5 mars 2026
Cour d'appel de Rennes
RG n° 24/01094

Chambre des Baux Ruraux

Texte de la **décision**

Entête

Chambre des Baux Ruraux

ARRÊT N° 6

N° RG 24/01094 - N° Portalis DBVL-V-B7I-URKN

(Réf 1ère instance : 5118000007)

M. [G] [V]

C/

M. [B] [P]

Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Copie exécutoire délivrée

le :

à : Me Busquet (+ afm)

Me Guillois

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 05 MARS 2026

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Monsieur Philippe BRICOGNE, Président de chambre,

Assesseur : Madame Véronique VEILLARD, Présidente de chambre,

Assesseur : Madame Caroline BRISSIAUD, Conseillère,

GREFFIER :

Madame OMNES, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 06 Novembre 2025 devant Monsieur Philippe BRICOGNE, 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 05 Mars 2026 sur prorogation du 05 Février 2026 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

****

APPELANT :

Monsieur [G] [V]

né le 11 mai 1960 à [Localité 1], de nationalité française, célibataire, exploitant agricole,

[Adresse 1]

[Localité 2]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 2023/3908 du 02/02/2024 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de RENNES)

représenté par Me Benjamin BUSQUET de la SCP AVOCATS LIBERTÉ, avocat au barreau de RENNES

INTIME :

Monsieur [B] [P]

né le 09 mai 1982 à [Localité 3], de nationalité française, exploitant agricole,

[Adresse 2]

[Localité 4]

représenté par Me David LE BLANC substituant Me Alexandre GUILLOIS de la SELARL KOVALEX, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

1. Suivant acte de donation entre vifs du 23 décembre 2015 au rapport de Me [H], notaire à [Localité 5], consentie par [F] [O] épouse [Y], M. [B] [P] est devenu propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune de [Localité 6] ainsi désigné :

- une maison d'habitation, des bâtiments et un jardin,

- les parcelles de terres cadastrées :

* section ZS n° [Cadastre 1], [Localité 7] pour 23 ha 30 a et 20 ca,

* section ZS n° [Cadastre 2], [Localité 8] pour 3 ha 45 a et 40 ca,

* section ZS n° [Cadastre 1], [Localité 7] pour 6 ha 83 a et 74 ca,

* section ZS n° [Cadastre 3], [Localité 7] pour 45 a,

* section ZS n° [Cadastre 4], [Localité 7] pour 89 a,

soit une superficie totale de 34 ha 93 a et 34 ca.

2. Ces parcelles font l'objet d'un bail rural à long terme consenti par [Z] [O], aux droits duquel venait [F] [Y], le 20 mai 1964 au profit de M. [A] [V], auquel a succédé son fils, M. [G] [V].

3. Par acte d'huissier du 5 mars 2018, M. [V] a été sommé d'avoir à payer trois années de fermage demeurées impayées pour un montant total de 12.599,06 €.

4. Faisant valoir que cette mise en demeure était restée infructueuse, M. [P] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc, le 1er août 2018, d'une demande de paiement des fermages et de résiliation du bail.

5. Suivant jugement du 5 juillet 2019, le tribunal a :

- prononcé, à compter du jour du jugement, la résiliation du bail rural liant M. [G] [V] et M. [B] [P],

- condamné M. [V] à payer à M. [P] la somme de 16.122,09 €, correspondant à l'arriéré de fermage arrêté au 28 septembre 2018,

- ordonné l'expulsion de M. [V] et de tous occupants de son chef,

- condamné M. [V] à payer à M. [P] une indemnité d'occupation d'un montant équivalent au prix du fermage, courant à compter de la résiliation du bail rural et jusqu'à la libération effective totale des lieux loués,

- débouté M. [V] de toutes ses demandes reconventionnelles,

- débouté M. [P] de sa demande d'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et de sa demande d'astreinte,

- condamné M, [V] aux dépens de l'instance, lesquels comprendront notamment les frais de sommation infructueuse de payer les fermages du 5 mars 2018,

- ordonné l'exécution provisoire.

6. Par déclaration au greffe de la cour d'appel de Rennes du 24 juillet 2019, M. [V] a interjeté appel de cette décision.

7. Par ordonnance du 11 août 2020, le premier président de la cour d'appel a arrêté l'exécution provisoire du jugement uniquement en ce qu'il a ordonné l'expulsion de M. [V] des terres et des bâtiments d'exploitation donnés à bail.

8. Par arrêt du 22 avril 2021, la cour a :

- dit n'y avoir lieu de statuer sur les demandes de M. [V] en l'absence d'effet dévolutif de sa déclaration d'appel,

- condamné M. [V] aux dépens.

9. Sur pourvoi formé par M. [V], la Cour de cassation, dans un arrêt du 5 octobre 2023 :

- a cassé et annulé l'arrêt au visa des articles 562 et 933 du code de procédure civile, en considérant qu'en matière de procédure sans représentation obligatoire, y compris lorsque les parties ont choisi d'être assistées ou représentées par un avocat, la déclaration d'appel qui mentionne que l'appel tend à la réformation de la décision déférée à la cour d'appel, en omettant d'indiquer les chefs du jugement critiqués, doit s'entendre comme déférant à la connaissance de la cour d'appel l'ensemble des chefs de ce jugement, la cour d'appel, pour juger qu'elle n'était saisie d'aucune demande, ayant retenu à tort que la déclaration d'appel ne mentionne aucun chef du jugement critiqué et qu'il s'en suit que la déclaration d'appel du 24 juillet 2019, qui tend à la réformation du jugement sans mentionner les chefs de jugement critiqués, n'a pas eu d'effet dévolutif,

- a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les a renvoyées devant la cour d'appel de Rennes autrement composée.

10. Par déclaration au greffe du 21 février 2024, M. [V] a formalisé une saisine de la cour d'appel de Rennes.

11. Par lettre recommandée avec avis de réception du 7 mars 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 4

juillet 2024.

12. L'affaire a finalement été retenue à l'audience du 6 novembre 2025 et mise en délibéré au 5 février 2026, prorogé au 5 mars 2026.

13. Dans ses dernières conclusions régulièrement notifiées déposées au greffe via RPVA le 2 juillet 2025 et soutenues à l'audience, M. [V] demande à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- statuant à nouveau,

- sur le moyen légitime de s'opposer au paiement des fermages tiré de la nullité de la donation,

- dire et juger recevable et bien fondée sa demande,

- juger qu'il a une raison sérieuse et légitime de s'opposer au règlement des fermages, - prononcer la nullité de la donation du 23 décembre 2015 pour fraude à son droit de préemption,

- en conséquence,

- déclarer M. [P] irrecevable en ses demandes pour défaut de droit à son encontre, - ordonner que le bail résilié en première instance soit de nouveau valable et effectif entre les parties,

- sur le moyen légitime de s'opposer au paiement des fermages,

- dire et juger recevable et bien fondée sa demande,

- juger qu'il a une raison sérieuse et légitime de s'opposer au règlement des fermages, - l'exonérer du règlement des fermages depuis 2015 jusqu'à la reprise de la jouissance paisible du bien et la remise en état salubre de celui-ci, qui prendra fin à sa réintégration effective dans la jouissance complète du bail, à savoir les terres et bâtiments agricoles ainsi que la maison d'habitation,

- ordonner que le bail résilié en première instance soit de nouveau valable et effectif entre les parties,

- ordonner en conséquence de l'infirmation de la résiliation du bail la nullité du bail rural du 10 octobre 2022 consenti par M. [P] à l'EARL de Kerucun,

- à titre reconventionnel,

- sur le préjudice de jouissance,

- condamner M. [P] à lui régler au titre de son préjudice de jouissance une somme équivalente au coût du fermage, et ce depuis 2015 jusqu'à réintégration effective,

- ordonner la compensation entre les sommes mises à la charge des parties,

- sur les travaux de remise en état,

- enjoindre à M. [P], bailleur, de réaliser les travaux répondant à la mise en conformité du logement d'habitation,

- condamner M. [P] à réaliser les travaux nécessaires ou à prendre en charge les travaux estimés a minima à 60.000 € qui devront être dans un délai maximal d'une année à compter de la décision,

- dire que la condamnation sera considérée comme exécutée sur justification d'un procès-verbal de réception des travaux de remise en état salubre/décent de la maison d'habitation,

- assortir cette condamnation d'une astreinte de 200 € par jour de retard passé ce délai d'une année qui courra jusqu'à réception des travaux et justification de cette réception, - condamner M. [P] à démarrer la réalisation des travaux dans les deux mois suivant l'arrêt,

- assortir cette condamnation d'une astreinte de 5.000 € par mois de retard dans le démarrage des travaux,

- ordonner à M. [P] de lui communiquer un calendrier des travaux,

- sur sa réintégration,

- ordonner sa réintégration sur l'ensemble des biens donnés à bail qui ne pourra intervenir qu'à compter d'un délai de 15 jours suivant la signification de la décision à intervenir,

- condamner M. [P] à libérer les lieux dans un délai de 15 jours suivant la signification de la décision à intervenir,

- dire que sa réintégration dans la maison d'habitation ne pourra avoir lieu que lorsque la maison d'habitation sera rénovée en termes de salubrité et de décence,

- assortir la condamnation de M. [P] de permettre sa réintégration pour les terres agricoles et les bâtiments agricoles d'une astreinte de 1.000 € par jour de retard à compter d'un délai de 15 jours suivant la signification de la décision à intervenir,

- sur les préjudices,

- condamner M. [P] à lui régler le coût de son loyer extérieur pour se loger, soit la somme de 130,53 € mensuel à compter du 1er novembre 2020, somme à parfaire jusqu'à sa réintégration effective dans la maison d'habitation après travaux,

- condamner M. [P] à lui payer la somme de 255,20 € correspondant au prorata du mois d'octobre 2020 au titre des indemnités kilométriques exposées, outre la somme de 432,42 € mensuel jusqu'au 14 octobre 2021,

- condamner M. [P] à lui payer la somme de 255,20 € correspondant au prorata du mois d'octobre 2020 au titre des indemnités kilométriques exposées, outre la somme de 563,19 € mensuel à parfaire jusqu'à réintégration effective après travaux,

- condamner M. [P] à lui régler la somme de 36.000 € au titre de son préjudice moral, sur la base de 4.000 € par année,

- en tout état de cause,

- condamner M. [P] à lui régler la somme de 6.000 € au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- condamner M. [P] même aux entiers dépens.

* * * * *

14. Dans ses dernières conclusions régulièrement notifiées déposées au greffe via RPVA le 1er avril 2025 et soutenues à l'audience, M. [P] demande à la cour de :

- in limine litis,

- déclarer irrecevable les prétentions nouvelles de M. [V] tendant à l'annulation de la donation du 23 décembre 2015, à réparer un préjudice moral et à sa condamnation aux dépens de première instance,

- au fond,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions sauf à parfaire les condamnations pécuniaires prononcées,

- statuant à nouveau de ces chefs,

- condamner M. [V] à lui payer la somme de 31.880,77 € correspondant à l'arriéré de fermage et d'indemnité d'occupation assortie des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 5 mars 2018 pour la somme de 16.122,09 €,

- débouter M. [V] de toutes ses demandes, fins et prétentions,

- à titre subsidiaire,

- ramener les demandes indemnitaires et prétentions de M. [V] à de plus justes proportions,

- en tout état de cause,

- condamner M. [V] aux dépens,

- condamner M. [V] à lui payer la somme de 15.000 € au titre de l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

* * * * *

15. Pour plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il convient de se reporter à leurs écritures ci-dessus visées figurant au dossier de la procédure.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de nullité de la donation du 23 décembre 2015

1 - la recevabilité de la demande :

a) le caractère nouveau de la demande :

16. M. [P] fait valoir que la demande en annulation de la donation du 23 décembre 2015 constitue une prétention nouvelle en cause d'appel et par conséquent irrecevable. Il ne s'agit en effet pas uniquement d'un moyen de défense au fond mais d'une véritable prétention, reprise comme telle dans le dispositif de ses conclusions.

* * * * *

17. M. [V] estime que sa demande de nullité constitue en réalité une défense au fond pouvant être proposée en tout état de cause.

Réponse de la cour

18. Aux termes de l'article 71 du code de procédure civile, 'constitue une défense au fond tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen au fond du droit, la prétention de l'adversaire'.

19. Selon l'article 72 du même code, 'les défenses au fond peuvent être proposées en tout état de cause'.

20. L'article 564 dispose qu' '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'.

21. La demande en annulation d'un acte sur lequel est fondée la condamnation de première instance peut être formée pour la première fois en cause d'appel car elle tend à faire écarter les prétentions adverses au sens de l'article 564 du code de procédure civile (Civ. 2ème, 25 mars 1998, pour un acte notarié ; Civ. 1ère, 26 avril 2000, n° 98-14212, pour un contrat ; Civ. 2ème, 16 décembre 2004, n° 03-12.642, pour un acte de cautionnement).

22. En l'espèce, il ressort du jugement entrepris que M. [V] avait seulement demandé au tribunal de constater qu'il avait 'des raisons sérieuses et légitimes pour ne pas avoir payé le fermage à ses échéances', parmi lesquelles ne figurait pas la nullité de la donation du 23 décembre 2015.

23. Or, par cette prétention, M. [V] entend ôter à M. [P] sa qualité de propriétaire et, partant, sa qualité à solliciter le paiement des fermages et la résiliation du bail en cause, ainsi qu'en témoigne le dispositif de ses conclusions :

'- prononcer la nullité de la donation du 23 décembre 2015 pour fraude à son droit de préemption,

- en conséquence,

- déclarer M. [P] irrecevable en ses demandes pour défaut de droit à son encontre'.

24. La demande n'est donc pas irrecevable du seul fait de son caractère nouveau.

b) le caractère irrecevable de l'exception :

25. M. [P] fait valoir que l'exception de nullité n'est pas recevable à l'endroit d'un acte ayant reçu exécution, ce qui est le cas de la donation dont il a bénéficié.

* * * * *

26. M. [V] réplique que l'exception de nullité est perpétuelle et qu'il est tiers à l'acte en cause qu'il n'a donc lui-même pas exécuté.

Réponse de la cour

27. Aux termes de l'article 1185 du code civil, 'l'exception de nullité ne se prescrit pas si elle se rapporte à un contrat qui n'a reçu aucune exécution'.

28. Il en a été déduit qu'une exception de nullité n'était pas recevable à l'endroit d'un acte ayant déjà reçu exécution (Civ. 1ère, 13 février 2007, n° 06-10.880 ; Civ. 1ère, 15 janvier 2015, n° 13-25.513). Cette règle ne s'applique toutefois qu'à compter de l'expiration du délai de prescription de l'action (Civ. 1ère, 4 mai 2012, n° 10-25.558) et sans qu'il y ait lieu de distinguer entre nullité absolue et nullité relative (Civ. 1ère, 24 avril 2013, pourvoi n° 11-27.082 ; Civ. 1ère, 16 mars 2017, n° 16-13.063).

29. C'est parce que la nullité d'un acte non exécuté ne pourrait plus être invoquée en défense à une demande d'exécution de cet acte, après que la prescription est acquise, et compte tenu du caractère inéquitable de la situation qui pourrait permettre de donner vie à un acte jamais exécuté et peut-être vicié depuis l'origine, qu'est admis le caractère perpétuel de l'exception de nullité.

30. À l'inverse, si l'exception de nullité pouvait jouer en cas d'exécution partielle du contrat, cela conduirait à remettre en cause un contrat dûment exécuté et contre lequel l'action en nullité ne pourrait pourtant pas être admise, pour être prescrite.

31. Le commencement d'exécution de l'acte litigieux doit être apprécié indépendamment de la partie qui l'a effectué (Civ. 1ère, 12 novembre 2020, n° 19-19.481). En d'autres termes, l'échec de la règle de la perpétuité de l'exception s'impose quelle que soit la partie qui a exécuté le contrat, qu'il s'agisse de celle qui invoque l'exception de nullité ou de celle à qui elle est opposée.

32. En l'espèce, M. [V] est tiers à l'acte de donation dont il excipe la nullité. L'exécution de l'acte par M. [P] et sa donatrice ne peut pas lui être opposée.

c) la forclusion et la prescription :

33. M. [P] fait valoir que la demande de nullité de la donation est atteinte par la forclusion en application des dispositions de l'article L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime, faute d'avoir été exercée dans le délai de six mois, M. [V] ayant connaissance de la donation litigieuse depuis au moins le 27 juillet 2016, date de sa communication dans le cadre d'une action en contestation de la donation dont il s'est d'ailleurs désisté
1: À noter que le jugement de désistement n'est pas produit, de sorte que la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée (dans l'hypothèse où il se serait agi d'un désistement d'action), que la cour aurait pu soulever d'office, ne sera pas évoquée

. Elle est en outre prescrite en vertu des dispositions de l'article 2224 du code civil, faute d'avoir respecté le délai de cinq ans pour agir.

* * * * *

34. M. [V] réplique qu'il s'agit d'une défense au fond, constitutive d'un moyen qui ne peut pas être entaché de prescription.

Réponse de la cour

35. L'article L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime dispose, en son 3ème alinéa, qu' 'au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion. Toutefois, lorsque le bailleur n'a pas respecté les obligations mentionnées à l'article L. 412-10, le preneur peut intenter l'action prévue par cet article'.

36. L'article 2224 du code civil prévoit que 'les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer'.

37. En l'espèce, l'acte de donation du 23 décembre 2015 passé entre [F] [Y] et M. [P] mentionne que le bien donné est actuellement loué à M. [V] dans le cadre d'un bail à ferme. Rien n'y est mentionné quant à la purge d'un éventuel droit de préemption au profit du preneur en place.

38. M. [P] justifie avoir informé de l'existence de l'acte en cause, d'abord M. [V] lui-même par courrier recommandé du 27 juillet 2016, dans le cadre d'une précédente action menée par celui-ci devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc, puis son conseil suivant bordereau de communication de pièces du 11 mars 2019, dans le cadre de la présente action, de sorte que sa demande de nullité est censément forclose ou prescrite suivant que l'on applique le droit spécial ou le droit commun.

39. La cour observe que cette demande de nullité n'a été formée pour la première fois qu'à l'occasion de la présente procédure de renvoi après cassation et suivant conclusions du 26 juin 2024.

40. Si les délais de forclusion comme de prescription ont expiré dans les deux cas (information du 27 juillet 2016 et communication du 11 mars 2019), la règle selon laquelle l'exception est perpétuelle peut valablement être opposée par M. [V].

d) l'absence à la cause de [F] [Y] ou de ses ayants droit :

41. M. [P] fait valoir que la demande de nullité est encore irrecevable sans l'intervention à la procédure de [F] [Y] ou de ses ayants droits.

* * * * *

42. M. [V] ne conclut pas sur ce point.

Réponse de la cour

43. M. [V] demande à la cour de :

'- prononcer la nullité de la donation du 23 décembre 2015 pour fraude à son droit de préemption,

- en conséquence, (...)

- ordonner que le bail résilié en première instance soit de nouveau valable et effectif entre les parties', sous-entendu : les parties au contrat.

44. Ce faisant, il ne se contente pas de solliciter l'inopposabilité de la donation, mais sa nullité, visant ainsi à réintégrer [F] [Y] ou à tout le moins ses ayants droit en qualité de bailleur.

45. [F] [Y] est décédée le 20 décembre 2016. Ses ayants droit n'ont pas été attraits à la cause. Cette carence ne permet pas de recevoir la demande de M. [V].

2 - en toute hypothèse, le fond de la demande :

46. M. [V] fait valoir que [F] [Y] et M. [P], qui n'ont aucun lien de parenté, ont organisé la transmission par voie de donation pour contourner son droit de préemption et celui de la Safer, ce qui constitue une fraude, dont l'annulation a été consacrée par la Cour de cassation dans un arrêt du 15 avril 2021.

47. Or, [F] [Y], qui était en conflit judiciaire avec lui depuis 1999 et qui s'est refusée à effectuer les travaux nécessaires depuis l'incendie de 1999, a en réalité cherché à lui nuire en transmettant les terres à un agriculteur voisin, ce que renforce l'interdiction de lui aliéner les terres contenue à l'acte.

48. D'ailleurs, la donation n'est pas totalement gratuite puisque M. [P] a non seulement pris en charge le coût de l'acte mais également réglé le dernier fermage à [F] [Y], prenant à sa charge le soin d'en récupérer le paiement auprès du preneur. Même à titre gratuit, la donation aurait été soumise au droit de préemption de la Safer à partir du 1er janvier 2016, ce qui peut expliquer la précipitation de l'acte.

* * * * *

49. M. [P] réplique qu'un droit de préemption est ouvert au preneur lorsque le propriétaire décide ou est contraint d'aliéner le bien loué à titre onéreux et il appartient au preneur de rapporter la preuve de la simulation qu'il allègue.

50. Or, l'intention libérale de [F] [Y], excédée par le comportement de son preneur, se déduit de sa volonté de mettre un terme à ses rapports locatifs avec M. [V]. D'ailleurs, selon lui, la clause particulière prévoyant une interdiction d'aliéner les biens à M. [V] pendant une durée de 15 ans traduit parfaitement les circonstances de cette donation.

51. Dans l'espèce invoquée par l'appelant, la Cour de cassation a approuvé une cour d'appel qui avait requalifié une donation avec charge de vente déguisée, ce qui n'est pas le cas ici, le fait qu'il ait accepté de racheter la dette du fermage de l'année en cours ne constituant pas une charge de nature à corrompre la libéralité, pas plus que la prise en charge des frais notariés qui sont en général imputés au donataire. De même, l'absence de lien de parenté ou d'alliance entre lui et [F] [Y] ne suffit pas à suspecter la donation de frauduleuse, pas plus que le fait qu'il exploite également des terres à proximité des biens donnés.

Réponse de la cour

52. L'article L. 412-1 du code rural et de la pêche maritime dispose que 'le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte, conformément aux dispositions de la présente section, d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place. Ce droit est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables s'il s'agit de biens dont l'aliénation, faite en vertu soit d'actes de partage intervenant amiablement entre cohéritiers, soit de partage d'ascendants, soit de mutations, profite, quel que soit l'un de ces trois cas, à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus et sauf dans ces mêmes cas si l'exploitant preneur en place est lui-même parent ou allié du propriétaire jusqu'au même degré'.

53. L'article L. 412-12 du même code prévoit, en son 3ème alinéa, qu' 'au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu en application de la présente section, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion. Toutefois, lorsque le bailleur n'a pas respecté les obligations mentionnées à l'article L. 412-10, le preneur peut intenter l'action prévue par cet article'.

54. Aux termes de l'article 894 du code civil, 'la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte'.

55. La doctrine s'oppose entre deux conceptions sur la définition de l'intention libérale :

- une conception dite objective ou abstraite, selon laquelle l'intention libérale est la conscience et la volonté de s'appauvrir au bénéfice d'autrui,

- une conception subjective ou affective, qui exige que l'appauvrissement soit exempt du moindre motif égoïste, ce qui implique la recherche des mobiles du disposant.

56. L'existence de l'intention libérale est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond. Toutefois, elle ne peut être déduite du seul déséquilibre de l'acte ou de l'appauvrissement du disposant ni se déduire du seul élément matériel de l'opération, mais elle peut résulter d'un faisceau d'éléments constituant des présomptions graves, précises et concordantes.

57. La Cour de cassation juge frauduleuse l'opération qui a pour but de faire échec au droit de préemption du preneur (Civ. 3ème, 12 octobre 1982, n° 81-13.328).

58. Dans l'arrêt invoqué par M. [V] (Civ. 3ème, 15 avril 2021, n° 20-15.334), la Cour de cassation a considéré que la cour d'appel avait légalement justifié sa décision en annulant une donation avec charge, constituée d'une rente viagère irréductible et réversible, après avoir retenu qu'il existait un contexte belliqueux entre les parties, objectivé par des procédures judiciaires et des rapports inamicaux et en a souverainement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que, dans ce contexte, la donation avec charge à des personnes inconnues relevait, non de l'intention libérale, mais d'une manoeuvre frauduleuse dans le but de contourner le droit de préemption des preneurs.

59. En l'espèce, [F] [Y] a, suivant acte du 23 décembre 2015 au rapport de Me [H], notaire à [Localité 5], donné à M. [P] un ensemble immobilier situé sur la commune de [Localité 6] ainsi désigné :

- une maison d'habitation, des bâtiments et un jardin,

- les parcelles de terres cadastrées :

* section ZS n° [Cadastre 1], [Localité 7] pour 23 ha 30 a et 20 ca,

* section ZS n° [Cadastre 2], [Localité 8] pour 3 ha 45 a et 40 ca,

* section ZS n° [Cadastre 1], [Localité 7] pour 6 ha 83 a et 74 ca,

* section ZS n° [Cadastre 3], [Localité 7] pour 45 a,

* section ZS n° [Cadastre 4], [Localité 7] pour 89 a,

soit une superficie totale de 34 ha 93 a et 34 ca, donnée à bail le 20 mai 1964 au père de M. [V] qui a repris l'exploitation.

60. Le seul fait que M. [P] soit sans lien de parenté ni d'alliance avec [F] [Y], que le donataire soit déjà installé en qualité d'agriculteur à proximité des terres données ou encore que l'acte litigieux soit intervenu quelques jours seulement avant l'obligation de notification à la Safer des transmissions à titre gratuit, M. [V] procédant par pure conjecture d'une forme de précipitation, ne suffit pas à qualifier la donation de frauduleuse.

61. Le paiement par M. [P] à [F] [Y] du reliquat du fermage (4.131,41 € correspondant à l'échéance du 29 septembre 2015) ne constitue pas une contrepartie onéreuse, dès lors que le donataire se trouve subrogé dans les droits de la bailleresse puisqu'il déclare 'faire son affaire personnelle de récupérer ladite somme auprès du fermier'.

62. La prise en charge des droits de mutation (36.000 € pour des biens estimés à 60.000 €) et des frais notariés par M. [P] n'a rien d'anormal.

63. L'acte est stipulé sans charge particulière et mentionne que, 'lors du règlement de la succession de la donatrice, la présente libéralité s'imputera sur la quotité disponible', avec cette précision qu' 'en cas d'atteinte à la réserve héréditaire des descendants de la donatrice, les héritiers réservataires pourront exercer une action en réduction de la présente libéralité'.

64. Certes, les relations entre [F] [Y] et M. [V] se sont envenimées à partir d'un incendie qui s'est déroulé le 31 janvier 1999 dans un des bâtiments loués à M. [V].

65. Ce n'est que sous la pression de son voisin, M. [T], affecté par l'incendie, que [F] [Y], devant l'absence de réponse de son locataire, a été contrainte, par acte d'huissier du 10 septembre 2002, d'assigner M. [V] devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Saint-Brieuc afin d'être autorisée à pénétrer sur la propriété dont il est locataire pour

procéder aux réparations nécessaires du mur pignon de la maison qu'il occupe, procédure ayant abouti à une ordonnance du 3 octobre 2002 qui a fait droit à la demande, à laquelle M. [V] ne s'était d'ailleurs pas opposé.

66. [F] [Y] a également eu l'occasion de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc le 20 mai 2005 pour un arriéré de fermages, procédure ayant abouti à la condamnation de M. [V] à une somme de 15.089,42 € suivant jugement du 20 mars 2006 tenant compte d'une prescription partielle.

67. Par la suite, c'est l'état de la maison d'habitation qui va conduire [F] [Y] à demander à M. [V] de s'installer dans un mobil home afin d'effectuer les travaux nécessaires, suivant courrier recommandé du 18 juillet 2014, solution refusée par le locataire dans un premier temps, ainsi qu'en témoigne un courrier d'information de l'avocat de [F] [Y] du 28 août 2014, avant finalement de se raviser quelques mois plus tard.

68. Or, il ressort d'un courrier électronique du 29 juillet 2015 adressé à [F] [Y] par M. [W], architecte, chargé de l'exécution des travaux, que celui-ci a 'vu M. [V] qui m'a confirmé avoir bien reçu mes appels téléphoniques pour convenir avec vous d'un rendez-vous au sujet de la restauration de la maison et me confirme ne pas avoir donné suite', avant d'évoquer les doléances de ce dernier au sujet du mobil home, ce qui fait dire à M. [W] 'qu'il pense peut-être vouloir l'utiliser, mais son manque d'investissement est sidérant'.

69. Cette inertie a pu finir par lasser [F] [Y] et les travaux exigés tardivement par M. [V] (infra § 97 et suivants) ont pu transformer le bail en une charge sans doute devenue insurmontable, conduisant la bailleresse à se défaire de son bien moins de cinq mois après le courrier de M. [W] sans pour autant vouloir frauder les droits du preneur, mais avec l'intention de ne pas permettre au donataire de céder le bien à M. [V], manifestation d'une rancoeur depuis que celui-ci n'a finalement pas donné suite au projet de revente de l'exploitation à son profit, ainsi qu'en témoigne un courrier adressé à son notaire par [F] [Y] le 1er juillet 2004, ce qui explique la clause d'inaliénabilité contenue à l'acte.

70. Pour autant, ce constat ne remet pas en cause le caractère libéral de l'intention manifestée par [F] [Y] à l'occasion de la donation litigieuse, faite sans charge aucune, dès lors que la cour fait le constat objectif d'un appauvrissement de sa part, les biens donnés ayant été évalués à 103.700 € dans un rapport de [C] du 12 novembre 2018 commandé par M. [P] suite à la rectification des droits de mutation effectuée par l'administration fiscale qui estimait leur valeur réelle à la somme de 212.318 €, alors que les travaux de reprise de la partie habitation étaient évalués à 60.000 € par le centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires des Côtes d'Armor (infra § 105).

71. Il n'existe aucune raison objective de faire droit à la demande de nullité de la donation du 23 décembre 2015.

72. Il s'en évince notamment que le moyen tiré du défaut de qualité de M. [P] à agir en résiliation du bail et en paiement des fermages sera rejeté.

Sur la résiliation du bail

73. M. [V] fait valoir qu'il ne s'est jamais opposé aux travaux de réfection de l'immeuble, travaux finalement envisagés par la propriétaire uniquement sous la contrainte mais jamais réalisés et qui n'ont consisté qu'en la mise en place d'un mobil home le temps des travaux de réhabilitation, alors que la maison d'habitation a un statut d'insalubrité avérée, cette situation justifiant son exonération des fermages à compter de 2015.

74. Il prétend avoir été contraint de libérer la maison d'habitation, le mobil home ainsi que les terres agricoles, alors qu'il faisait de la production de lait, de sorte qu'il a été obligé de limiter son activité à l'élevage et la vente d'animaux pour transformation et a dû être relogé dans un habitat social.

75. De son côté, M. [P] n'a lui-même rien entrepris pour résoudre la situation, l'intimé le diffamant lorsqu'il prétend qu'il serait à l'origine de son redressement fiscal.

* * * * *

76. M. [P] réplique que le défaut de paiement des fermages des années 2015 à 2018 a persisté après la mise en demeure et que M. [V] et son père avant lui ont toujours été coutumiers des retards de paiement, valant même une précédente condamnation par le tribunal paritaire des baux ruraux.

77. Il affirme que l'appelant a commis des dégradations sur le bien loué et n'a pas entretenu les terres, qu'il n'a réalisé aucuns travaux pour l'entretien courant de ces biens ni jamais sollicité ses bailleurs pour y effectuer des réparations, les constatations faites par l'huissier au moment de l'expulsion du preneur étant éloquentes à cet égard.

78. Au-delà, le fermier s'est manifesté par de la mauvaise foi constante et de la malveillance, n'étant sans doute pas étranger à la procédure de rectification fiscale qu'il a dû combattre en avançant les frais d'une expertise.

79. Il s'en évince que, selon lui, M. [V], qui n'a jamais entendu contester le montant de sa dette, ne peut opposer aucun motif légitime à son refus de payer les fermages, le sinistre ayant atteint la maison d'habitation étant de son fait. Au demeurant, si [F] [Y] a souhaité faire réaliser les réparations rendues nécessaires par cet incendie, M. [V] a refusé de laisser pénétrer l'entreprise sur les lieux loués et s'est opposé à la solution de relogement qu'elle avait proposée durant le temps des travaux.

Réponse de la cour

80. Aux termes de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, 'le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

(...) Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes'.

81. L'article 1720 du code civil dispose que 'le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives'.

82. Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 énonce les caractéristiques d'un 'logement décent' comme devant 'satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- il assure le clos et le couvert. Le gros 'uvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. (...)

- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. (...)

- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

- le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. (')

- il comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

* une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

* une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

* des installations d'évacuation des eaux ménagères'.

1 - le défaut de paiement des fermages :

83. Il n'est pas nécessaire que les deux mises en demeure portent sur des échéances de fermage différentes. Les défauts de paiement du fermage peuvent avoir pour objet deux termes distincts du bail. Si les deux mises en demeure sont relatives à des échéances différentes, il n'est pas indispensable que trois mois se soient écoulés entre elles. Le propriétaire peut se contenter d'adresser une seule mise en demeure au preneur s'il demande le paiement de plusieurs échéances en même temps.

84. En application de l'article 1353 nouveau du code civil, la charge de la preuve du paiement du fermage incombe au preneur. Cette preuve, qui est un fait juridique, peut être rapportée par tous moyens.

85. Le caractère erroné des comptes présentés dans la mise en demeure, le retrait par le bailleur d'une partie des biens loués, la persistance d'un trouble de jouissance, une erreur de contenance ou encore le non-respect par les bailleurs de la promesse d'affecter les fermages à des travaux urgents dans les bâtiments de la ferme qui menaçaient ruine sont autant d'excuses sérieuses et légitimes au non-paiement des fermages qui ont été admises par les tribunaux.

86. En l'espèce, M. [P] a d'abord, par acte d'huissier du 3 août 2017, fait délivrer à M. [V] une sommation de payer sans délai deux années de fermage (2015 et 2016) pour un montant total de 8.417,49 € (frais inclus).

87. Il a réitéré, par acte d'huissier du 5 mars 2018, une sommation de payer sans délai trois années de fermage (2015 à 2017) pour un montant total de 12.599,06 € (frais inclus).

88. Ces sommations de payer rappellent les dispositions de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime.

89. Or, le défaut de paiement des fermages des années 2015 à 2018 a persisté après ces mises en demeure et M. [V] n'a toujours pas procédé au moindre règlement. À la date de la saisine du tribunal (1er août 2018), la dette au titre des arriérés de fermages s'élevait d'ailleurs à la somme de 24.015,74 €.

90. Ces difficultés à payer le fermage sont récurrentes depuis que M. [V] a repris la suite de son père dans l'exploitation, en témoigne par exemple un courrier adressé à [F] [Y] le 18 mai 1997 dans lequel il reconnaît ne pas avoir pu tenir ses engagements 'en grande partie (à cause) de la crise de la viande bovine (...) à l'augmentation de l'aliment du bétail et la baisse du prix du lait'.

91. Le problème s'est renouvelé courant 2003 pour atteindre un tel niveau d'arriéré (30.395,27 €) qu'il va susciter la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc (supra § 66). Malgré le jugement portant condamnation aux

arriérés de fermage, dont la lecture enseigne que le preneur n'opposait aucun moyen autre que celui tiré de la prescription, M. [V] va continuer dans sa carence, ce qui va conduire la bailleresse à lui adresser une nouvelle demande de paiement le 30 mai 2012 (5.647,21 € pour le reliquat des fermages 2010 et 2011). Il en sera de même l'année suivante (relance du 14 novembre 2013 portant sur un reliquat de fermage de 7.926,85 € pour les fermages 2012 et 2013) et le 8 avril 2014 (mise en demeure adressée par huissier de justice pour un solde de 4.069,12 € pour ces mêmes fermages).

92. En toute hypothèse, il revient à M. [V] de rapporter la preuve d'un motif sérieux et légitime justifiant le non-paiement des fermages réclamés pour les années 2015 à 2017. Ce dernier met essentiellement en avant le non-respect de ses obligations par le bailleur relativement aux grosses réparations qui étaient à sa charge, notamment concernant l'habitation.

93. Il convient de rappeler que le bail originel du 20 mai 1964 indique que la location porte sur 'un corps de ferme consistant en : maison d'habitation, (...) corps de bâtiments comprenant hangar, grange, étable, soue à porcs et écurie (...) et diverses pièces de terre sous labours, prairies et landes'.

94. Aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé, de sorte que les bâtiments sont réputés avoir été pris en bon état locatif.

95. La situation de délabrement de la maison d'habitation est ancienne : la longère a été détruite le 31 janvier 1999 par suite d'un incendie provoqué par M. [V] lui-même 'en remplissant imprudemment le réservoir de sa tronçonneuse à proximité d'une cheminée', en témoigne une coupure de presse versée aux débats, circonstances que n'a jamais entendu dénier l'intéressé.

96. La cour observe que M. [V] ne s'est pas prévalu d'un défaut de délivrance pour s'opposer au paiement du fermage à l'occasion de la précédente instance devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc (jugement du 20 mars 2006).

97. La première doléance dont justifie M. [V] date du 9 avril 2014. Dans ce courrier recommandé, il indique à [F] [Y] 'le très mauvais état du bâtiment d'habitation' et lui demande 'de bien vouloir effectuer, relativement à celui-ci, d'indispensables travaux de grosses réparations et de mise aux normes de mon logement'.

98. Photographies à l'appui, M. [V], après avoir rappelé à [F] [Y] qu'elle a perçu une indemnité d'assurance de 437.000 francs sans avoir 'effectué aucune reconstruction, ni réparation, ni travaux conservatoires', signale que 'l'état de ce logement, dans lequel le clos et le couvert ne sont donc plus assurés, qui n'a ni installation de distribution d'eau, ni WC, ni installations sanitaires à l'intérieur, ni installation de chauffage, ni réseau électrique en état de marche, dont la porte principale et les fenêtres sont vétustes et dont les abords deviennent risqués et dangereux -avec toutes conséquences de responsabilité le cas échéant- peut être assurément qualifié d'indécent'.

99. Or, cette situation décrite par le preneur va conduire [F] [Y] à diligenter sur place un gérant de biens et un architecte avant de répondre en ces termes : 'Il résulte du rapport qui m'a été fait que l'état de la maison d'habitation est tout à fait catastrophique, ce dont vous auriez dû nous informer depuis longtemps' et à demander à M. [V] de s'installer provisoirement dans un mobil home afin d'effectuer les travaux nécessaires, suivant courrier recommandé du 18 juillet 2014, solution dans un premier temps refusée par le locataire, ainsi qu'en témoigne un courrier d'information de l'avocat de [F] [Y] du 28 août 2014.

100. La cour observe également que, dans ce dernier courrier, le conseil de [F] [Y] lui indique que M. [V] 'refuse tout mobil home alors même que les travaux auraient dû être réalisés avec l'indemnité que vous avez reçue. (...) Je crains qu'il ne faille mettre les travaux en route'. Ce courrier accrédite donc la thèse selon laquelle [F] [Y] s'est montrée réticente à investir dans les lieux d'habitation occupés par M. [V], après l'incendie.

101. M. [W], architecte de [F] [Y], a pu constater le 13 octobre 2014 'que la maison est insalubre et présente un certain état de péril si aucun travaux n'est réalisé. Actuellement, cette maison n'est ni hors d'eau, ni hors d'air : un mur pignon doit être consolidé et la toiture doit être refaite. Des travaux de second oeuvre doivent être réalisés en isolation thermique, sanitaire et électricité. Pour cela, M. [V] qui y vit doit être relogé. La mise en place d'un mobil home installé sur le terrain pourrait être envisagée pour une durée d'environ un an'.

102. Par courrier du 20 novembre 2014, l'avocate de [F] [Y] informe cette dernière de ce que M. [V] 'accepte d'occuper un mobil home pendant la durée des travaux'.

103. Le diagnostic technique établi le 17 juillet 2015 par le centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires des Côtes d'Armor est édifiant sur la situation de l'immeuble :

- l'état du bâti entraîne un double danger (risque de chute de personnes et de chutes d'ouvrage)

- la tête de cheminée menace de s'effondrer

- les planchers intermédiaires sont fragilisés

- une porte donnant accès sur la partie incendiée est très détériorée et laisse passer la végétation qui s'est développée dans la partie incendiée

- une des ouvertures sur escalier est dangereuse (pas de protection sécurité)

- les murs sont détériorés (peinture qui se décolle, traces d'humidité)

- absence de système de ventilation

- logement ouvert aux intempéries

- utilisation dangereuse de l'électricité

- pas d'équipement de sanitaires (WC, douche, point d'eau)

- pas d'alimentation en eau potable

- pas de système d'assainissement

- réseau électrique défaillant.

104. Il ressort d'un courrier électronique du 29 juillet 2015 adressé à [F] [Y] par M. [W], que celui-ci a 'vu M. [V] qui m'a confirmé avoir bien reçu mes appels téléphoniques pour convenir avec vous d'un rendez-vous au sujet de la restauration de la maison et me confirme ne pas avoir donné suite', avant d'évoquer les doléances de ce dernier au sujet du mobil home, ce qui fait dire à M. [W] 'qu'il pense peut-être vouloir utiliser (le mobil home), mais son manque d'investissement est sidérant'.

105. Le 21 septembre 2015, le centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires des Côtes d'Armor écrit à [F] [Y] pour lui signifier que 'le logement n'est pas habitable et est dangereux pour M. [V]. Des travaux importants pour rendre ce logement (habitable ') doivent être réalisés (travaux estimés à plus de 60.000 €)', soit une somme équivalente à la valorisation du bien au moment de la donation (supra § 62).

106. Il ressort d'un courrier adressé le 8 octobre 2015 par le conseil de M. [V] à sa consoeur que la situation est alors dans le statu quo : 'Il est plus que surprenant que les travaux n'aient pas démarré et qu'il faille vous relancer constamment. Je vous indique que l'installation du mobil home n'est absolument pas conforme'. Les raccordements électriques et des eaux ne sont pas enterrés, l'isolation est absente et la terrasse est instable. (...) Il devient urgent d'agir'.

107. Or, si l'on fait abstraction des quelques factures relatives à l'installation du mobil home, les seuls travaux entrepris par [F] [Y] ont consisté en la 'démolition d'un hangar partiellement tombé' (facture de la société Cosse du 19 mars 2015 à hauteur de 2.827 €).

108. M. [P], qui a repris la suite de [F] [Y] à partir de 2016, et par conséquent son engagement du 22 décembre 2014 d'installer un mobil home 'afin d'effectuer les travaux sur la propriété', n'a lui-même entrepris aucuns travaux de réfection, en témoigne une attestation du maire de [Localité 6] du 14 mars 2019 : si un permis de démolir a été accordé le 28 avril 2015, aucune demande de permis de construire n'a été déposée ensuite.

109. Il s'évince de l'ensemble que, si M. [V], qui a toujours vécu dans cette maison, s'est, dans un premier temps, accommodé de la situation malgré des engagements initiaux manifestés par la bailleresse par exemple dans des

courriers du 28 novembre 2003 ou du 19 décembre 2007, il a commencé à faire part de ses doléances dès 2014, ce qui a poussé [F] [Y] à essentiellement temporiser avec l'option du mobil home avant de rapidement céder son bien sans pour autant sérieusement entreprendre des travaux, ainsi qu'il ressort d'un courrier recommandé que lui a adressé le preneur le 23 juillet 2015 dans lequel il s'étonne de son absence au rendez-vous fixé pour dévoiler le projet de reconstruction (courrier non réclamé).

110. Il est donc inutile d'évoquer l'inertie de M. [V] lors de l'épisode de 2002 (supra § 65) puis son refus initial d'intégrer un mobil home alors que le bailleur n'a lui-même rien entrepris de sérieux pendant vingt ans pour remédier à la situation d'insalubrité que vivait le preneur, et encore moins à partir de son installation dans le mobil home (fin 2014).

111. M. [P] n'a pas satisfait à son obligation de délivrance.

112. Dans ces conditions, le refus de payer les fermages à partir de 2015 apparaît légitime, ce qui conduira la cour à infirmer le jugement en ce qu'il a :

- condamné M. [V] à payer à M. [P] la somme de 16.122,09 €, correspondant à l'arriéré de fermage arrêté au 28 septembre 2018,

- condamné M. [V] à payer à M. [P] une indemnité d'occupation d'un montant équivalent au prix du fermage, courant à compter de la résiliation du bail rural et jusqu'à la libération effective totale des lieux loués.

113. Statuant à nouveau, la cour déboutera M. [P] de ses demandes en paiement.

2 - la compromission du fonds :

114. Au-delà de l'épisode de l'incendie ayant ravagé la maison, les constatations effectuées par le centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires des Côtes d'Armor (supra § 103) permettent de considérer que, dès l'origine, la partie habitation n'était pas décente.

115. Mais il ressort du procès-verbal d'expulsion dressé par la SCP Gaillard & Quémeneur le 23 septembre 2022, photographies à l'appui, 'que les bâtiments agricoles sont en très mauvais état d'entretien et très sales. Je constate notamment à l'intérieur du hangar que la charpente est très abîmée et que des poutres sont cassées ou absentes. Je constate la présence d'une importante couche de fumier à l'intérieur du hangar, lequel sert également visiblement de WC, compte tenu de la présence de papier hygiénique'.

116. Le commissaire de justice poursuit ainsi : 'dans une petite pièce de l'autre côté de l'étable, je constate la présence d'une table, d'une valise, d'un fer à repasser, de divers détritus, d'un matelas et d'un traversin, d'une couette, d'un réfrigérateur, de diverses denrées alimentaires, d'un buffet, d'une lampe de chevet, un radiateur d'appoint, d'un copieur, de diverses pièces et rallonges électriques. M. [V] me précise que le bâtiment édifié en plaques de ciment a été construit par ses soins et qu'il n'est pas scellé au sol. Compte tenu de l'importante quantité de boue, je ne suis pas en mesure de le vérifier, même si dans des angles du bâtiment en effet apparaît juste posé. Il m'indique que le hangar également lui appartient et a été posé par ses soins. Je note que celui-ci a été édifié sur des plots et une semelle'.

117. Le rapport de [C] (supra § 70) confirme, concernant les bâtiments de dépendance, que 'l'appentis au pignon est, édifié en mitoyenneté, endommagé par un incendie, est à l'état de ruine, envahis par la végétation. La longère à l'ouest de la cour est en état moyen tant en ce qui concerne le gros 'uvre que la toiture. Les dépendances sud-est de la longère, en pierre sous ardoise, sont vétustes, avec gros 'uvre et toiture déformés, voire partiellement effondrés'. Par ailleurs, la parcelle principale (23 ha) présente en partie des joncs, des genêts et des cailloux en surface.

118. Un procès-verbal de constat d'huissier établi le 6 novembre 2019 à la demande de M. [V] lui-même décrit l'état de délabrement avancé des bâtiments d'exploitation (ancien bâtiment à veaux, appentis, ancien hangar, étable), dont il convient de rappeler que, faute d'état des lieux d'entrée, ils sont réputés avoir été donnés en bon état locatif, état de délabrement que le mauvais entretien, durant cinquante ans d'occupation, peut expliquer.

119. En toute hypothèse, M. [V] ne justifie pas avoir alerté, à un quelconque moment, sa bailleresse [F] [Y] puis M. [P] sur la situation des bâtiments, hormis l'écroulement d'un bâtiment le 6 octobre 2019 (courrier à M. [P]), c'est-à-dire postérieurement au jugement du 5 juillet 2019 dont appel.

120. Le preneur, en voie de marginalisation, a manifestement de longue date cessé tout entretien des lieux, constat déjà mis en évidence dans un premier procès-verbal d'expulsion du 30 octobre 2020 concernant la maison d'habitation, aggravé par l'incendie qu'il a lui-même provoqué.

121. Il a progressivement abandonné tout entretien et, partant, sérieusement compromis la bonne exploitation du fonds.

122. Pour d'autres motifs que ceux retenus par le tribunal, le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de M. [V].

123. Il s'évince de ce qui précède que la cour confirmera également le jugement en ce qu'il a débouté M. [V] de ses demandes de travaux et de réparation de son préjudice de jouissance.

124. La cour déboutera enfin M. [V] de sa demande de nullité du bail rural du 10 octobre 2022 consenti par M. [P] à l'EARL de Kerucun ainsi que de ses demandes de réintégration et de préjudice économique, conséquences de l'exécution du jugement confirmé.

Sur le préjudice moral

125. M. [V] fait valoir qu'il a aussi subi un préjudice moral, M. [P] lui ayant, par son attitude, dénié le droit à la dignité en lui refusant l'accès à un logement digne et n'ayant jamais entrepris quoi que ce soit pour régulariser cette situation.

126. Il estime que ce préjudice moral résulte de l'inaction de sa bailleresse et de son nouveau bailleur, par voie de donation, dans l'exécution des travaux de réfection des différents biens donnés à bail, cette prétention étant un accessoire des prétentions formées en première instance liées à la réalisation des travaux.

* * * * *

127. M. [P] considère que cette demande est irrecevable comme nouvelle en cause d'appel.

Réponse de la cour

128. Aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, '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'.

129. L'article 565 du même code prévoit que 'les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent'.

130. L'article 566 dispose que 'les parties ne peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge que les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire'.

131. La lecture du jugement querellé enseigne que M. [V] n'avait pas fait état d'un préjudice moral en première instance, alors que le préjudice allégué était déjà connu puisqu'il s'agissait de sanctionner la carence de M. [P] qui l'avait laissé dans une situation indigne au regard de son droit à un habitat décent.

132. Ce préjudice est distinct de tous ceux qu'il alléguait par ailleurs. Il n'en est pas l'accessoire ni le complément nécessaire.

133. Cette prétention, nouvelle en cause d'appel, sera déclarée irrecevable.

Sur les dépens

134. Le chef du jugement concernant les dépens de première instance sera confirmé. Mais chaque partie conservera la charge des dépens d'appel qu'elle aura personnellement exposés.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

135. Le chef du jugement concernant les frais irrépétibles de première instance sera confirmé. Aucune considération d'équité ne commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ni de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 pour les frais irrépétibles exposés en appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort, sur renvoi de cassation et par mise à disposition au greffe conformément à l'article 451 alinéa 2 du code de procédure civile,

Vu le jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc du 5 juillet 2019,

Vu l'arrêt de la cour d'appel de Rennes du 22 avril 2021,

Vu l'arrêt de la Cour de cassation du 5 octobre 2023,

Déclare irrecevable la demande de nullité de l'acte de donation du 23 décembre 2015 formée par M. [G] [V],

Dispositif

En conséquence, déclare M. [B] [P] recevable à agir,

Confirme le jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc du 5 juillet 2019 sauf en ce qu'il a :

- condamné M. [G] [V] à payer à M. [B] [P] la somme de 16.122,09 €, correspondant à l'arriéré de fermage arrêté au 28 septembre 2018,

- condamné M. [G] [V] à payer à M. [B] [P] une indemnité d'occupation d'un montant équivalent au prix du fermage, courant à compter de la résiliation du bail rural et jusqu'à la libération effective totale des lieux loués,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Déboute M. [B] [P] de ses demandes en paiement,

Y ajoutant,

Déclare irrecevable la demande de dommages et intérêts pour préjudice moral formée par M. [G] [V],

Déboute M. [G] [V] de sa demande de nullité du bail rural du 10 octobre 2022 consenti par M. [P] à l'EARL de Kerucun, ainsi que de ses demandes de réintégration et de réparation de son préjudice économique,

Fait masse des dépens, en ce compris ceux de l'arrêt cassé, et dit que chaque partie conservera la charge des dépens d'appel qu'elle aura personnellement exposés,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ni de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 au titre des frais irrépétibles exposés en appel.

Le greffier, Le président,