

Chambre des Baux Ruraux

ARRÊT N° 23

N° RG 20/05135 - N° Portalis DBVL-V-B7E-RAON

M. [A] [R]

Mme [K] [B] épouse [R]

C/

M. [N] [U]

Mme [J] [U]

Mme [C] [U]

Mme [Z] [Y] épouse [U]

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Copie exécutoire délivrée

le :

à : Me Le Blanc

Me Gobbé

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 02 JUIN 2022

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Pascale LE CHAMPION, Présidente,

Assesseur : Madame Virginie PARENT, Présidente,

Assesseur : Madame Virginie HAUET, Conseiller,

GREFFIER :

Madame Isabelle GESLIN OMNES, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 07 Avril 2022, devant Madame Pascale LE CHAMPION, magistrat rapporteur, tenant seul l'audience, sans opposition des représentants des parties, et qui a rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

contradictoire, prononcé publiquement le 02 Juin 2022 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

APPELANTS :

Monsieur [A] [R]

né le 6 juillet 1974 à Paris, de nationalité française, exploitant agricole

Lan Vonen BONEN

22110 ROSTRENEN

Madame [K] [B] épouse [R]

née le 25 décembre 1979 à Pabu, de nationalité française

Lan Vonen BONEN

22110 ROSTRENEN

représentés par Me David LE BLANC de la SELARL KOVALEX, avocat au barreau de SAINT-BRIEUC

INTIMES :

Monsieur [N] [U]

10, Le Clos des Grands Sillons

56750 DAMGAN

Madame [J] [U]

née le 28 aout 1988 à Pontivy, restauratrice, de nationalité française

12 route du Pont

56700 KERVIGNAC

Madame [C] [U]

née le 6 mars 1990 à Pontivy, serveuse, de nationalité française

8 Route de Dégan

56400 BRECH

Madame [Z] [Y] épouse [U]

10, Le Clos des Grands Sillons

56750 DAMGAN

représentés par Me Myriam GOBBÉ de la SCP AVOCATS LIBERTÉ GLON-GOBBE- BROUILLET-AUBRY-TESSIER, avocat au barreau de RENNES

Suivant acte sous seing privé du 1er décembre 2007, et des 7 janvier et 18 février 2008, M. [N] [U], M. [P] [U] et Mme [Z] [Y] épouse [U] ont consenti un bail rural à M. [A] [R] et Mme [K] [B] épouse [R] portant sur des bâtiments et des parcelles de terre moyennant le paiement d'un fermage de 8 000 euros annuel.

En mars 2017, l'un des bâtiments de la parcelle XA n° 33 a été endommagé par une tempête.

Par lettre recommandée avec avis de réception, reçu au greffe le 22 septembre 2017, M. et Mme [R] ont fait convoquer M. [P] [U], M. [N] [U] et Mme [Z] [U] devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint Brieuc afin d'obtenir la reconstruction du bâtiment et le maintien de l'alimentation en eau et électricité.

Aucune conciliation n'étant intervenue, l'affaire a été renvoyée à l'audience de jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de Guingamp.

Suivant jugement du 17 septembre 2020, le tribunal paritaire des baux ruraux de Guingamp a :

- constaté l'extinction de l'instance à l'égard de M. [U] [P],
- prononcé la mise hors de cause de Mme [Z] [Y] épouse [U],
- constaté l'intervention volontaire de Mmes [C] et [J] [U],
- débouté M. [A] [R] et Mme [K] [B] épouse [R] de leur demande tendant à la reconstruction du bâtiment situé sur la parcelle XA n° 33,
- condamné M. [A] [R] et Mme [K] [B] épouse [R] à payer à M. [N] [U] et Mme [Z] [Y] épouse [U] la somme de 1 200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [A] [R] et Mme [K] [B] épouse [R] aux dépens,
- débouté les parties de toute demande plus ample ou contraire.

Suivant déclaration du 22 octobre 2020, M [A] [R] et Mme [K] [B] épouse [R] ont interjeté appel de cette décision.

Par jugement du 19 novembre 2020, le tribunal paritaire des baux ruraux a ordonné la rectification de l'erreur matérielle affectant le jugement du 17 septembre 2020, et dit que la phrase 'il leur sera donc alloué la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile' doit être remplacée par 'il leur sera alloué la somme de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile'.

Aux termes de ses dernières écritures notifiées le 9 décembre 2021, M. [A] [R] et Mme [K] [R] née [B] demandent à la cour de:

- les déclarer recevables et bien fondés en leurs demandes,

Y faisant droit,

- annuler et infirmer le jugement entrepris dans l'ensemble de ses dispositions,

En conséquence,

- juger que les consorts [U] ont manqué à leur obligation de délivrance du bâtiment d'élevage implanté sur la parcelle XA n° 33,

- juger que la destruction du bâtiment d'élevage implanté sur la parcelle XA n° 33 est de nature à compromettre gravement l'équilibre économique de l'exploitation,

- en tout état de cause, condamner les bailleurs, les consorts [U], à reconstruire ce bâtiment ou un bâtiment équivalent dans un délai d'un an à compter de la signification de l'arrêt à intervenir et sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

- débouter les bailleurs, les consorts [U], de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions.

- les condamner au paiement de la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Aux termes de ses dernières écritures notifiées le 18 janvier 2022, les consorts [U] demandent à la cour de :

- dire mal fondé l'appel interjeté par M. [A] [R] et Mme [K] [B] épouse [R],

- les débouter en conséquence de l'intégralité de leurs demandes,

- confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Y additant :

- condamner M. [A] [R] et Mme [K] [B] épouse [R] à leur payer une indemnité de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- les condamner aux entiers dépens

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la cour, conformément aux articles 946, 455 et 749 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions déposées et soutenues oralement à l'audience.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Au soutien de leur appel, M. et Mme [R] indiquent qu'ils ont fondé leur demande de reconstruction du bâtiment sur les dispositions de l'article 411-30 du code rural et de l'article 1719 alinéa 2 du code civil, et que le tribunal n'a pas statué sur ce dernier texte.

Ils précisent qu'un accord a été conclu avec les bailleurs, selon lequel M. [R] a assuré l'alimentation électrique et en eau à M. [U] et en échange ce dernier assurait l'alimentation électrique et en eau à partir du poulailler.

Ils soutiennent que le bâtiment sur la parcelle XA n° 33 était insalubre et dangereux pour les bovins.

Les époux [R] précisent qu'ils envisageaient d'en faire l'acquisition, et ont déposé une demande de démolition du bâtiment pour reconstruire une stabulation. Ils signalent que M. [U] n'a pas souhaité vendre le bâtiment.

Ils signalent que M. [R] a été contraint de faire l'acquisition d'un nouveau bâtiment en 2014.

Les époux [R] déclarent qu'ils ont utilisé le bâtiment litigieux à des fins de stockage de matériel de faible valeur et du bois, avant qu'une tempête en 2017 n'achève son état. Ils affirment que ce sinistre a rendu l'immeuble impropre à sa destination.

Ils invoquent l'absence de remise en état du bâtiment par les bailleurs.

Ils estiment que les conditions de l'article L 411-30 du code rural sont réunies.

Les époux [R] précisent qu'il y a toujours des animaux non hébergés l'hiver.

Ils indiquent que le propriétaire les a informés de ce qu'il allait modifier l'installation électrique et que le compteur serait déplacé courant septembre, supprimant ainsi l'installation qui permet d'assurer l'alimentation de la pompe à eau du captage d'eau.

Ils invoquent un transport sur les lieux du tribunal paritaire qui a permis de raisonner M. [U] sur la nécessité de maintenir l'alimentation en eau des bâtiment en contrepartie, M. [R] a donné son accord pour la vente du poulailler.

Ils signalent un mur portant la charpente bois d'une stabulation en état d'effondrement.

En réponse, les consorts [U] affirment que les époux [R] réécrivent l'histoire. Ils contestent le fait que M. [R] se soit rapproché de M. [U] pour acquérir le bâtiment litigieux. Ils signalent que M. [R] ne les a pas prévenus sur l'état du bâtiment.

Ils évaluent à 21 692 euros le montant des dépenses réalisées par M. [U] pour le preneur, ainsi qu'une somme de 2 031,80 euros en 2021.

Ils précisent que M. [R] a laissé à l'abandon le bâtiment dont il demande la reconstruction.

Ils dénoncent le souhait de M. [R] d'acquérir non pas le bâtiment litigieux mais l'intégralité des bâtiments (hors le poulailler) et quelques hectares de terre.

Concernant les dispositions de l'article L 411-30 du code rural et de la pêche maritime, les consorts [U] affirment que l'équilibre économique de l'exploitation n'est pas compromis.

Ils affirment que le bâtiment litigieux n'était plus utilisé pour recueillir les animaux depuis 2015.

Lors du transport sur les lieux, ils précisent que le bâtiment ne correspondait plus aux besoins de l'exploitation des preneurs et qu'il était en bon état à la conclusion du bail.

Le litige est limité aux travaux afférents à la reconstruction de la stabulation située sur la parcelle XA n° 33.

Le bail des 7 janvier et 18 février 2008 porte sur, notamment, une parcelle cadastrée section XA n° 33 a comprenant une stabulation de 900 m² et un hangar de 300 m².

'Au visa de l'article 1719 du code civil, 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 (...)

Lors de leur entrée dans les lieux, il n'a pas été fait d'état des lieux.

Dans cette hypothèse, au visa de l'article 1731 du code civil, les preneurs sont présumés les avoir reçus en bon état de réparations locatives.

M. et Mme [R] contestent le bon état de l'immeuble en 2007-2008. La charge de la preuve pèse sur eux et non pas sur les consorts [U].

Or force est de constater l'absence de tout élément probant sur l'état du bâtiment en 2007-2008 produit par les preneurs.

Pendant le bail, jusqu'en 2017, M. et Mme [R] ne se sont jamais plaints de l'état du bâtiment.

Certes M. [R] a fait une demande de démolition en 2013 pour la reconstruction du bâtiment. Cette demande a été rédigée unilatéralement par M. [R] sans l'accord de M. [U] et ne saurait être probante.

Les preneurs sont tenus d'entretenir les bâtiments loués. Ils ne versent au dossier aucune pièce démontrant cet entretien.

Les attestations de M. [D] et M. [F] démontrent qu'avant la tempête, le bâtiment litigieux n'était pas en mauvais état.

Aucune pièce du dossier ne permet de dire que les bailleurs ont failli à leur obligation de délivrance au cours du bail sur ce bâtiment.

Il n'est pas contesté que le bâtiment a été sinistré par la tempête de mars 2017. Ce bâtiment a été jugé non reconstructible par la société d'assurance.

Selon les dispositions de l'article 1722 du code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a aucun dédommagement.

Ainsi, M. et Mme [R] ne peuvent solliciter la reconstruction du bâtiment en application des textes précités.

' Aux termes de l'article L 411-30 du code rural et de la pêche maritime, lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande de reconstruire, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance, ce bâtiment ou un bâtiment équivalent. Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le bailleur peut prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au preneur une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le preneur n'accepte pas l'augmentation proposée le tribunal paritaire des baux ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau prix du bail.

Il appartient à M. et Mme [R] de prouver que les conditions prévues par l'article L 411-30 du code rural et de la pêche maritime sont réunies.

Le bâtiment litigieux a été détruit par cas fortuit (une tempête) ; il s'agit d'une destruction partielle.

Il n'est pas contesté que les époux [R] ont fait construire un nouveau bâtiment en 2014 pour y abriter leurs animaux.

Il n'est pas contesté que les preneurs utilisaient le bâtiment en cause pour stocker du matériel de peu de valeur et du bois depuis 2014. Les photographies annexées au constat d'huissier du 30 mai 2017 démontrent que le bâtiment n'était

pas utilisé pour accueillir les animaux et la végétation sur les murs et les abords du bâtiment confirment l'absence d'activité sur ce site.

Si l'acquisition du nouveau bâtiment a des incidences sur l'équilibre économique de l'exploitation, puisqu'elle constitue une charge de structure grevant l'EBE de 24 %, cette charge (qui existait avant la tempête de 2017) est sans lien avec la destruction du bâtiment litigieux dont l'usage et l'utilisation étaient limités.

À défaut de justifier que l'équilibre de l'exploitation est gravement compromis du fait de la destruction du bâtiment, les époux [R] sont déboutés de leur demande.

Le jugement est confirmé à ce titre.

' Succombant en leur appel, les époux [R] sont déboutés de leur demande en frais irrépétibles, et sont condamnés à payer aux consorts [U] la somme de 2 000 euros ainsi qu'aux dépens d'appel, étant précisé que les dispositions du jugement entrepris sur les frais irrépétibles et les dépens sont confirmées.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire rendu par mise à disposition au greffe :

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Déboute M. et Mme [R] de leur demande fondée sur l'article 1719 du code civil ;

Déboute M. et Mme [R] de leur demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. et Mme [R] à payer à M. [N] [U], Mme [J] [U], Mme [C] [U] et Mme [Z] [Y] épouse [U] la somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles ;

Condamne M. et Mme [R] aux dépens.

La greffièreLa présidente