

8 février 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-16.422

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300073

## Titres et sommaires

BAIL RURAL - Bail à ferme - Apport en société - Conditions - Clause d'agrément insérée dans le bail - Défaut d'identification du bénéficiaire - Sanction - Détermination

Il résulte des articles L. 411-38 et L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime qu'une clause, insérée dans un bail à ferme, selon laquelle le bailleur donne son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, doit être réputée non écrite

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 février 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 73 FS-B

Pourvoi n° E 22-16.422

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 8 FÉVRIER 2024

M. [K] [X], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° E 22-16.422 contre l'arrêt rendu le 17 mars 2022 par la cour d'appel de Pau (chambre sociale), dans le litige l'opposant à Mme [B] [T], épouse [D], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bosse-Platière, conseiller, les observations de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de M. [X], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de Mme [D], et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 19 décembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Bosse-Platière, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Layemar, 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 (Pau, 17 mars 2022), le 14 juin 1989, les consorts [T], aux droits desquels vient Mme [D], ont donné à bail rural à long terme diverses parcelles à M. [X].
2. Le 27 juin 2019, Mme [D] a délivré congé à M. [X] pour le 31 décembre 2020, au motif qu'il avait atteint l'âge de la retraite.
3. Le 4 octobre 2019, M. [X] a signifié à Mme [D] l'apport de son droit au bail à la société civile d'exploitation agricole Le Buisson (la SCEA), invoquant y être autorisé par une clause du bail.
4. Respectivement, le 11 octobre 2019 et le 14 janvier 2020, M. [X] et Mme [D] ont saisi un tribunal paritaire des baux

ruraux, l'un en annulation du congé et l'autre en résiliation du bail pour cession prohibée. Les deux instances ont été jointes.

## Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. M. [X] fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir, tirée de la prescription, de réputer non écrite la clause manuscrite, insérée au bail du 14 juin 1989, d'apport du droit au bail à une société agricole et de déclarer nul l'apport du droit au bail à la SCEA, alors :

« 1°/ que selon l'article L. 411-38, 1er al. du code rural et de la pêche maritime, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier ; que pour dire réputée non écrite la clause manuscrite ajoutée au bas de l'acte du 14 juin 1989 selon laquelle : « conformément aux dispositions de l'article L. 411-38 du code rural, le preneur pourra faire apport de son droit au bail à une société agricole », le bailleur donnant « d'ores et déjà son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société », la cour d'appel retient que cette clause est rédigée en des termes généraux qui ne permettent notamment pas d'identifier le bénéficiaire éventuel de l'apport et ne peut constituer un agrément personnel du bailleur tel qu'imposé par les dispositions légales impératives ; qu'en statuant ainsi cependant que la clause précise que cet apport ne pourra intervenir qu'au profit d'une société agricole et comporte bien l'accord personnel du bailleur à cette cession, la cour d'appel, pour s'être fondée sur ces motifs revenant à ajouter à l'article L. 411-38, 1er al. du code rural et de la pêche maritime des conditions qu'il ne comporte pas, en a violé les dispositions ;

2°/ que pour rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription opposée par M. [X], la cour d'appel retient encore que l'agrément personnel du bailleur imposé par l'article L. 411-38 constitue une condition impérative à la validité de l'apport de sorte qu'une autorisation générale donnée par anticipation sans aucune identification de son bénéficiaire est de nature à constituer une violation d'une disposition d'ordre public et que l'action tendant à déclarer la clause litigieuse non écrite n'est dès lors pas prescrite et sera par conséquent déclarée recevable ; qu'en statuant ainsi cependant que l'action visant à faire déclarer non écrite une clause d'un contrat constitue une action personnelle, laquelle, sauf texte spécial venant déroger à l'article 2224 du code civil, se prescrit dans un délai de cinq ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, la cour d'appel a violé les dispositions de ce texte par refus d'application. »

## Motivation

Réponse de la Cour

6. Selon l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime, le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier. Ces dispositions sont d'ordre public.

7. Selon l'article L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime, toute disposition des baux restrictive des droits stipulés par le titre 1er de ce code est réputée non écrite.

8. La cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'une clause, insérée dans un bail à ferme, selon laquelle le bailleur donne son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, doit être réputée non écrite et que l'action tendant à le voir constater n'est pas soumise à prescription.

9. Le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [X] et le condamne à payer à Mme [D] la somme de 3 000 euros ;

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

## Décision attaquée

Cour d'appel de Pau 3s  
17 mars 2022 (n°21/00972)

## Textes appliqués

Articles L. [411-38](#) et L. [415-12](#) du code rural et de la pêche maritime.

## Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 08-02-2024](#)
- Cour d'appel de Pau 3S 17-03-2022