

1 décembre 2022
Cour d'appel de Rennes
RG n° 20/02832

Chambre des Baux Ruraux

Texte de la décision

Entête

Chambre des Baux Ruraux

ARRÊT N° 40

N° RG 20/02832 - N° Portalis DBVL-V-B7E-QWS7

M. [N] [F]

C/

M. [Y] [H]

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

Copie exécutoire délivrée

le :

à : Me Dervillers

Me Le Blanc

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 01 DECEMBRE 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 08 Septembre 2022, devant Madame Virginie HAUET, 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 01 Décembre 2022 sur prorogation du 03 Novembre 2022 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

Exposé du litige

APPELANT :

Monsieur [N] [F]

né le 25 janvier 1974 à Paimpol, de nationalité française

comptable

[Adresse 2]

[Localité 6]

représenté par Me Julien DERVILLERS de la SELARL PROXIMA, substituée par Me Haude CORNUDET, avocats au barreau de RENNES

INTIME :

Monsieur [Y] [H]

né le 2 octobre 1951 à Paimpol, de nationalité française

[Adresse 7]

[Localité 6]

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

M. [N] [F] est propriétaire d'une parcelle cadastrée section ZM n° [Cadastré 1] située sur la commune de [Localité 6] d'une contenance de 28 ares et 40 ca.

En 2000, cette parcelle a été mise à disposition verbalement à M. [Y] [H].

Le 24 février 2017, M. [N] [F] a saisi le tribunal paritaire d'une demande d'éviction de M. [Y] [H] de cette parcelle.

Faute de conciliation entre les parties lors de l'audience de conciliation du 9 mars 2017, ce dossier a été renvoyé devant

la formation de jugement.

Suivant jugement contradictoire du 16 juin 2020, le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc a :

- dit que M. [F] a donné à bail rural verbal à M. [H] les parcelles cadastrées section ZM [Cadastre 1] pour 1 ha 43 a 50 ca et section ZM [Cadastre 5] pour 1 ha 10 a 20 ca,
- rappelé à M. [F] son obligation d'assurer la jouissance paisible de son preneur,
- débouté M. [H] de sa demande d'astreinte,
- débouté M. [F] de toutes ses demandes,
- débouté les parties de leurs demandes d'applications des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [F] aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire.

Suivant déclaration en date du 25 juin 2020, M. [N] [F] a interjeté appel de cette décision.

Aux termes de ses dernières écritures notifiées le 1er mars 2022, M. [N] [F] demande à la cour de :

- infirmer le jugement rendu par le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc le 16 juin 2020,

Et, statuant de nouveau :

A titre principal,

- juger que M. [Y] [H] exploite la parcelle cadastrée section ZM n° [Cadastre 1] sur la commune de [Localité 6] dans le cadre d'un commodat,
- ordonner la résiliation de ce commodat à compter de la date de signification de l'arrêt à intervenir,
- ordonner l'expulsion de M. [Y] [H] de la parcelle cadastrée section ZM n° [Cadastre 1] sur la commune de [Localité 6], ou celle de tout occupant de son chef,
- autoriser M. [N] [F] à solliciter, au besoin, l'assistance de la force publique pour y procéder,

A titre subsidiaire,

- prononcer la résiliation du bail rural conclu entre M. [N] [F] et M. [Y] [H] sur la parcelle cadastrée section ZM n° [Cadastre 1],
- ordonner l'expulsion de M. [Y] [H] de la parcelle cadastrée section ZM n° [Cadastre 1] sur la commune de [Localité 6], ou celle de tout occupant de son chef

- autoriser M. [N] [F] à solliciter, au besoin, l'assistance de la force publique pour y procéder,

A titre infiniment subsidiaire,

- juger que M. [Y] [H] est privé de la faculté de céder son bail rural,

En toute hypothèse,

- condamner M. [Y] [H] à remettre en état la parcelle cadastrée section ZM n° [Cadastré 1],

- condamner M. [Y] [H] à verser à M. [N] [F] une somme de 4 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [Y] [H] au paiement des entiers dépens.

Aux termes de ses dernières écritures notifiées le 22 février 2022, M. [Y] [H] demande à la cour de :

A titre principal

- confirmer le jugement déféré dans toutes ses dispositions,

- dire et juger que M. [N] [F] lui a donné à bail rural verbal les parcelles cadastrées,

* section ZM [Cadastré 1] d'une superficie de 1 ha 43 a 50 ca,

* section ZM [Cadastré 5] d'une superficie de 1 ha 10 a 20 ca,

- dire et juger que M. [N] [F] doit assurer la jouissance paisible de son preneur,

- dire et juger que M. [N] [F] devra laisser libre la totalité de la parcelle section ZM n° [Cadastré 1] d'une superficie de 1 ha 43 a 50 ca, sous astreinte de 100 euros par jour de retard passé le délai de 15 jours après la signification de l'arrêt à intervenir,

- débouter M. [N] [F] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

A titre subsidiaire,

- ordonner le sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de cassation,

- condamner M. [N] [F] au paiement de la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

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.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

- Sur la qualification de bail rural

M. [F] soutient que M. [H] exploite la parcelle ZM [Cadastré 1], seule parcelle concernée par le litige, dans le cadre d'un commodat et non d'un bail rural comme retenu par le jugement entrepris. Il fait valoir qu'il n'a jamais payé le moindre fermage depuis 2013 et que la parcelle est d'une contenance inférieure au seuil d'application du statut du fermage dans les Côtes d'Armor à savoir 0,50 ha et non une surface de 1 ha 43 a 50 ca comme indiquée à tort dans le jugement. Il s'oppose au fait que la parcelle ZM [Cadastré 1] soit considérée comme partie prenante d'une unité foncière avec la parcelle ZM [Cadastré 5] en ce que la parcelle ZM [Cadastré 1] est située en zone sensible et naturelle alors que la parcelle ZM [Cadastré 5] est délimitée par ses propres talus même si M. [H] tente de les détruire. Il ajoute que le fait qu'il ait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux ne signifie nullement qu'il aurait reconnu l'existence d'un bail rural sur la parcelle litigieuse mais simplement qu'il souhaitait voir juger que la convention dont il se prévaut n'est pas soumise au statut du fermage.

M. [H] fait valoir qu'en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux, M. [F] a reconnu lui-même la qualification du bail rural de la parcelle ZM [Cadastré 1]. Il ajoute que cette parcelle est partie prenante d'une unité foncière, constitue un bail indivisible avec la parcelle ZM [Cadastré 5] et que le bail rural porte sur ces deux parcelles ZM [Cadastré 1] et ZM [Cadastré 5] tel que cela apparaît sur les factures de fermage édictées par M. [F] jusqu'en 2015.

Aux termes de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime : « 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 les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public. »

Le bail rural suppose notamment que la jouissance des biens agricoles se fasse moyennant une contrepartie onéreuse, pouvant prendre la forme du versement de somme d'argent, la remise de biens divers ou le service d'une prestation dépassant l'entretien des biens prêtés pour l'usage auquel ils sont destinés.

Aux termes des articles 1875 et 1876 du code civil le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi. Ce prêt est essentiellement

gratuit.

En l'espèce, M. [F] a mis verbalement à disposition de M. [H] une parcelle ZM [Cadastre 1]. La destination agricole et l'usage de la parcelle ne sont pas contestés. Il résulte des factures de fermage pour l'année 2012 et pour l'année 2013 établies par M. [F] et produites par M. [H] que ce dernier a payé un fermage pour les parcelles D [Cadastre 3], D [Cadastre 4] et ZM [Cadastre 1] au titre des parcelles boisées et pour la parcelle ZM [Cadastre 5] au titre des parcelles labourables. Au vu de ces quittances et de l'existence d'une contrepartie financière, c'est à bon droit que le jugement entrepris a retenu qu'un bail rural avait été conclu entre les parties s'agissant de ces parcelles et notamment de la parcelle ZM [Cadastre 1], seule concernée par le litige.

Comme l'a relevé à juste titre le jugement entrepris, il ne suffit pas pour le bailleur de cesser de réclamer le fermage afférent à l'occupation d'une parcelle pour la faire sortir du statut protecteur des baux ruraux. Il est constant qu'aucun congé n'a été délivré à M. [H] relativement à cette parcelle. Il ne peut dès lors s'agir d'un commodat.

Par ailleurs, M. [F] indique que la parcelle est d'une contenance inférieure au seuil d'application du statut du fermage dans les Côtes d'Armor mais n'apporte aucune pièce en ce sens.

Au vu de ces éléments, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il a jugé que la parcelle ZM [Cadastre 1] est exploitée par M. [F] en vertu d'un bail rural et non d'un commodat sauf à préciser que cette parcelle est d'une contenance de 28a et 40ca et non de 1 ha 10 a 20 ca comme indiqué dans le jugement.

- Sur la demande relative à l'obligation de jouissance paisible

M. [H] demande à ce que M. [F] soit condamné sous astreinte à laisser libre la totalité de la parcelle ZM [Cadastre 1] alors qu'il tente d'obtenir son expulsion et pose des obstacles à l'accès aux chevaux de son exploitation.

M. [F] conclut au débouté de cette demande en l'absence du moindre élément produit par M. [H] à l'appui de sa demande.

Aux termes des dispositions de l'article L.1719-3° du code civil, le bailleur a l'obligation de faire jouir paisiblement le preneur du bien loué.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En l'espèce, M. [H] ne produit aucune pièce à l'appui de sa demande. Le jugement qui l'a débouté de cette demande sera confirmé.

- Sur la demande en résiliation de bail

M. [F] sollicite que soit prononcée la résiliation du bail rural sur la parcelle ZM [Cadastre 1] en raison de manquements de M. [H] au visa des articles L.411-31, L.411-35 et L.411-37 III 1° du code rural et de la pêche maritime. Il fait valoir que M. [H] n'est plus le preneur en place puisqu'il a fait valoir ses droits à retraite depuis le 1er mars 2012, qu'il n'est plus exploitant agricole depuis cette date comme l'a retenu la cour dans un arrêt du 27 mai 2021 l'opposant à un autre bailleur et qu'il a cédé son bail de manière illicite à la société Univers Ponies.

Il soutient également que M. [H], qui indique avoir mis à disposition de la société Univers Ponies la parcelle, a cessé de participer aux travaux d'exploitation de la société puisqu'il a été embauché comme enseignant et n'est plus associé au sein de la société. Il en déduit que la résiliation judiciaire doit être prononcée sans même avoir à démontrer l'existence d'un préjudice au vu de la jurisprudence récente de la Cour de cassation.

Enfin, il ajoute que M. [F] a arraché des arbres présents sur place, ce qui constitue un autre manquement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et à justifier la résiliation du bail.

M. [H] sollicite un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation saisie d'un pourvoi sur un arrêt de la cour d'appel de Rennes du 27 mai 2021 l'ayant opposé à un autre de ses bailleurs et ayant considéré qu'un associé non exploitant, salarié de la société agricole qui exploite, ne peut faire bénéficier de la mise à disposition de la société au visa de l'article L.431-37 du code rural. Il fait valoir que la condition d'associé exploitant n'est pas imposée par l'article L.411-37 III du code rural et précise qu'il conserve une minorité substantielle des parts sociales de la société. Il ajoute qu'en sa qualité de locataire, il continue de se consacrer à l'exploitation des parcelles mises à sa disposition en totale autonomie.

Il résulte des dispositions de l'article L411-37 du code rural et de la pêche maritime que le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire. En cas de mise à disposition de biens, le preneur qui reste titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant 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.

En application de l'article L411-31 II du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail pour toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L411-37, L411-39, L411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

En application de l'article L411-35 du code rural, sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial prévues au chapitre VIII du présent titre et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

Il est constant que M. [H], qui a mis les terres à disposition de l'Earl Univers, a pris sa retraite à compter du 1er mai 2012 et qu'il est employé à compter de cette même date en qualité d'enseignant à temps partiel par cette même société. M. [H] reconnaît ne plus être associé majoritaire au sein de la société et indique conserver une minorité substantielle de parts sociales sans autre précision et sans produire les statuts de la société.

Il n'y a pas lieu d'ordonner un sursis à statuer tel que sollicité par M. [H] dans la mesure où la cour dispose des éléments suffisants pour statuer sur le fait que le preneur continue d'exploiter la parcelle donnée à bail. M. [H] sera débouté de sa demande à ce titre.

Si M. [H] est employé par l'Earl Univers Ponies en qualité d'enseignant ce qui suppose des activités de gestion et d'encadrement dans le cadre du fonctionnement du club, les attestations produites sont insuffisantes pour démontrer, que contrairement à son statut de retraité, de salarié et d'associé non exploitant, il se consacre à l'exploitation effective et permanente de la parcelle ZM [Cadastre 1] donnée à bail. En effet, les attestations produites mentionnent essentiellement ses activités d'enseignant.

M. [F] reconnaît ne pas avoir subi un préjudice mais il soutient que la jurisprudence récente de la Cour de cassation a opéré un revirement (3è Civ. 21.01.2021 - n° 19-24.520) en n'exigeant plus la preuve d'un préjudice lorsque le preneur cesse de participer aux travaux d'exploitation de la société bénéficiaire de la mise à disposition. Or cet arrêt, contrairement à ce que soutient M. [F], est relatif au retrait de l'un des co-preneurs et n'est pas transposable au cas d'espèce dans lequel M. [F] est le seul preneur et demeure associé de la société auprès de laquelle le bien a été mis à disposition.

Dans ces conditions et en l'absence de justification de l'existence d'un préjudice, M. [F] doit être débouté de sa demande de résiliation de bail fondée sur les dispositions de l'article L.431-37 du code rural et de la pêche maritime mais également celle fondée sur les dispositions de l'article L.431-35 dudit code dans la mesure où la cession prohibée au profit de l'Earl Univers Ponies n'est pas établie. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de résiliation du bail mais par substitution de motifs.

- Sur la demande de cession de bail

M. [F] demande de voir juger que M. [H] est privé de sa faculté de céder son bail rural mais M. [H] n'a pas présenté de demande de cession de bail. La demande de M. [F] est, dès lors, sans objet.

- Sur les demandes accessoires

Succombant en son appel, M. [F] sera condamné à verser à M. [H] la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles en cause d'appel et aux entiers dépens d'appel étant précisé que les dispositions du jugement entrepris sur les frais irrépétibles et les dépens seront confirmées.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et par mise à disposition au greffe,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions par substitution de motifs et sauf à préciser que M. [F] [N] à donné à bail rural verbal à M. [H] [Y] uniquement la parcelle cadastrée ZM [Cadastré 1] pour 28 ares et 40 ca ;

Y ajoutant,

Condamne M. [F] [N] à payer à M. [H] [Y] la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles en cause d'appel ;

Condamne M. [F] [N] aux entiers dépens en cause d'appel ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes, fins et prétentions.

Le greffier, La présidente,