

Le : 20/02/2019

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 juillet 2018

N° de pourvoi: 16-28123

ECLI:FR:CCASS:2018:C300725

Non publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Ortscheidt, 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, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 20 octobre 2016), que, par acte du 29 avril 1988, C... Y... et MX... et B... Y... ont donné à bail des parcelles agricoles à M. Z... ; que C... Y... est décédé le [...] ; que, par acte du 15 mai 2013, MM. X... et B... Y... ont délivré à M. Z... et au GAEC du Nivernais un congé aux fins de reprise des biens loués au profit de M. B... Y... ; que, par déclaration du 5 juillet 2013, M. Z... et le GAEC du Nivernais ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en contestation du congé ;

Attendu que MM. Y... font grief à l'arrêt d'annuler le congé ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que M. B... Y..., propriétaire d'une autre ferme éloignée des terres louées, ne démontrait pas être en mesure de prendre en charge la direction de deux exploitations distantes de plus de quatre cent cinquante kilomètres, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. X... et B... Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de MM. X... et B... Y... et les condamne à payer à M. Z... et au GAEC du Nivernais la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze juillet deux mille dix-huit.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour MM. X... et B... Y...

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré le congé délivré par Monsieur X... Y... et Monsieur B... Y... le 15 mai 2013 nul et de nul effet ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE MM. Y... ont fait signifier à M. Z... et au GAEC du Nivernais le 15 mai 2013, un congé aux fins de reprise des biens loués, à effet au 31 décembre 2015, au profit de M. B... Y..., sur le fondement de l'article L.411-58 du code rural et de la pêche maritime ; qu'aux termes de cette disposition, en son alinéa 1, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé ; qu'il convient de relever au préalable que les appelants ne produisent aucun élément aux débats pour justifier de la propriété des parcelles louées ; qu'à l'audience, ils ont précisé que lors du bail initial M. C... Y... était usufruitier des parcelles, le partage des terres entre M. B... Y... et M. X... en pleine propriété ayant été réalisé ; qu'ainsi, suite au décès de M. C... Y..., il n'existerait aucune indivision entre les appelants ; qu'or, dans ce cas, M. B... Y... ne remplit pas les conditions de l'article L.411-58 pour prétendre à la reprise des parcelles appartenant à son frère, M. X... Y... ; qu'aux termes de l'article L.411-59 du code rural et de la pêche maritime, le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine ; qu'il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer 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, qu'il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir ; que le bénéficiaire de la reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation

directe ; que le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions ; que, si les conditions de la reprise doivent s'apprécier à la date pour laquelle le congé est donné, cette appréciation s'effectue par rapport au congé tel qu'il a été donné et au vu des mentions qui y figurent ; que toute modification du congé en cours de procédure est inopérante ; que, comme le soulignent les intimés, le congé mentionne que M. B... Y... est domicilié [...] ; qu'il n'est fait aucune mention d'un autre domicile après la reprise dans ce congé ; qu'une telle mention est donc de nature à induire en erreur les preneurs sur le caractère réaliste du projet d'exploitation personnelle des terres ; que dans ses écritures, M. B... Y... souligne qu'il est propriétaire d'une habitation à Vitry-en-Montagne à proximité des parcelles qu'il occupe six mois de l'année ; mais que la production par M. B... Y... d'avis d'imposition au titre des taxes foncières et d'une assurance habitation sont insuffisants à démontrer une réelle occupation de ce bien ; que la facture eau et assainissement produite datée de 2011 ne vise que la location d'un compteur avec une consommation de 0 m3 ; qu'il en est de même de celle de 2014 ; que les intimés produisent aux débats les rôles des redevances eau entre 2011 et 2013 qui font état d'une consommation d'eau égale à 0 pour M. B... Y... et les rôles des ordures ménagères de 2011 à 2014 qui établissent que seul M. X... Y... y est assujéti au titre d'un foyer comprenant une personne ; que M. B... Y... ne saurait utilement contester ces documents en les estimant incomplets en procédant par simples affirmations alors qu'il appartient d'apporter la preuve de la réalité de son domicile ; que, par ailleurs, M. B... Y... précise qu'il est exploitant à [...] et produit une attestation du Domaine du Petit Barbaras dont il résulte que, retraité de la Gendarmerie, il s'est reconverti dans l'agriculture depuis dix ans et qu'il pratique de manière régulière cette activité sur son exploitation agricole ainsi qu'au titre de l'entraide ; que dès lors, la possibilité pour M. B... Y... de prendre en charge effectivement la conduite de deux exploitations distantes de plus de 450 km n'est pas démontrée autrement que par ces seules allégations, comme cela avait déjà été souligné dans l'arrêt du 29 mai 2008 ; en outre, qu'en vertu de l'article L.411-64 alinéa 1 du code rural et de la pêche maritime, le droit de reprise tel qu'il est prévu aux articles L. 411-58 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67 ne peut être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit, pour le bénéficiaire du droit de reprise, de constituer une exploitation ayant une superficie au plus égale à la surface fixée en application de l'article L. 732-39 ; qu'à la date de la reprise, le 31 décembre 2015, M. B... Y..., né le [...], aura plus de 62 ans ; que le courrier de la MSA, qu'il produit, démontre que pour les assurés nés [...], l'âge de la retraite est fixé à 61 ans et 2 mois ; que contrairement à ce qui est soutenu par M. B... Y..., le texte n'impose aucunement qu'il puisse bénéficier d'une retraite agricole mais uniquement qu'il ait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse ; que l'arrêté préfectoral de la Haute-Marne du 27 décembre 2010 prévoit que la surface la surface minimale d'exploitation en polyculture-élevage est égale à 40 hectares sur le plateau [...] ; qu'en application de l'article L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime, l'exploitation de subsistance à Vitry-la-Montagne ne peut donc excéder 8 hectares ; que la reprise envisagée par M. B... Y... porte sur une superficie très nettement supérieure à 8 hectares et ne peut donc être qualifiée d'exploitation de subsistance ; que l'ensemble de ces énonciations conduisent à confirmer le jugement en ce qu'il a annulé les congés délivrés par MM. Y... à M. Z... et au GAEC du Nivernais ;

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE l'alinéa 1 de l'article L. 411-64 du

code rural et de la pêche maritime dispose : « le droit de reprise tel qu'il est prévu aux articles L. 411-58 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67 ne peut être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit, pour le bénéficiaire du droit de reprise, de constituer une exploitation ayant une superficie au plus égale à la surface fixée en application de l'article L. 732-39 » ; que l'alinéa 6 de l'article L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime dispose : « sous réserve des dispositions de l'article L. 815-2 du code de la sécurité sociale, le schéma directeur département des structures agricoles, fixé après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture instituée par l'article L. 313-1 du présent code, détermine la superficie dont un agriculteur est autorisé à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur, sans que cela fasse obstacle au service des prestations d'assurance vieillesse liquidées par un régime obligatoire, dans la limite maximale du cinquième de la surface minimum d'installation » ; que conformément audit article, cette surface minimale est celle qu'un agriculteur peut exploiter sans perdre le service de sa pension d'assurance vieillesse liquidée par un régime obligatoire ; qu'elle est fixée par le schéma directeur départemental des structures agricoles dans la limite maximale du cinquième de la surface minimale d'installation (SMI) ; qu'en l'espèce, il est constant que Monsieur B... Y..., né le [...], atteindra, à la date de la reprise prévue le 31 décembre 2015, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit 62 ans, le 26 avril 2015 ; qu'il ne peut donc exercer son droit de reprise que dans le cadre d'une exploitation de subsistance ; or, qu'il résulte de l'arrêté préfectoral de la Haute-Marne du 27 décembre 2010 que la surface minimale d'exploitation en polyculture-élevage est égale à 40 hectares sur le plateau[...]Montagne ; qu'en conséquence, la surface maximale autorisée au titre de l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime est de 1/5ème de cette surface minimum d'installation, soit 8 hectares ; qu'il s'ensuit que la reprise exercée au profit de Monsieur B... Y... ne peut, au 31 décembre 2015, être considérée comme ayant pour objet de se constituer une exploitation de subsistance, la surface maximale autorisée à cet effet étant largement dépassée ; en outre, que le fait que Monsieur B... Y... ait obtenu le 21 juillet 2008 une autorisation d'exploiter n'implique pas que ledit congé est valable ; or, que le congé fondé sur la reprise personnelle de Monsieur B... Y... ne peut être qu'annulé, en application de l'article L. 411-64 du code rural ; qu'en conséquence, il y a lieu d'annuler le congé délivré le 15 mai 2013 par les consorts Y... ;

1°) ALORS QUE les motifs hypothétiques équivalent à une absence de motifs ; qu'en retenant que « suite au décès de M. C... Y..., il n'existerait aucune indivision entre les appelants » et que « dans ce cas », Monsieur B... Y... ne remplit pas les conditions pour prétendre à la reprise des parcelles appartenant à son frère, la cour d'appel a statué par des motifs hypothétiques, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE chaque indivisaire a le pouvoir de délivrer congé aux fins de reprise pour lui-même sur les terres qui lui ont été attribuées lors d'un partage intervenu avant la date d'effet de la reprise, le congé étant alors valable pour les terres dont le reprenant est devenu propriétaire ; qu'en déclarant nul et de nul effet le congé délivré par Monsieur X... Y... et Monsieur B... Y..., motif pris que Monsieur B... Y... ne remplit pas les conditions de l'article L. 411-58 pour prétendre à la reprise des parcelles appartenant à son frère, alors que le congé donné par Monsieur B... Y... était à tout le moins valable pour les terres dont il était devenu propriétaire, la cour d'appel a violé l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime ;

3°) ALORS QUE suivant l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime, la nullité d'un congé n'indiquant pas l'habitation que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris, ne sera pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur ; qu'en statuant comme elle l'a fait, motif pris que le congé mentionne que M. B... Y... est domicilié [...] et qu'il n'est fait aucune mention d'un autre domicile après la reprise dans ce congé, pour en déduire qu'une telle mention est de nature à induire en erreur les preneurs sur le caractère réaliste du projet d'exploitation personnelle des terres, sans caractériser en quoi l'omission de la mention de l'habitation qui sera occupée après la reprise par le bénéficiaire était de nature à induire en erreur le preneur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime;

4°) ALORS QUE l'obligation faite au bénéficiaire de la reprise, par l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime, d'occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe, doit être remplie par le bénéficiaire à compter de la reprise effective des biens par le bénéficiaire ; qu'en statuant comme elle l'a fait, motifs pris que Monsieur B... Y... n'apportait pas la preuve de la réalité de son domicile, quand il était constant que les preneurs avaient continué à exploiter les terres malgré l'expiration du bail, de sorte que la reprise des biens loués n'était pas effective, et que Monsieur B... Y... n'avait donc pas encore l'obligation d'habiter à proximité des parcelles louées, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier sa décision, et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime;

5°) ALORS QUE l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime impose au bénéficiaire de la reprise de se consacrer à l'exploitation du seul bien repris pendant au moins neuf ans en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, sans pour autant lui imposer de participer lui-même, façon effective et permanente, à l'ensemble des exploitations agricoles dont il est titulaire ; qu'en statuant comme elle l'a fait, motifs pris que la possibilité pour Monsieur B... Y... de prendre en charge effectivement la conduite de deux exploitations distantes de plus de 450 km n'est pas démontrée, quand rien n'obligeait Monsieur B... Y... à prendre en charge effectivement la conduite de son exploitation agricole située à [...], la cour d'appel a violé l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;

6°) ALORS QUE l'esprit des articles L. 411-64 et L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime impose de considérer que l'interdiction de la reprise par une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, ne s'applique qu'aux reprenants qui bénéficient effectivement du versement d'une retraite agricole ; qu'en jugeant néanmoins que le texte n'impose aucunement qu'il puisse bénéficier d'une retraite agricole mais uniquement qu'il ait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse, la cour d'appel violé les articles L. 411-64 et L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime.

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon , du 20 octobre 2016

