

Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 3 décembre 2015
N° de pourvoi: 14-23207
Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin, président
M. Barbieri, conseiller rapporteur
M. Sturlèse, avocat général
Me Ricard, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 4 juin 2014), que, par acte notarié, M. Jean-Marie X... a consenti à son frère Marc un bail rural commençant à courir le 1er septembre 2001 et prenant fin le 1er septembre 2010 ; que le bail a été renouvelé à la suite de l'annulation d'un premier congé ; que le bailleur a notifié un nouveau congé pour le 1er septembre 2013 en raison de l'âge du preneur ; que celui-ci a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé et autorisation de céder le bail à son fils Jean-Christophe ;

Sur le moyen unique :

Attendu que M. Marc X... et M. Jean-Christophe X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'autorisation de cession, alors, selon le moyen :

1°/ que le bail renouvelé étant un nouveau bail, les manquements du preneur à ses obligations, antérieurs au dernier renouvellement du bail rural, ne peuvent, dès lors qu'ils ne se sont pas poursuivis au cours du nouveau bail, justifier le refus au preneur évincé en raison de son âge de céder son bail à l'un de ses descendants ; qu'en prenant en considération, pour refuser l'autorisation au preneur évincé en raison de son âge, M. Marc X..., de céder à son fils, M. Jean-Christophe X..., le bail litigieux, des retards de paiement du fermage entre les années 1999 à 2004, manquements tous antérieurs au dernier renouvellement du bail rural, en date du 1er septembre 2010, la cour d'appel a violé les articles L. 411-64 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité dans les conditions prévues à l'article L. 411-35 ; que l'intérêt légitime du bailleur doit être apprécié au regard de la bonne foi du cédant et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel ; qu'en se bornant à retenir que le preneur ne pouvait invoquer l'existence d'un accord verbal du bailleur pour le paiement tardif du fermage des années 1999 à 2004 au regard de l'impossibilité de prouver contre et outre un écrit, sans se demander si l'existence de cet accord et les difficultés passagères de trésorerie du preneur, n'étaient pas de nature à démontrer la bonne foi du preneur et à priver ainsi de toute gravité le retard de paiement du fermage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-64 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que le preneur doit être de bonne foi et ne doit pas avoir commis de manquements aux obligations résultant du bail, et constaté que le preneur ne contestait pas des retards réitérés dans le paiement des fermages, la cour d'appel a pu en déduire, sans méconnaître les articles L. 411-64 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, que le preneur, qui ne s'est pas constamment acquitté de toutes les obligations nées de son bail, ne pouvait bénéficier de la faculté de le céder ;

Attendu, d'autre part, qu'appréciant souverainement les éléments qui lui étaient soumis, la cour d'appel a pu considérer que les manquements allégués, en l'absence d'une renonciation non équivoque du bailleur à s'en prévaloir, étaient d'une gravité suffisante pour refuser l'autorisation qui lui était demandée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Marc X... et M. Jean-Christophe X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Marc X... et M. Jean-Christophe X... à payer à M. Jean-Marie X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de M. Marc X... et M. Jean-Christophe X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour MM. Marc et Jean-Christophe X...

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté MM. Marc et Jean-Christophe X... de leur demande aux fins de cession de bail au profit de M. Jean-Christophe X..., validé en ses termes et teneur le congé délivré le 15 février 2011 à effet au 1er septembre 2013, et dit qu'en conséquence M. Marc X... devra libérer tant de sa personne que de tous occupants de son chef les parcelles objets du bail, situées et Luxémont et Villotte, cadastrées section ZH n°13 pour partie à due concurrence de la surface de 2 ha 51 a 60 ca et section ZD n°67 pour partie à due concurrence de la surface de 12 ha 25 a 53 ca, AUX MOTIFS QUE « le droit de céder le bail à ses descendants est accordé au preneur évincé en raison de son âge ; la cession est subordonnée à l'agrément préalable du bailleur ; à défaut, elle peut être autorisée par le tribunal paritaire ; dans cette dernière hypothèse, les juges doivent rechercher si la cession ne risque pas de nuire aux intérêts légitimes du bailleur, ce qui suppose l'examen des situations respectives du preneur et du cessionnaire ; ainsi, M. Jean-Marie X... soutient avec raison que les premiers juges se sont abstenus à tort d'apprécier la situation du preneur ; le preneur doit être de bonne foi, c'est-à-dire ne doit pas avoir commis de manquements aux obligations résultant du bail ; M. Jean-Marie X... produit aux débats des appels de fermages et décomptes établis par la SCP Depaquy Lepage, notaires associés à Vitry le François, faisant apparaître des retards de paiement des fermages par M. Marc X... durant les années 1999 à 2004, allant jusqu'à 15 mois pour le fermage de l'armée 2003 ; M. Marc X... ne conteste pas ces retards mais prétend qu'ils étaient le fruit d'un accord intervenu avec M. Jean-Marie X... qui aurait accepté de décaler dans le temps le paiement des fermages qui avait été prévu par le bail quand il a connu une situation difficile suite au rachat de terres de leur frère Bernard ; l'échéance du paiement du fermage a été fixée dans le bail notarié ; l'article 1341 étend la prohibition de la preuve par témoignage ou présomption à « ce qui serait allégué avoir été dit... depuis les actes » de sorte que M. Marc X... ne peut prouver l'accord intervenu après le bail notarié pour modifier les échéances de paiement du fermage par la seule attestation de Mme Françoise X... ; il en résulte que les retards réitérés de M. Marc X... dans le paiement des fermages sont établis et constituent des manquements aux obligations résultant du bail justifiant de débouter MM. Marc et Jean-Christophe X... de leur demande de cession du bail (arrêt p.3) ;

1°) ALORS QUE le bail renouvelé étant un nouveau bail, les manquements du preneur à ses obligations, antérieurs au dernier renouvellement du bail rural, ne peuvent, dès lors qu'ils ne se sont pas poursuivis au cours du nouveau bail, justifier le refus au preneur évincé en raison de son âge de céder son bail à l'un de ses descendants ; qu'en prenant en considération, pour refuser l'autorisation au preneur évincé en raison de son âge, M. Marc X..., de céder à son fils, M. Jean-Christophe X..., le bail litigieux, des retards de paiement du fermage entre les années 1999 à 2004, manquements tous antérieurs au dernier renouvellement du bail rural, en date du 1er septembre 2010, la cour d'appel a violé les articles L. 411-64 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

2°) ALORS, en toute hypothèse, QUE le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité dans les conditions prévues à l'article L. 411-35 ; que l'intérêt légitime du bailleur doit être apprécié au regard de la bonne foi du cédant et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel ; qu'en se bornant à retenir que le preneur ne pouvait invoquer l'existence d'un accord verbal du bailleur pour le paiement tardif du fermage des années 1999 à 2004 au regard de l'impossibilité de prouver contre et outre un écrit, sans se demander si l'existence de cet accord et les difficultés passagères de trésorerie du preneur, n'étaient pas de nature à démontrer la bonne foi du preneur et à priver ainsi de toute gravité le retard de paiement du fermage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-64 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime.

ECLI:FR:CCASS:2015:C301343

Analyse

Publication : Bulletin 2016, n° 841, 3e Civ., n° 584

Décision attaquée : Cour d'appel de Reims , du 4 juin 2014

Titrages et résumés : BAIL RURAL - Bail à ferme - Cession - Enfants du preneur - Conditions - Bonne foi du preneur - Observation constante de ses obligations - Nécessité

Ayant exactement retenu que le preneur doit être de bonne foi et ne doit pas avoir commis de manquements aux obligations résultant du bail, et constaté qu'un preneur ne contestait pas des retards réitérés dans le paiement des fermages, c'est sans méconnaître les articles L. 411-64 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, qu'une

cour d'appel décide que le preneur, qui ne s'est pas constamment acquitté de toutes les obligations nées de son bail, ne peut bénéficier de la faculté de le céder

BAIL RURAL - Bail à ferme - Cession - Enfants du preneur - Conditions - Bonne foi du preneur - Manquement à ses obligations - Effets - Détermination

Précédents jurisprudentiels : Sur la sanction du manquement du preneur à l'une des obligations essentielles du bail, à rapprocher : 3e Civ., 3 février 2010, pourvoi n° 09-11.528, Bull. 2010, III, n° 29 (rejet), et les arrêts cités

Textes appliqués :

- ▶ articles L. 411-35 et L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime