

ARRÊT N° .

N° RG 21/00528 - N° Portalis DBV6-V-B7F-BIG6O

AFFAIRE :

[S] [V] [H],

G.A.E.C. [V] 19

C/

[N] [K], Groupement GFR DU [Adresse 15]

GV/MLM

Bail rural

G à Me Brecy-Teyssandier et Me Val, le 31/5/22

COUR D'APPEL DE LIMOGES

CHAMBRE SOCIALE

ARRÊT DU 31 MAI 2022

Le trente et un Mai deux mille vingt deux, la Chambre Sociale de la Cour d'Appel de LIMOGES a rendu l'arrêt dont la teneur suit par mise à la disposition du public au greffe :

ENTRE :

1. - [S] [V] [H], demeurant [Adresse 15]

2. -G.A.E.C. [V] 19 GAEC au capital de 226 000 €, RCS BRIVE 452.945.397, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège social., dont le siège social est [Adresse 15]

représentés par Me Eric BRECY-TEYSSANDIER, avocat au barreau de LIMOGES

APPELANTS d'un jugement rendu le 10 Mai 2021 par le Tribunal paritaire des baux ruraux de TULLE

ET :

1. - [N] [K], demeurant [Adresse 14]

comparant en personne, assisté de Me Dominique VAL, avocat au barreau de BRIVE

2. - Groupement GFR DU [Adresse 15], demeurant [Adresse 14]

représentée par Me Dominique VAL, avocat au barreau de BRIVE

INTIMES

====oO\$Oo====

A l'audience publique du 04 Avril 2022, la Cour étant composée de Monsieur Pierre-Louis PUGNET, Président de Chambre, de Monsieur Jean-Pierre COLOMER, Conseiller et de Madame Géraldine VOISIN, Conseiller, assistés de Monsieur Claude FERLIN, Greffier, Madame Géraldine VOISIN, Conseiller a été entendue en son rapport oral, les avocats sont intervenus au soutien des intérêts de

Puis, Monsieur Pierre-Louis PUGNET, Président de Chambre a donné avis aux parties que la décision serait rendue le 31 Mai 2022, par mise à disposition au greffe de la Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi.

LA COUR

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 1er avril 2004, M. [N] [K] a donné à bail à ferme au GAEC [K]-[V] des parcelles de terrain avec bâtiments d'exploitation, situées sur les communes d'[Adresse 14] (19) et [Localité 16] (19), d'une superficie totale de 57 hectares, 61 ares et 70 centiares, pour une durée de 9 années, moyennant un fermage annuel de 7 585 € HT.

M. [N] [K] a ensuite apporté les terres louées au capital du GFR DU [Adresse 15] dont il est le gérant.

Par acte authentique du 14 décembre 2005, le GFR DU [Adresse 15] a conclu avec M. [S] [V]-[H] un bail de carrière d'une durée de 34 années, concernant pour l'essentiel les mêmes parcelles que celles objets du bail du 1er avril 2004, moyennant un fermage annuel de 7 440 €.

Par avenant du 16 juillet 2007, les parties ont ajouté à ce bail les parcelles cadastrées section AY n° [Cadastre 3] et [Cadastre 4] de la commune d'[Adresse 14].

Par acte authentique en date du 14 décembre 2005, le GFR DU [Adresse 15] a conclu avec le GAEC [K]-[V] un bail à domaine congéable d'une durée de 18 années portant sur la parcelle cadastrée YI n° 21 de la commune d'[Adresse 14], moyennant une rente convenancièrè annuelle de 259,96 €.

Suivant assemblée générale du 1er décembre 2014, le GAEC [K]-[V] est devenu le GAEC [V] 19, M. [N] [K] s'en étant retiré pour faire valoir ses droits à la retraite, M. [S] [V]-[H] et Mme [R] [V]-[H] restant seuls membres du GAEC.

A compter de 2018, des différends sont intervenus entre les parties au sujet du défaut de paiement du fermage invoqué par le bailleur et le défaut de jouissance paisible invoqué par le fermier, ce qui a donné lieu à un échange de courriers.

Par deux lettres recommandées avec accusé réception du 16 août 2018, le GFR DU [Adresse 15] a mis en demeure :

-d'une part, M. [S] [V]-[H] de lui payer un arriéré de fermage d'un montant de 4 305,64 € au titre du bail de carrière du 14 décembre 2005,

-d'autre part, le GAEC [V] 19, venant aux droits du GAEC [K]-[V], de lui payer un arriéré de 1 399,96 € au titre du bail à domaine congéable du 14 décembre 2005,

ce, sous peine d'action en résiliation des dits baux.

==0==

Par déclaration reçue au greffe le 20 novembre 2018, M. [V] [H] et le GAEC [V] 19 ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Tulle aux fins de faire cesser différents troubles de jouissance causés par M. [N] [K].

Le GFR DU [Adresse 15] est intervenu volontairement à la procédure.

Par jugement du 10 mai 2021, le tribunal paritaire des baux ruraux de Tulle a :

- déclaré irrecevables les demandes faites à l'encontre de M. [N] [K] relatives à l'exécution des contrats de bail ;
- condamné le GFR DU [Adresse 15] à faire cesser l'utilisation par d'autres personnes que le preneur du garage situé sur la parcelle YI [Cadastre 13] lieudit [Adresse 15] sur la commune d'[Adresse 14] et ce dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement ;
- condamné le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K] à cesser d'utiliser le tracteur Renault N 72, ce dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement ;
- dit que faute pour le GFR DU [Adresse 15] de respecter ces deux obligations de faire, il sera redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant était provisoirement fixé à 20 € par jour de retard ;
- dit que faute pour M. [K] de cesser d'utiliser le tracteur valorisé aux actifs du GAEC, il sera redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant était provisoirement fixé à 20 € par jour de retard ;
- rejeté le surplus des demandes formulées par le GAEC [V] 19 et M. [V] [H] ;
- condamné le GAEC [V] 19 à verser au GFR DU [Adresse 15] la somme de 2 069,96 € au titre des fermages impayés ;
- rejeté le surplus des demandes formulées par le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K] ;
- dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens ;
- dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire du jugement.

M. [V] [H] et le GAEC [V] 19 ont interjeté appel de ce jugement le 11 juin 2021. Leur recours porte sur l'ensemble des chefs de jugement, sauf en ce qu'il a rejeté le surplus des demandes formées par le GFR DU [Adresse 15] et M. [K].

==0==

Aux termes de leurs dernières écritures déposées le 28 mars 2022, M. [V] [H] et le GAEC [V] 19 demandent à la cour de :

- infirmer le jugement dont appel en ses dispositions critiquées ;

Statuant à nouveau,

- juger recevables leurs demandes présentées contre M. [K] ;

Concernant les trois granges louées édifiées sur les parcelles YI [Cadastre 11], YI [Cadastre 1] et YI [Cadastre 10] :

- condamner conjointement et solidairement M. [K] et le GFR DU [Adresse 15] à les libérer de tous objets leur appartenant qui les encombrent sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir pour chacune des trois granges ;

- indépendamment de l'astreinte, condamner conjointement et solidairement les mêmes à leur payer une somme de 4 000 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance occasionné du fait de cette occupation irrégulière, ainsi qu'une indemnité d'occupation d'un montant de 150 € mensuel jusqu'à parfaite libération des lieux ;

Concernant l'occupation du garage situé sur la parcelle YI 7 où est stationné le véhicule de M. [N] [K] et du GFR DU [Adresse 15] :

- ordonner conjointement et solidairement à M. [K] et au GFR DU [Adresse 15] de cesser d'occuper ce garage se trouvant sur la parcelle YI 7 en y stationnant leur véhicule, sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;

- indépendamment de l'astreinte, condamner les mêmes à leur verser une somme de 3 000 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance occasionné, ainsi qu'une indemnité d'occupation d'un montant de 100 € mensuel jusqu'à la parfaite libération des lieux ;

- juger qu'en cas de nouvelle occupation de ce garage dûment constatée par témoin ou par huissier, ils seront redevables d'une astreinte de 1 000 € ;

Concernant le mur pignon effondré de la grange édifiée sur la parcelle YI 31 :

- condamner conjointement et solidairement M. [K] et le GFR DU [Adresse 15] à le remettre en état sous astreinte de 200 € jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;

- indépendamment de l'astreinte, condamner conjointement et solidairement M. [K] et le GFR DU [Adresse 15] à leur payer une somme de 4 000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance occasionné, ainsi qu'une indemnité d'un montant de 200 € mensuel jusqu'à la parfaite exécution des travaux ;

- désigner tel expert qu'il appartiendra, chargé de contrôler, aux frais de M. [K] et du GFR DU [Adresse 15], la bonne exécution de ces travaux ;

Concernant la charpente de la toiture de la grange située sur la parcelle YI [Cadastre 10] sur laquelle les bailleurs ont fait poser des panneaux photovoltaïques :

- condamner conjointement et solidairement M. [K] et le GFR DU [Adresse 15] à renforcer la charpente sous astreinte de 200 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;
- indépendamment de l'astreinte, condamner les mêmes conjointement et solidairement à leur payer une somme de 3 000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance occasionné ;
- désigner tel expert qu'il appartiendra, chargé de contrôler, aux frais de M. [K] et du GFR DU [Adresse 15] la bonne exécution des travaux ;

Concernant les clôtures de la parcelle YI [Cadastre 8] :

- condamner conjointement et solidairement M. [K] et le GFR DU [Adresse 15] à remettre en état ces clôtures qu'ils ont endommagées par leur faute sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;
- indépendamment de l'astreinte, les condamner conjointement et solidairement à leur payer 2 000 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance occasionné ;

Concernant la parcelle YH [Cadastre 2] encombrée par des branchages par la faute des bailleurs :

- condamner conjointement et solidairement les mêmes à les enlever sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;
- indépendamment de l'astreinte, les condamner conjointement et solidairement à leur payer une somme de 1 500 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance, ainsi qu'une indemnité de 150 € mensuel jusqu'à la parfaite libération des lieux ;

Concernant la parcelle YI [Cadastre 12] et l'ouvrage que les bailleurs y ont fait édifier :

- les condamner conjointement et solidairement à libérer cette parcelle et donc démolir ledit ouvrage sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, par application de l'article L. 131-1 du code des procédures d'exécution ;

Concernant l'utilisation du tracteur Renault N 72 appartenant au GAEC [V] 19 :

- en interdire l'usage à M. [K] et au GFR DU [Adresse 15] ;
- fixer et mettre à leur charge solidaire une astreinte de 1 000 € en cas d'infraction dûment constatée par témoin ou par huissier de justice ;
- indépendamment de l'astreinte, les condamner solidairement à leur verser la somme de 1 000 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance causé ;

- réformer le jugement rendu en ce qu'il a condamné le GAEC [V] 19 à verser au GFR DU [Adresse 15] la somme de 2 069,96 € au titre des fermages impayés ;

- débouter M. [K] et le GFR DU [Adresse 15] de leur appel incident ainsi que de toutes leurs demandes, fins et conclusions contraires ;

- confirmer le jugement rendu en ce qu'il a débouté M. [K] et le GFR DU [Adresse 15] de leur demande en résiliation de bail tant pour défaut de paiement du fermage que pour défaut d'entretien des parcelles compromettant la bonne exploitation du fonds, ainsi qu'en ce qu'il les a déboutés de leur demande de dommages-intérêts et d'indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner conjointement et solidairement les mêmes à leur verser une indemnité de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de leurs dernières écritures déposées le 24 novembre 2021, le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K] demandent à la cour de :

- débouter M. [V]-[H] et le GAEC [V] 19 de leurs appels en tout point mal fondés ;

Faisant droit à l'appel incident du GFR DU [Adresse 15] :

- confirmer la décision dont appel en ce qu'elle a déclaré irrecevables les demandes à l'encontre de M. [K],

- en conséquence, la réformer en ce qu'elle l'a condamné conjointement avec le GFR DU [Adresse 15] à cesser l'utilisation du tracteur Renault N 72 ;

- mettre hors de cause M. [K] à titre personnel ;

- déclarer irrecevables les demandes présentées de façon conjointe par les appelants ;

Subsidiairement au fond :

Concernant le GAEC [V] 19 :

- constater son défaut de qualité à agir concernant les demandes relatives à des parcelles dont il n'est pas preneur à bail ;
- confirmer la décision dont appel en ce qu'elle a rejeté l'ensemble de ses demandes au titre des manquements et troubles de jouissance allégués ;
- la confirmer en ce qu'elle a constaté qu'il n'a pas honoré les échéances du fermage depuis 2014, ainsi qu'en ce qu'elle l'a condamné au paiement des fermages impayés, sauf à porter la condamnation à la somme de 2 752,90 € montant arrêté à octobre 2021 ;
- la réformant pour le surplus, prononcer la résiliation du bail à domaine congéable conclu le 14 décembre 2005 entre le GFR du Grandcher et le GAEC [V] 19 pour défaut de paiement et défaut d'entretien ;

Concernant M. [V] [H] :

- réformer la décision dont appel en ce qu'elle a condamné le GFR DU [Adresse 15] à faire cesser l'utilisation du garage situé sur la parcelle YI [Cadastre 13] ;
- la réformer en ce qu'elle a condamné le GFR DE [Adresse 15] à faire cesser l'utilisation du tracteur Renault N 72 ;

Subsidiairement, s'il n'était pas tenu compte de l'intention réelle des parties :

- dire que M. [V] [H] devrait quant à lui libérer les parcelles actuellement cadastrées YI [Cadastre 9] e et f outre ZC [Cadastre 2] a et b, ce qui représente plus de 8 ha exploités sans faire partie des parcelles figurant au bail ;
 - confirmer la décision en ce qu'elle a rejeté l'ensemble des autres demandes de M. [V] [H] au titre des autres manquements et troubles de jouissance allégués ;
 - la réformer en ce qu'elle a rejeté les demandes du GFR DU [Adresse 15] au titre des manquements de son preneur ;
- statuant à nouveau sur ce point,
- constater que M. [V] [H] contrevient à ses obligations légales et conventionnelles de preneur, compromettant de ce fait la bonne exploitation du fonds ;
 - constater qu'il est redevable du paiement des taxes foncières lui incombant, soit la somme totale de 1 512,86 € ;
 - prononcer la résiliation du bail rural à long terme conclu le 14 décembre 2005 entre le GFR DU [Adresse 15] et M. [V] [H] pour défaut d'entretien ;

- condamner M. [V] [H] à la somme de 5 000 € de dommages-intérêts ;
- condamner in solidum M. [V] [H] et le GAEC [V] 19 à payer au GFR DU [Adresse 15] la somme de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de procédure ;

A titre subsidiaire :

- ordonner telle mesure d'expertise opportune, l'expert ayant mission de vérifier, d'une part, la réalité des parcelles exploitées par l'un et l'autre des preneurs, par rapport aux parcelles figurant dans chacun des baux, et d'autre part la réalité des manquements contractuels imputables à l'une ou l'autre des parties aux contrats.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait référence aux dernières conclusions des parties pour un plus ample exposé de leurs moyens et prétentions.

SUR CE,

- Sur la recevabilité des demandes présentées contre M. [N] [K], en qualité de bailleur

Il n'est ni contesté ni contestable que les parcelles objets du bail à ferme du 1er avril 2004 conclu entre M. [N] [K] et le GAEC [K]-[V] sont les mêmes que celles, objets des deux baux du 14 décembre 2005.

De plus, il n'est pas contesté que ces nouveaux baux sont intervenus compte tenu du transfert de propriété de ces parcelles de M. [N] [K] au GFR DE [Adresse 15].

En conséquence, il convient de considérer que les baux du 14 décembre 2005 se sont substitués à celui du 1er avril 2004. Si M. [N] [K] était resté bailleur, cela aurait été mentionné aux actes du 14 décembre 2005.

M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 invoquent les dispositions de l'article 1857 du code civil pour impliquer M. [N] [K] à la cause en sa qualité d'associé du GFR DE [Adresse 15]. Mais, il convient de considérer que M. [N] [K] ne peut être recherché par les créanciers du GFR qu'à titre subsidiaire, après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale en application de l'article 1858 du code civil.

Or, le GFR DE [Adresse 15] n'est pas vainement recherché. Ce moyen n'est donc pas opérant.

Par ailleurs, si le locataire d'un bien dont la propriété a été transférée en cours de bail est en droit d'agir contre le propriétaire initial, c'est à la condition que le trouble soit survenu pendant l'exécution du premier bail, soit en l'espèce entre 2004 et 2005, ce qui n'est pas le cas. Ce moyen n'est donc pas opérant.

En conséquence, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que les demandes formées à l'encontre de M. [N] [K], en qualité de bailleur, concernant l'exécution des baux du 14 décembre 2005 sont irrecevables, ce dernier n'ayant ni la qualité de propriétaire, ni la qualité de cocontractant.

Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

I SUR LES MANQUEMENTS DU BAILLEUR À SON OBLIGATION DE DÉLIVRANCE ET DE JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX LOUÉS

1) Sur les matériels et objets entreposés dans les granges et box

L'article 1719 du code civil dispose que 'Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations'.

M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 reprochent au GFR DE [Adresse 15] d'avoir entreposé certains objets et matériels dans les granges situées sur les parcelles cadastrées YI n° [Cadastré 11], YI n° [Cadastré 1] et YI n° [Cadastré 10], manquant ainsi à son obligation de délivrance et de jouissance paisible.

Ils produisent à cet effet un constat d'huissier dressé le 16 mars 2018 qui établit que sont présents dans les granges des parcelles :

'YI n° [Cadastré 11] une brouette, une débroussailleuse et d'autres objets divers amassés,

'YI n° 11 des bidons de produits phytosanitaires, une cuve à fioul et d'autres matériels en désordre,

'dans les box situés sur la parcelle YI n° [Cadastré 10] des cartons, vélos, meubles en bois, pneus, brouette, armoire, maie, four et autres objets divers laissés à l'abandon.

Le bail rural du 14 décembre 2005 modifié par avenant du 16 juillet 2007 qui unit GFR DU [Adresse 15] à M. [S] [V]-[H] comprend une clause en son article 4 'ÉTAT DES LIEUX' selon laquelle 'LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance... un état des lieux a été établi entre les parties'.

Mais, cet état des lieux n'est pas produit, si bien qu'il est impossible de comparer l'état des lieux initial et l'état des lieux contesté. En conséquence, si ces objets et matériels étaient déjà présents au moment de l'entrée en jouissance, M. [S] [V]-[H] les a acceptés. Et s'ils ont été entreposés après la prise de possession des lieux loués, M. [S] [V]-[H] ne démontre pas à qui ces objets appartiennent et qui les a entreposés dans les granges situées sur les parcelles considérées.

En l'absence de preuve contraire, il convient donc de considérer que l'état des lieux actuel correspond à l'état des lieux initial, lieux que le preneur a acceptés de prendre en l'état. En tout état de cause, M. [S] [V]-[H] ne rapporte pas la preuve de l'imputabilité au GFR DU [Adresse 15] du préjudice allégué.

Concernant les box situés sur la parcelle YI n° 30, anciennement pour partie YI n° [Cadastré 7] et la grange située sur la parcelle YI [Cadastré 11], anciennement YI n° 21, donnés à bail à domaine congéable du 14 décembre 2005 qui n'a pas prévu d'état des lieux, le GAEC [V] 19 ne démontre pas davantage à quel moment ces objets ont été entreposés, par qui et à qui ils appartiennent. Il doit donc être débouté de toute demande présentée à ce titre.

En conséquence, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 de leurs demandes concernant ces objets et matériels. Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

2) Sur la réparation du mur de la grange située sur la parcelle cadastrée YI n° 31

L'huissier instrumentaire a constaté dans son procès-verbal du 16 mars 2018 qu' 'Une partie de la façade arrière de la grange s'est écroulée laissant apparaître dessous la structure en bois de la grange. Je relève que l'angle de cette grange fait la forme d'un ventre, et menace également de s'effondrer'.

Au vu de ces éléments, il convient de considérer que :

-quels que soient les accords éventuellement intervenus entre les parties au sujet de la réduction du montant du fermage en raison de cette dégradation (cf attestation de Mme [U], comptable, en date du 7 juillet 2020),

-nonobstant la clause selon laquelle le preneur a pris les biens loués en l'état,

il s'agit là d'un manquement manifeste du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible dans la mesure où il est tenu, en application de l'article L. 415-3 alinéa 1er du code rural et en vertu de l'article 6-6ème du bail, aux grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil. Or, la réparation de ce mur est manifestement 'une grosse réparation' au sens de ce texte.

Il convient donc de condamner le GFR DU [Adresse 15], seul bailleur de cette parcelle aux termes de l'acte du 14 décembre 2005, à remettre en état le mur pignon de la grange édifiée sur la parcelle YI 31 qui s'est effondré, ce sous astreinte de 50 € par jour de retard passé un délai de 6 mois à compter de la signification du présent arrêt.

M. [S] [V]-[H] subit un préjudice de jouissance dans la mesure où ce mur menace de s'effondrer et qu'il ne peut donc pas utiliser la grange dans son entier. Le GFR DU [Adresse 15] sera donc condamné à lui payer la somme de 2 000 € en réparation de ce préjudice, montant satisfaisant. En conséquence, M. [S] [V]-[H] sera débouté de sa demande en paiement de dommages et intérêts complémentaire à hauteur de 200 € par mois jusqu'à la parfaite exécution des travaux.

Il sera également débouté de sa demande en désignation d'un expert judiciaire pour surveiller la bonne exécution des travaux, cette désignation n'étant pas nécessaire.

3) Sur les panneaux photovoltaïques installés sur la toiture de la grange parcelle YI n° 30

Il ressort du procès-verbal de constat d'huissier dressé le 9 mars 2018 que la toiture de la grange située sur la parcelle YI n° 30 est recouverte de panneaux photovoltaïques.

Si M. [S] [V]-[H] soutient qu'ils ont été installés sans renforcer la charpente, il n'en rapporte pas la preuve, le constat d'huissier indiquant seulement que : 'M. [V] m'expose que le bâtiment ne présente aucun poteau raidisseur'. En outre, le GFR DU [Adresse 15] produit des photos ainsi qu'un plan de structure établi par la SARL Didier Eymard tendant à démontrer que la toiture de cette grange est équipée de renforts des poteaux de charpente.

En conséquence, il convient de considérer que la réalisation de cet équipement, constitué par les panneaux photovoltaïques, n'est pas de nature à causer un préjudice de jouissance à M. [S] [V]-[H], mais qu'elle constitue au contraire une amélioration du bien loué.

M. [S] [V]-[H] doit donc être débouté de l'ensemble de ses demandes présentées à ce titre. Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

4) Sur l'utilisation du garage édifié sur la parcelle cadastrée YI n° 7

M. [S] [V]-[H] se plaint que M. [N] [K] utilise le garage édifié sur la parcelle cadastrée YI n° [Cadastre 13] pour stationner son véhicule. Cela ressort effectivement du constat d'huissier établi le 9 mars 2018.

En premier lieu, cette parcelle étant incluse dans le bail de carrière du 14 décembre 2005, le litige ne peut concerner que les rapports entre le GFR DU [Adresse 15] et M. [S] [V]-[H].

Le GFR DU [Adresse 15] qui soutient que cette parcelle n'est incluse dans ce bail qu'à la suite d'une erreur, n'en rapporte aucunement la preuve puisque les documents qu'il produit à cet effet (courrier de Maître Sophie [F] en date du 16 janvier 2019 et procès-verbal de constat d'huissier du 1er avril 2019) ne font pas état précisément de cette parcelle. Il appartient en tout état de cause aux parties de régulariser les actes si des erreurs ont été commises dans la numérotation des parcelles.

Ainsi, il est établi que le bailleur, le GFR DU [Adresse 15], utilise sans droit ni titre le garage édifié sur la parcelle cadastrée YI n° 7 louée à M. [S] [V]-[H].

C'est donc à bon droit que le premier juge a condamné le GFR DU [Adresse 15] à faire cesser l'utilisation par d'autres personnes que le preneur le garage situé sur la parcelle cadastrée YI n° [Cadastre 13] lieu-dit [Adresse 15], commune d'Aix.

Néanmoins, il sera mis à sa charge une astreinte de 50 € à chaque utilisation constatée par témoin ou huissier de justice et non une astreinte de 20 € passé un délai de deux mois à compter de la signification du jugement.

Le GFR DU [Adresse 15] sera en outre condamné à payer à M. [S] [V]-[H] la somme de 300 € en réparation de son préjudice de jouissance quant à l'utilisation de ce garage. Ce dernier sera en revanche débouté de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux loués.

Quant à la demande du GFR DU [Adresse 15] et de M. [N] [K] tendant à dire que M. [V] [H] devra libérer les parcelles

actuellement cadastrées YI [Cadaastre 9] e et f et ZC [Cadaastre 2] a et b, exploitées sans faire partie des parcelles figurant au bail, cette demande doit être rejetée car un bail à ferme peut exister sans écrit.

5) Sur l'utilisation du tracteur N 72 par M. [N] [K]

M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 prétendent que M. [N] [K] utilise ce tracteur, qui appartient au GAEC [V] 19, sans autorisation.

Le GFR DU [Adresse 15] ne disconvient pas qu'il appartient au GAEC [V] 19, ce qui est établi par les apports faits à ce GAEC lors de sa création et par la production du grand livre des immobilisations du 26 février 2016.

Le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K] ne peuvent pas utilement prétendre que le GAEC [V] 19 n'aurait pas l'utilité de ce tracteur qui appartiendrait en réalité au père de M. [N] [K] pour combattre la demande de faire cesser cette utilisation. En effet, ces moyens ne sont pas opérants puisque ce tracteur ne leur appartenant pas, ils n'ont pas le droit de l'utiliser sans autorisation.

Néanmoins, le tracteur n'appartenant qu'au GAEC [V] 19, seul ce dernier est recevable à présenter une demande à ce titre, et non M. [S] [V]-[H].

Par ailleurs cette demande ne s'inscrit pas uniquement dans les relations contractuelles relatives au bail du 14 décembre 2005 unissant le GFR DU [Adresse 15] et le GAEC [V] 19, mais de façon plus générale dans une problématique d'utilisation non autorisée, également recevable contre M. [N] [K] à titre personnel.

En conséquence, c'est à bon droit que le premier juge a condamné le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K] à cesser d'utiliser le tracteur N 72 appartenant au GAEC [V] 19.

Néanmoins, il sera mis à leur charge une astreinte de 50 € à chaque utilisation constatée par témoin ou huissier de justice et non une astreinte de 20 € passé un délai de deux mois à compter de la signification du jugement.

Le préjudice de jouissance n'existe plus puisque M. [N] [K] indique qu'il n'a plus utilisé ce tracteur depuis mars 2018 et qu'il n'est pas rapporté la preuve contraire. Le GAEC [V] 19 sera donc débouté de sa demande de dommages et intérêts à ce titre.

6) Sur la dégradation des clôtures ceinturant la parcelle cadastrée YI n° [Cadastré 8]

Il ressort du constat d'huissier établi le 9 mars 2018 que de nombreuses branches d'arbres sont tombées sur la clôture de cette parcelle affermée à M. [S] [V]-[H] par le GFR DU [Adresse 15].

Néanmoins, cette seule pièce ne permet pas de mettre en cause le GFR DU [Adresse 15] quant à la dégradation de cette clôture, alors même que ce dernier reproche au preneur le défaut d'entretien des clôtures (cf procès-verbal de constat d'huissier du 12 avril 2018).

Il convient en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 de leurs demandes présentées à ce titre.

7) Sur l'encombrement de la parcelle YH [Cadastré 2] par des amas de branchages

Le constat d'huissier en date du 9 mars 2018 produit par M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 montre des amas de branches d'arbres coupées jonchant le sol de la parcelle YH n° [Cadastré 2]. Le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K] ne contestent pas avoir procédé à l'abattage de ces arbres qu'ils disent nécessaire pour l'installation de M. [S] [V]-[H] qui n'a, en tout état de cause, jamais exploité, cette parcelle.

Néanmoins, le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K] produisent un constat d'huissier établi le 10 mai 2019 selon lequel la parcelle YH n° 12 a été débarrassée des branches d'arbres jonchant le sol.

En conséquence, le dommage ayant cessé, M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 seront déboutés de leurs demandes de remise en état et paiement de dommages et intérêts.

Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

8) Sur les travaux réalisés sur la parcelle YI n° [Cadastré 12] (= ancienne YI n° [Cadastré 6])

M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 se plaignent que M. [N] [K] a commencé à construire un garage sur cette parcelle.

Il est produit l'arrêté de non-opposition à cette construction au bénéfice de M. [N] [K], pris par le préfet de la Corrèze en date du 3 janvier 2021, avec un plan indiquant la construction d'un garage sur cette parcelle.

Néanmoins, il existe un doute sérieux quant à l'appartenance de cette parcelle au bail du 14 décembre 2005 unissant le GFR DU [Adresse 15] à M. [S] [V]-[H] dans la mesure où elle se situe en continuité de l'habitation et du jardin de M. [N] [K] non mis à bail.

En tout état de cause, cette construction ne justifie pas ipso facto sa démolition, comme cela est uniquement demandé par M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19. En effet, le propriétaire est, dans une certaine mesure, en droit de construire et d'améliorer le fonds.

M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19 seront donc déboutés de leur demande présentée à ce titre.

II SUR LA DEMANDE DU BAILLEUR EN RÉSILIATION DES BAUX RURAUX EN CAUSE

1) Bail à domaine congéable du 14 décembre 2005 unissant le GFR DU [Adresse 15] au GAEC [V] 19

En application de l'article 1315 ancien du code civil applicable à l'espèce 'Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation'.

Le GFR DU [Adresse 15] rapporte la preuve de l'obligation du GAEC [V] 19 par la production du bail à domaine congéable du 14 décembre 2005 portant sur la parcelle cadastrée section YI n° 21, conclu pour une durée de 18 années, le terme expirant le 30 septembre 2023, moyennant un fermage de 259,96 € par an.

L'article L 411-31 I du code rural dispose que 'Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un

délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;

3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27.

Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes'.

Le bail prévoit également en son article 16 sa résiliation à la demande du bailleur, en cas de non paiement de deux termes de fermage.

Le GFR DU [Adresse 15] a adressé mise en demeure au GAEC [V] 19 par lettre recommandée avec accusé réception le 16 août 2018 d'avoir à payer les fermages des années 2014 à 2017, soit la somme totale de 1 399,96 €.

Le GAEC [V] 19 ne justifie pas avoir réglé cette somme. En effet, les virements bancaires du GAEC [V] 19 au profit de M. [N] [K] en date des 23 juin 2017, 7 mars 2018 et 27 septembre 2019, d'un montant de l'ordre de 4 000 € chacun, pour paiement de fermages, ne permettent pas de déterminer de quelle créance il s'agit, M. [N] [K] n'étant pas contractant au bail du 14 décembre 2005 à domaine congéable sur la parcelle YI n° [Cadastre 7], étant rappelé que ce bail a remplacé celui du 1er avril 2004 concernant la même parcelle (anciennement YI n° [Cadastre 5]).

Au surplus, cette parcelle qui était une carrière équestre n'est plus entretenue tel que cela ressort du procès-verbal de constat d'huissier en date du 18 novembre 2020, ce qui compromet sa bonne exploitation.

En conséquence, il convient de faire droit à la demande du GFR DU [Adresse 15] en résiliation de ce bail. Le jugement sera donc réformé en ce sens.

En outre, le GAEC [V] 19 doit être condamné à payer au GFR DU [Adresse 15] la somme actualisée de 2 752,90 € correspondant aux fermages impayés de 2014 à 2021 inclus (et non plus 2 069,96 € comme indiqué dans le jugement).

2) Bail de carrière du 14 décembre 2005 unissant le GFR DU [Adresse 15] à M. [S] [V]-[H]

2.1 Sur le défaut de paiement des fermages

Le GFR DU [Adresse 15] indique que M. [S] [V]-[H] est à jour du paiement de son fermage, mais qu'il est redevable de la taxe foncière ainsi que des frais de la chambre d'agriculture pour un montant de 1 512,86 € sur les années 2014 à 2020, conformément aux stipulations de l'article 13 du bail.

Néanmoins, les dispositions de l'article L 411-31 du code rural ne prévoit la résiliation du bail qu'en cas de défaut de paiement de 'fermage ou de la part de produits revenant au bailleur', ce qui n'est pas le cas de la taxe foncière et des frais de la chambre d'agriculture. Le bail rural ne peut donc pas être prononcé de ce chef.

Le GFR DU [Adresse 15] sera donc débouté de sa demande à ce titre et le jugement confirmé de ce chef.

2.2 Sur le défaut d'entretien des parcelles

Si le GFR DU [Adresse 15] se plaint de ce que M. [S] [V]-[H] n'entretient pas les clôtures, le drainage et de façon plus générale les parcelles louées, il n'en rapporte pas formellement la preuve, les pièces produites étant insuffisantes pour ce faire. En tout état de cause, comme relevé par le premier juge, aucun élément ne fait apparaître des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Enfin, concernant la mise en place par M. [S] [V]-[H] d'une clôture amovible en travers d'un chemin rural ou d'exploitation ('), ce seul fait ne peut pas justifier la résiliation du bail, alors qu'il vise seulement à parquer le bétail, par un obstacle amovible, dans le but de l'exploitation normale du fonds.

En conséquence, au vu de l'ensemble de ces éléments, le GFR DU [Adresse 15] doit être débouté de sa demande de résiliation du bail du 14 décembre 2005 l'unissant à M. [S] [V]-[H], ainsi que de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour défaut d'entretien.

Le jugement sera donc confirmé de ces chefs.

- Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire masse des dépens qui seront partagés par moitié entre M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19, d'une part, et le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K], d'autre part.

Chacune des parties sera déboutée de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire, en dernier ressort, par mise à disposition au greffe, après en avoir délibéré conformément à la loi ;

CONFIRME le jugement rendu par le tribunal paritaire des baux ruraux de Tulle le 10 mai 2021,

sauf en ce qu'il a :

-débouté M. [S] [V]-[H] de sa demande en réparation du mur pignon de la grange située sur la parcelle cadastrée YI n° [Cadastré 11] de la commune d'[Adresse 14] et de sa demande en paiement d'une indemnité pour préjudice de jouissance à ce titre,

-débouté M. [S] [V]-[H] de sa demande en paiement de dommages et intérêts au titre de l'utilisation du garage situé sur la parcelle YI n° 7 de la Commune d'[Adresse 14],

-débouté le GFR DU [Adresse 15] de sa demande en résiliation du bail à domaine congéable du 14 décembre 2005 portant sur la parcelle anciennement cadastrée YI n° 21 de la Commune d'Aix, l'unissant au GAEC [V] 19 venant aux droits du GAEC [K]-[V] ;

Statuant à nouveau de ces chefs :

-CONDAMNE le GFR DU [Adresse 15] à remettre en état le mur pignon de la grange édifée sur la parcelle cadastrée YI 31 de la commune d'[Adresse 14], sous astreinte de 50 € par jour de retard passé un délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt ;

-CONDAMNE le GFR DU [Adresse 15] à payer à M. [S] [V]-[H] la somme de 2 000 € en réparation du préjudice de jouissance subi à ce titre ;

-CONDAMNE le GFR DU [Adresse 15] à payer à M. [S] [V]-[H] la somme de 300 € en réparation du préjudice de jouissance subi du fait de l'utilisation du garage situé sur la parcelle YI n° 7 de la Commune d'[Adresse 14] ;

-PRONONCE la résiliation du bail à domaine congéable en date du 14 décembre 2005 portant sur la parcelle anciennement cadastrée YI n° 21 de la Commune d'[Adresse 14], unissant le GFR DU [Adresse 15] au GAEC [V] 19 venant aux droits du GAEC [K]-[V] ;

Concernant les astreintes :

- DIT ET JUGE qu'il sera mis à la charge du GFR DU [Adresse 15] une astreinte de 50 € à chaque utilisation du garage situé sur la parcelle YI n° 7, constatée par témoin ou huissier de justice, et non une astreinte de 20 € par jour passé un délai de deux mois à compter de la signification du jugement ;

- DIT ET JUGE qu'il sera mis à la charge du GFR DU [Adresse 15] et de M. [N] [K] une astreinte de 50 € à chaque utilisation du tracteur N 72, constatée par témoin ou huissier de justice, et non une astreinte de 20 € par jour passé un délai de deux mois à compter de la signification du jugement ;

Concernant le montant du fermage dû :

DIT ET JUGE que le montant actualisé des fermages impayés sur la période de 2014 à 2021 au titre du bail à domaine congéable du 14 décembre 2005 conclu entre le GFR DU [Adresse 15] et le GAEC [V] 19 portant sur la parcelle anciennement cadastrée YI n° 21 de la Commune d'[Adresse 14] s'élève à 2 752,90 € (et non plus 2 069,96 €) et CONDAMNE en conséquence le GAEC [V] 19 à payer au GFR DU [Adresse 15] le montant de cette somme ;

DEBOUTE les parties de leurs plus amples demandes ;

DEBOUTE les parties de leur demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

FAIT MASSE des dépens qui seront partagés par moitié entre M. [S] [V]-[H] et le GAEC [V] 19, d'une part, et le GFR DU [Adresse 15] et M. [N] [K], d'autre part.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

Sophie MAILLANT. Pierre-Louis PUGNET