

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 octobre 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 753 F-D

Pourvoi n° A 21-17.886

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 26 OCTOBRE 2022

M. [B] [D], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° A 21-17.886 contre l'arrêt rendu le 25 mars 2021 par la cour d'appel de Caen (2e chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [F] [D],

2°/ à Mme [E] [L], épouse [D],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

défendeurs 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 Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. [B] [D], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. et Mme [F] [D], après débats en l'audience publique du 20 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, 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 (Caen, 25 mars 2021), par trois actes notariés du 28 juin 1995 et du 23 janvier 1997, [M] [D] et [P] [W] épouse [D] (les bailleurs) ont donné à bail rural à long terme à M. [F] [D] et à Mme [E] [L] épouse [D] (les preneurs), diverses parcelles, qui ont été mises à la disposition de deux exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL), « [Adresse 2] » et « [D] ».
2. Les bailleurs sont décédés en 2000 et 2005, laissant pour leur succéder leurs trois enfants, Mme [A] [D] et MM. [B] et [F] [D].
3. Par lettre du 29 octobre 2018, les preneurs ont sollicité, de M. [B] [D] et de Mme [A] [D], l'autorisation de céder les baux à leur fils M. [X] [D].
4. M. [B] [D] l'ayant refusée, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'obtenir cette autorisation.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

5. M. [B] [D] fait grief à l'arrêt d'autoriser la cession des baux consentis aux preneurs, au profit de M. [X] [D], alors :

« 1°/ que la faculté accordée au preneur de céder son bail à ses descendants majeurs ou ayant été émancipés constitue une dérogation au principe général d'incessibilité du bail rural qui ne peut bénéficier qu'au preneur qui a satisfait à toutes les obligations nées de son bail, peu important l'existence d'un préjudice causé au bailleur par le manquement du preneur à ses obligations ; qu'en retenant, pour autoriser la cession des baux au profit de M. [X] [D], descendant des preneurs, M. et Mme [F] [D], que le manquement des preneurs à leur obligation d'informer les bailleurs de la mise à disposition des terres à une société d'exploitation ne pouvait être sanctionné par un refus d'autorisation de cession en l'absence de préjudice causé au bailleur, la cour d'appel a violé l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que le défaut d'information du bailleur quant à la mise des biens loués à la disposition d'une société d'exploitation constitue un manquement du preneur à ses obligations le privant du droit de céder le bail ; qu'en retenant néanmoins que le manquement des preneurs, M. et Mme [F] [D], à leur obligation d'informer les bailleurs de la mise à disposition des terres au profit des EARL [Adresse 2] et [D] ne pouvait caractériser la mauvaise foi des preneurs et faire obstacle à la cession des baux à leur descendant, la cour d'appel a violé les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable au litige :

6. Il résulte du premier de ces textes que la faculté de céder le bail dans le cercle familial est réservée au preneur de

bonne foi, c'est à dire à celui qui s'est acquitté de toutes les obligations légales ou conventionnelles résultant de son bail.

7. Selon le second, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, tout ou partie des biens dont il est locataire, à la condition d'en aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

8. Il résulte de ces textes que le défaut d'information du bailleur quant à la mise des biens loués à la disposition d'une société d'exploitation constitue un manquement du preneur à ses obligations le privant du droit de céder le bail.

9. Pour déclarer les preneurs de bonne foi et autoriser la cession, l'arrêt retient que l'information relative à la mise à disposition des biens loués aux deux EARL devait être délivrée aux précédents bailleurs, que, si les intimés ne justifient pas de la réalité de cette information, la sanction d'un manquement suppose que celui-ci soit de nature à porter préjudice au bailleur, ce qui n'est pas établi, et qu'un tel manquement ne peut caractériser la mauvaise foi des preneurs et faire obstacle à la cession du bail.

10. En statuant ainsi, tout en constatant un manquement des preneurs à leur obligation d'informer les bailleurs de la mise à disposition des terres louées au profit de leurs EARL, lequel faisait à lui seul obstacle à la faculté de le céder, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

Et sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

11. M. [B] [D] fait le même grief à l'arrêt, alors « que l'autorisation administrative d'exploiter doit être justifiée par la société bénéficiaire de la mise à disposition des terres louées, peu important que le candidat à la cession de bail en soit dispensé ou en soit titulaire à titre personnel ; qu'en se bornant à retenir, pour autoriser la cession, que le candidat à la cession, M. [X] [D], justifiait d'une autorisation administrative d'exploiter quand il lui appartenait de rechercher, au besoin d'office, si les EARL « [Adresse 2] » et « [D] » à la disposition desquelles les terres données à bail avaient été mises, étaient en règle avec le contrôle des structures, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 331-2, L. 411-58 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 411-58, L. 331-2 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime :

12. Il résulte de ces textes que l'autorisation administrative d'exploiter doit être justifiée par la société bénéficiaire de la mise à disposition des terres louées, peu important que le candidat à la cession de bail en ait obtenu une à titre personnel.

13. Pour autoriser la cession, l'arrêt retient que M. [X] [D] était titulaire d'une autorisation tacite d'exploiter au jour de la cession projetée, c'est-à-dire le 29 octobre 2018, et qu'en outre, il a obtenu une nouvelle autorisation d'exploiter le 21 décembre 2020.

14. En se déterminant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, si les EARL [Adresse 2] et [D] étaient titulaires d'une autorisation d'exploiter, alors qu'elle avait relevé que les terres louées étaient mises à leur disposition depuis l'origine des baux et, retenu, pour l'appréciation des moyens matériels dont disposait le cessionnaire, que les EARL possédaient des bâtiments d'élevage, du matériel de cultures et de tractions, un cheptel de vaches allaitantes, de taureaux et de génisses, ce qui impliquait que ces sociétés continueraient à exploiter les parcelles, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevable en cause d'appel, mais non fondée, la demande tendant à l'irrecevabilité de la contestation de la cession des baux par M. [B] [D], au regard de la majorité des deux tiers des membres de l'indivision [D], et, en conséquence, la rejette, l'arrêt rendu le 25 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Rouen ;

Condamne M. et Mme [F] [D] aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat aux Conseils, pour M. [B] [D]

M. [B] [D] reproche à l'arrêté confirmatif attaqué d'avoir autorisé la cession des baux portants sur les divers immeubles bâtis et non bâtis y figurant et sis communes de [Localité 1], [Localité 5] et [Localité 4], consentis à M. [F] [D] et à Mme [E] [L] épouse [D] selon actes notariés de Maître [F] [N] et ce, au profit de M. [X] [D],

1°) ALORS QUE la faculté accordée au preneur de céder son bail à ses descendants majeurs ou ayant été émancipés constitue une dérogation au principe général d'incessibilité du bail rural qui ne peut bénéficier qu'au preneur qui a satisfait à toutes les obligations nées de son bail, peu important l'existence d'un préjudice causé au bailleur par le manquement du preneur à ses obligations ; qu'en retenant, pour autoriser la cession des baux au profit de M. [X] [D], descendant des preneurs, M. et Mme [F] [D], que le manquement des preneurs à leur obligation d'informer les bailleurs de la mise à disposition des terres à une société d'exploitation ne pouvait être sanctionné par un refus d'autorisation de cession en l'absence de préjudice causé au bailleur, la cour d'appel a violé l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS QUE le défaut d'information du bailleur quant à la mise des biens loués à la disposition d'une société d'exploitation constitue un manquement du preneur à ses obligations le privant du droit de céder le bail ; qu'en retenant néanmoins que le manquement des preneurs, M. et Mme [F] [D], à leur obligation d'informer les bailleurs de la mise à disposition des terres au profit des EARL [Adresse 2] et [D] ne pouvait caractériser la mauvaise foi des preneurs et faire obstacle à la cession des baux à leur descendant, la cour d'appel a violé les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;

3°) ALORS QUE l'autorisation administrative d'exploiter doit être justifiée par la société bénéficiaire de la mise à disposition des terres louées, peu important que le candidat à la cession de bail en soit dispensé ou en soit titulaire à titre personnel ; qu'en se bornant à retenir, pour autoriser la cession, que le candidat à la cession, M. [X] [D], justifiait d'une autorisation administrative d'exploiter quand il lui appartenait de rechercher, au besoin d'office, si les EARL « [Adresse 2] » et « [D] » à la disposition desquelles les terres données à bail avaient été mises, étaient en règle avec le contrôle des structures, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 331-2, L. 411-58 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime.