page /

TRIBUNAL JUDICIAIRE
de MONTLUCON
[Adresse 1]
[Localité 1]

:[XXXXXXXX01]

N° RG 24/01460 - N° Portalis DBWM-W-B7I-COD4

Tribunal Paritaire des Baux Ruraux

MINUTE N°26/00

JUGEMENT

DU : 27 Mars 2026

[E] [F]

C/

[X] [V]

Le :
copie certifiée conforme délivrée à :
SELARL AUVERJURIS
Me Joseph ROUDILLON

notification par LRAR à :
[E] [F]
[X] [V]

JUGEMENT

Le 30 janvier 2026, après débats à l'audience publique du tribunal paritaire des baux ruraux sous la Présidence de [...], Préisdente du Tribunal Judiciaire, en présence de Monsieur [...], assesseur bailleur titulaire, Monsieur [...], assesseur bailleur titulaire, Madame [...], assesseur preneur titulaire, Monsieur [...], assesseur preneur titulaire, assistés de [...], Greffier ;

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré et la date de prononcé par mise à disposition au greffe a été fixée au 27 mars 2026.

DANS LE LITIGE ENTRE :

DEMANDEUR

Monsieur [E] [F]
né le 26 Avril 1969 à [Localité 2] (BELGIQUE)
[Adresse 2]
[Localité 3]

comparant et assisté par par Maître Julie RAMOS de la SELARL AUVERJURIS, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND, suppléé par Me Thibault CLERET de la SELARL AUVERJURIS, avocat au barreau de MONTLUCON

DÉFENDERESSE

Madame [X] [V]
[Adresse 3]
[Localité 3]

comparante et assistée de Me ROUDILLON, avocat au barreau de MONTLUCON

DÉBATS

L'affaire appelée à l'audience du 30 janvier 2026, [...], Présidente du tribunal, statuant en qualité de présidente du tribunal paritaire des Baux Ruraux conformément à l'article L.121-3 du code de l'organisation judiciaire, en présence de Monsieur [...], assesseur bailleur titulaire, Monsieur [...], assesseur bailleur titulaire, Madame [...], assesseur preneur titulaire, Monsieur [...], assesseur preneur titulaire assistés de [...], Greffier, après avoir entendu les représentants des parties en leurs conclusions, explications et plaidoiries, a avisé les parties à l'issue des débats que la décision serait prononcée par mise à disposition au greffe de la juridiction le 27 MARS 2026

EXPOSÉ DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

Monsieur [E] [F] est propriétaire d'une exploitation agricole d'élevage bovin située sur la commune de [Localité 3] (03) lieu-dit [Localité 4].

Madame [X] [V] est quant à elle propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune de [Localité 3] (03) [Adresse 4] comprenant une maison d'habitation et diverses parcelles.

Selon procès-verbal de conciliation totale en date du 03 février 2023 établi en chambre du conseil devant ce Tribunal

paritaire des baux ruraux :

“Madame [X] [V] accepte de laisser à Monsieur [E] [F] l’usage des parcelles cadastrées sur la commune de [Localité 3] n°[Cadastre 1], [Cadastre 2], [Cadastre 3], [Cadastre 4], [Cadastre 5], [Cadastre 6], [Cadastre 7] et [Cadastre 8] jusqu’au 11 novembre 2023, date à laquelle Monsieur [E] [F] libérera l’intégralité des terres et renonce partant à invoquer à son profit un bail rural. Les parties conviennent que l’occupation de ces terres sera à titre gratuit sans limitation d’accès à Monsieur [E] [F]. Les parties conviennent que sur ces parcelles, celles situées à l’intérieur délimitées par un trait violet matérialisé sur le plan annexé audit accord, portant partiellement sur les parcelles n°[Cadastre 9], [Cadastre 10], [Cadastre 3], [Cadastre 4], [Cadastre 2], [Cadastre 1], [Cadastre 11], et [Cadastre 7] seront réservées uniquement à Madame [X] [V] et seront donc exclues des parcelles laissées à la libre disposition de Monsieur [E] [F]. Il est précisé que les bêtes n’occuperont les dites parcelles qu’à compter du 15 avril 2023.
Madame [X] [V] prendra à sa charge la clôture mise en place pour délimiter les parcelles à son usage exclusif et Monsieur [E] [F] prendre à sa charge les clôtures extérieures dont il assumera également l’entretien. S’agissant de ces clôtures extérieures, Madame [X] [V] accepte de verser à Monsieur [E] [F] la somme de 40€ à ce titre forfaitaire pour le remplacement du fil ainsi que de prendre à sa charge le financement de 9 poignets ainsi que de deux poches d’oeufs, Monsieur [E] [F] acceptant de restituer les oeufs non utilisés à Madame [X] [V]. Monsieur [E] [F] prend l’engagement de retirer les clôtures extérieures au plus tard le 30 novembre 2023.
Monsieur [E] [F] renonce à sa demande de 5000 euros pour les foins pour les années 2022 et 2023 et accepte en échange que Madame [X] [V] lui donne les foins en bottes des parcelles précédemment occupées qui seront réalisées au titre de l’année 2024 ; Monsieur [E] [F] accepte de venir récupérer sur place ces foins.
Au titre de l’année 2023, Monsieur [E] [F] accepte, dans l’éventualité où il devrait nourrir ses bêtes par du foin, d’entreposer celui-ci sur la parcelle n°[Cadastre 8] extérieure.
Les parties renoncent à toute autre demande dans le cadre de cette instance.
Chaque partie conserve ses dépens”.

Par requête reçue au greffe le 18 décembre 2024, Monsieur [E] [F] a saisi ce tribunal à l’encontre de Madame [X] [V] auquel il demande de :

- condamner sa bailleresse à lui payer et porter des dommages et intérêts,
- tenant compte du préjudice qu’il subit en faisant face à un manque de foins et une perturbation de son activité agricole, condamner Madame [X] [V] à lui payer et porter la somme de 2.679,60€,
- condamner Madame [X] [V] à lui payer et porter la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les parties ont été convoquées à l'audience du 31 janvier 2025 par le greffe. Un procès-verbal de non-conciliation a été dressé le même jour et l'affaire a été renvoyée en bureau de jugement à l'audience du 23 mai 2025, puis renvoyée à trois reprises à la demande des parties.

A l’audience du 30 janvier 2026, à laquelle l’affaire a été retenue, Monsieur [E] [F], assisté par son conseil, a repris les termes de ses dernières conclusions déposées à l’audience et a demandé au tribunal de :

- le dire recevable et bien fondé,
- dire Madame [X] [V] irrecevable et en tout cas mal fondée,

- constater l’existence d’un bail à ferme consenti à partir du 1er janvier 2019 par Madame [X] [V] à son profit sur les parcelles situées à [Localité 3] lieudit [Adresse 4] cadastrées n°[Cadastre 1],[Cadastre 2], [Cadastre 3], [Cadastre 4], [Cadastre 5], [Cadastre 6], [Cadastre 7], [Cadastre 8],
- prononcer la nullité du “congé” notifié par Madame [X] [V] par courrier simple du 11 mars 2022 et le dire nul et de nul effet,
- ordonner sa réintégration au sein des parcelles affermies et à défaut condamner Madame [X] [V] sous astreinte de 100€ par jour de retard, passé un délai d’un mois à compter de la signification de la décision à intervenir,

- condamner Madame [X] [V] à lui payer et porter les sommes suivantes :
- 5.000€ au titre de la perte fourragère de l'année 2022,
- 2.679,60€ au titre de la perte fourragère de l'année 2023,
- condamner Madame [X] [V] à lui payer et porter la somme de 2.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner Madame [X] [V] aux entiers dépens,
- dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de droit de la décision à intervenir.

A l'appui de ses demandes, Monsieur [E] [F] expose que Madame [X] [V] n'a pas respecté ses engagements issus du procès-verbal de conciliation du 03 février 2023 en ce qu'elle ne lui a pas assuré un accès continu aux parcelles entre le 03 février 2023 et le 11 novembre 2023, qu'elle n'a procédé aux travaux de clôture qui lui incombait qu'à partir du mois de mai 2023 l'empêchant donc de faire paître des bêtes et le contraignant à puiser dans ses réserves de foins, qu'elle a utilisé la parcelle n°[Cadastre 2] pour y mettre ses ânes l'empêchant ainsi de faire passer ses bêtes de la parcelle [Cadastre 1] à la parcelle [Cadastre 3], et qu'elle n'a pas répondu à son obligation de lui fournir le foin réalisé en 2024 puisqu'elle a laissé sur les parcelles ses propres animaux réduisant d'autant le rendement des parcelles lors de la récolte. Il expose par ailleurs que par lettre recommandée avec avis de réception du 03 octobre 2024, Madame [X] [V] l'a mis en demeure d'avoir à récupérer 26 balles rondes avant le 13 octobre 2024, puis a installé un nouveau fermier sur les parcelles litigieuses alors qu'il avait saisi le tribunal dans le cadre de la présente instance. Il estime donc que la responsabilité de Madame [X] [V] est engagée à son encontre suite à l'absence de respect des termes de la conciliation du 03 février 2023, et qu'elle doit réparer son préjudice né de la privation de fourrage sur les années 2022 et 2023.

En outre, Monsieur [E] [F] expose que suite à l'absence de respect par Madame [X] [V] de l'accord de conciliation, il est lui-même bien fondé à reprendre ses avantages et à se prévaloir du bail à ferme consenti à son profit, ainsi qu'à opposer à Madame [X] [V] l'irrégularité du "congé" qu'elle lui a adressé.

En défense, Madame [X] [V], assistée par son conseil, a repris les termes de ses conclusions récapitulatives déposées et à l'audience et a demandé au tribunal de :

- déclarer Monsieur [E] [F] irrecevable en ses demandes de reconnaissance de bail à ferme, de réintégration, de "prononcé de la nullité du congé du 11 mars 2022" et en condamnation d'une somme de 5.000€ au titre d'une prétendue perte fourragère de l'année 2022,
- en toute hypothèse, débouter Monsieur [E] [F] de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,
- condamner reconventionnellement Monsieur [E] [F] à lui payer et porter :
- une somme de 3.000€ à titre de dommages et intérêts,
- une somme de 2.500€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Monsieur [E] [F] aux entiers dépens,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Au soutien de sa défense, Madame [X] [V] expose qu'elle justifie avoir répondu à ses obligations nées de la conciliation du 03 février 2023 en versant l'attestation de l'agriculteur qui a réalisé en 2024 les foins sur les parcelles considérées, a mis à disposition de Monsieur [E] [F] 48 bottes, conformément au rendement de l'année 2024, et souligne que Monsieur [E] [F] agit quant à lui sans aucune démonstration aucune de ses affirmations. Elle estime dès lors que la procédure engagée par Monsieur [E] [F] lui a créé un préjudice qu'il convient d'indemniser puisque la nouvelle instance engagée par son voisin a été cause de soucis et d'angoisses.

Par ailleurs, Madame [X] [V] expose que les nouvelles demandes présentées par Monsieur [E] [F] en reconnaissance d'un bail rural, en réintégration et en condamnation à lui payer la somme de 5.000€ au titre de sa perte fourragère pour l'année 2022 se heurtent à une irrecevabilité en ce que d'une part elles ont été présentées en cours d'instance et après la tentative de conciliation et donc n'ont pas fait l'objet de ce préalable obligatoire, et en ce que d'autre part, elles se heurtent au principe de l'autorité de la chose jugée attachée au procès-verbal de conciliation du 03 février 2023. A titre

subsidiaire, elle souligne que Monsieur [E] [F] ne démontre pas qu'elle n'ait pas respecté l'accord du 03 février 2023, et qu'en tout état de cause il ne peut invoquer l'existence d'un bail rural sur des parcelles qui lui ont été laissée à un usage sans contre-partie.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré et la date de prononcé par mise à disposition au greffe a été fixée au 27 mars 2026.

MOTIFS

Sur les demandes principales

Aux termes de l'article 887 du code de procédure civile, il est procédé devant le Tribunal paritaire des baux ruraux à une tentative de conciliation dont il est dressé procès-verbal. Si l'absence de tentative préalable de conciliation devant le tribunal paritaire des baux ruraux constitue une irrégularité sanctionnée par une fin de non-recevoir, la conciliation est une formalité indispensable à la régularité de toute la procédure subséquente et rend ainsi irrecevable toute intervention volontaire, donc formée par un tiers au litige initial, directement devant le bureau de jugement [CA. AIX EN PROVENCE 4e Chambre B, 27 novembre 2012 n° 2012/467].

Par ailleurs, l'article 2048 du code civil dispose que les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu. Et l'article 4 du code de procédure civile rappelle que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Enfin, en application des dispositions des articles 1224 et suivants du code civil, la résolution judiciaire d'un accord ne peut être prononcée qu'en cas d'inexécution d'une ou plusieurs obligations et à la condition que cette inexécution soit suffisamment grave.

En l'espèce, les demandes initiales formées par Monsieur [E] [F] au sein de la requête ayant introduit la présente instance ont évolué en cours d'instance, et notamment postérieurement à la phase de conciliation, mais pour autant ses demandes finales se rattachent de manière évidente à ses prétentions originaires liées à l'absence de respect selon lui par Madame [X] [V] du procès-verbal de conciliation établi devant cette juridiction le 03 février 2023.

Cependant, bien que les demandes présentées par Monsieur [E] [F] ne puissent être balayées d'un revers d'irrecevabilité, elles renvoient à l'application de l'accord conclu avec Madame [X] [V] le 03 février 2023 devant cette juridiction et tendent de manière infondée à obtenir une décision sur un litige déjà soumis à défaut de respect des engagements de celle-ci. En effet, il ressort des pièces versées par Madame [X] [V] qu'elle a parfaitement respecté les engagements qu'elle avait acceptés le 03 février 2023 en fournissant à Monsieur [E] [F] du fourrage issu de la récolte de l'année 2024 en compensation de celles des années 2022 et 2023, récolte qu'il devait prendre sur place, ce qu'il a d'ailleurs fait partiellement. Or, Monsieur [E] [F] pour sa part ne démontre en aucune manière que Madame [X] [V] n'ait pas respecté ses propres engagements, les deux seules attestations de témoins qu'il verse à l'appui de ses prétentions dans le cadre de cette nouvelle instance étant relatives à des faits antérieurs au 03 février 2023. Ainsi, l'ensemble de ses affirmations tenant, en application des termes de la conciliation du 03 février 2023, au retard de la mise en place de la clôture par Madame [X] [V], à l'entravement à

l'accès des parcelles dont il pouvait jouir de l'usage jusqu'au 11 novembre 2023 et à la présence de ses animaux sur les parcelles destinées à la récolte du fourrage 2024 ne sont étayées par aucun élément.

Force est ainsi de constater que suite à la conciliation menée devant ce Tribunal le 03 février 2023, et conformément aux engagements conclus par Madame [X] [V] et Monsieur [E] [F], ce dernier a eu accès aux parcelles visées appartenant à celle-ci, pour y laisser pâturer ses bêtes à compter du 15 avril 2023, avec le système de clôture prévu entre les parties, et a eu à sa disposition le fourrage récolté en 2024 en compensation des récoltes des années 2022 et 2023.

En conséquence, au regard de l'ensemble de ces éléments, et alors que les prétentions de Monsieur [E] [F], si elles sont recevables, ne peuvent aboutir à défaut de démontrer la violation des engagements pris en conciliation le 03 février 2023, il y a lieu de le débouter de l'ensemble de ses demandes principales.

Sur la demande reconventionnelle aux fins de dommages et intérêts

Aux termes des dispositions de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, Madame [X] [V] sollicite l'indemnisation de son préjudice né des "soucis et angoisses induits par cette nouvelle procédure", alors que les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, dont elle demande d'ailleurs également l'application, répondent déjà aux contraintes nées de la nécessité de se défendre face à une action en justice. Or, elle ne justifie par aucun élément des "angoisses" qu'elle mentionne, en se contentant simplement de les affirmer.

En conséquence, Madame [X] [V] doit être déboutée de sa demande aux fins de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Succombant en ses demandes, Monsieur [E] [F] est condamné aux dépens.

L'article 700 du Code de procédure civile dispose que dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, alors que Monsieur [E] [F] succombe totalement en ses demandes, il doit être débouté de ses prétentions formées à ce titre. En revanche, il apparaît inéquitable de laisser supporter à Madame [X] [V] les frais qu'elle a dû engagés pour faire valoir ses droits en défense, et Monsieur [E] [F] sera condamné à lui verser à la somme de 1.200€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

page /

L'article 514-1 du même Code précise que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision

spécialement motivée.

En l'espèce, aucune circonstance ne justifie que ces dispositions soient écartées. Elles seront rappelées dans le dispositif de la décision.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal paritaire des baux ruraux, statuant après débats en audience publique et après en avoir délibéré conformément à la loi, par jugement contradictoire et susceptible d'appel, mis à disposition au greffe ;

CONSTATE la recevabilité des demandes de Monsieur [E] [F] ;

DÉBOUTE Monsieur [E] [F] de l’ensemble de ses demandes ;

DÉBOUTE Madame [X] [V] de sa demande reconventionnelle aux fins de dommages et intérêts ;

CONDAMNE Monsieur [E] [F] à verser à Madame [X] [V] la somme de 1.200€ (mille deux cents euros) sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [E] [F] aux entiers dépens de l'instance ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Le présent jugement, prononcé à la date indiquée en tête des présentes, est signé par la Présidente et le greffier

Le greffier, la Présidente,

[...] [...]