

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du jeudi 28 janvier 2016**

**N° de pourvoi: 13-23334**

Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 4 juillet 2013), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3e, 14 novembre 2012, pourvoi n° 11-23. 652), que les époux X..., aux droits desquels viennent les consorts X..., ont donné à bail le 8 mars 1991 à Mme Y... deux parcelles agricoles ; que, soutenant, d'une part, que le groupement agricole d'exploitation en commun Z... (le GAEC) avait été transformé en exploitation agricole à responsabilité limitée La Fresnaie (l'EARL) sans que le bailleur en ait été averti dans le délai de deux mois et, d'autre part, que Mme Y... avait irrégulièrement cédé le bail à son fils, les consorts X... ont assigné Mme Y... et l'EARL en résiliation du bail ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de résiliation du bail du 8 mars 1991, alors, selon le moyen :

1°/ que par arrêt précédemment rendu entre les parties le 14 novembre 2012, la Cour de cassation a cassé l'arrêt qui, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation du bail pour défaut d'information du bailleur de la transformation du GAEC en EARL dans le délai prévu par le texte susvisé, avait retenu qu'ils ne démontraient l'existence d'aucun préjudice ; qu'en retenant en l'espèce, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation, que les consorts ont été informés le 21 novembre 1992 de la transformation du GAEC en EARL intervenue le 15 juillet 1992 soit après expiration du délai de deux mois prévu par le texte susvisé, et qu'ils ont reçu le paiement des fermages sans contestation de 1997 à 2006, la cour d'appel s'est implicitement mais manifestement fondée sur l'absence de préjudice des consorts X... et a ainsi violé l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999 applicable à la cause ;

2°/ qu'à la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts ; qu'en l'espèce, pour débouter les consorts X... propriétaires d'un domaine rural donné à bail au GAEC Z..., de leur demande en résiliation du bail pour avoir mis le fonds loué à la disposition de l'EARL La Fresnaie sans les en avoir préalablement avisés, la cour d'appel a retenu que Mme X... avait été avisée par lettre du 21 novembre 1992 et qu'elle avait perçu les loyers jusque 2004, de telle sorte que le retard dans l'information n'avait pas été de nature à induire en erreur la baillesse ; qu'en statuant ainsi, tout en relevant que la mise à disposition des terres à l'EARL était intervenue le 15 juillet 1992 et constituait donc, en l'absence d'avis préalable, une cession prohibée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;

3°/ que la réception par le mandataire du bailleur des fermages payés par l'EARL ne caractérise pas l'acceptation du bailleur à la mise à disposition de parcelles à l'EARL et n'est pas de nature à exclure l'erreur du bailleur ; qu'en retenant en l'espèce, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation du bail, que les consorts ont été informés le 21 novembre 1992 de la transformation du GAEC en EARL intervenue le 15 juillet 1992 soit après expiration du délai de deux mois prévu par le texte susvisé, et qu'ils ont reçu le paiement des fermages sans contestation de 1997 à 2006, la cour d'appel s'est prononcée par de tels motifs inaptes à caractériser une omission ou irrégularité n'étant pas de nature à induire le bailleur en erreur, et a ainsi privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;

4°/ qu'il appartient au preneur qui a mis les parcelles louées à la disposition d'une société à exploitation agricole d'établir qu'il continue à se consacrer à l'exploitation du bien loué en y participant de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation ; qu'en relevant, pour débouter les consorts X... de leur demande en résiliation du bail, qu'ils ne démontraient pas la cession de bail, aux motifs

inopérants que Mme Z... a, par une lettre du 21 juin 2007, indiqué qu'elle poursuivait l'exécution du bail en qualité de propriétaire exploitante, que si les procès verbaux des assemblées générales de l'EARL pour les années 2011 et 2012 démontrent qu'elle n'a perçu pour ces deux années qu'une rémunération pour la gérance et non pour le travail fourni sur l'exploitation, ces documents établissent qu'elle est toujours associée exploitante, qu'elle justifie au surplus continuer à cotiser entre les mains de la caisse de mutualité sociale agricole en qualité d'exploitante non salariée, qu'enfin ne peut être considéré comme une preuve de la cession la participation d'Arnaud Z... à l'exploitation, non plus comme salarié agricole mais comme associé de l'EARL, cependant que c'était à Mme Z... qu'il appartenait de prouver le contraire, la cour d'appel a inversé les règles de la charge de la preuve en violation des articles 1315 du code civil et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;

5°/ que dans leurs conclusions d'appel, les consorts X... faisaient valoir que des cessions de part étaient intervenues sans que Mme X... en ait été informée, en violation des dispositions du Code rural et que Mme Z... n'a apporté le relevé parcellaire de l'EARL qu'au 1er janvier 2007 sans que l'on sache si cette dernière fait encore partie de ladite société ou si son fils n'y avait pas été intégré sans information du bailleur ; qu'en retenant, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation, qu'ils n'invoquaient pas expression le défaut d'information relatif à la prise de participation d'Arnaud Z... dans la société, la cour d'appel a dénaturé les conclusions des consorts X... et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile ;

6°/ que l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999, applicable à la cause, prévoit qu'à la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire ; que l'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, les parcelles que le preneur met à la disposition de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet ; que le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur dans les mêmes formes de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés ; qu'en retenant, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation, que les consorts X... ne font état d'aucun préjudice généré par le défaut d'information relative à la prise de participation d'Arnaud Z... dans l'EARL La Fresnaie, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que les fermages avaient été payés par l'EARL pendant quinze ans sans que les propriétaires ne soulevassent de difficulté, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que leur information tardive n'avait pas été de nature à induire les bailleurs en erreur, a pu rejeter la demande de résiliation formée de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que Mme Y... avait indiqué, par lettre du 21 juin 2007, que, devant le refus des bailleurs d'autoriser la cession, elle poursuivait l'exécution du bail en tant qu'associée exploitante, et constaté que les consorts X... ne démontraient pas, comme il leur incombait, que le bail avait été cédé à M. Z..., la cour d'appel, sans dénaturer leurs conclusions et abstraction faite d'un motif surabondant, a pu en déduire que la cession irrégulière n'était pas établie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Mme Brigitte X... épouse A... et M. Jean-Pierre X... de leur demande de résiliation du bail du 8 mars 1991 ;

AUX MOTIFS QU'« aux termes des dispositions de l'article L. 411-37 du Code rural dans sa rédaction en vigueur à la date de la mise à disposition des terres données à bail à l'EARL LA FRESNAIE, « à la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. L'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, les parcelles que le preneur met à la disposition de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet. Le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés, ainsi que du fait qu'il cesse soit de faire partie de la société, soit de mettre le bien loué à la disposition de celle-ci. La nullité ou la résiliation ne sont pas encourues si les omissions ou les irrégularités ne sont pas de nature à induire le bailleur en erreur » ; que l'obligation d'information du bailleur est applicable en cas de transformation d'un GAEC en EARL ; qu'il résulte de l'examen des pièces du dossier que le GAEC Z... a été transformé en EARL par une assemblée générale extraordinaire en date du 15 juillet 1992 et que les bailleurs en ont été avisés par une lettre recommandée expédiée le 21 novembre 1992 en violation du texte susvisé qui prévoyait une information préalable ; qu'il est cependant établi que par une lettre recommandée expédiée le 21 novembre 1992, Christine Z... a avisé les bailleurs de la transformation du GAEC Z... en EARL en précisant le nom des associés, à savoir les époux Z... B... d'une part, et d'autre part Luc et Christine Z..., associés exploitants, l'objet de la

société, sa durée et la désignation des parcelles mises à disposition ; que par ailleurs, Christine Z... expose sans être contredite que les fermages ont été payés pendant quinze années par l'EARL LA FRESNAIE sans que les propriétaires ne soulèvent de difficulté et qu'elle produit aux débats les avis d'échéance adressés par Me C..., mandataire des bailleurs, à l'EARL LA FRESNAIE pour le paiement des fermages pour les années 1999 à 2004 et la copie de deux reçus établis par notaire au nom de l'EARL LA FRESNAIE pour les fermages afférents aux années 1994 et 1996 ; que ces éléments démontrent suffisamment que les bailleurs, nonobstant le caractère tardif de l'information donnée, ont ratifié tacitement la mise à disposition des terres à l'EARL LA FRESNAIE par l'effet de la transformation du GAEC en EARL ; que s'il est démontré par l'extrait du registre du commerce et des sociétés de Saint-Quentin que les époux Z... B... ont cédé ou donné leurs parts de l'EARL aux époux Y...- Z... en 1995, modification dont il n'est pas justifié que les bailleurs aient été avisés dans le délai de deux mois de sa date, il y a lieu de retenir que cette omission n'était pas de nature à induire le bailleur en erreur, s'agissant d'une société familiale dont les parts ont été réunies entre les mains de deux associés majoritaires et exploitants ; que sur la demande subsidiaire des consorts X... en résiliation de bail au motif que Christine Y... l'aurait cédé à son fils Arnaud, il résulte de l'examen du dossier que par une lettre du 30 janvier 2007, Christine Y... avait sollicité de Jacqueline X... l'autorisation de céder le bail et que cette autorisation lui a été refusée par une lettre adressée par le conseil mandaté par les bailleurs le 23 mars 2006, aux motifs que ceux-ci s'interrogeaient sur les conditions de compétence et d'aptitude réelles du bénéficiaire et sur les garanties d'une bonne exploitation du fonds et du paiement des fermages et n'avaient pas été informés de la transformation du GAEC en EARL ; que les bailleurs ne démontrent pas la cession de bail qu'ils allèguent au profit d'Arnaud Z... alors que, confronté à ce refus, Christine Z... a, par une lettre du 21 juin 2007, indiqué qu'elle poursuivait l'exécution du bail en qualité de propriétaire exploitante ; que si les procès-verbaux des assemblées générales de l'EARL pour les années 2011 et 2012 démontrent qu'elle n'a perçu pour ces deux années qu'une rémunération pour la gérance et non pour le travail fourni sur l'exploitation, ces documents établissent qu'elle est toujours associée exploitante ; qu'elle justifie, au surplus, continuer à cotiser entre les mains de la caisse de mutualité sociale agricole en qualité d'exploitante non salariée ; qu'enfin ne peut être considérée comme une preuve de la cession la participation d'Arnaud Z... à l'exploitation, non plus comme salarié agricole mais comme associé de l'EARL, étant ajouté que les consorts X... n'invoquent pas expressément au soutien de leur demande de résiliation le défaut d'information relatif à la prise de participation d'Arnaud Z... dans la société et ne font état d'aucun préjudice généré par ce défaut d'information ; qu'il convient au regard de l'ensemble de ces éléments, par infirmation du jugement rendu par le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Quentin le 16 septembre 2009, de débouter les consorts X... de leurs demandes » ;

ALORS, de première part, QUE par arrêt précédemment rendu entre les parties le 14 novembre 2012, la Cour de cassation a cassé l'arrêt qui, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation du bail pour défaut d'information du bailleur de la transformation du GAEC en EARL dans le délai prévu par le texte susvisé, avait retenu qu'ils ne démontraient l'existence d'aucun préjudice ; qu'en retenant en l'espèce, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation, que les consorts ont été informés le 21 novembre 1992 de la transformation du GAEC en EARL intervenue le 15 juillet 1992 soit après expiration du délai de deux mois prévu par le texte susvisé, et qu'ils ont reçu le paiement des fermages sans contestation de 1997 à 2006, la cour d'appel s'est implicitement mais manifestement fondée sur l'absence de préjudice des consorts X... et a ainsi violé l'article L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999 applicable à la cause ;

ALORS, de deuxième part et en tout état de cause, QU à la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts ; qu'en l'espèce, pour débouter les consorts X..., propriétaires d'un domaine rural donné à bail au GAEC Z..., de leur demande en résiliation du bail pour avoir mis le fonds loué à la disposition de l'EARL LA FRESNAIE sans les en avoir préalablement avisés, la cour d'appel a retenu que Mme X... avait été avisée par lettre du 21 novembre 1992 et qu'elle avait perçu les loyers jusque 2004, de telle sorte que le retard dans l'information n'avait pas été de nature à induire en erreur la bailleuse ; qu'en statuant ainsi, tout en relevant que la mise à disposition des terres à l'EARL était intervenue le 15 juillet 1992 et constituait donc, en l'absence d'avis préalable, une cession prohibée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les articles L. 411-35 et L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime ;

ALORS, de troisième part et en toute hypothèse, QUE la réception par le mandataire du bailleur des fermages payés par l'EARL ne caractérise pas l'acceptation du bailleur à la mise à disposition de parcelles à l'EARL et n'est pas de nature à exclure l'erreur du bailleur ; qu'en retenant en l'espèce, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation du bail, que les consorts ont été informés le 21 novembre 1992 de la transformation du GAEC en EARL intervenue le 15 juillet 1992 soit après expiration du délai de deux mois prévu par le texte susvisé, et qu'ils ont reçu le paiement des fermages sans contestation de 1997 à 2006, la cour d'appel s'est prononcée par de tels motifs inaptes à caractériser une omission ou irrégularité n'étant pas de nature à induire le bailleur en erreur, et a ainsi privé sa décision de toute base légale au regard de l'article L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime ;

ALORS, de quatrième part, subsidiairement, QU'il appartient au preneur qui a mis les parcelles louées à la disposition d'une société à exploitation agricole d'établir qu'il continue à se consacrer à l'exploitation du bien loué en y participant de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation ; qu'en relevant, pour débouter les consorts X... de leur demande en résiliation du bail, qu'ils ne démontraient pas la cession de bail, aux motifs inopérants que Mme Z... a, par une lettre du 21 juin 2007, indiqué qu'elle poursuivait l'exécution du bail en qualité de propriétaire exploitante, que si les procès-verbaux des assemblées générales de l'EARL pour les années 2011 et 2012 démontrent qu'elle n'a perçu pour ces deux années qu'une rémunération pour la gérance et non pour le travail fourni sur l'exploitation, ces documents établissent qu'elle est toujours associée exploitante, qu'elle justifie au surplus continuer à cotiser entre les mains de la caisse de mutualité sociale agricole en qualité d'exploitante non salariée, qu'enfin ne peut être considérée comme une preuve de la cession la participation d'Arnaud Z... à l'exploitation, non plus comme salarié agricole mais comme associé de l'EARL, cependant que c'était à Mme Z... qu'il appartenait de prouver le contraire, la cour d'appel a inversé les règles de la charge de la preuve en violation des articles 1315 du Code civil et L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime ;

ALORS, de cinquième part et en tout état de cause, QUE dans leurs conclusions d'appel, les consorts X... faisaient

valoir que des cessions de part étaient intervenues sans que Mme X... en ait été informée, en violation des dispositions du Code rural (conclusions d'appel des consorts X..., p. 6 § 7), et que Mme Z... n'a apporté le relevé parcellaire de l'EARL qu'au 1er janvier 2007 sans que l'on sache si cette dernière fait encore partie de ladite société ou si son fils n'y avait pas été intégré sans information du bailleur (p. 7 § 2) ; qu'en retenant, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation, qu'ils n'invoquaient pas expression le défaut d'information relatif à la prise de participation d'Arnauld Z... dans la société, la cour d'appel a dénaturé les conclusions des consorts X... et ainsi violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

ALORS, de sixième part et en toute hypothèse, QUE l'article L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999, applicable à la cause, prévoit qu'à la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire ; que l'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms et prénoms des associés, les parcelles que le preneur met à la disposition de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet ; que le preneur doit en outre, dans les deux mois et à peine de résiliation du bail, aviser le bailleur dans les mêmes formes de tout changement intervenu dans les éléments ci-dessus énumérés ; qu'en retenant, pour débouter les consorts X... de leur demande de résiliation, que les consorts X... ne font état d'aucun préjudice généré par le défaut d'information relative à la prise de participation d'Arnauld Z... dans l'EARL LA FRESNAIE, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

**ECLI:FR:CCASS:2016:C300122**

## **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Douai , du 4 juillet 2013