Chambre des Baux Ruraux

ARRÊT N°

N° RG 25/01397 - N° Portalis DBVL-V-B7J-VXN6

(Réf 1ère instance : 24/00886)

M. [P] [L]

S.C.E.A. SCEA [L]

C/

Commune [Localité 1] DIRECTION DES AFFAIRES JURID IQUES

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 02 AVRIL 2026

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET 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 05 Février 2026

ARRÊT :

contradictoire, prononcé publiquement le 02 Avril 2026 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

****

APPELANTS :

Monsieur [P] [L]

né le 28 Octobre 1994 à [Localité 2], de nationalité française,

[Adresse 1] à [Localité 3],

[Localité 4]

SCEA [L], immatriculée au RCS de [Localité 2] sous le n° 384 734 661, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège,

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentés par Me Julien DERVILLERS de la SELARL PROXIMA, avocat au barreau de RENNES

INTIMEE :

VILLE DE [Localité 2]

DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES, représentée par son maire, domicilié en cette qualité à la mairie

[Adresse 3]

[Localité 5]

Représentée par Me David LEBLANC substituant Me Alexandre GUILLOIS de la SELARL KOVALEX, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC

EXPOSÉ DU LITIGE

1. Par acte du 2 mars 2010, la ville de [Localité 6] et M. [N] [L] ont signé une convention d'occupation d'un terrain, à effet du 1er décembre 2009 pour une durée se finissant le 1er décembre 2014 sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, selon un préavis d'un an.

2. Les biens occupés représentaient un terrain dépendant de la ferme de la Ville Guyomard d'une superficie d'environ 2 ha 53 a situé à l'ouest du terrain de football.

3. La convention comportait un chapitre 'DESTINATION' qui prévoyait que le terrain désigné à l'article 1er était mis à destination du preneur afin de servir à l'usage d'un terrain d'agrément.

4. Le chapitre intitulé 'INTERDICTION DE SOUS-LOCATION' prévoyait que la location était strictement personnelle et ne pourrait en aucun cas faire l'objet d'un changement de destination, ni de location, ni de sous-location, à un autre organisme ou association sauf autorisation spéciale et expresse de la ville de [Localité 6].

5. Enfin, la convention était conclue moyennant le paiement d'un loyer annuel de 211,82 € par an.

6. La convention s'est renouvelée par tacite reconduction tous les cinq ans.

7. Par lettre du 10 janvier 2023, la commune de [Localité 6] a dénoncé la convention à M. [N] [L] à effet du 15 janvier 2024.

8. Par courrier du 19 décembre 2023 adressé à la SCEA [L], la commune de [Localité 6] rappelait que, par lettre du 10 janvier 2023, elle avait signifié l'échéance de l'autorisation d'occupation au 15 janvier 2024 à M. [N] [L] et lui demandait en conséquence de rendre le terrain libre de toute occupation.

9. Par courrier du 20 février 2024, la SCEA [L] a déclaré à la commune de [Localité 6] qu'elle restait dans l'attente de la facture des sommes dues pour les fermages 2023 qui avaient été payés.

10. Par requête du 12 mars 2024, M. [P] [L] et la SCEA [L] ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc afin de :

- juger que la convention d'occupation précaire en date du 2 mars 2010 est un bail rural soumis aux dispositions d'ordre public du statut du fermage prévues aux articles L. 411-1 du code rural,

- juger que le bail rural soumis au statut du fermage portant sur la parcelle cadastrée commune de [Localité 2], section AD n° [Cadastre 1] s'est renouvelé à la date du 1er décembre2018 pour venir à échéance au 1er décembre 2027,

- juger que le bail rural a été tacitement cédé par M. [N] [L] à son fils M. [P] [L],

- juger non écrites les stipulations particulières insérées dans la convention du 2 mars 2010 comme étant contraires au statut du fermage, notamment celle fixant la durée du bail initial à cinq ans et excluant le formalisme des articles L. 411-47 et suivants prescrits par la loi pour donner congé,

- juger que ces dispositions sont contraires au statut du fermage en ce qu'elles font obstacle au droit au renouvellement du preneur en place en application des dispositions de l'article L. 411-46 du code rural,

- condamner la commune de [Localité 6] à leur payer la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la commune de [Localité 6] aux entiers dépens.

11. Par jugement du 27 février 2025, le tribunal a :

- déclaré recevable l'action de M. [P] [L] et de la SCEA [L],

- débouté M. [P] [L] et la SCEA [L] de l'ensemble de leurs demandes fins et conclusions,

- constaté que M. [P] [L] et la SCEA [L] sont occupants sans droit, ni titre, de la parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre 1],

- ordonné leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leurs chefs de ladite parcelle,

- condamné M. [P] [L] et la SCEA [L] à payer à la commune de [Localité 6] la somme de 211,80 € par an à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective totale des lieux,

- condamné M. [P] [L] et la SCEA [L] à payer à la commune de [Localité 6] la somme de 700 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [P] [L] et la SCEA [L] aux dépens,

- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

12. Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir relevé que la parcelle en cause était acquise en vue de la constitution d'une réserve foncière et classée en zone Nt dont le but était d'installer des équipements de loisirs, a retenu que le zonage exclut une activité agricole, ce que la commune de Saint-Brieuc et M. [N] [L] sont censés savoir au jour de la conclusion de la convention, l'usage des terres prévu par la convention n'étant pas un objet agricole mais un objet de terrains d'agrément. La qualification du bail s'apprécie au jour de la conclusion, peu important que le preneur en ait fait une utilisation agricole, étant souligné que la SCEA [L] et M. [P] [L] sont tiers au contrat. Pour le tribunal, il n'appartient pas à la commune de Saint-Brieuc de démontrer en premier lieu qu'il s'agit d'un bail dérogatoire au statut du fermage, mais à M. [P] [L] de rapporter la preuve de l'existence d'un bail rural. Or, le fait pour la convention d'occupation d'être d'une durée de cinq ans et d'avoir été systématiquement renouvelée jusqu'à une date récente comme le fait pour le registre parcellaire graphique de faire mention d'une utilisation maraîchère ou encore le fait que la commune de Saint-Brieuc ait eu connaissance des plantations agricoles réalisées par M. [N] [L] et qu'elle n'ait pas dénoncé la convention ne suffisent pas en tant que tel à la requalifier en bail rural. En toute hypothèse, la cession du bail n'a été autorisée ni par la commune de Saint-Brieuc, ni par le tribunal. Quant à la demande subsidiaire de M. [P] [L] en reconnaissance d'un bail rural, ce dernier, qui allègue que la ville a encaissé le paiement de son fermage en contrepartie de la mise à disposition de la parcelle, ne rapporte pas la preuve d'avoir lui-même effectué le paiement de fermages.

13. Par déclaration au greffe de la cour d'appel de Rennes du 6 mars 2025, M. [P] [L] et la SCEA [L] ont interjeté appel de cette décision.

14. Par courrier du 4 décembre 2025, les parties ont été convoquées à l'audience du 5 février 2025.

15. L'affaire a finalement été retenue à l'audience du 5 février 2026 et mise en délibéré au 2 avril 2026.

* * * * *

16. Dans leurs dernières conclusions régulièrement notifiées déposées au greffe via RPVA le 30janvier 2026 et soutenues à l'audience, M. [P] [L] et la SCEA [L] demandent à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris sauf en ce qu'il a déclaré recevable leur action,

- statuant à nouveau,

- à titre principal,

- juger que la convention d'occupation précaire du 2 mars 2010 est un bail rural soumis aux dispositions d'ordre public du statut du fermage prévues aux articles L. 411-1 et suivants du code rural,

- juger que le bail rural soumis au statut du fermage portant sur la parcelle cadastrée commune de [Localité 6] section AD numéro [Cadastre 1] pour une superficie de 2 hectares 53 s'est renouvelé à la date du 1er décembre 2018 pour venir à échéance au 1er décembre 2027,

- juger que le bail rural a été tacitement cédé par M. [N] [L] à son fils M. [P] [L],

- juger non écrites les stipulations particulières insérées dans la convention en date du 2 mars 2010 comme étant contraires au statut du fermage, notamment celles fixant la durée du bail initial à cinq ans et celles excluant le formalisme des articles L. 411-47 et suivants prescrits par la loi pour donner congé,

- juger que ces dispositions sont contraires au statut du fermage en ce qu'elles font obstacle au droit au renouvellement du preneur en place en application des dispositions de l'article L. 411-46 du code rural,

- à titre subsidiaire,

- juger que la SCEA [L] est titulaire d'un bail rural portant sur la parcelle AD n° [Cadastre 1] consenti par la commune de [Localité 6] à compter du 1er janvier 2023,

- en tout état de cause,

- débouter la commune de [Localité 6] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

- condamner la commune de [Localité 6] à leur verser la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la commune de [Localité 6] au entiers dépens.

* * * * *

17. Dans ses dernières conclusions régulièrement notifiées déposées au greffe via RPVA le 27 janvier 2026 et soutenues à

l'audience, la commune de [Localité 6] demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris,

- y ajoutant,

- condamner M. [P] [L] et la SCEA [L] aux dépens d'appel,

- condamner M. [P] [L] et la SCEA [L] à lui payer la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

* * * * *

18. 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.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la qualification de la convention

19. M. [P] [L] et la SCEA [L] font valoir que la commune de [Localité 6] ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un projet concret de changement de destination des parcelles, ni que l'existence de ce projet ait été porté à la connaissance de l'exploitant lors de la conclusion de la convention litigieuse, le contrat conclu le 2 mars 2010 n'en faisant pas état, ce qui signifie qu'au jour de la conclusion de cette convention, aucun projet d'aménagement n'existait. Il n'y en a d'ailleurs pas davantage aujourd'hui, l'objectif affiché de permettre une agriculture biologique ne constituant pas une intention de modifier la destination agricole de la parcelle litigieuse. En réalité, les projets vaguement évoqués par la commune de [Localité 6] sont abandonnés, à supposer même qu'ils aient jamais existé. Les appelants rappellent qu'à l'origine, la parcelle en cause avait bien une vocation agricole. Par ailleurs, la durée totale de la convention (14 ans) est exclusive de tout caractère précaire, terme que le bail n'indique d'ailleurs même pas.

20. Pour les appelants, le classement en zone N d'une parcelle ne signifie pas que cette parcelle ne peut pas avoir un usage agricole, d'autant moins que, depuis 1988 et la première location au grand-père de M. [P] [L], elle est utilisée dans le cadre d'une exploitation agricole. Elle est en outre, depuis 1992, exploitée par la SCEA [L] (qui s'acquittait du loyer), au sein de laquelle le grand-père de M. [P] [L], puis son père et enfin M. [P] [L] lui-même ont été ou sont associés. Ce n'est

d'ailleurs pas par hasard que la convention mentionne une indexation des 'fermages'. Par ailleurs, la mise à disposition par une commune de terres agricoles est soumise au statut du fermage. La parcelle n'étant pas reprise en vue de l'aménagement de la réserve foncière envisagée puisque la commune de [Localité 6] souhaite louer la parcelle à un nouvel exploitant agricole, les appelants considèrent que le preneur peut revendiquer le statut du fermage.

* * * * *

21. La commune de [Localité 6] réplique qu'il ressort expressément des termes de la convention qu'elle n'a pas été conclue en vue de l'exercice d'une activité agricole sur ce terrain, comme devant servir à l'usage de terrains d'agrément. Le fait que M. [N] [L] ait fait un autre usage du terrain mis à sa disposition ne saurait remettre en cause la destination convenue par les parties lors de la conclusion de cette convention. Elle pouvait légitimement ignorer ce manquement contractuel dès lors qu'elle ne pouvait déterminer si les cultures relevaient de l'exercice d'une activité professionnelle.

22. Pour l'intimée, le conseil municipal a, par délibération du 3 mai 1976, voté l'acquisition de terrains en vue de la constitution d'une réserve foncière aux "Villages" comprenant une partie de la parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre 2] pour une superficie de 54.800 m² en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement. Or, la parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre 1] est issue de la division de la parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre 2] et ce projet d'urbanisme n'est pas abandonné puisqu'elle entend désormais reprendre l'usage du bien pour le réaliser. La parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre 1] est située dans une zone naturelle dont la destination agricole peut être changée pour la réalisation d'équipements publics depuis l'origine de sa mise à disposition. Elle l'a acquise en vue de la constitution d'une réserve foncière. Elle a déjà aménagé un terrain de football sur la partie est du terrain et le reste de la parcelle était conservé en réserve foncière pour la réalisation d'autres équipements publics de plein air. Classée en zone naturelle protégée, la parcelle n'a jamais été classée en zone agricole depuis. Enfin, la durée de la convention n'est pas exclusive de la qualification de convention d'occupation précaire.

Réponse de la cour

23. Aux termes de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, 'toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public.

Il en est de même, sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre :

- de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;

- des contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds en application des dispositions du présent titre sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

La preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens'.

24. L'article L. 411-2 du même code prévoit que 'les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables :

-aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières ;

- aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens relevant du régime forestier, y compris sur le plan agricole ou pastoral ;

- aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance ;

- aux conventions d'occupation précaire :

1° Passées en vue de la mise en valeur de biens compris dans une succession, dès lors qu'une instance est en cours devant la juridiction compétente ou que le maintien temporaire dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire prise en application des articles 821 à 824 du code civil ;

2° Permettant au preneur, à son conjoint ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité de rester dans tout ou partie d'un bien loué lorsque le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement ;

3° Tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée ;

- aux biens mis à la disposition d'une société par une personne qui participe effectivement à leur exploitation au sein de celle-ci'.

25. Selon l'article L. 415-10, 'les dispositions du présent titre s'appliquent aux baux ci-après énumérés : baux d'élevage concernant toute production hors sol, de marais salants, d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole, baux d'établissements horticoles, de cultures maraîchères et de culture de champignons, ainsi que les baux d'élevage apicole.

En sont exclus les locations de jardin d'agrément et d'intérêt familial, les baux de chasse et de pêche'.

26. En vertu du 1er alinéa de l'article L. 415-11, 'les baux du domaine de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre. Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général'.

27. L'article L. 311-1 dispose que 'sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation'.

28. En vertu de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable au litige, 'la personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant préavis d'un an au moins'.

29. L'article L. 151-11 du même code édicte que, 'dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages'.

30. La qualification de bail rural suppose, d'abord, qu'un bien à usage agricole soit mis à la disposition du preneur. Il convient donc d'écarter du champ d'application du statut les locations ne portant pas sur des immeubles à usage agricole : tel est le cas des terrains forestiers, des jardins d'agrément et d'intérêt familial, des mines, des carrières et des sources d'eau minérale.

31. Il faut surtout que le bail soit en vue d'une exploitation agricole, l'intention des parties étant un élément essentiel de la qualification de bail rural. Toutefois, pour les tribunaux, la nature des choses pouvait parfois poser une telle présomption que les parties étaient censées avoir eu pour objectif l'exploitation agricole du bien. Il incombe à celle des parties qui se prévaut de l'existence d'une convention d'occupation précaire, d'en justifier.

32. Il a été jugé qu'un exploitant n'est plus en mesure de se prévaloir du statut du fermage lorsque la preuve est faite que les parcelles ont changé de destination en cours de bail parce que cet exploitant s'est engagé dans une activité principale étrangère à l'usage du bien loué (Civ. 3ème, 26 janvier 1994, n° 92-13.436).

33. Le statut du fermage ne s'applique pas aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières (Civ. 3ème, 10 janvier 2007, n° 06-11.130). L'exploitant bénéficiaire de la concession temporaire de terres agricoles acquises par une personne publique pour la constitution d'une réserve foncière ne bénéficie d'aucun droit né du statut des baux ruraux que si l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive dans une opération d'aménagement (Civ. 3ème, 27 février 2020, n° 18-24.772).

34. En l'espèce, le conseil municipal de la commune de [Localité 6] a, par délibération du 3 mai 1976, voté l'acquisition de terrains en vue de la constitution d'une réserve foncière aux 'Villages' comprenant une partie de la parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre 2] pour une superficie de 54.800 m², dont est issue la parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre

1] en litige, cette opération ayant été déclarée d'utilité publique par arrêté du préfet des Côtes du Nord du 28 juin 1976.

35. Par acte du 21 juillet 1976, la commune de [Localité 6] a alors acquis auprès des consorts [F] l'ensemble immobilier comprenant cette parcelle. Un terrain de football a été aménagé en partie est de ce terrain, le reste de la parcelle, classée par le plan d'occupation des sols de 1993 en zone NDs, zone naturelle à protéger, étant conservé en réserve foncière pour la réalisation d'autres équipements publics de plein air.

36. Le plan local d'urbanisme modifié le 25 octobre 2005 rappelait que le secteur Nds peut accueillir uniquement 'des parcs de stationnement pour véhicules automobiles à condition qu'ils soient paysagés et intégrés au site, des équipements de tourisme et de loisirs, tels que camping, caravaning organisés et les hébergements légers de loisirs, les terrains d'accueil pour les gens du voyage et les installations sportives, terrains de sports, aires de jeux et bâtiments liés à ces activités'.

37. C'est dans ce cadre que la commune de [Localité 6] a, par acte du 2 mars 2010, signé une convention d'occupation avec M. [N] [L], 'maraîcher', portant sur un terrain, à effet du 1er décembre 2009, pour une période se finissant le 1er décembre 2014 sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, selon un préavis d'un an. Les biens occupés représentaient un terrain dépendant de la ferme de la Ville Guyomard d'une superficie d'environ 2 ha 53 a situé à l'ouest du terrain de football. La convention comportait un chapitre 'DESTINATION' qui prévoyait que le terrain désigné à l'article 1er était mis à destination du preneur afin de servir à l'usage d'un 'terrain d'agrément'. Le chapitre intitulé 'INTERDICTION DE SOUS-LOCATION' stipulait que la location était strictement personnelle et ne pourrait en aucun cas faire l'objet d'un changement de destination, ni de location, ni de sous-location, à un autre organisme ou association sauf autorisation spéciale et expresse de la ville de [Localité 6]. Enfin, la convention était conclue moyennant le paiement d'un loyer annuel de 211,82 € par an. La convention s'est renouvelée par tacite reconduction tous les cinq ans.

38. Un terrain d'agrément est un espace réservé aux activités récréatives, de loisirs ou de détente. Contrairement aux terrains à vocation agricole ou constructible, ces espaces sont généralement utilisés pour des objectifs non commerciaux. Que ce soit pour le jardinage, la création d'espaces paysagers, ou simplement comme lieu de détente, ces terrains sont destinés au bien-être et au plaisir.

39. Par lettre du 10 janvier 2023, la commune de [Localité 6] a dénoncé la convention à M. [N] [L] à effet du 15 janvier 2024, c'est-à-dire en respectant un délai de préavis d'une année. Il y est indiqué que 'la ville a désormais le projet d'engager la certification bio de cette parcelle, comme elle l'a déjà fait notamment à la [Localité 7]. L'objectif est de permettre à terme une agriculture biologique sur cette terre. En effet, la loi Egalim contraint les collectivités à un pourcentage croissant de bio dans les menus servis aux enfants des écoles par la cuisine centrale. La ville de [Localité 6] doit donc soutenir l'agriculture bio sur son territoire et via son foncier propre car elle sert directement les besoins des habitants (...). De plus, cette parcelle se trouve à proximité immédiate de d'auberge de jeunesse ; il nous semble important, pour protéger le public, qu'aucun produit phytopharmaceutique ne soit employé sur cette parcelle en particulier'.

40. Il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse se trouve actuellement en zone Nt dans le plan local d'urbanisme actuel

(28 septembre 2017). Les occupations autorisées dans cette zone sont 'les équipements de tourisme et de loisirs, tels que camping, caravaning organisés, les hébergements légers de loisirs, la remise en service de voies ferrées ainsi que les équipements liés à cet usage (aire d'arrêt), les installations sportives, terrains de spots, aires de jeux et bâtiments liés à ces activités et les installations et travaux divers rendus nécessaires pour répondre à la vocation du secteur et sous réserve d'une insertion paysagère'.

41. M. [P] [L] et la SCEA [L] se prévalent d'une jurisprudence dans laquelle la Cour de cassation avait censuré une cour d'appel qui n'avait pas recherché si les parties avaient intégré, dans leurs prévisions, un projet concret de changement de destination des parcelles, de nature à justifier la renonciation par l'exploitant agricole aux dispositions impératives du statut des baux ruraux (Civ. 3ème, 5 octobre 2017, n° 16-15.505).

42. Toutefois, dans cette affaire, l'agriculteur avait loué 5 hectares et 50 ares, suivant une convention d'occupation précaire, renouvelée d'année en année, pour les exploiter dans le cadre de son activité agricole, la commune ayant récupéré ses terres d'autorité pour y entamer des travaux de construction en détruisant ses récoltes.

43. Certes, le bail en cause est exclusif de toute exploitation agricole, d'une part en ce qu'il évoque une destination de terrain d'agrément, d'autre part en ce que l'exploitation de la parcelle est limitée par les contraintes du plan local d'urbanisme.

44. Mais la véritable nature de l'exploitation de la parcelle était loin d'être ignorée par la commune de [Localité 6], ainsi qu'elle le reconnaît dans son courrier de résiliation : éviter la proximité des produits phytopharmaceutiques utilisés par le preneur, donc nécessairement dans le cadre de son activité agricole. Cette activité était d'autant plus connue que la convention d'occupation du 2 mars 2010 avait fait suite à une précédente convention d'occupation consentie du temps du père de M. [N] [L], M. [Z] [L], maraîcher de son état, le 28 mars 1988, convention qualifiée de 'précaire et révocable' sans précision sur son objet.

45. À l'origine, la parcelle était de nature agricole, d'abord exploitée en légumes et prairies, puis en maïs et enfin en orge d'hiver. La famille [L] l'a cultivée pendant 35 ans au su et au vu de la commune de [Localité 6] qui a 'habillé' la convention des termes du 'terrain d'agrément' pour coïncider officiellement avec son plan local d'urbanisme, dont la zone naturelle n'était d'ailleurs pas incompatible avec le maintien d'une activité agricole.

46. Il n'est d'ailleurs pas neutre de constater qu'un délai de préavis d'un an était prévu dans la convention quinquennale du 2 mars 2010, conformément aux dispositions de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme qui impose ce délai lorsque 'les terres concédées sont à usage agricole', et que la révision du loyer était faite 'en fonction de la variation de l'indice des fermages'.

47. Eu égard à la véritable nature de l'exploitation de la parcelle, connue des parties de longue date, ainsi qu'au fait que sa destination agricole perdure, la convention d'occupation précaire du 2 mars 2010 doit être requalifiée de bail rural.

48. Le jugement sera infirmé de ce chef.

Sur la cessation du bail

49. M. [P] [L] rappelle que son père s'est retiré de la SCEA [L] et qu'il a continué de régler le fermage. Il s'estime habile à plaider une cession tacite du bail, la commune de [Localité 6] ayant accepté sa présence entre la date du 1er janvier 2023 et le 15 janvier 2024, date retenue de manière erronée pour le départ du preneur.

* * * * *

50. La commune de [Localité 6] soutient que M. [P] [L], qui avait parfaitement connaissance de la dénonciation du bail, se prévaut d'une cession de bail non autorisée, le versement d'un loyer ne permettant pas de le considérer pour autant comme titulaire du bail. En toute hypothèse, M. [P] [L] ne peut pas être considéré comme étant de bonne foi et la cession est contraire à ses intérêts légitimes. En outre, les appelants font un usage agricole du bien alors que ce terrain devait servir à l'usage de terrains d'agrément

Réponse de la cour

51. L'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime dispose en son 1er alinéa que, 'nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. À défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire'.

52. L'autorisation doit être préalable au commencement d'exploitation par le futur cessionnaire, quand bien même les biens loués ne représenteraient pas l'intégralité du fonds d'exploitation. Le fait de procéder à la cession sans autorisation préalable constitue une infraction et le juge perd la possibilité de donner ultérieurement cette autorisation qui entérinerait une voie de fait. C'est en ce sens qu'a jugé la Cour de cassation (Civ. 3ème, 22 juin 2017, n° 16-14.717).

53. L'autorisation du bailleur peut être tacite. La Cour de cassation tient compte des circonstances et du comportement du propriétaire, même postérieur à la cession. Mais pour qu'ils soient pris en compte, les actes accomplis doivent exprimer une manifestation claire et non équivoque de l'agrément du bailleur. Ce qui n'est pas le cas lorsque le propriétaire et, après le décès de ce dernier, ses héritiers ont accepté pendant plusieurs années le paiement des fermages par le prétendu cessionnaire. Ainsi, l'encaissement des fermages ne constitue pas la manifestation claire et non équivoque de l'agrément du bailleur (Civ. 3ème, 30 septembre 2014 n° 13-20 419).

54. En l'espèce, la convention d'occupation précaire, requalifiée en bail rural, a été dénoncée par la commune de [Localité 6] le 10 janvier 2023 à son titulaire, M. [N] [L], à effet au 15 janvier 2024, peu important qu'elle ne l'ait pas été dans les formes et délais requis par le code rural et de la pêche maritime.

55. Si M. [N] [L] a un temps contesté cette résiliation, le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc a constaté que l'avocat agissant pour son compte était dépourvu de mandat, la requête ayant été déclarée caduque par jugement du 9 novembre 2023.

56. Le 19 décembre 2023, la commune de [Localité 6] a indiqué à la SCEA [L], qui continuait à exploiter la parcelle donnée en location à M. [N] [L], qu'elle devait libérer les lieux.

57. M. [P] [L] ne justifie pas d'une autorisation même seulement tacite donnée par la commune de Saint-Brieuc à céder son bail à son fils ni de la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux en ce sens.

58. Le seul fait que la commune de [Localité 6] ait encaissé le chèque de 233,17 € adressé le 20 février 2024 par M. [P] [L] au titre du montant du fermage 2023 ne vaut pas autorisation tacite de la cession, ce fermage étant dû pour l'année 2023 puisque la résiliation prenait effet au 15 janvier 2024.

59. La cession revendiquée sera donc jugée illicite.

Sur le titulaire du bail

60. M. [P] [L] considère que la SCEA [L] qu'il dirige dorénavant exploite la parcelle AD n° [Cadastre 3] depuis l'année 2023 pour un usage agricole. Celle-ci a payé un chèque de fermage encaissé par la commune de [Localité 6]. Il s'agit de la contrepartie onéreuse de la mise à disposition de la parcelle.

* * * * *

61. La commune de [Localité 6] réplique que l'envoi d'un chèque pour le paiement d'un loyer ne suffit pas à caractériser l'intention du bailleur de consentir un bail rural sur le bien. Elle rappelle qu'elle avait déjà signifié à M. [P] [L] et la SCEA [L] son intention de reprendre l'usage du bien et avait sommé ces derniers de libérer les lieux. Ce paiement dont l'encaissement n'est pas établi et très éloigné des minima pour des terres à vocation maraîchère, ne saurait être assimilé à un fermage pour le bailleur alors que la somme réglée correspond au montant du loyer stipulé dans la convention d'occupation qui ne peut être qualifiée de bail rural.

Réponse de la cour

62. L'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime dispose que 'toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public.

Il en est de même, sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre :

- de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;

- des contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds en application des dispositions du présent titre sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

La preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens'.

63. En l'espèce, le seul fait que la commune de [Localité 6] ait encaissé le chèque de 233,17 € adressé le 20 février 2024 par M. [P] [L] pour le compte de la SCEA [L] au titre du montant du fermage 2023 vaut d'autant moins la preuve de la souscription d'un nouveau bail au profit de l'intéressé que ce fermage était dû par M. [N] [L] pour l'année 2023 puisque la résiliation prenait effet au 15 janvier 2024.

64. La cour observe qu'en suite de la résiliation du bail dénoncée à M. [N] [L] le 10 janvier 2023, la commune de [Localité 6] avait, le 19 décembre 2023, indiqué à la SCEA [L] qu'elle devait libérer les lieux. Il existe en outre une ambiguïté puisque, si le bail précaire du 2 mars 2010 était bien consenti à M. [N] [L], celui-ci avait apposé sa signature sous le cachet de la SCEA [L]. Dans ces conditions, l'encaissement de ce chèque pouvait signifier le paiement, pour le compte de M. [N] [L], de la dernière échéance culturale contractuelle par la société qu'avait constituée le preneur.

65. C'est donc à tort que M. [P] [L] revendique un bail sur la parcelle en cause.

66. Il s'en évince que le jugement sera confirmé en ce qu'il a :

- constaté que M. [P] [L] et la SCEA [L] sont occupants sans droit, ni titre, de la parcelle cadastrée section AD n° [Cadastre 1],

- ordonné leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leurs chefs de ladite parcelle,

- condamné M. [P] [L] et la SCEA [L] à payer à la commune de [Localité 6] la somme de 211,80 € par an à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective totale des lieux.

Sur les dépens

67. Le chef du jugement concernant les dépens de première instance sera confirmé. M. [P] [L] et la SCEA [L], partie perdante, sera condamnée aux dépens d'appel.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

68. Le chef du jugement concernant les frais irrépétibles de première instance sera infirmé. Aucune considération d'équité ne commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile tant pour les frais irrépétibles de première instance que pour ceux d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

Infirme le jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Brieuc du 27 février 2025 en ce qu'il a débouté M. [P] [L] et la SCEA [L] de leur demande de requalification de la convention d'occupation du 2 mars 2010 et en ce qu'il les a condamnés à payer à la commune de Saint-Brieuc la somme de 700 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Qualifie la convention d'occupation du 2 mars 2010 de bail rural,

Déclare illicite la cession du bail faite par M. [N] [L] au profit de son fils M. [P] [L],

Dit que M. [P] [L] ne peut pas prétendre être titulaire d'un bail rural,

Confirme le jugement pour le surplus,

Condamne in solidum M. [P] [L] et la SCEA [L] aux dépens d'appel,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFIIER, LE PRESIDENT,