

9 mars 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-13.646

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300183

Titres et sommaires

BAIL RURAL - Bail à ferme - Améliorations - Indemnité au preneur sortant - Action en indemnisation - Délai pour agir - Qualification - Délai de forclusion

Le délai de douze mois imparti au preneur sortant pour former une demande relative à l'indemnisation des améliorations apportées au fonds loué sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime est un délai de forclusion et, comme tel, insusceptible, sauf dispositions contraires, d'interruption et de suspension

BAIL RURAL - Bail à ferme - Sortie de ferme - Indemnité au preneur sortant - Améliorations

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 mars 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 183 FS-B

Pourvoi n° S 21-13.646

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 9 MARS 2023

La société [Adresse 3], société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3], représentée par Mme [M] [L], domiciliée [Adresse 1] agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société [Adresse 3], a formé le pourvoi n° S 21-13.646 contre l'arrêt rendu le 21 janvier 2021 par la cour d'appel de Montpellier (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Héritiers d'Exea, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la société de Montrabech, société civile d'exploitation agricole, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

les sociétés civiles immobilières Héritiers d'Exea et de Montrabech ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, six moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Les demandereses au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société [Adresse 3], représentée par Mme [M] [L], agissant en qualité de liquidateur judiciaire, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat des sociétés civiles immobilières Héritiers d'Exea et de Montrabech, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, Mme Andrich, faisant fonction de conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 21 janvier 2021), les 16 et 26 novembre 2001, les sociétés civiles immobilières Héritiers d'Exea et de Montrabech (les SCI) ont donné à bail rural à long terme à la société [Adresse 3] (la locataire) des terres en nature de vigne et de champ.
2. Le bail a fait obligation à la locataire de restructurer le vignoble à ses frais exclusifs.
3. Au motif de manquements de la locataire à ses obligations contractuelles, les SCI ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail et paiement de dommages-intérêts.
4. Ayant le 15 avril 2015 résilié le bail, Mme [L], agissant en qualité de mandataire liquidateur de la locataire, a, reconventionnellement, demandé l'annulation de la clause de restructuration du vignoble aux frais exclusifs de la locataire et l'indemnisation des frais d'arrachage, de défonçage et de replantation, des avances aux cultures, de la perte de valeur des stocks et du manque à gagner résultant de la résolution anticipée du bail imputable aux SCI.
5. Par arrêt du 28 juin 2018 la clause de restructuration du vignoble aux frais exclusifs de la locataire a été réputée non écrite et une mesure d'expertise, a été ordonnée sur les différents chefs de préjudice allégués par les parties.

Moyens

Examen des moyens

Sur le cinquième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé

Motivation

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

7. La locataire fait grief à l'arrêt de fixer, au passif de sa liquidation judiciaire, à la somme de 493 966 euros la créance d'indemnisation des SCI au titre des fermages, alors « qu'à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour d'appel de nouvelles prétentions, si ce n'est pour faire juger notamment les questions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait ; qu'en retenant en l'espèce que les demandes indemnitaires présentées pour la

première fois en appel étaient recevables pour cette raison qu'elles faisaient suite à un premier arrêt ayant déclaré non écrite l'une des stipulations du bail, quand cette précédente décision avait simplement fait droit à une demande présentée dès la première instance, et ne constituait dès lors pas un fait nouveau rendant recevables des demandes nouvelles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 564 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 564 du code de procédure civile :

8. Aux termes de ce texte, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait.

9. Pour déclarer recevable la demande des SCI en restitution de fermages, l'arrêt retient que celle-ci, présentée pour la première fois en cause d'appel, a été formée postérieurement à l'arrêt du 28 juin 2018 ayant déclaré non écrite la clause imposant au preneur le renouvellement à sa charge du vignoble et n'est que la conséquence de cette annulation.

10. En statuant ainsi, alors que les SCI pouvaient, dès la première instance, demander à titre subsidiaire, la condamnation de la locataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Moyens

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

11. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation au titre des avances aux cultures, alors :

« 1°/ qu'il appartient au juge qui estime que le rapport de l'expert judiciaire désigné à l'occasion du litige est insuffisamment précis d'interroger l'expert ou d'ordonner un complément d'expertise ; qu'en l'espèce, en retenant qu'en l'absence de commentaires de l'expert judiciaire sur les documents comptables qui lui avaient été fournis, il n'était pas possible de retenir sa conclusion selon laquelle l'indemnité revendiquée par la société [Adresse 3] était conforme aux valeurs comptables certifiées, la cour d'appel, qui a fait supporter à la société demanderesse une insuffisance du rapport d'expertise, a violé les articles 1134 et 1147 anciens du code civil et l'article 1719 du même code, ensemble l'article 245 du code de procédure civile.

2°/ que le bien-fondé d'une demande indemnitaire ne dépend pas de l'exactitude de l'évaluation faite par le demandeur de son préjudice ; qu'en rejetant la demande en indemnisation des avances aux cultures à raison d'une incertitude sur le montant de ce préjudice, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 anciens du code civil et de l'article 1719 du même code. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 4 du code civil et 245, alinéa 1er, du code de procédure civile :

12. Il résulte du premier de ces textes que le juge ne peut refuser de statuer en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties.
13. Aux termes du second, le juge peut toujours inviter le technicien à compléter, préciser ou expliquer, soit par écrit, soit à l'audience, ses constatations ou ses conclusions.
14. Pour rejeter la demande de la locataire au titre des avances aux cultures, l'arrêt retient que l'expert a indiqué que le montant revendiqué était conforme aux valeurs comptables certifiées mais que les SCI font, à juste titre, remarquer que les documents versés au débat, et non véritablement commentés par l'expert, ne permettent pas de retenir ce montant.
15. En statuant ainsi, sans évaluer le montant d'une créance dont elle constatait l'existence en son principe, la cour d'appel, à laquelle il appartenait, dès lors qu'elle estimait que le rapport de l'expert judiciaire, désigné à l'occasion du litige, ne lui permettait pas de se déterminer, d'interroger celui-ci ou d'ordonner en tant que de besoin un complément ou une nouvelle expertise, a violé les textes susvisés.

Moyens

Sur le premier moyen du pourvoi incident, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

16. Les SCI font grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnité au titre des frais d'arrachage, de défonçage et de replantation réalisés par la locataire, alors « que le droit à l'indemnité de preneur sortant sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime se prescrit à peine de forclusion par douze mois à compter de la résiliation du bail ; qu'au cas présent, la résiliation du bail ayant eu lieu le 15 avril 2015, les exposantes faisaient valoir que la demande d'indemnité de preneur sortant formulée pour la première fois dans les conclusions régularisées en juin 2016 devait être déclarée prescrite ; que pour rejeter cette demande, la cour d'appel a retenu que la prescription n'avait pu courir qu'à compter de l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 28 juin 2018 ; qu'en statuant de la sorte, alors que le délai de forclusion édicté par l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime a pour point de départ la résiliation du bail, la cour d'appel a violé l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 411-69, dernier alinéa, du code rural et de la pêche maritime :

17. Aux termes de ce texte, la demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion.

18. Pour recevoir la demande de la locataire, sur ce fondement, au titre des améliorations apportées au fonds loué, l'arrêt retient qu'elle ne peut être considérée comme atteinte par la prescription qui n'a pu courir qu'à compter de l'arrêt du 28 juin 2018.

19. En statuant ainsi, alors que l'article précité a instauré un délai de forclusion d'un an courant à compter de la fin du bail, insusceptible, sauf dispositions contraires, d'interruption et de suspension, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Moyens

Et sur le second moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

20. Les SCI font grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnisation du manque à gagner, alors « qu'en cas de résiliation fautive anticipée d'un contrat à durée déterminée, seul l'auteur de cette résiliation fautive peut être condamné à réparer le préjudice né du manque à gagner de son cocontractant ; qu'au cas présent, la société [Adresse 3] demandait à ce que les sociétés bailleuses soient condamnées à lui payer une indemnité destinée à compenser le manque à gagner qu'elle soutenait avoir subi du fait de la résiliation anticipée du bail, résiliation prononcée à la demande de sa liquidatrice Maître [M] [L] mais qu'elle prétendait imputer à la malignité des bailleurs ; que la cour d'appel a retenu, par un chef de dispositif non contesté, que la résiliation était le fait de la décision exclusive de Maître [M] [L], es-qualités, sans qu'aucune faute ne puisse être imputée aux bailleuses ; que cependant, elle a condamné les exposantes à indemniser le manque à gagner la société [Adresse 3] dû à la résiliation anticipée du contrat ; qu'en condamnant les bailleuses à réparer un préjudice lorsqu'elle constatait que son fait générateur, la résiliation anticipée du contrat, ne leur était pas imputable, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et a ainsi violé les articles 1134, 1147 et 1184 du code civil dans leur rédaction applicable à la cause. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

21. Aux termes de ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

22. Pour faire partiellement droit à la demande de la locataire en indemnisation du manque à gagner résultant de la résolution anticipée du bail l'arrêt retient qu'au regard des conclusions de l'expert et des résultats des années précédant la résiliation, il convient de fixer l'indemnisation à 300 000 euros.

23. En statuant ainsi, après avoir relevé que la résiliation du bail n'était pas imputable aux SCI, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à la somme de 493 966 euros l'indemnisation au titre des fermages la créance de la société civile immobilière Héritiers d'Exea et de la société civile immobilière de Montrabech au passif de la liquidation judiciaire de la société [Adresse 3], en ce qu'il fixe la créance de la société [Adresse 3] à l'encontre de la société civile immobilière Héritiers d'Exea et de la société civile immobilière de Montrabech à la somme de 273 000 euros au titre des frais d'arrachage, de défonçage et de replantation et à celle de 300 000 euros au titre de l'indemnisation du manque à gagner et en ce qu'il rejette la demande de la société [Adresse 3] au titre des avances aux cultures, l'arrêt rendu le 21 janvier 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Dit que chacune des parties conservera la charge de ses propres 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 neuf mars deux mille vingt-trois.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat aux Conseils, pour la société [Adresse 3], ès qualités, (demanderesse au pourvoi principal)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La SAS [Adresse 3], représentée par Me [M] [L] en qualité de liquidateur judiciaire, fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR fixé à la somme de 493.966 euros d'indemnisation au titre des fermages, la créance de la SCI Héritiers d'Exea et de la SCI de Montrabech au passif de la liquidation judiciaire de la SAS [Adresse 3] ;

AUX MOTIFS QUE contrairement à ce que soutient la SAS [Adresse 3], les demandes présentées pour la première fois en cause d'appel par les intimées (au titre des fermages, des primes, de la marque et du préjudice moral) ne l'ont été que postérieurement à l'arrêt précité de la présente Cour en date du 28 juin 2018, qui a déclaré nulle et non écrite la clause imposant au preneur le renouvellement à sa charge du vignoble, et n'en sont que la conséquence liée à ladite annulation ; qu'elles ne sont dès lors pas irrecevables ;

ET AUX MOTIFS QU'il convient dès lors, tenant l'évolution du litige, de fixer à la somme de 493.966 euros la créance de la SCI Héritiers d'Exea et la SCI de Montrabech au passif de la liquidation judiciaire de la SAS [Adresse 3] ;

1) ALORS QUE les demandes nouvelles ne sont recevables en cause d'appel que si elles visent à opposer compensation, à faire écarter les prétentions adverses, à faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou

de la révélation d'un fait, si elles sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire des demandes présentées en première instance, ou s'il s'agit de demandes reconventionnelles ; qu'en déclarant recevables les demandes des bailleurs visant à obtenir l'indemnisation de préjudices autres que ceux invoqués en première instance, pour cette raison que ces demandes étaient la conséquence de l'annulation prononcée par l'arrêt du 28 juin 2018, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier la recevabilité de ces demandes nouvelles, privant sa décision de base légale au regard des articles 564 à 567 du code de procédure civile ;

2) ALORS, subsidiairement, QU'à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour d'appel de nouvelles prétentions, si ce n'est pour faire juger notamment les questions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait ; qu'en retenant en l'espèce que les demandes indemnitaires présentées pour la première fois en appel étaient recevables pour cette raison qu'elles faisaient suite à un premier arrêt ayant déclaré non écrite l'une des stipulations du bail, quand cette précédente décision avait simplement fait droit à une demande présentée dès la première instance, et ne constituait dès lors pas un fait nouveau rendant recevables des demandes nouvelles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 564 du code de procédure civile ;

3) ALORS, subsidiairement, QUE sont recevables en cause d'appel les demandes qui constituent l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire des prétentions formulées en première instance ; que ces demandes supposent toutefois d'être formées par le même auteur, une partie n'étant pas recevable à présenter pour la première fois en appel des prétentions qui seraient le prolongement ou l'accessoire des demandes formées en première instance par une autre partie à la procédure ; qu'en retenant en l'espèce que les demandes indemnitaires présentées pour la première fois en appel étaient recevables pour cette raison qu'elles n'étaient que la conséquence de la nullité prononcée par son arrêt du 28 juin 2018, quand ce premier arrêt avait fait droit à une demande qui avait été présentée en défense par la société [Adresse 3] dès la première instance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 566 du code de procédure civile ;

4) ALORS QUE la notion d'évolution du litige est étrangère à la recevabilité des demandes nouvelles formées en appel contre des personnes qui étaient parties au litige en première instance ; qu'en faisant référence à une évolution du litige pour justifier de faire droit aux nouvelles demandes indemnitaires de la SCI Héritiers d'Exea et de la SCI de Montrabech, la cour d'appel a violé l'article 564 du code de procédure civile.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

La SAS [Adresse 3], représentée par Me [M] [L] en qualité de liquidateur judiciaire, fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR fixé à la somme de 493.966 euros d'indemnisation au titre des fermages, la créance de la SCI Héritiers d'Exea et de la SCI de Montrabech au passif de la liquidation judiciaire de la SAS [Adresse 3] ;

AUX MOTIFS QUE les intimées soutiennent qu'elles n'auraient jamais conclu le bail sans la présence de ladite clause et, il n'est pas contestable, à la seule lecture du contrat, qu'elle constituait un élément important pour les bailleuses ; qu'il n'est cependant pas démontré que le contrat se soit, du fait de la remise en cause de cette clause, trouvé totalement dépourvu de son équilibre initial ;

ET AUX MOTIFS QUE sur la demande d'indemnisation au titre des fermages, il n'est pas contestable que le montant des fermages tels que fixés par le bail, en date des 16 et 26 novembre 2001, liant les parties au présent litige, a été largement minoré par rapport aux précédents fermages fixés par les baux consentis par le GFA Héritiers d'Exea et par la SCI de Montrabech en 1996 et 1997, et ce pour tenir compte de la clause prévoyant le renouvellement du vignoble à la charge du preneur ; que ladite clause étant réputée non écrite, c'est à juste titre que les bailleuses sollicitent une réévaluation des loyers, à hauteur de ce qui aurait dû être versé en l'absence d'une telle disposition, et il sera fait droit à leur demande à ce titre à hauteur de 493.966 euros ;

1) ALORS QUE la suppression de la clause réputée non écrite n'affecte pas les autres stipulations du contrat ; qu'en décidant en l'espèce qu'il y avait lieu de tenir compte de ce que l'une des clauses du bail avait été réputée non écrite pour réévaluer, tant pour l'avenir que pour le passé, le montant des loyers convenu entre les parties, la cour d'appel a violé l'article 1134 ancien devenu 1103 du code civil, ensemble les articles 1719, 4°, du même code et L. 415-12 du code

rural et de la pêche maritime ;

2) ALORS QUE sauf à mettre en oeuvre la réglementation autorisant une révision judiciaire des loyers sous certaines conditions, il n'appartient pas aux juges de modifier le montant du loyer convenu entre les parties ; qu'en décidant en l'espèce qu'il y avait lieu de tenir compte de ce que l'une des clauses du bail avait été réputée non écrite pour réévaluer le montant des loyers convenu depuis l'origine entre les parties, de sorte à rendre le preneur débiteur d'un complément de loyer pour le passé, la cour d'appel a violé l'article 1134 ancien devenu 1103 du code civil, ensemble les articles L. 411-11 et L. 411-13 du code rural et de la pêche maritime.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

La SAS [Adresse 3], représentée par Me [M] [L] en qualité de liquidateur judiciaire, fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR fixé sa créance à l'encontre de la SCI Héritiers d'Exea et de la SCI de Montrabech à la seule somme de 273.000 euros au titre des frais d'arrachage, de défonçage et de replantation ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande au titre des frais d'arrachage, de défonçage et de replantations, les demandes formées à ce titre par le preneur ne peuvent valablement être considérées comme atteintes par la prescription puisque cette dernière n'a pu courir qu'à compter de l'arrêt de la présente Cour du 28 juin 2018 ; que le contrat conclu entre les parties n'étant pas intégralement remis en cause du fait de l'annulation de la clause objet de l'arrêt susvisé, et en vertu du seul principe de l'indemnisation légale des améliorations apportées par le preneur, il convient de fixer l'indemnisation de la SAS [Adresse 3], à ce titre, à la somme de 273.000 euros ;

1) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions et moyens respectifs des parties ; qu'en faisant directement droit en l'espèce à la demande subsidiaire de la société [Adresse 3] visant à être indemnisée des frais d'arrachage, de défonçage et de replantation à hauteur de 273.000 euros sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural au titre de l'indemnité due au preneur sortant, quand celle-ci sollicitait, à titre principal, une indemnité de 1.733.248 euros, sur le fondement des articles 1719, 4°, du code civil et L. 415-8 du code rural et de la pêche maritime, au titre du montant des investissements réalisés, la cour d'appel a inversé l'ordre dans lequel la société [Adresse 3] présentait ses demandes, et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2) ALORS, subsidiairement, QUE les juges sont tenus d'assortir leur décision de motifs propres à la justifier ; qu'en faisant droit en l'espèce à la demande subsidiaire de la société [Adresse 3] visant à être indemnisée des frais d'arrachage, de défonçage et de replantation à hauteur de 273.000 euros sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime au titre de l'indemnité due au preneur sortant, et en rejetant ainsi sa demande principale en paiement d'une indemnité de 1.733.248 euros sur le fondement des articles 1719, 4°, du code civil et L. 415-8 du code rural au titre du montant des investissements réalisés, sans assortir ce rejet d'aucun motif, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

La SAS [Adresse 3], représentée par Me [M] [L] en qualité de liquidateur judiciaire, fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR fixé aux seules sommes de 273.000 euros et de 300.000 euros les indemnités dues à la SAS [Adresse 3] par la SCI Héritiers d'Exea et la SCI de Montrabech, et d'avoir ce faisant, rejeté la demande d'indemnisation au titre des avances aux cultures ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande d'indemnisation au titre des avances aux cultures, l'expert indique que le montant revendiqué à ce titre est conforme aux valeurs comptables certifiées ; que cependant, c'est à juste titre que les intimées font remarquer que les documents versés au débat, et non véritablement commentés par l'expert, ne permettent pas de retenir ce montant ; que sans plus d'éléments probants à ce titre, cette demande sera rejetée ;

1) ALORS QU'il appartient au juge qui estime que le rapport de l'expert judiciaire désigné à l'occasion du litige est insuffisamment précis d'interroger l'expert ou d'ordonner un complément d'expertise ; qu'en l'espèce, en retenant qu'en l'absence de commentaires de l'expert judiciaire sur les documents comptables qui lui avaient été fournis, il n'était pas

possible de retenir sa conclusion selon laquelle l'indemnité revendiquée par la société [Adresse 3] était conforme aux valeurs comptables certifiées, la cour d'appel, qui a fait supporter à la société demanderesse une insuffisance du rapport d'expertise, a violé les articles 1134 et 1147 anciens du code civil et l'article 1719 du même code, ensemble l'article 245 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE le bienfondé d'une demande indemnitaire ne dépend pas de l'exactitude de l'évaluation faite par le demandeur de son préjudice ; qu'en rejetant la demande en indemnisation des avances aux cultures à raison d'une incertitude sur le montant de ce préjudice, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 anciens du code civil et de l'article 1719 du même code.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

La SAS [Adresse 3], représentée par Me [M] [L] en qualité de liquidateur judiciaire, fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR fixé aux seules sommes de 273.000 euros et de 300.000 euros les indemnités dues à la SAS [Adresse 3] par la SCI Héritiers d'Exea et la SCI de Montrabech, et d'avoir ce faisant rejeté la demande d'indemnisation au titre de la perte de valeur des stocks ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande d'indemnisation au titre de la perte de valeur des stocks, l'expert indique sur ce point également que le montant revendiqué, qu'il fixe à 435.894 euros, est conforme aux valeurs comptables certifiées, après l'avoir dans sa discussion en page 46 fixé à 469.938 euros correspondant au solde entre la valeur du stock ramené à sa valeur vénale et le montant HT des enchères ; qu'outre le fait que, au regard de l'estimation faite par le commissaire-priseur, aucun élément ne permet de fixer la valeur vénale du stock à la somme de 1.353.947,00 euros, il convient d'observer qu'aucun élément de fait ou de droit ne permet de faire supporter par les baillereses cette perte alléguée, liée à la liquidation judiciaire qui a été prononcée par jugement du 30 mars 2015, ni de l'imputer à ses dernières au motif d'une saisie conservatoire, laquelle avait été autorisée par le juge de l'exécution ;

1) ALORS QUE la mesure conservatoire est pratiquée aux risques et périls du créancier ; qu'à ce titre, une saisie abusive, même autorisée en justice, peut donner lieu au paiement de dommages-intérêts ; qu'en l'espèce, la société [Adresse 3] reprochait à la SCI Héritiers d'Exea et à la SCI de Montrabech d'avoir fait pratiquer une saisie conservatoire sur l'ensemble des matériels, stocks et autres biens meubles nécessaires à son activité, et d'avoir ainsi précipité sa déconfiture en vue de provoquer la résiliation du bail à ferme conclu avec elles ; qu'en opposant, pour écarter la demande en indemnisation de la perte de valeur des stocks, que la saisie conservatoire avait été autorisée par le juge de l'exécution, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant sa décision de base légale au regard de l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil, ensemble l'article L. 121-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

2) ALORS QUE le bien-fondé d'une demande indemnitaire ne dépend pas de l'exactitude de l'évaluation faite par le demandeur de son préjudice ; qu'en ajoutant en l'espèce, pour rejeter la demande de dommages-intérêts fondée sur la perte de valeur des stocks, qu'aucun élément ne permettait de fixer leur valeur à celle invoquée par la société [Adresse 3], quand cette éventuelle incertitude quant au montant du préjudice subi n'était pas de nature à priver la demande de dommages-intérêts de son bien-fondé, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

La SAS [Adresse 3], représentée par Me [M] [L] en qualité de liquidateur judiciaire, fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR fixé à la seule somme de 300.000 euros la créance de la SAS [Adresse 3] à l'encontre de la SCI Héritiers d'Exea et la SCI de Montrabech au titre du manque à gagner ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande d'indemnisation au titre du manque à gagner. L'expert indique qu'un résultat net compris entre 33 et 40% de la valeur revendiquée par la SAS [Adresse 3], compris entre 2.200.000 et 2.700.000 € correspondrait à une très bonne gestion technique et économique et à l'absence de sinistre majeur. Au regard de cette définition, qui suppose à la fois une très bonne gestion technique et économique et une absence de sinistre, et tenant les résultats affichés des années précédant la résiliation du bail, il convient de limiter l'indemnisation du manque à gagner à

la seule somme de 300.000 euros ;

1) ALORS QUE les juges du fond ne doivent pas dénaturer les écrits qui leurs sont soumis ; que dans son rapport, l'expert judiciaire avait indiqué que son calcul du manque à gagner subi par la société [Adresse 3] tenait compte des variations de la production viticole, des incertitudes climatiques et économiques ; qu'il s'était référé aux comptes de la société sur la période comprise entre 2002 et 2014 (rapport, p. 47) et en particulier aux années 2012 et 2013 qui avaient été marquées par des conditions climatiques difficiles et à l'année 2014 affectée par la grêle (rapport p. 47) ; qu'en affirmant, pour limiter l'indemnisation du manque à gagner à la seule somme de 300.000 euros, que la définition de l'expert suppose à la fois une très bonne gestion technique et économique et une absence de sinistre et qu'il faut tenir compte des résultats affichés des années précédant la résiliation du bail, la cour d'appel a méconnu le sens et clair et précis du rapport d'expertise judiciaire qui, dans son évaluation, avait pris en compte l'ensemble de ces éléments, et violé le principe selon lequel les juges du fond ne doivent pas dénaturer les écrits soumis à leur examen ;

2) ALORS QUE les juges du fond doivent motiver leur décision ; que lorsqu'ils s'écartent en totalité ou en partie de l'avis des experts judiciaires, ils sont tenus dénoncer les motifs qui ont déterminé leur conviction ; que dans son rapport, l'expert judiciaire avait indiqué que le calcul du manque à gagner subi par la société [Adresse 3] devait tenir compte des variations de la production viticole, des incertitudes climatiques et économiques (rapport, p. 47) ; qu'il avait précisé prendre en compte les résultats des années 2002 à 2014 (rapport, p. 47) et en particulier les années 2012 et 2013 qui avaient été marquées par des conditions climatiques difficiles et ceux l'année 2014 affectés par la grêle (rapport p. 47) ; que l'expert judiciaire avait finalement écarté la valorisation proposée par la société [Adresse 3] en considérant qu'il s'agissait d'une valeur plafond théorique (rapport, p. 49) et proposé d'appliquer une décote comprise entre 33 et 40% pour tenir compte de l'aléa lié aux intempéries ou à la conjoncture économique (rapport, p. 49) ; qu'en définitive, il avait évalué le manque à gagner subi par la société [Adresse 3] entre 2.200.000 et 2.700.000 euros ; qu'en affirmant, pour limiter l'indemnisation de ce préjudice à la seule somme de 300.000 euros, que la définition de l'expert suppose à la fois une très bonne gestion technique et économique et une absence de sinistre et qu'il faut tenir compte des résultats affichés des années précédant la résiliation du bail, quand ces éléments avaient d'ores et déjà été pris en compte par l'expert dans son évaluation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. Moyens produits par la SCP Nicolaj, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour la société Héritiers d'Exea et la société de Montrabech (demandereses au pourvoi incident)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Les sociétés Héritiers d'Exea et de Montrabech font grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé l'indemnité au titre des frais d'arrachage, de défonçage et de replantations réalisés par la société [Adresse 3] à la somme de 273 000 € ;

1°) ALORS QUE le droit à l'indemnité de preneur sortant sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime se prescrit à peine de forclusion par douze mois à compter de la résiliation du bail ; qu'au cas présent, la résiliation du bail ayant eu lieu le 15 avril 2015, les exposantes faisaient valoir que la demande d'indemnité de preneur sortant formulée pour la première fois dans les conclusions régularisées en juin 2016 devait être déclarée prescrite ; que pour rejeter cette demande, la cour d'appel a retenu que la prescription n'avait pu courir qu'à compter de l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 28 juin 2018 ; qu'en statuant de la sorte, alors que le délai de forclusion édicté par l'article 411-69 du code rural et de la pêche maritime a pour point de départ la résiliation du bail, la cour d'appel a violé l'article 411-69 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS QUE le droit à l'indemnité de preneur sortant sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime se prescrit à peine de forclusion par douze mois à compter de la résiliation du bail ; qu'au cas présent, la résiliation du bail ayant eu lieu le 15 avril 2015, les exposantes faisaient valoir que la demande d'indemnité de preneur sortant formulée pour la première fois dans les conclusions régularisées en juin 2016 devait être déclarée prescrite ; que pour rejeter cette demande, la cour d'appel a retenu que la prescription n'avait pu courir qu'à compter de l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 28 juin 2018 ; qu'en statuant de la sorte, sans soutenir cette affirmation par un quelconque motif, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS subsidiairement QUE le droit à l'indemnité de preneur sortant sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime se prescrit à peine de forclusion par douze mois à compter de la résiliation du bail ; que l'article 2334 du code civil, qui édicte que la prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure, n'est pas applicable aux délais de forclusion, qui ne sont pas régis par le titre XXème du livre III du code civil sur la prescription extinction, sauf dispositions légales contraires ; qu'en retenant que la prescription n'avait pu courir qu'à compter de l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 28 juin 2018, lorsque le délai de l'article 411-69 du code rural et de la pêche maritime était un délai de forclusion ayant pour point de départ la résiliation du bail, la cour d'appel a violé l'article 411-69 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 2220 du code civil et l'article 2234 du même code par fausse application ;

4°) ALORS en tout état de cause QUE le droit à l'indemnité de preneur sortant sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime est soumis au respect de la procédure instituée par les dispositions d'ordre public de l'article L. 411-73 du même code lesquelles requièrent l'autorisation ou l'information préalable du bailleur avant le commencement des travaux ; qu'au cas présent, la cour d'appel a fait droit à la demande de la société [Adresse 3] tendant à ce que les exposantes soient condamnées à lui verser la somme de 273 000 € sans pour autant constater que les travaux sur le fondement desquels la preneuse demandait une telle indemnisation auraient été exécutés dans le respect de l'article 411-73 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-69 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Les sociétés Héritiers d'Exea et de Montrabech font grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé l'indemnité au titre de l'indemnisation du manque à gagner à 300 000 €.

ALORS QUE en cas de résiliation fautive anticipée d'un contrat à durée déterminée, seul l'auteur de cette résiliation fautive peut être condamné à réparer le préjudice né du manque à gagner de son cocontractant ; qu'au cas présent, la société [Adresse 3] demandait à ce que les sociétés bailleuses soient condamnées à lui payer une indemnité destinée à compenser le manque à gagner qu'elle soutenait avoir subi du fait de la résiliation anticipée du bail, résiliation prononcée à la demande de sa liquidatrice Maître [M] [L] mais qu'elle prétendait imputer à la malignité des bailleurs ; que la cour d'appel a retenu, par un chef de dispositif non contesté, que la résiliation était le fait de la décision exclusive de Maître [M] [L], es-qualités, sans qu'aucune faute ne puisse être imputée aux bailleuses ; que cependant, elle a condamné les exposantes à indemniser le manque à gagner la société [Adresse 3] dû à la résiliation anticipée du contrat ; qu'en condamnant les bailleuses à réparer un préjudice lorsqu'elle constatait que son fait générateur, la résiliation anticipée du contrat, ne leur était pas imputable, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et a ainsi violé les articles 1134, 1147 et 1184 du code civil dans leur rédaction applicable à la cause.

Décision attaquée

Cour d'appel de montpellier 5a
21 janvier 2021 (n°17/04948)

Textes appliqués

Article 564 du code de procédure civile.

Article L. 411-69, dernier alinéa, du code rural et de la pêche maritime.

Article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Articles 4 du code civil et 245, alinéa 1er, du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-03-2023
- Cour d'appel de Montpellier 5A 21-01-2021