'aucune tacite reconduction.

C'est encore à juste titre que les premiers juges ont relevé que Monsieur [R] [M], associé de la société, n'en est pas le gérant et n'avait pas qualité pour engager valablement la SARL dans un quelconque autre lien juridique, et qu'ils ont considéré par ailleurs que les seules copies de chèques versées au débat par l'association Le Nouveau Monde, sans ordre, provenant de différents tireurs mais jamais de l'association, ne permettaient pas de constater l'existence d'une quelconque contrepartie financière (étant précisé que les copies de récépissés de remises de chèques au nom de [R] [M] ne constituent pas plus la preuve d'un règlement de loyers à la SARL La Vigne de l'Horloge).

Dès lors, en déboutant l'Association Le Nouveau Monde de sa demande tendant à voir juger qu'elle est titulaire d'un bail rural, les premiers juges ont fait une exacte analyse des éléments de la cause qu'il convient de confirmer » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE, sur la demande de qualification en bail rural, l'article L 411-1 du Code rural dispose que toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L 311-1 est régie par le statut du fermage ; qu'en l'espèce, s'il ressort des pièces au dossier que l'Association Le Nouveau Monde exploite une ferme pédagogique ainsi qu'un parc animalier avec des animaux domestiques sur une partie des terres appartenant à la SARL La Vigne de l'Horloge (dont l'étendue exacte des terres occupées ne ressort en revanche pas précisément), force est toutefois de constater que l'intention par cette SARL de convenir d'un bail rural avec ladite association n'est nullement établie ; qu'en effet, le contrat initial est un contrat de prêt à usage conclu entre la SARL La Vigne de l'Horloge et Madame [Z] [G] et portant uniquement sur les parcelles section [Cadastré 2] et [Cadastré 1] sur la commune de [Localité 5], de sorte que l'Association le Nouveau Monde est un tiers au dit contrat et exploiterait des terres non concernées par le contrat initial ; qu'au demeurant, il est établi par un extrait de jugement publié au BODACC en date du 11 septembre 2016 que Madame [Z] [G] est concernée par une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler directement ou indirectement une entreprise commerciale ou artisanale ou toute exploitation agricole de sorte qu'elle ne doit nullement exercer une quelconque activité de cet ordre ; que par ailleurs, les déclarations selon lesquelles la SARL avait conclu ce contrat de prêt avec Madame [Z] [G] pour que celle-ci s'occupe temporairement du domaine et pour le préserver d'éventuelles dégradations se trouvent corroborées par le fait qu'il est mentionné expressément au contrat que celui-ci n'est valable que jusqu'au 31 octobre 2017, qu'il ne pourra faire l'objet d'aucune tacite reconduction et que dans le cas où l'emprunteur ne restituerait pas le bien prêté, il sera soumis à une astreinte de 500 euros par jour de retard ; que par ailleurs, s'il apparaît dans les articles de presse que Monsieur [R] [M], associé de la SARL La Vigne de l'Horloge, avait connaissance de l'activité de l'association dans les lieux, il convient de rappeler que ce dernier, s'il est associé, n'est pas gérant et n'avait donc pas qualité pour engager valablement la SARL dans un quelconque autre lien juridique qui plus est avec un tiers ; que par ailleurs, les seules copies des chèques sans ordre, jointes au dossier par l'association Le Nouveau Monde, pour prouver qu'ils auraient constitué la contrepartie du bail rural, n'apparaissent pas suffisamment probantes, en dehors de tout autre élément objectif venant établir la preuve d'un encaissement par la SARL (quittance de loyer, élément comptable de la SARL) ; qu'ainsi, aucune pièce au dossier ne vient établir que Monsieur [W] [H] qui demeure en Belgique, et qui est le

seul gérant de la SARL La Vigne de l'Horloge et donc le seul à avoir la capacité de gérer et d'administrer celle-ci, ait eu la connaissance des activités de l'association au domaine de la Serre et l'intention de conclure avec elle un bail rural verbal ; que ses déclarations selon lesquelles il n'en a jamais eu connaissance se trouvent par ailleurs corroborées par les actes engagés par ce dernier pour mettre un terme à cette activité : sommation interpellative du 17 mai 2017, lettre de mise en demeure du 8 juin 2017, courrier du 27 juin 2017 et assignation devant le Tribunal de Grande Instance du 20 juillet 2017 ; qu'en conséquence, l'association Le Nouveau Monde sera déboutée de sa demande tendant à dire qu'elle est titulaire d'un bail à ferme, ainsi que de ses demandes subséquentes ;

ALORS en premier lieu QUE la cour d'appel a confirmé la décision des premiers juges ayant débouté l'association Le Nouveau Monde de sa demande tendant à requalifier en bail rural le contrat de prêt à usage consenti à Mme [G] le 27 juin 2016 ; qu'en statuant ainsi, alors que l'association Le Nouveau Monde l'avait saisie d'une demande en reconnaissance d'un bail à ferme, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

ALORS en deuxième lieu QUE tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que l'association Le Nouveau Monde soutenait dans ses conclusions que « l'application de la théorie du mandat apparent permet de tenir la société pour engagée même si l'acte a été passé par un tiers [;] que pour que l'existence d'un mandat apparent soit reconnue par les juges, il faut que les circonstances entourant la conclusion du contrat aient été de nature à autoriser le tiers à ne pas vérifier les pouvoirs réels de son interlocuteur [;] que dans le cas d'espèce, Monsieur [R] [M] était le seul interlocuteur présent au domaine [;] qu'il s'est présenté comme étant le propriétaire des parcelles devant les médias (la presse locale et nationale) [;] devant les gendarmes [;] devant les juges du tribunal de commerce dans le cadre de la liquidation judiciaire du précédent exploitant [;] devant la Présidente de l'association qui n'a eu connaissance de l'existence du Gérant de droit que quelques mois après son installation et exploitation de la ferme [;] qu'il était le mandataire de la société Domaine de la serre auprès de la banque [;] qu'il a réclamé le paiement des loyers, étant précisé qu'il est associé de la société la vigne de l'horloge et qu'il a sa résidence au domaine de la Serre [;] qu'il a délivré une quittance de loyer [;] qu'il était mandataire du compte ouvert par la société domaine de la serre, filiale détenue à 100% par la société La Vigne de l'Horloge » ; qu'en s'abstenant de toute réponse à ce moyen péremptoire de l'association Le Nouveau Monde, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS en troisième lieu QUE tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motif ; que l'association Le Nouveau Monde soutenait dans ses conclusions que « dans le cas d'espèce, le caractère onéreux [du bail rural] est prouvé [;] premièrement, [par] l'interview donnée au journal Le Parisien le 17 juillet 2016 [dans laquelle] il est clairement fait référence au paiement d'un loyer par le propriétaire lui-même ; deuxièmement, [par] les paiements réalisés par chèque et espèce au propriétaire pour un montant total de 9 704 € étant précisé que les paiements ressortent : de l'attestation de l'expert-comptable [;] des comptes annuels de l'association [;] de la copie des chèques établis [;] des justificatifs d'encaissement [] remis par Monsieur [M] ; troisièmement, [par] la quittance de loyer délivrée en mai 2016 ; qu'à la lecture desdites pièces, la Cour observera qu'un loyer a été réglé par le locataire ; qu'outre le paiement dudit loyer, la cour observera que l'association Le Nouveau Monde prend en charge l'assurance et les factures d'eau à la société BRL qui sert à l'alimentation de tout le domaine [;], que l'alimentation en eau du domaine et de la ferme se fait au moyen d'un forage situé sur la partie à fermer tel que cela ressort de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2015 [;], que les factures d'électricité pour faire fonctionner ce forage ainsi que les frais d'entretien sont à la charge de l'association Le Nouveau Monde » (p. 10-11) ; qu'en se contentant de retenir que « les seules copies de chèques versées au débat [] ne permettaient pas de constater l'existence d'une quelconque contrepartie financière », la cour d'appel n'a pas répondu, en tous ses éléments, au moyen péremptoire de l'association Le Nouveau Monde ; qu'en statuant ainsi, elle n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS en quatrième lieu QUE le mandant peut être engagé sur le fondement d'un mandat apparent, dès lors que la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime ; que pour rejeter la demande de l'association Le Nouveau Monde, l'arrêt retient que « M. [R] [M], associé de la société, n'en est pas le gérant et n'avait pas qualité pour engager valablement la SARL dans un quelconque autre lien juridique » ; qu'en se déterminant par de tels motifs sans rechercher si M. [R] [M] était, ou non, mandataire apparent de la SARL et si cette dernière était, ou non, étrangère à la formation de l'apparence, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1998 du Code civil, ensemble l'article L. 411-1 du

Code rural et de la pêche maritime.