

Texte intégral

FormationCass : Formation restreinte hors RNSM/NA

updatedByCass : 2023-11-02

Solution : Cassation

Chainage : 628731cec1d4e9057d612a152022-05-19Cour d'appel de Chambéry 2021/01218

idCass : 653a0490d0451e8318d0e7d1

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:C300713

Publications : Non publié

Formation de diffusion : F D

numéros de diffusion : 713

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 octobre 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 713 F-D

Pourvoi n° E 22-19.113

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 OCTOBRE
2023

1°/ M. [M] [V], domicilié [Adresse 2],

2°/ M. [W] [V], domicilié [Adresse 1],

3°/ la société Les Flouries, exploitation agricole à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° E 22-19.113 contre l'arrêt rendu le 19 mai 2022 par la cour d'appel de Chambéry (2e chambre civile), dans le litige les opposant à la commune de [Localité 6], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville, [Adresse 5], défenderesse à la cassation.

La commune de [Localité 6] a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, trois moyens de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident éventuel invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bosse-Platière, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de MM. [M] et [W] [V] et de la société Les Flouries, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebah, avocat de la commune de [Localité 6], après débats en l'audience publique du 19

septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Bosse-Platière, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Pontonnier, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 19 mai 2022), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-25.270), la commune de [Localité 6] (la commune) est propriétaire d'une parcelle à usage agricole louée à MM. [M] et [T] [V] et mise à disposition de l'exploitation agricole à responsabilité limitée Les Flouries (l'EARL).
2. Le 2 novembre 2000, M. [T] [V] a cessé son activité et cédé ses parts dans l'EARL à M. [W] [V], fils de M. [M] [V], qui a fait de même le 1er janvier 2016.
3. La commune a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail pour cession prohibée dirigée contre MM. [M] et [T] [V] et l'EARL.
4. Ces derniers ont demandé reconventionnellement l'autorisation de cession du bail à M. [W] [V], qui est intervenu volontairement à l'instance.

Examen des moyens

5. Le pourvoi incident discutant la recevabilité de l'appel interjeté par MM. [M] et [W] [V] et l'EARL, son examen devrait être préalable. Toutefois, étant formé à titre éventuel, il ne sera examiné, conformément à la volonté de demanderesse à ce pourvoi, que si la cassation est encourue sur le pourvoi principal.

Sur le premier moyen du pourvoi principal

Énoncé du moyen

6. MM. [M] et [W] [V] et l'EARL font grief à l'arrêt de résilier le bail liant M. [M] [V] à la commune, alors :

« 1°/ que ne constitue pas une cession prohibée, le seul fait pour le preneur, demeuré associé de la société agricole bénéficiaire d'une mise à disposition des terres afferméées, de ne plus participer de façon effective et permanente à l'exploitation du fonds ; qu'en décidant néanmoins, pour prononcer la résiliation du bail rural, que la seule absence de participation effective et permanente d'[M] [V], preneur, à l'exploitation du fonds mise à disposition de l'EARL Les Flouries caractérisait l'existence d'une cession prohibée, la cour d'appel a violé l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-31 du même code ;

2°/ que lorsque le preneur qui a mis les terres prises à bail à disposition d'une société, n'en est pas associé ou n'exploite plus effectivement les terres, le bailleur ne peut solliciter la résiliation du bail qu'à condition de démontrer que ce manquement est de nature à lui porter préjudice ; qu'en considérant toutefois, après avoir constaté qu'[M] [V], preneur, avait contrevenu aux dispositions de l'article L. 411-37, III, du code rural et de la pêche maritime en s'abstenant de participer à l'exploitation des terres mises à disposition de l'EARL Les Flouries, qu'il n'était pas nécessaire que le bailleur justifie d'un préjudice en lien avec ce manquement, la cour d'appel a violé l'article L. 411-31, II, 3° du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a retenu, à bon droit, que selon l'article L. 411-37, III, du code rural et de la pêche maritime, le preneur qui met tout ou partie du bail rural dont il est titulaire à disposition d'une société à objet principalement agricole dont il est associé doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation des biens objet de cette mise à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, et que le non-respect de cette obligation spécifique constitue, au profit de la personne morale, une cession de bail prohibée par les dispositions d'ordre public de l'article L. 411-35 du même code.

8. Elle a ensuite rappelé que selon l'article L. 411-31, II, du code rural et de la pêche maritime, toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 est sanctionnée par la résiliation du bail, sans qu'il soit besoin pour le bailleur de rapporter la preuve d'un préjudice.

9. Elle a constaté que, s'il ressortait du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de l'EARL du 17 décembre 2015 que M. [M] [V] était resté associé de la société, il en ressortait également qu'il avait cessé son activité d'associé exploitant, M. [W] [V] exposant exploiter seul la parcelle litigieuse.

10. Elle en a exactement déduit que M. [M] [V] devait être regardé comme ayant cédé son bail à l'EARL et contrevenu aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal

Énoncé du moyen

12. MM. [M] et [W] [V] et l'EARL font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à l'autorisation de cession du bail à M. [W] [V], alors :

« 1°/ que la cassation s'étend aux dispositions de l'arrêt attaqué qui sont unis par un lien de dépendance nécessaire avec le chef de dispositif censuré ; que la censure de l'arrêt en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail sur le fondement du premier moyen de cassation, entraînera la cassation par voie de conséquence du chef de dispositif qui, motif pris de ce que cette demande était privée d'objet du fait de la résiliation prononcée, a débouté [M] et [W] [V] et l'EARL Les Flouries de leur demande d'autorisation de cession du bail à [W] [V], par application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2°/ que pour être autorisée, la cession projetée ne doit pas nuire aux intérêts légitimes du bailleur, qui doivent être appréciés uniquement au regard de la bonne foi du cédant et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel ; qu'en retenant, pour en déduire que la cession du bail à [W] [V], descendant du preneur, ne pourrait être autorisée, que l'attitude de [W] [V] lors de la vente de la parcelle ZH[Cadastre 4] à la commune de [Localité 6] s'opposait à cette cession, circonstance étrangère à la bonne foi du cédant et aux conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel, la cour d'appel a violé l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

13. D'une part, le premier moyen étant rejeté, le grief tiré d'une cassation par voie de conséquence est devenu sans portée.

14. D'autre part, la cour d'appel ayant retenu que la demande de cession du bail était privée d'objet dans la mesure où le bail liant M. [M] [V] à la commune avait été résilié, elle a, abstraction faite des motifs critiqués par la seconde branche, légalement justifié sa décision.

15. Par conséquent, le moyen, sans portée en sa première branche et inopérant en sa seconde ne peut être accueilli.

Mais sur le troisième moyen du pourvoi principal

Énoncé du moyen

16. MM. [M] et [W] [V] et l'EARL font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en fixation de l'indemnité du fermier sortant, alors :

« 1°/ que les juges ne doivent pas dénaturer les conclusions des parties ; qu'en retenant, après avoir constaté que le fermier sortant était M. [M] [V], que les trois appelants ne précisait pas quel est celui d'entre eux qui se prétend créancier de l'indemnité, quand les appelants, MM. [M] et [W] [V] et l'EARL Les Flouries, faisaient valoir que "M. [V] [M] demande le bénéfice d'une indemnité tel que prévu à l'article L. 411-69 du code rural" et sollicitaient dans le dispositif de leurs conclusions la fixation de "l'indemnité du fermier sortant en application des dispositions visées aux articles L. 411-69 du code rural à 111 876 euros", ce dont il résultait clairement qu'ils sollicitaient le bénéfice de l'indemnité au profit du fermier sortant, M. [M] [V], la cour d'appel, qui a dénaturé les conclusions de MM. [M] et [W] [V] et de l'EARL des Flouries, a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ que les termes du litige, qui sont déterminés par les prétentions respectives des parties, prétentions qui sont elles-mêmes fixées par leurs conclusions, ne sauraient résulter des pièces versées aux débats ; qu'en se fondant sur la pièce n° 7 versée aux débats par [M] et [W] [V] et de l'EARL des Flouries pour en déduire qu'ils réclamaient une indemnité en application de l'article L. 411-69 du code rural et de la

pêche maritime au nom de [W] [V] et de l'EARL Les Flouries, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du code de procédure civile :

17. Selon ce texte, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.

18. Pour rejeter la demande d'indemnité du fermier sortant, l'arrêt retient que, si seul M. [M] [V], preneur sortant, peut prétendre au bénéfice d'une indemnité culturale, il résulte, en l'absence de précision par les trois appelants, de la pièce n° 7 versée aux débats que l'indemnité est réclamée au nom des deux autres.

19. En statuant ainsi, alors qu'il lui appartenait de se référer au corps des conclusions soutenues oralement devant elle et dont il résultait que la demande d'indemnité était formée par M. [M] [V], la cour d'appel a violé le texte susvisé.

20. La cassation étant encourue sur le pourvoi principal, il y a lieu d'examiner le pourvoi incident éventuel.

Et sur le moyen du pourvoi incident

Énoncé du moyen

21. La commune fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'appel interjeté par MM. [M] et [W] [Z] et l'EARL, alors « que en cas d'indivisibilité à l'égard de plusieurs parties, l'appel formé contre l'une n'est recevable que si toutes sont appelées à l'instance ; que le bail conclu au profit de copreneurs étant indivisible, l'appel interjeté par l'un des copreneurs à l'encontre d'un jugement ayant prononcé la résiliation du bail, sans qu'ait été intimé son copreneur, est irrecevable ; qu'en déclarant néanmoins recevable l'appel interjeté par M. [M] [V], M. [W] [V] et l'Earl Les Flouries à l'encontre du jugement rendu le 24 septembre 2018 ayant fait droit à la demande de la commune de [Localité 6] en résiliation du bail dont les deux cotitulaires étaient MM. [M] et [T] [V], après avoir pourtant constaté que l'appel

n'avait été formé qu'à l'encontre de la commune de [Localité 6], M. [T] [V] n'ayant pas été intimé, la cour d'appel a violé l'article 553 du code de procédure civile. »

Réponse de la cour

Vu l'article 553 du code de procédure civile :

22. Aux termes de ce texte, en cas d'indivisibilité à l'égard de plusieurs parties, l'appel de l'une produit effet à l'égard des autres même si celles-ci ne se sont pas jointes à l'instance ; l'appel formé contre l'une n'est recevable que si toutes sont appelées à l'instance.

23. Pour déclarer recevable l'appel dirigée uniquement contre la commune, l'arrêt retient que, si le bail rural consenti à plusieurs preneurs est considéré comme indivisible entre eux, chacun des copreneurs, jouissant entièrement du bail, exerce un droit propre à l'encontre du bailleur dont, la perte par l'un des copreneurs ne préjudicent pas aux autres qui conservent intacts leurs propres droits.

24. Il ajoute que le fait que M. [T] [V], qui n'exploite plus depuis novembre 2000, se satisfasse de la résiliation du bail n'empêche pas MM. [M] et [W] [V] et l'EARL d'interjeter appel du jugement rendu aux fins de sauvegarder leurs propres droits.

25. En statuant ainsi, alors que la cessation d'activité de l'un des copreneurs n'était pas de nature à remettre en cause l'indivisibilité du bail, dont résultait l'indivisibilité procédurale à l'égard de ceux-ci, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 mai 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

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

Laisse à chacune des parties la charge des dépens par elle exposés ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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