

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 mars 2017

N° de pourvoi: 16-12319

ECLI:FR:CCASS:2017:C300399

Non publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Waquet, Farge et Hazan, SCP Zribi et Texier, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 411-58 et L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que le bailleur peut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint et que cette reprise peut être contestée a posteriori lorsque le propriétaire ne l'a exercée que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment en vendant ou en louant le bien à des tiers ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 17 décembre 2015), que l'EARL des Billons est titulaire d'un bail de terres agricoles depuis le 1er janvier 1997 ; que, par acte du 9 mars 2013, Mme X...s'est vu consentir la donation de trois parcelles par son grand-père, usufruitier, et par son père, nu-propriétaire ; que, par acte du 18 juin 2013, elle a délivré à l'EARL un congé aux fins de reprise de l'exploitation par son conjoint ; que l'EARL a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que la donation

transgénérationnelle mise en place trois mois avant la délivrance du congé l'a été en fraude des droits de l'EARL pour permettre la reprise des terres par le conjoint de la donataire ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a privé sa décision de motifs sur la fraude affectant le congé lui-même, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 décembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Orléans ;

Condamne l'EARL des Billons aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de l'EARL des Billons et la condamne à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ;

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 trente mars deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR annulé le congé pour reprise pour exploitation par le conjoint délivré le 18 juin 2013 à l'EARL des Billons par Mme X... née Y..., et concernant les parcelles agricoles sises à Sembleçay et cadastrées A 214, 216 et 217,

AUX MOTIFS QUE « l'intimée soutient justement, alors que Gilbert et Johnny Y... ne pouvaient donner congé pour une exploitation des terres par Yannick X..., qui n'est pas leur descendant, que la donation transgénérationnelle mise en place trois mois avant la délivrance de ce même congé l'a été en fraude des droits de l'EARL des Billons pour

permettre la délivrance de celui-ci par la donatrice pour reprise des terres en cause par son conjoint et ce, en violation du statut d'ordre public des baux ruraux nonobstant les développements de l'appelante autour du droit de propriété ; qu'ainsi, par ce motif substitué à ceux des premiers juges, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a déclaré nul et de nul effet le congé délivré par Gladys Y... le 18 juin 2013 sauf à préciser que le congé ne porte que sur les parcelles cadastrées A 214, 216 et 217 commune de Sembleçay » ;

1°) ALORS QUE la fraude n'est susceptible d'entraîner la nullité d'un congé pour reprise de terres agricoles que si elle entache le congé lui-même ; que le congé est frauduleux lorsque le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin ; qu'en prononçant la nullité du congé délivré par Mme Y... épouse X... à l'EARL Des Billons, en énonçant que la donation qui l'avait précédé avait été mise en place dans le but de faire fraude aux droits du preneur, la cour d'appel, qui s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser une fraude affectant le congé, a violé les articles L. 411-58 et L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, la fraude ne se présume pas et ne peut se déduire de conventions licites passées entre les contractants, dont ni la validité ni l'opposabilité n'ont été remises en cause, même si elles entraînent des conséquences dommageables pour les tiers ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que Mme Y... épouse X... a reçu par donation diverses terres agricoles de son père et de son grand-père ; que le 18 juin 2013, elle a donné congé au preneur, pour que les terres soient exploitées par son conjoint ; qu'en considérant, pour déclarer nul ce congé, que les donateurs, grand-père et père de la donataire, ne pouvaient donner congé pour une exploitation des terres par l'époux de cette dernière, qui n'est pas leur descendant et que la donation transgénérationnelle mise en place trois mois avant la délivrance de ce même congé l'avait été en fraude des droits de l'EARL Des billons, pour permettre la délivrance de celui-ci par la donataire pour reprise des terres en cause par son conjoint, et ce, en violation du statut d'ordre public des baux ruraux, la cour d'appel, qui a déduit l'existence d'une fraude de l'existence d'une donation intervenue trois mois avant le congé, donation dont la validité, l'opposabilité ou la sincérité n'ont pas été remises en cause, a violé les articles L. 411-58 et L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime ;

3°) ALORS QUE, subsidiairement, un congé pour reprise de terres agricoles ne peut être annulé pour fraude, que si est caractérisée l'intention, par son auteur, d'éluder l'application de la loi normalement applicable ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que Mme Y... épouse X... a reçu par donation diverses terres agricoles de son père et de son grand-père ; que le 18 juin 2013, elle a donné congé au preneur, pour que les terres soient exploitées par son conjoint ; qu'en se bornant à énoncer, pour déclarer nul ce congé, que les donateurs, grand-père et père de la donataire, ne pouvaient donner congé pour une exploitation des terres par l'époux de cette dernière, qui n'est pas leur descendant et que la donation transgénérationnelle mise en place trois mois avant la délivrance de ce même congé l'avait été en fraude des droits de l'EARL des billons, pour permettre la délivrance de celui-ci par la donataire pour reprise des terres en cause par son conjoint, et ce, en violation du statut d'ordre public des baux ruraux, sans caractériser l'intention de Mme Y... épouse X..., propriétaire des terres ayant délivré le congé, et qui était seulement

bénéficiaire de la donation, d'éluder par ce contrat unilatéral, l'application de la loi normalement applicable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du principe « fraus omnia corrumpit » ensemble l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime ;

4°) ALORS QUE, tout aussi subsidiairement, un congé pour reprise de terres agricoles ne peut être annulé pour fraude, que si son auteur a commis des actes clairs et non équivoques ayant pour but d'éluder l'application de la loi normalement applicable ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que Mme Y... épouse X... a reçu par donation diverses terres agricoles de son père et de son grand-père ; que le 18 juin 2013, elle a donné congé au preneur, pour que les terres soient exploitées par son conjoint ; qu'en se bornant à énoncer, pour déclarer nul ce congé, que les donateurs, grand-père et père de la donataire, ne pouvaient donner congé pour une exploitation des terres par l'époux de cette dernière, qui n'est pas leur descendant et que la donation transgénérationnelle mise en place trois mois avant la délivrance de ce même congé l'a été en fraude des droits de l'EARL des billons, pour permettre la délivrance de celui-ci par la donataire pour reprise des terres en cause par son conjoint, et ce, en violation du statut d'ordre public des baux ruraux, sans relever d'actes clairs et non équivoques commis par Mme Y... épouse X..., propriétaire des terres ayant délivré le congé, et qui était seulement bénéficiaire de la donation, qui auraient eu pour but d'éluder l'application de la loi normalement applicable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du principe « fraus omnia corrumpit » ensemble l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime ;

5°) ALORS QUE, encore plus subsidiairement, un congé pour reprise de terres agricoles ne peut être annulé du fait du caractère frauduleux de la donation qui l'a précédé, que si les parties à cet acte opérant transfert de propriété ont commis des actes clairs et non équivoques ayant pour but d'éluder l'application de la loi normalement applicable ; qu'en se bornant à énoncer, pour prononcer la nullité du congé pour reprise sur le fondement de la fraude, que les donateurs, MM. Gilbert et Johnny Y... ne pouvaient donner congé pour une exploitation des terres par Yannick X... qui n'est pas leur ascendant, et que la donation transgénérationnelle mise en place trois mois avant la délivrance de ce même congé l'a été en fraude des droits de l'EARL des Billons, pour permettre la délivrance de celui-ci par la donatrice pour reprise des terres en cause par son conjoint, sans rechercher, comme elle l'y était invitée, si cette donation n'avait pas eu pour seul but de gratifier Mme Y..., fille et petite-fille des donateurs, et si cette intention exempte de caractère frauduleux ne résultait pas du fait qu'ils ne lui avaient donné qu'une partie des terres dont ils étaient titulaires et que les terres exclues de la donation étaient encore exploitées par l'EARL Les Billons (Concl., p. 6), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du principe « fraus omnia corrumpit » ensemble l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime.

Décision attaquée : Cour d'appel de Bourges , du 17 décembre 2015