



**HAL**  
open science

## CHRONIQUE BAUX IMMOBILIERS- BAUX RURAUX- juillet 2016/décembre 2016

Morgane Reverchon-Billot

► **To cite this version:**

Morgane Reverchon-Billot. CHRONIQUE BAUX IMMOBILIERS- BAUX RURAUX- juillet 2016/décembre 2016. Droit et procédures : La revue des huissiers de justice, 2017. hal-02154991

**HAL Id: hal-02154991**

**<https://hal.science/hal-02154991>**

Submitted on 13 Jun 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## CHRONIQUE BAUX IMMOBILIERS – BAUX RURAUX

M. REVERCHON-BILLOT

Maître de conférences à l'Université de Poitiers

Faculté de droit et des sciences sociales

Equipe de recherche en droit privé (ERDP, EA 1230)

### I. LE CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE

- 1) **Prêt à usage et bail** (Civ. 1<sup>re</sup>, 13 juill. 2016, n° 15-10.474, *Bull. civ. I*, à paraître, CCC 2016, n° 11, comm. 228, obs. L. LEVENEUR)

*En vertu des articles 1886 et 1890 du Code civil, seules les dépenses extraordinaires, nécessaires, et tellement urgentes que l'emprunteur n'a pu en prévenir le prêteur, peuvent lui être remboursées. À l'inverse, les dépenses faites par l'emprunteur pour user de la chose ne peuvent être répétées ; la prise en charge de ces dépenses ne fait pas perdre au commodat son caractère gratuit.*

**Circonstances de la cause** - À la suite du décès d'un individu, son épouse survivante opta pour l'usufruit des biens successoraux, tandis que chacun des trois enfants hérita d'un tiers de la nue-propriété. L'usufruitière concéda un prêt à usage sur l'immeuble de la succession à l'un des trois enfants - ayant la qualité de nu-propriétaire indivis - pendant dix ans. Lors de l'exécution du contrat, l'emprunteur réalisa un certain nombre de travaux, ayant pour objet de réparer et améliorer l'immeuble occupé. Le litige porte sur ces dépenses. L'emprunteur en sollicite la répétition en arguant que leur poids fait perdre au contrat son caractère gratuit, quand le prêteur s'y oppose.

La Cour d'appel fut sensible aux arguments de l'emprunteur : il était fondé « à obtenir le remboursement par [le prêteur] des travaux exécutés dans l'immeuble litigieux, sous réserve qu'ils correspondent à des dépenses nécessaires pour user de la chose ». Elle ajoute que « les dépenses extraordinaires doivent être supportées par le prêteur dès lors que l'immeuble continue de lui appartenir et d'être à ses risques, et que leur charge ferait disparaître la gratuité du prêt, élément essentiel du contrat ».

Le fait que l'emprunteur ne puisse pas obtenir la répétition de certaines dépenses est-il de nature à priver le contrat de prêt de l'un de ses éléments essentiels ?

La Cour de cassation répond par la négative. En vertu de l'article 1890 du Code civil « seules peuvent être répétées les dépenses extraordinaires, nécessaires et tellement urgentes que l'emprunteur n'a pu en prévenir le prêteur ; que, selon [l'article 1886 du même code], toutes autres dépenses que ferait l'emprunteur, y compris pour user de la chose, ne sont pas soumises à répétition ».

**Dépenses à la charge de l'emprunteur et gratuité du contrat de prêt** - La gratuité est l'élément essentiel du contrat de prêt ; à défaut, il risque d'être requalifié en bail. Les dispositions relatives au contrat de prêt prévoient pourtant que certaines dépenses faites par l'emprunteur ne peuvent pas lui être remboursées. Le simple fait que l'emprunteur soit tenu de certaines charges ne saurait donc suffire à priver le contrat de son caractère gratuit. La solution de l'arrêt est transposable en matière rurale. Pour qu'un contrat soit qualifié de bail rural soumis au statut du fermage, l'article L.411-1 alinéa 1 du Code rural et de la pêche maritime exige une mise à disposition à titre onéreux.

Une telle mise à disposition ne saurait être caractérisée par la prise en charge, par l'exploitant, des dépenses nécessaires pour user de la chose. Ce sont celles dont l'emprunteur retire l'utilité exclusive - comme le carburant consommé dans le cas d'un prêt automobile -, mais il peut également s'agir de dépenses d'entretien de la chose, que le prêteur aurait dû engager lui-même s'il ne l'avait pas prêtée. Pothier donne l'exemple de la nourriture et de l'entretien des fers d'un cheval (V. R.-J. POTHIER, « Traité du prêt à usage et du précaire », in *Œuvres de Pothier, nouvelle édition*, t. V, Dabo Jeune, 1825, n° 81). Ces dépenses sont qualifiées par certains d'ordinaires, par opposition à celles qui sont extraordinaires et doivent être répétées. Une telle dépense peut être définie comme celle « qui n'a pas pour objet la conservation de la chose, ou qui, si elle a pour objet la conservation, n'est pas prévisible ou n'est pas si urgente que le prêteur n'ait pu en être avisé » (F. GRUA et N. CAYROL, *JCl. Notariat Répertoire*, Fasc. 20 : Prêt à usage, n°44, 8 février 2016). Les juges rappellent que l'emprunteur ne peut obtenir la répétition de ces dépenses.

Il est toutefois étonnant que la Cour de cassation n'ait pas vérifié que les dépenses mises à la charge de l'emprunteur n'aient pas pour effet de priver le contrat de son caractère gratuit. Ne faut-il pas poser une limite au transfert de charges sur la tête de l'emprunteur, au risque que le contrat soit requalifié en contrat de bail ? La Cour de cassation a déjà répondu par l'affirmative en considérant que la mise à disposition n'est pas à titre gratuit lorsque celui qui en bénéficie est tenu au paiement de « toutes les charges afférentes à l'exploitation du bien et, notamment, de la taxe foncière » (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 janv. 2004, n° 02-12.663, *Bull. civ.* III, n° 6 ; *JCP N* 2004, n° 40, p. 1463, obs. D. CHEDOZEAU ; Civ. 3<sup>e</sup>, 7 avril 1994, n° 92-16.404, inédit ; CA Besançon, 15 novembre 2005, *JurisData* n° 2005-290221 ; CA Bordeaux, 12 décembre 2005, *JurisData* n° 2005-290739).

En dépit de l'arrêt rendu par la Cour de cassation, il faut prendre garde à ne pas trop « charger » l'emprunteur, au risque qu'il devienne preneur à bail et puisse se prévaloir des dispositions protectrices du statut du fermage.

2) **Bail rural et bail d'habitation** (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 avr. 2016, n° 14-25.437, inédit, *RD rur.* 2016, comm. 180, obs. S. CREVEL)

*Lorsque la conclusion de plusieurs baux a pour effet d'opérer artificiellement le découpage d'une unité économique agricole, la location d'un bâtiment à usage d'habitation qui était indispensable à l'exploitation de l'agriculteur doit être soumis au statut du fermage.*

**Circonstances de la cause** - Deux contrats de bail, portant respectivement sur des terres et une bergerie, furent conclus les 1<sup>er</sup> janvier 2008 et 1<sup>er</sup> mars 2009 entre un propriétaire et un éleveur ovin. Un troisième, ayant pour particularité d'être un bail d'habitation et copris à bail par la compagne de l'agriculteur, fut signé le 1<sup>er</sup> décembre 2008. L'éleveur fit faillite et sa compagne fut poursuivie en paiement des arriérés de loyers relatifs au bail d'habitation.

Pour échapper au paiement du bail, elle envisagea une défense fort originale. Elle décida de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour qu'il procède à la requalification des trois contrats en un seul et même bail rural, puis déclare l'inopposabilité de celui-ci à son égard. Elle n'était ainsi plus tenue du paiement des loyers. Les juges adhèrent à la proposition.

Un pourvoi en cassation fut formé par le propriétaire bailleur, mais la Cour de cassation valida le raisonnement retenu par les juges du fond. Selon elle, le bailleur avait « artificiellement opéré le découpage d'une unité économique agricole dans le but de mettre en échec le statut du fermage et de tirer des revenus supplémentaires de la location des bâtiments d'habitation indispensables à l'exploitation d'un domaine rural consacré à l'élevage, alors que [la concubine] n'avait pas la qualité d'exploitante agricole le 1<sup>er</sup> décembre 2008 ». Elle en

déduit que « le bail d'habitation, indissociable des baux à ferme consentis à un tiers agriculteur, était inopposable à [la concubine] ».

**Découpage artificiel pour échapper au statut du fermage** - La Cour de cassation emploie le terme « artificiellement » et souligne que la manœuvre avait pour objectif, notamment, de faire échec au statut du fermage. Il est étonnant qu'elle n'ait pas mentionné explicitement la fraude. La Cour d'appel y faisait pourtant expressément référence (CA Lyon, 20 nov. 2013, ch. B, n° 12/06278, *JurisData* n° 2013-034452).

La jurisprudence dégage trois éléments constitutifs de la fraude à la loi. Il faut qu'une loi s'appliquant au rapport de droit en cause existe (élément légal), qu'au moins l'une des parties modifie volontairement le rapport de droit (élément matériel), et que ladite modification ait pour but de soustraire le rapport de droit à la loi devant s'appliquer (élément moral) (P. DE VAREILLES-DE-SOMMIERES, *Répertoire de droit international Dalloz*, V° Fraude à la loi, actu. mars 2009, n° 22). Il s'avère que les éléments constitutifs de la fraude à la loi sont ici réunis : le statut des baux ruraux correspond à l'élément légal, la conclusion du bail d'habitation est l'élément matériel, et l'opération ayant pour objectif de contourner la réglementation stricte du fermage caractérise l'élément moral. Dans cette affaire, les juges auraient donc pu retenir la fraude à la loi si cela leur avait été demandé.

**Qualité d'exploitant agricole du preneur à bail** - Le raisonnement tenu par la Cour de cassation se poursuit sur la qualité de la concubine partie au contrat de bail d'habitation : au jour de la conclusion du contrat, celle-ci n'était pas exploitante. Il est surprenant que cet élément ait eu une incidence sur la solution. L'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime prévoit en effet que « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.311-1 » est soumis au statut du fermage. Trois conditions sont ici exigées pour que le contrat soit soumis au statut : la convention doit être faite à titre onéreux, porter sur un immeuble à usage agricole et être conclue en vue d'exploiter ledit immeuble. La jurisprudence affirme de longue date qu'il n'est pas indispensable que le preneur soit agriculteur de profession, ni même que l'agriculture constitue son activité principale (Soc. 19 avr. 1947, *D.* 1948, p. 1, note R. SAVATIER ; *RTD civ.* 1948, p. 76, obs. J. CARBONNIER ; Civ. 3<sup>e</sup>, 13 juin 1969, *Bull. civ.* III, n° 479 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 3 juin 1992, *Bull. civ.* III, n° 185 ; *JCP N* 1993, II, p. 147, n° 3, obs. J.-P. MOREAU).

La Cour de cassation, dans l'arrêt ici rapporté, fait naître un doute sur le maintien de la solution. L'hésitation est d'autant plus grande que la position de la Cour de cassation avait d'ores et déjà été fragilisée par un autre arrêt (Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mai 2008, n° 07-12.661, *Bull. civ.* III, n° 85 ; *RD rur.* 2008, comm. 136, note S. CREVEL ; *Rev. loyers* 2008, p. 387, obs. B. PEIGNOT ; *AJDI* 2009, p. 135, note S. PRIGENT ; *JCP N* 2009, n° 51, 1343, note F. ROUSSEL). La Cour de cassation avait considéré que le statut du fermage ne pouvait pas s'appliquer car le preneur à bail était une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA), qui n'avait pas la qualité d'exploitant agricole. L'avenir nous dira s'il faut y voir un revirement de jurisprudence, au risque de contrevir à la lettre même de l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime. Une telle solution pourrait être de bonne augure pour les épouses, concubines ou partenaires non exploitantes d'un agriculteur, souvent contraintes de cosigner le bail. Elle le serait moins pour les propriétaires bailleurs...

**Des baux... un bail rural !** – La Cour de cassation considère *in fine* que le bail d'habitation et les baux à ferme étaient indissociables. À suivre son raisonnement, cette caractéristique provient de ce que les deux contrats s'inscrivent dans une « unité économique agricole ». Les éléments constitutifs de l'entreprise agricole sont le plus souvent considérés indépendamment les uns des autres (hors l'hypothèse du fonds agricole qui a peu de succès). Il est dès lors

intéressant que la Cour de cassation l'envisage comme une entité, un tout qui ne peut être démantelé. Les baux s'inscrivant dans une unité économique agricole s'analysent comme étant économiquement indissociables. Dans une telle hypothèse, l'anéantissement de l'un pourrait entraîner la disparition de l'autre. La question ne se pose toutefois pas puisqu'ici, la Cour de cassation confirme la solution de la Cour d'appel qui a retenu que les contrats étaient tellement indissociables qu'il s'agissait d'un seul et même contrat. En somme, de l'indissociabilité naît la fusion...

- 3) **Bail emphytéotique et bail commercial** (Civ. 3<sup>e</sup>, 8 sept. 2016, n° 15-21.381 et 15-22.374, *Bull. civ. III*, à paraître, *Const.-Urba.* 2016, n° 10, comm. 135, Ch. SIZAIRE ; *Loy. et copro.* 2016, n° 11, comm. 228, B. VIAL-PEDROLETTI)

*Un bail conclu pour une durée de 99 ans, en contrepartie d'un loyer de 1 franc annuel, qui ne met pas d'obligation de construire à la charge du preneur, est qualifié de bail emphytéotique. Le montant du loyer ne peut par conséquent être révisé par le juge.*

**Circonstances de la cause** - Un contrat ayant pour objet la mise à disposition d'un terrain, pour une durée de 99 ans, moyennant un loyer annuel de 1 franc, avait été conclu entre les syndicats d'un syndicat et une société. La société édifia un casino sur le terrain. Les bailleurs sollicitèrent par la suite la révision du loyer pour le fixer à 4 200 000 euros par an. Le juge saisi décida de surseoir à statuer dans l'attente de la qualification du contrat par le tribunal paritaire des baux ruraux. Les bailleurs considéraient qu'il s'agissait d'un bail à construction de terrain nu, dont le prix peut être révisé, tandis que le preneur y voyait un bail emphytéotique, interdisant toute révision. Les juges tranchèrent dans le sens du preneur ; le bailleur se pourvut en cassation.

Quelle est la qualification d'un contrat ayant pour objet la mise à disposition d'un terrain nu - sur lequel un immeuble a été édifié - en contrepartie d'un loyer de 1 franc ?

La Cour de cassation, confirmant la solution retenue par les juges du fond, considéra que dès lors que le contrat ne mettait pas d'obligation de construire à la charge du preneur, la qualification de bail emphytéotique devait l'emporter.

**Qualification du contrat** - La solution est classique (Civ. 3<sup>e</sup>, 13 janv. 1987, n° 84-17.021, *Bull. civ. III*, n° 93 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mai 2010, n° 09-14.387, inédit). Les contrats de bail à construction d'un terrain nu (CCH, art. L.251-1 et s.) et de bail emphytéotique (CRPM, art. L.451-1 et s.) ont en commun de conférer au preneur un droit réel sur la chose et d'être conclus pour de longues durées. Ils se différencient néanmoins par le caractère obligatoire ou non des constructions. L'article L.251-1 du Code de la construction et de l'habitation indique expressément que « constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur ». Pour donner au contrat sa juste qualification, les juges devaient donc rechercher si le contrat litigieux mettait à la charge du preneur une telle obligation. L'hésitation était de mise car une clause dudit contrat prévoyait que le bail serait privé d'effet si le preneur n'obtenait pas l'autorisation d'exploiter un casino. Fallait-il y voir une obligation de construire ? Les juges répondirent par la négative. Une telle clause n'est pas une clause résolutoire ; elle est une condition concernant l'exploitation du casino. En somme, elle n'était pas la manifestation de l'existence d'une obligation de construction et le contrat ne pouvait être qualifié de bail à construction.

**Conséquences de la qualification** - Après avoir donné au contrat son exacte qualification, la Cour de cassation ajoute que « la valeur locative était étrangère à l'économie du contrat de bail emphytéotique, la contrepartie de la jouissance du preneur étant pour le bailleur, non le paiement du loyer, mais l'absence de renouvellement et l'accession sans indemnité en fin de

bail de tous travaux et améliorations faits par le preneur ». Par conséquent, « les bailleurs ne pouvaient saisir le juge des loyers commerciaux d'une demande de révision du loyer pour le faire correspondre à la valeur locative ».

Les bailleurs avaient tenté d'appliquer le régime des baux commerciaux en la matière. L'article L.145-33 du Code de commerce autorise en effet le juge à réviser le montant des loyers pour qu'il corresponde à la valeur locative. Faisant référence à l'économie même du bail emphytéotique et à la modicité du loyer versé au bailleur dans ce type de bail, la Cour de cassation refuse que le juge révise le montant du loyer.

## II. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

### A. Droits et obligations du preneur

#### 1) Modalités de règlement des fermages (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 avr. 2016, n° 15-11.343 et 15-11.344, inédit ; *RD rur.* 2016, comm. 179, obs. S. CREVEL)

*Les modalités de paiement des fermages prévues dans un premier contrat de bail constituent un usage auquel les parties peuvent se référer pour l'exécution d'un second bail rural conclu entre elles.*

**Paiement du fermage entre les mains d'un tiers** - Un bail rural portant sur des parcelles de terres et ne prévoyant pas les modalités de paiement des fermages fut conclu le 28 novembre 2007. Un autre contrat, qui avait été précédemment passé entre les mêmes parties, stipulait que le paiement des fermages se ferait entre les mains du notaire rédacteur de l'acte. Le preneur exécuta l'obligation de paiement comme l'indiquait le premier contrat.

Le bailleur initial décéda et ses ayants droits demandèrent la résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages. Les juges rejetèrent sa demande. Ils firent référence au premier contrat de bail et retinrent l'existence d'un usage accepté par les parties quant aux modalités de paiement des fermages. Le fait que le notaire de la succession n'ait pas encaissé les chèques qui lui avaient été transmis par le notaire rédacteur de l'acte ne pouvait être reproché au preneur. Celui-ci n'avait pas à vérifier l'exécution du mandat par le mandataire.

L'article 1342-2 nouveau du Code civil (C. civ., art. 1239 ancien) dispose que le paiement doit être fait au créancier ou à la personne désignée pour le recevoir. Ladite personne peut être désignée par la loi (représentant légal du mineur, du tuteur de l'incapable, de l'époux habilité en justice à représenter l'autre, de l'administrateur provisoire de l'entreprise en difficulté...) ou par le contrat dans le cas du mandataire. La jurisprudence rappelle régulièrement que « le paiement fait entre les mains du mandataire a un effet libératoire » (par exemple : Civ. 3<sup>e</sup>, 19 oct. 2004, n° 01-16.110, inédit ; Civ. 3<sup>e</sup>, 14 nov. 1991, n° 90-11.579, *Bull. civ.* III, n° 270), dès lors qu'il est « établi que le mandataire prétendu avait reçu pouvoir de recevoir les loyers pour le compte du bailleur » (Civ. 3<sup>e</sup>, 29 sept. 2010, n° 09-15.511, *Bull. civ.* III, n° 174, *Loyers et copr.* 2010, comm. 278).

**Référence à l'usage** - Dans l'espèce en cause, les parties avaient conclu deux contrats distincts (en 2005 et en 2007). Les juges transposèrent les modalités de paiement prévues dans le premier contrat au second. Les parties avaient expressément désigné le notaire comme mandataire en 2005 ; tel n'était pas le cas en 2007 puisque le contrat ne prévoyait pas les modalités de paiement des fermages. Les juges décidèrent qu'il existait un usage entre les parties, et que les modalités prévues en 2005 gouvernaient le contrat conclu postérieurement.

L'usage renvoie à « la pratique répétée constamment et acceptée comme la règle du groupe » (P. DEUMIER, *Répertoire de droit civil*, V° Coutume et usages, n° 13, 2016). Il est délicat, ici,

de caractériser une pratique répétée. Un seul contrat conclu entre les parties prévoyait un tel mode de paiement et les fermages étaient payés annuellement (entre 2005 et 2007, deux paiements intervinrent...). La pratique fut tout au plus répétée deux fois. Autre obstacle de taille : la pratique doit être acceptée par le groupe. De quel groupe était-il question ici ? Les contractants pouvaient-ils constituer un groupe ? Il semblerait qu'il y ait une confusion entre l'usage et la relation d'affaire (Com. 23 janvier 2001, n° 98-10.975, *Bull. civ. IV*, n° 22). La seconde diffère du premier en raison de son caractère éminemment individuel ; la relation d'affaire « reste propre à des personnes identifiables, les partenaires contractuels, et non à un groupe anonyme » (S. BIMES-ARBUS, « Relations d'affaires et usages professionnels : la fin d'un amalgame », *D.* 2001, p. 2509). Nul groupe ici, mais bien deux simples contractants. Les éléments constitutifs d'un usage ne nous semblent pas réunis ; il n'est donc pas du tout sûr que le notaire ait reçu mandat de recevoir les fermages.

**Rôle de la mise en demeure** - Autre élément étrange dans l'espèce rapportée : la mise en demeure exigée par l'article L. 411-31 I 1°) du Code rural et de la pêche maritime pour mettre en œuvre la résiliation pour défaut de paiement des fermages aurait dû permettre de régulariser la situation. Le preneur aurait ainsi été informé de ce que le notaire chargé de la succession n'avait pas encaissé les chèques et il aurait pu en avertir le bailleur. Un règlement amiable aurait alors pu intervenir entre les parties. Il est étrange que l'arrêt ne fasse pas mention de la mise en demeure.

2) **Point de départ du délai pour agir en nullité de la vente conclue en violation du droit de préemption du preneur** (Civ. 3<sup>e</sup>, 22 sept. 2016, n° 15-20.783, *Bull. civ. III*, *D.* 2016, p. 2452, F. ROUSSEL)

*Le délai pour agir en nullité de la vente conclue en violation du droit de préemption du preneur commence à courir à compter de la connaissance effective de la date de la vente et non de sa publication.*

**Circonstances de la cause** - Un bailleur rural avait donné à bail diverses parcelles de terres à un exploitant agricole. Celui-ci céda son contrat à ses trois fils. Deux parcelles objet du contrat furent vendues par le propriétaire bailleur sans que les preneurs aient été en mesure d'exercer leur droit de préemption. Dans une telle hypothèse, l'article L.412-12 du Code rural prévoit que « le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion ». L'arrêt porte sur l'appréciation du point de départ du délai de forclusion. À partir de quel moment la date de la vente est-elle connue du bailleur ? Deux conceptions s'opposent. L'on peut estimer que la publication de la vente a pour effet de la rendre opposable à tous et marque ainsi la connaissance de la date du contrat ; mais il est également possible de considérer que l'article vise la connaissance effective de la date de la vente par le preneur.

Censurant l'arrêt de la Cour d'appel, la Cour de cassation affirme ici que le délai de forclusion de l'article L.412-12 du Code rural et de la pêche maritime commence à courir à compter de la connaissance effective de la date de la vente par le preneur. La Cour d'appel devait donc caractériser l'existence de cette date, indépendamment de la publication de la vente à la conservation des hypothèques.

**Point de départ du délai de forclusion pour agir en nullité de la vente conclue en violation des droits de préemption** - La solution doit être mise en perspective avec celle retenue concernant le droit de préemption de la SAFER ; le délai de forclusion de l'article L.412-

12 du Code rural et de la pêche maritime concerne également les ventes conclues en violation de celui-ci (CRPM, art. L.143-8). En la matière, la Cour de cassation avait fini par retenir, après quelques hésitations (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 févr. 2011, n° 09-73.004, inédit, *JCP N* 2011, n° 10, act. 281, note H. BOSSE-PLATIERE et F. COLLARD ; *JCP N* 2011, n° 13, 1117, note J.-J. BARBIERI), que le point de départ du délai de forclusion commençait à courir à compter de la connaissance effective de la date de la vente (Civ. 3<sup>e</sup>, 23 nov. 2011, n° 10-10.788 et 10-15.410, *Bull. civ.* III, n° 201, *RD rur.* 2012, comm. 3, note S. CREVEL ; *JCP N* 2012, n° 7, 1110, note J.-J. BARBIERI).

La mécanique semble bien huilée : la jurisprudence pose un régime identique pour les deux droits de préemption. C'était sans compter sur l'intervention du législateur. Celui-ci, par la Loi d'avenir de l'agriculture (L. n° 2014-1170, 13 octobre 2014) a inséré dans le Code rural et de la pêche maritime l'article L.141-1-1 alinéa 2. Celui-ci prévoit désormais que la SAFER doit agir « dans un délai de six mois à compter de la publication de l'acte de vente ou de donation ou, à défaut de publication, dans un délai de six mois à compter du jour où cet acte lui est connu » pour demander la nullité d'un contrat conclu en méconnaissance de ses droits.

Dès lors, la solution posée par l'arrêt concernant le droit de préemption du preneur peut évoluer de deux manières différentes. Soit les juges considéreront qu'il faut aligner les dispositions relatives au droit de préemption du preneur sur ce qui est prévu pour la SAFER ; auquel cas, la solution sera remise en cause. Soit, au contraire, les juges estimeront que le législateur a modifié uniquement la règle concernant l'exercice de l'action en nullité par la SAFER, et qu'il n'entendait nullement l'étendre au preneur à bail. Dans ce cas, la solution retenue par la Cour de cassation sera maintenue.

### 3) **Incidences de la réforme du droit des contrats et des obligations sur la cession de bail rural** (H. BOSSE-PLATIERE et B. GRIMONPREZ, « La cession du bail rural transfigurée par la réforme du droit des contrats », *JCP N* 2016, 1295)

**Coexistence de deux corps de règles** - L'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations a consacré la cession de contrat aux articles 1216 à 1216-3. La cession de contrat est envisagée comme le fait, pour l'une des parties, de « céder sa qualité de partie au contrat à un tiers » (C. civ., art. 1216). Le mécanisme peut être mis en œuvre dans tous les contrats, sauf lorsqu'un texte spécial le paralyse en interdisant expressément le changement de contractant.

Qu'en est-il en matière de baux ruraux ? L'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime est on ne peut plus clair : en principe « toute cession de bail est interdite ». Le législateur octroie toutefois un régime de faveur à la famille ; le preneur est exceptionnellement autorisé à céder son bail à un membre de sa famille. Il peut s'agir du partenaire participant aux travaux ou des descendants (CRPM, art. L.411-35). L'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le Code rural a étendu cette possibilité au bénéfice d'une personne morale (SCEA, groupement de propriétaires ou d'exploitants) (CRPM, art. L.411-38).

Bien qu'autorisée, la cession du bail rural ne peut jamais être faite à titre onéreux - le bail rural est dépourvu de valeur patrimoniale (CRPM, art. L.411-74) -, et elle doit respecter un certain formalisme. *Quid* de l'articulation des règles ruralistes et des nouvelles dispositions posées par le droit commun des contrats ?

**Conditions de la cession** - La première condition posée par l'article 1216 alinéa 1 du Code civil est identique à celle que le droit rural connaît traditionnellement : le consentement du cédé. En matière de baux ruraux, la cession n'est possible qu'avec l'agrément du bailleur.

La seconde condition, posée par l'alinéa 3 du même texte, exige que la cession soit « constatée par écrit, à peine de nullité ». Un tel formalisme n'était pas exigé par les dispositions



relatives au bail rural. Mais, à n'en pas douter, les fermiers entrant et sortant devront se conformer à cette nouvelle règle posée par le droit commun. À défaut, la cession pourra être annulée, « sauf sa possible régularisation » (C. civ., art. 1172).

Il faudra donc que les parties au contrat se conforment au nouveau formalisme de la cession de bail. Il devra être observé pour tous les baux - même en cours - dont la cession a lieu à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016.

**Opposabilité de la cession** - En contrepartie, les formalités d'opposabilité de la cession au cessionnaire ont été considérablement allégées : exit l'application de l'article 1690 du Code civil ! La jurisprudence s'entêtait à imposer les dispositions de cet article à la cession de contrat – y compris du bail rural – alors même qu'il concernait le transport des créances. Le cédant devait donc impérativement recourir à la signification par exploit d'huissier, ou faire accepter la cession au cédé dans un acte authentique. Ce formalisme, lourd et coûteux, a été abandonné par la réforme qui consacre des règles d'opposabilité plus légères.

Elles sont dorénavant prévues à l'article 1216 alinéa 2 du Code civil. Le texte envisage uniquement l'hypothèse dans laquelle le cédé a autorisé la cession par avance. Dans ce cas, il convient simplement de l'avertir du changement de contractant : le contrat de cession doit lui être « notifié ou qu'il en prenne acte ». Qu'en est-il s'il n'a pas autorisé l'opération par avance ? Dans ce cas, l'agrément du cédé donné dans l'acte de cession suffit pour que celle-ci lui soit opposable. La dernière hypothèse à envisager est celle dans laquelle, en l'absence d'agrément du bailleur, la cession est autorisée par le juge (CRPM, art. L.411-35). Dans ce cas, il semblerait que la notification du jugement autorisant la cession ne suffise pas pour la rendre opposable, et qu'il faille notifier l'acte de cession lui-même.

**Effets de la cession** – Le Code rural et de la pêche maritime n'envisage pas les effets de la cession, alors même que la réforme du Code civil les prévoit. Elle traite les rapports entre le cédé et le cédant (C. civ., art. 1216-1 et 1216-3), ainsi que ceux existant entre le cédé et le cessionnaire (C. civ., art. 1216-2).

Concernant le premier type de rapport, le fermier sortant – le cédant - perd la qualité de locataire ; il ne peut donc plus jouir de l'immeuble. Pour autant, est-il libéré de ses obligations ? L'article 1216-1 du Code civil distingue selon que la cession est parfaite ou imparfaite. La cession est parfaite lorsque le cédé a consenti à libérer le cédant pour l'avenir ; dans le cas contraire, elle est imparfaite et le fermier cédé reste solidairement tenu à l'exécution du contrat. Les parties peuvent toutefois stipuler que la solidarité sera écartée, en prévoyant par exemple que le fermier sortant sera tenu en qualité de caution. La qualification de la cession a également des incidences sur les sûretés (C. civ., art. 1216-3). Lorsqu'elle est imparfaite, les garanties subsistent pour les dettes postérieures à la cession ; lorsqu'elle est à l'inverse parfaite, les sûretés ne survivront que si le tiers garant consent à en faire profiter le cessionnaire.

Le second type de rapport est celui qui existe entre le bailleur et le fermier entrant. Le contrat de bail se poursuit avec le nouveau fermier. Ce dernier peut néanmoins refuser de s'exécuter en invoquant des raisons qui sont antérieures au changement de contractant (C. civ., art. 1216-2). Le cessionnaire est ainsi en droit d'opposer au cédé les exceptions qui sont inhérentes à la dette – nullité, exception d'inexécution, résolution, ou encore compensation des dettes connexes –, mais il lui est interdit d'opposer celles qui étaient personnelles au cédant, comme l'existence d'un vice du consentement par exemple. Le bailleur, quant à lui, est autorisé à opposer toutes les exceptions qu'il aurait pu opposer au précédent fermier.

La réforme du droit des contrats a de nombreuses incidences sur la cession du bail rural ; il convient de se familiariser avec les nouvelles dispositions issues du droit commun pour éviter de tomber dans certains écueils.

## **B. Droits et obligations du bailleur**

**Obligations réelles environnementales et accord préalable du preneur** (N. REBOUL-MAUPIN et B. GRIMONPREZ, « Les obligations réelles environnementales : chronique d'une naissance annoncée », *D.* 2016, p. 2074)

**Consécration de l'obligation réelle environnementale** - La Loi « biodiversité » n° 2016-1087 du 8 août 2016 a créé, à l'article L.132-3 du Code de l'environnement, l'obligation réelle environnementale. Le premier alinéa du texte dispose que « [l]es propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques ».

La consécration du mécanisme peut heurter le juriste français, habitué à la sacro-sainte distinction qui existe entre les droits réels et les droits personnels. « L'obligation réelle lie en effet des personnes, mais en considération d'un bien (*intuitus rei*), qu'elle accompagne automatiquement à travers ses différentes mutations de propriété » (N. REBOUL-MAUPIN et B. GRIMONPREZ, préc.).

**Obligation réelle environnementale et bail rural** - Cette innovation n'est pas sans incidence sur le droit des baux ruraux. Comment faire cohabiter la souscription d'une obligation réelle environnementale avec l'existence d'un bail rural ? Dans une telle hypothèse, le bailleur n'a pas la maîtrise complète de la chose. L'article L.132-3 alinéa 4 du Code de l'environnement envisage le cas dans lequel l'obligation réelle est consentie, alors même qu'un bail est en cours. Il subordonne la mise en œuvre de l'obligation réelle environnementale à l'accord préalable du preneur, à peine de nullité absolue. Si le preneur ne répond pas à la demande d'accord dans un délai de deux mois, il est présumé avoir accepté ; s'il refuse la mise en œuvre de l'obligation, il doit impérativement le motiver. Le texte a pour objectif de ne pas remettre en cause les droits acquis par le preneur à bail.

Peut-on imaginer que le preneur à bail soit tenu d'exécuter l'obligation réelle environnementale souscrite par le bailleur ? S'il s'agit d'une obligation réelle négative – imposant de s'abstenir de porter atteinte – le principe d'opposabilité du contrat aux tiers permet d'interdire au preneur de porter atteinte à la charge. À défaut, il risque d'engager sa responsabilité. La question est plus délicate lorsque l'obligation réelle en cause est positive : entretenir une haie, préserver un écosystème, cultiver en agriculture biologique... Dans ce cas, deux solutions peuvent être avancées pour que l'obligation réelle environnementale soit exécutée ; soit le bailleur continue de l'exécuter lui-même, soit elle est mise à la charge du preneur. Des obstacles se dressent toutefois contre ces propositions et les empêchent de prendre vie. D'un côté, l'article 1719 3°) du Code civil paralyse toute intervention du bailleur sur le fonds mis à bail : il lui interdit de pénétrer sur le fond et d'y accomplir le moindre acte. D'un autre côté, dès lors que le fermier n'est pas personnellement débiteur de l'obligation réelle environnementale, on ne voit pas pourquoi il serait tenu à la place du bailleur.

**Instruments de transfert de l'obligation sur la tête du preneur** – Pour que le preneur soit tenu de l'obligation réelle environnementale, il est nécessaire qu'une disposition expresse lui en transfère la charge. Une clause environnementale pourra être intégrée dans le bail lorsque les conditions de l'article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime sont remplies. L'existence d'un bail en cours n'y fait pas obstacle puisque les parties peuvent tout à fait

l'insérer par un avenant. L'existence d'une telle clause pourra éventuellement justifier une diminution du montant du fermage.

Un autre instrument est envisageable. Le preneur et le bénéficiaire de l'obligation réelle environnementale pourraient conclure un contrat de prestation de service environnemental autonome du contrat de bail. Le preneur s'engagerait ainsi à exécuter l'obligation réelle environnementale en lieu et place du bailleur. L'opération aurait pour avantage de déroger à l'encadrement des loyers prévu par le statut du fermage pour fixer le montant de la contrepartie. Il faudra toutefois être vigilant et s'assurer que de telles conventions n'aient pas pour unique objet de contourner la réglementation stricte des fermages.

### **III. TRANSMISSION DU BAIL**

#### **A. Conditions de transmission du bail**

- 1) Automaticité de la poursuite du bail en cours en cas de décès du preneur (CRPM, art. L.461-6 anc.)** (Civ. 3<sup>e</sup>, 6 oct. 2016, n° 15-14.928, *Bull. civ. III*, à paraître, *Dalloz Actu.* 23 novembre 2016, S. PRIGENT)

*Le conjoint survivant du preneur à bail répondant aux conditions posées par l'article L.461-6 ancien du Code rural et de la pêche maritime bénéficie automatiquement du bail en cours ; il ne doit pas en faire la demande pour s'en prévaloir.*

**Circonstances de la cause** - Un bail emphytéotique avait été consenti par un propriétaire à la SAFER ; celle-ci avait ensuite conclu un bail à colonat partiaire, ultérieurement converti en bail à ferme. Le preneur à bail décéda le 9 juin 2001 et son épouse poursuivit l'exploitation. Au mois de juillet 2006, la SAFER bailleresse décida néanmoins de reprendre la parcelle exploitée. L'épouse du preneur à bail décédé saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation fautive du contrat et en indemnisation de son éviction.

La Cour d'appel rejeta ses demandes au motif que la reprise des biens loués n'était pas fautive : l'épouse n'avait fait aucune demande tendant à bénéficier du bail en cours. Devait-elle effectivement accomplir une quelconque formalité pour se prévaloir des dispositions protectrices ? La Cour de cassation, au visa de l'article L.461-6 du Code rural et de la pêche maritime, casse l'arrêt d'appel. Ce texte prévoit « qu'en cas de décès du preneur, son conjoint, ses ascendants et descendants, ayant participé à l'exploitation pendant au moins un an au cours des cinq années qui ont précédé le décès, bénéficient du bail en cours et que le bailleur dispose de la faculté de le résilier, dans les six mois du décès du preneur ». Il n'est pas fait mention d'une formalité devant être accomplie par le conjoint survivant pour bénéficier de la poursuite du bail. La Cour d'appel, en ajoutant au texte une condition qu'il ne prévoit pas, a donc violé l'article L.461-6 du Code rural et de la pêche maritime.

**Poursuite automatique du bail en cours au profit du conjoint survivant** - L'article L.461-6 du Code rural et de la pêche maritime correspond à l'actuel article L.461-9 du même code. Il s'agit d'une simple renumérotation et la solution retenue est directement applicable à l'article L.461-9 actuel du Code rural et de la pêche maritime. Le texte a toutefois un champ d'application réduit puisqu'il fait partie des dispositions particulières à l'outre-mer. L'article L.411-34 du Code rural et de la pêche maritime prévoit une disposition identique pour les baux ruraux soumis au droit commun. Il est évident que le caractère automatique de la poursuite du bail en cours, consacré par l'arrêt rapporté, est transposable à l'intégralité des baux ruraux. La solution posée par la Cour de cassation correspond à l'objectif même de la disposition : assurer la stabilité de l'exploitation et de ses exploitants en cas de décès du preneur. Une solution

contraire, qui imposerait une formalité supplémentaire, risquerait au contraire de les fragiliser tout en paralysant leur action.

**2) Refus de la cession du bail et contrôle des structures** (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 avr. 2016, n° 15-15.781, *Bull. civ. III*, à paraître, *RD rur.* 2016, comm. 183, obs. S. CREVEL)

*La cession d'un bail rural ne peut être autorisée par le juge lorsque l'autorisation d'exploiter obtenue par le cessionnaire avant la date de la cession projetée a été rétroactivement annulée. La sollicitation et l'obtention de ladite autorisation par la société dans laquelle le cessionnaire était associé, postérieurement à la cession, ne permettait pas de conformer l'opération à la réglementation des structures.*

**Circonstances de la cause** - Un bailleur rural délivra congé à ses preneurs au motif qu'ils avaient atteint l'âge de la retraite ; ceux-ci sollicitèrent l'autorisation de céder le bail à leur fils Tanguy. La cession projetée devait prendre effet le 1<sup>er</sup> septembre 2009. Pour qu'elle puisse être autorisée, il fallait toutefois respecter la réglementation des structures : le cessionnaire sollicita une autorisation d'exploiter, qu'il obtint le 9 juin 2009. Cette autorisation fut malheureusement annulée par le juge administratif le 24 juin 2010. Pour corriger la situation, la SCEA dont le cessionnaire était associé sollicita à son tour une autorisation d'exploiter ; elle lui fut délivrée le 10 novembre 2010 (postérieurement à la cession projetée).

L'opération fut vaine puisque les juges du fond refusèrent la transmission du bail rural. Leur solution fut confirmée par la Cour de cassation : la cession ne peut être autorisée que si le cessionnaire dispose de l'autorisation administrative d'exploiter les terres objet de la cession, ou s'il en est dispensé. L'autorisation administrative délivrée le 9 juin 2009 ayant été annulée rétroactivement le 24 juin 2010, le cessionnaire ne détenait plus d'autorisation au jour de la cession projetée (1<sup>er</sup> septembre 2009). L'autorisation obtenue par la société dans laquelle le cessionnaire était associé, délivrée postérieurement à la cession, ne permettait pas non plus au juge d'autoriser l'opération. En somme, il est impératif qu'à la date projetée pour la cession, le cessionnaire soit en conformité avec la réglementation des structures.

**L'absence d'autorisation d'exploiter au jour de la cession** - La cession du bail rural est par principe interdite, mais l'article L.411-35 du Code rural et de la pêche maritime prévoit qu'elle puisse être autorisée par exception, en faveur de certains proches et descendants du preneur. La mise en œuvre de la cession exige toutefois que le cessionnaire se conforme au contrôle des structures. À défaut d'autorisation d'exploiter, la cession du bail ne peut être autorisée par le juge. Il en est ainsi lorsque le candidat à la cession n'a toujours pas présenté sa demande d'autorisation d'exploiter à la date projetée pour l'opération (Civ. 3<sup>e</sup>, 7 avr. 1993, n° 91-12.680 et 91-10.406, *Bull. civ. III*, n° 53, *JCP N* 1994, II, p. 63, n° 7, obs. J.-P. MOREAU ; Civ. 3<sup>e</sup>, 3 avr. 1996, n° 94-15.479, *Bull. civ. III*, n° 97 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 19 janv. 2000, n° 98-13.383, *Bull. civ. III*, n° 12, *RD rur.* 2000, p. 127) ou s'est heurté à un refus définitif (Civ. 3<sup>e</sup>, 16 juill. 1998, n° 96-16.585, inédit, *RD rur.* 1999, p. 182). La solution posée par l'arrêt est dès lors classique ; l'effet rétroactif de l'annulation de l'autorisation d'exploiter ne permet pas au cessionnaire de faire valoir l'existence d'une telle autorisation.

**La possible régularisation ?** - La question de la régularisation postérieure se posait ensuite dans l'arrêt. La société dans laquelle le cessionnaire était associé avait sollicité une demande d'autorisation. La situation pouvait-elle être régularisée ainsi ? La Cour de cassation répond par l'affirmative en matière de reprise ; elle estime que la situation peut être régularisée par la délivrance d'une autorisation postérieurement à la date d'effet du congé (Civ. 3<sup>e</sup>, 10 nov. 2009, n° 08-20.927, *Bull. civ. III*, n° 246, *RD rur.* 2010, comm. 7, note S. CREVEL ; *Rev. loyers* 2010,

p. 25, note B. PEIGNOT). Outre que cette solution concerne l'exercice du droit de reprise par le bailleur, deux autres différences de taille existent entre les deux affaires.

D'une part, la demande d'autorisation d'exploiter, bien que délivrée postérieurement à la date d'effet du congé, avait été déposée avant l'échéance du bail. Or, dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation indique expressément que l'autorisation « n'avait même pas » été sollicitée à la date de la cession.

D'autre part, la demande d'autorisation émanait d'une seule et même personne, alors que dans l'espèce en cause, il s'agissait d'abord du cessionnaire, puis de la société dans laquelle il était associé. Autrement dit, l'autorisation était sollicitée par deux personnes différentes. Cette modification de l'auteur de la demande est surprenante. Elle rappelle la jurisprudence qui retient que lorsque les terres objets de la cession doivent être mises à disposition d'une société, le cessionnaire n'est pas tenu d'être personnellement titulaire d'une autorisation d'exploiter (Civ. 3<sup>e</sup>, 27 mai 2009, n° 08-14.982, *Bull. civ.* III, n° 121 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 6 janv. 2010, n° 08-20.928, *Bull. civ.* III, n° 2 ; *D.* 2010, p. 208, obs. G. FOREST). Peut-être que le cessionnaire envisageait de mettre les terres à disposition de la société et a souhaité se conformer à la jurisprudence. Ou peut-être - et cela est sans doute plus probable - qu'un élément tenant à sa personne mettait en péril la délivrance de l'autorisation. Quoiqu'il en soit, il fut mal inspiré !

## **B. Caractérisation du pas-de-porte prohibé**

**Conditions d'existence du pas-de-porte** - L'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime prohibe le fait, pour tout bailleur, preneur sortant ou tout autre intermédiaire, à l'occasion d'un changement d'exploitant, d'obtenir ou de tenter d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, ou d'imposer ou tenter d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à leur valeur vénale. Trois arrêts récents permettent de revenir sur les conditions posées par le texte. D'abord, la remise d'argent ne doit pas être justifiée ; tel n'est pas le cas lorsqu'elle est la contrepartie d'un élément cessible de l'exploitation agricole (1). Ensuite, le texte exige un changement d'exploitant. Or, la mise à disposition des terres à une société ne saurait constituer cette condition (2). Il est enfin impératif de caractériser l'existence d'une cession du droit au bail (3). À défaut, le versement de la somme ne saurait être prohibé sur le fondement de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime.

**1) Pas-de-porte et éléments cessibles de l'exploitation** (Civ. 3<sup>e</sup>, 6 oct. 2016, n° 11-21.700, *Bull. civ.* III, à paraître, *RD rur.* 2016, n° 448, comm. 287, S. CREVEL ; *Dalloz actu.* 14 novembre 2016, S. PRIGENT)

*Les méthodes de culture ou savoir-faire peuvent constituer des éléments cessibles de l'exploitation agricole lors d'un changement d'exploitant.*

**Circonstances de la cause** - Des caves destinées à la culture des champignons avaient été données à bail à effet du 1<sup>er</sup> février 1984. Un congé fondé sur l'âge de la retraite fut délivré par le bailleur, mais le preneur sollicita, sur le fondement de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime, la restitution de la somme payée en vertu d'une convention conclue le 6 mars 1984 portant cession d'éléments d'exploitation agricole. Par cette convention, les bailleurs avaient cédé au preneur « les méthodes de culture, procédés et savoir-faire ».

S'agissait-il d'un élément cessible de l'exploitation, justifiant le versement de la somme et faisant obstacle à l'application de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime ? Fallait-il au contraire considérer qu'il ne pouvait être qualifié ainsi et restituer aux preneurs la somme versée ?

La Cour d'appel avait retenu que « les méthodes de culture, procédés et savoir-faire, à supposer qu'ils soient propres au cédant et que leur connaissance ne soit pas directement accessible au public, ne pouvaient constituer des éléments cessibles de l'exploitation agricole ». Cette solution fut censurée par la Cour de cassation. Pour elle, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision en s'abstenant de « rechercher en quoi les méthodes de culture ou savoir-faire ne pouvaient constituer des éléments cessibles de l'exploitation agricole lors d'un changement d'exploitant ».

**Valorisation d'éléments incorporels de l'exploitation** - La décision s'inscrit dans la continuité d'un autre arrêt rendu par la Cour de cassation qui a jugé que le bailleur pouvait monnayer le droit de présentation d'une clientèle professionnelle autre que commerciale, ainsi qu'une clause de non-concurrence et une marque (Civ. 3<sup>e</sup>, 16 sept. 2009, n° 08-18.868, *Bull. civ.* III, n° 192 ; *D.* 2009. 2345 ; *ibid.* 2010. 2540, obs. YVES SERRA ; *AJDI* 2010. 235, obs. S. PRIGENT ; *RTD civ.* 2009. 748, obs. T. REVET). La Cour de cassation permet donc la valorisation d'éléments incorporels en présence d'un bail rural : les juges cessent d'y voir, par principe, une rétribution illicite du droit d'accès à la terre.

Pour certains, « la Cour de cassation repousse une nouvelle fois, avec raison, une analyse très traditionnelle de l'exploitation agricole qui ne permettrait que la cession d'éléments matériels » (S. PRIGENT, « Le *know how* : un élément cessible de l'exploitation agricole », *Dalloz actu.* 14 novembre 2016). Pour d'autres, « la jurisprudence porte le coup de grâce au pas-de-porte en approuvant la rémunération d'éléments incorporels aussi évanescents que le savoir-faire ou les méthodes de production » (B. GRIMONPREZ, « La valorisation de l'exploitation agricole : totem et tabou », in *Mélanges Collart-Dutilleul*, à paraître). La solution posée par la Cour de cassation risque en effet de poser de nombreux problèmes pour le futur. L'évaluation des droits incorporels est bien souvent délicate et un pas-de-porte pourra aisément être dissimulé... Il restera alors à invoquer la fraude, avec toutes les difficultés de preuve qu'elle comporte.

## 2) Pas-de-porte, mise à disposition des terres et changement d'exploitant (Civ. 3<sup>e</sup>, 8 sept. 2016, n° 15-17.740, inédit, *RD. rur.* 2016, n° 448, comm. 287, S. CREVEL)

*La mise en œuvre de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime suppose un changement d'exploitant ; celui-ci ne saurait être caractérisé par la mise à disposition du fonds pris à bail au bénéfice d'une société agricole.*

**Circonstances de la cause** - Les faits ayant donné lieu à l'arrêt en cause sont d'une particulière complexité, au point qu'il est difficile de les comprendre. Concentrons-nous sur ceux qui sont pertinents pour la mise en œuvre de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime. Lors de la constitution d'un GAEC, deux associés ont versé une somme d'argent à un troisième membre. Ce dernier avait mis des terres - dont il était pour certaines locataire et pour d'autres propriétaire - à disposition de la société. Le litige porte sur la restitution de ces sommes.

Les associés mécontents en sollicitaient le remboursement sur le fondement de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime. La Cour de cassation, à l'instar de la Cour d'appel, rappelle que ce texte ne peut être mis en œuvre qu'en cas de changement d'exploitant. Or, cette condition ne saurait être remplie ici : les terres étaient simplement mises à disposition de la société, le preneur ou propriétaire en restait l'exploitant.

**Effets de la mise à disposition** - La solution s'explique par le fonctionnement même de la mise à disposition. Ce mécanisme, propre au droit rural, peut-être de deux types : la mise à

disposition de biens en propriété et la mise à disposition de biens loués. L'article L.411-2 du Code rural et de la pêche maritime envisage les « biens mis à la disposition d'une société par une personne qui participe effectivement à leur exploitation au sein de celle-ci ». L'article L.411-37 III du Code rural et de la pêche maritime prévoit quant à lui expressément que « le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente ». L'une des conditions essentielles de la mise à disposition est que le propriétaire ou le preneur continue d'être l'exploitant. Dans une telle hypothèse, le preneur à bail n'abandonne pas la jouissance du fonds à un tiers et conserve la qualité de fermier ; il coexploite simplement avec les autres associés du groupement. Il ne saurait donc y avoir de changement d'exploitant.

La solution aurait été totalement différente en cas d'apport en société ; le changement d'exploitant aurait alors été caractérisé. L'apport peut concerner le droit de propriété sur le bien ou droit au bail. Dans le premier cas, il a pour effet de transférer la propriété du bien à personne morale. Dans le second – dont les hypothèses sont fortement limitées par le statut du fermage – la société devient preneur à bail. Dans cette hypothèse, la condition du changement d'exploitant de l'article L.411-74 est remplie.

Il convient de ne pas confondre la mise à disposition du bien - qui ne caractérise pas le changement d'exploitant -, et l'apport du droit au bail - qui produit au contraire un tel effet -.

### **3) Pas-de-porte et existence d'une cession de droit au bail** (Civ. 3<sup>e</sup>, 20 oct. 2016, n° 15-21.348, inédit, RD *rur.* 2016, n° 448, comm. 287, S. CREVEL)

*La mise en œuvre de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime suppose l'existence d'une cession de droit au bail.*

**Circonstances de la cause** - Dans l'espèce rapportée, une EARL avait repris l'exploitation agricole d'une autre EARL et avait bénéficié d'une cession de droits à prime (DPU) attachés à des terres. Il semblerait, lors de l'opération, que certains éléments de l'exploitation aient été cédés à un prix surévalué. Les exploitants demandaient donc le remboursement des sommes versées à leurs prédécesseurs sur le fondement de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime.

La Cour d'appel avait fait droit à leur demande au motif que les faits caractérisaient une reprise d'exploitation et que les repreneurs avaient bénéficié d'une cession de DPU attachés à des terres. Elle ajoutait que le fait que la reprise ne porte pas sur tout le parcellaire exploité par son prédécesseur était sans incidence. La Cour de cassation rappelle, au visa de l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime, que « l'action en répétition de sommes indûment perçues à l'occasion d'un transfert d'exploitation nécessite la caractérisation de l'existence d'un bail rural et d'un changement de preneur ». Elle casse l'arrêt d'appel : « en statuant ainsi, sans caractériser l'existence entre les parties d'une cession de droit au bail, ni la qualité de preneurs sortants de [...] et de preneurs entrants [...] la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

**Condition tenant à la cession du droit au bail** - La solution ne surprend pas. L'article en cause se situe dans un titre premier qui s'intitule « statut du fermage et du métayage », dans une section neuf consacrée à l'« indemnité au preneur sortant ». Un simple changement d'exploitant ne saurait suffire à déclencher le régime ; l'infraction visée par l'article consiste à « faire payer son bail ». Deux hypothèses sont envisageables : soit le propriétaire exige une somme au fermier entrant, soit le fermier sortant demande de l'argent au fermier entrant. L'arrêt rappelle une évidence : en l'absence de circulation du bail, de preneur sortant et de preneur entrant, l'article L.411-74 du Code rural et de la pêche maritime ne saurait s'appliquer.

## IV. FIN DU BAIL

### A. Renouvellement du bail

- 1) **Renouvellement du bail et améliorations apportées au fonds loué** (Civ. 3<sup>e</sup>, 25 févr. 2016, n° 14-26.845 et 14-29.085, *RD rur.* 2016, n° 446, comm. 218, S. CREVEL)

*Les aménagements que le preneur réalise sur le fonds loué deviennent la propriété du bailleur lors du renouvellement du bail ; celui-ci marque le commencement d'un nouveau bail.*

**Circonstances de la cause** - Un prêt à usage portant sur des biens agricoles fut consenti par des parents propriétaires à leur fils. Décidant de reprendre le bien, ceux-ci délivrèrent un congé. Ce dernier fut toutefois annulé au motif que le contrat en cause était en réalité un bail rural soumis aux dispositions de l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime. Tenant compte de la requalification, les propriétaires devenus bailleurs sollicitèrent le paiement d'arriérés de loyers et fermages, ainsi que le remboursement de box à chevaux détruits. Lesdits box avaient été construits par le preneur à bail, puis détruits par lui postérieurement au renouvellement du bail. Le preneur était-il tenu de rembourser le montant des constructions ? L'arrêt pose la question de l'incidence du renouvellement du bail sur la propriété des aménagements effectués par le preneur.

La Cour d'appel avait retenu qu'« en l'absence d'accord des parties, le sort des constructions élevées par le preneur est réglé à l'expiration du bail par l'article 555 alinéas 1 et 2 du Code civil[. L]e preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions édifiées sur le terrain du bailleur et [...] celui-ci ne peut prétendre au paiement de leur contre-valeur lorsqu'elles ont été détruites avant la fin du bail ».

La Cour de cassation censura l'arrêt d'appel au visa des articles 555 du Code civil et L.411-50 du Code rural et de la pêche maritime : le juge du fond aurait dû rechercher, « comme il le lui était demandé, si les aménagements n'avaient pas eu lieu avant le renouvellement du bail, de sorte qu'ils étaient devenus la propriété du bailleur lors de ce renouvellement ».

**Thèses en présence** - L'arrêt rapporté est à mettre en perspective avec une question majeure du statut du fermage : l'indemnité due au bailleur ou au preneur en cas de dégradations ou d'améliorations du fond. Ici, le preneur avait édifié une construction lors du premier bail. Il s'agissait donc d'une amélioration. Puis il l'avait détruite après le renouvellement du bail. Les propriétaires bailleurs prétendaient qu'il s'agissait d'une dégradation du bien. Deux conceptions s'opposent alors. Il est possible de faire les comptes à la fin de la relation locative : le terrain restitué étant dans le même état que celui dans lequel il était au moment de la conclusion du bail, aucune indemnité n'est due aux bailleurs. Mais il est également possible de concevoir que l'on fasse le point à l'issue de chaque contrat. Dans une telle hypothèse, les constructions édifiées appartiendraient alors aux bailleurs propriétaires au moment du renouvellement du bail, et leur destruction constituerait une dégradation du bien loué. Autrement dit, en cas de renouvellement du bail rural, l'appréciation d'une modification du fond loué se fait-elle à la fin du contrat de bail (au moment du renouvellement) ou à la fin de la relation locative (au moment de la fin du bail renouvelé) ?

**Des textes du droit des contrats incomplets** - Une certitude : le renouvellement du bail fait naître un nouveau contrat. La règle est expressément posée par le droit spécial du bail rural à l'article L.411-50 du Code rural et de la pêche maritime et l'arrêt rapporté est rendu au visa de ce texte. Il faut souligner qu'elle est désormais consacrée en droit commun par l'article 1214



nouveau du Code civil. L'article dispose que « le renouvellement donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent ».

Concernant l'indemnité due au preneur en cas d'amélioration du fonds, l'article L.411-56 du Code rural et de la pêche maritime prévoit expressément que « le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à l'indemnité ». Le problème provient de ce que l'article L.411-72 du même code, consacré à la dégradation du fonds, indique simplement que « s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi ». Rien n'indique ici qu'il sera procédé aux comptes réciproques entre les parties au bail à la fin des relations locatives et non à l'expiration du bail en cours.

La dissymétrie de ces textes emporte des conséquences négatives pour le preneur ; il serait préférable d'apprécier les améliorations et les dégradations au même moment. Appliquons l'hypothèse à l'espèce. Si les modifications, qu'elles soient positives ou négatives, s'appréciaient à l'issue de la relation locative, le preneur n'aurait été tenu d'aucune indemnité. Si, à l'inverse, elles sont prises en compte à l'expiration de chaque contrat, le preneur aurait pu prétendre à une indemnité pour les améliorations - la construction de box - à l'issue du premier bail, qui aurait pu se compenser avec celle qu'il doit aujourd'hui pour la dégradation du fond.

**La prise de relais par le droit des biens** - En l'absence d'alignement du régime, les conséquences sont drastiques pour le preneur à bail en application du droit des biens : l'application de l'article 555 du Code civil transfère la propriété des constructions au propriétaire du terrain au moment du renouvellement du bail. Dès lors que le propriétaire du fonds n'a pu manifester la volonté d'en conserver la propriété, il n'est pas tenu de rembourser « une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement » (C. civ., art. 555 al. 3).

**2) Droit au renouvellement du copreneur marié ou lié par un pacte civil de solidarité**  
(Civ. 3<sup>e</sup>, 9 juin 2016, n° 15-12.772, *Bull. civ.* III, à paraître, *JCP N* 2016, 1243, note B. GRIMONPREZ)

*À défaut de congé délivré pour mettre fin à la relation contractuelle, le bail rural est réputé se renouveler à son terme au profit du copreneur qui continue à exploiter seul le bien loué, sans possibilité de convention contraire.*

**Circonstances de la cause** - Par acte du 23 janvier 1995, diverses parcelles de terres furent données à bail pour neuf ans à compter du 29 septembre 1994 à un couple marié. Par acte du 13 décembre 1999, les bailleurs procédèrent à une donation-partage avec leurs enfants en conservant l'usufruit des biens. Quelques années plus tard, un nouveau bail rural portant sur les mêmes terres fut conclu entre les mêmes parties, à la différence près que l'époux preneur étant désormais retraité, seule madame était partie au contrat. Par acte du 17 juillet 2010, la bailleuse, seule usufruitière après le décès de son mari, donna son accord à la cession du bail à la fille du preneur. L'un des nus-propriétaires ne l'entendit toutefois pas de cette manière ; il saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du bail et en expulsion du preneur.

La cour d'appel fit droit à sa demande. Elle considéra que le contrat conclu le 11 mars 2004 entre les bailleurs et le conjoint resté en activité ne pouvait s'analyser comme un renouvellement du bail puisqu'il était distinct du précédent bail et ne s'y référait pas. Elle en tira la conséquence qu'il constituait un nouveau bail, dont la validité était subordonnée à l'accord du nu-propriétaire conformément à l'article 595 du Code civil.

Ce raisonnement ne fut pas suivi par la Cour de cassation ; elle cassa l'arrêt de la Cour d'appel au visa des articles L.411-46 et L.411-50 du Code rural et de la pêche maritime. Selon

elle, « en l'absence de congé mettant fin à la relation contractuelle, le conjoint copreneur qui poursuit seul l'exploitation a droit, nonobstant tout arrangement contraire, au renouvellement du bail rural par le seul effet de la loi, ce que l'acte du 11 mars 2004 se bornait à mettre en œuvre ».

**Renouvellement automatique du bail en faveur du copreneur** - L'arrêt rappelle qu'en l'absence de congé, le bail rural n'expire pas mais se renouvelle ; le renouvellement du bail rural est automatique. L'article L.411-50 du Code rural et de la pêche maritime est des plus explicites : « [à] défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans ». Il est toutefois possible, lorsque toutes les parties y consentent, qu'un bail prenne fin en l'absence de congé : c'est le *mutuus dissensus*. Dans ce cas, les parties ont la volonté claire et non équivoque de se séparer (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 mai 1991, n° 90-10.022, inédit, *RD rur.* 2013, prat. 3, B. MANDEVILLE).

L'arrêt rapporté rappelle néanmoins que cette liberté est limitée par le droit au renouvellement du copreneur. Celui-ci, en vertu de l'article L.411-46 alinéa 1 du Code rural et de la pêche maritime, « a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires ». L'alinéa deux du même texte précise qu'« en cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail ». La liberté contractuelle est ici encadrée par les dispositions particulières du statut du fermage.

- 3) **Refus de renouvellement à l'expiration de chaque période annuelle « à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge »** (Civ. 3<sup>e</sup>, 8 sept. 2016, n° 15-18.636, *Bull. civ.* III, à paraître, *JCP N* 2016, 1281, note B. GRIMONPREZ ; *RD rural* 2016, n° 447, comm. 265, S. CREVEL)

*Après le premier renouvellement du bail à long terme, le bailleur peut mettre fin au bail dès la fin de la période annuelle où le preneur atteint l'âge de la retraite.*

**Circonstances de la cause** - Des bailleurs, partie à un bail à long terme, délivrèrent congé le 10 avril 2009 à effet le 1<sup>er</sup> novembre 2010 au motif que les preneurs avaient atteint l'âge de la retraite respectivement les 8 janvier et 26 février 2010. Ces derniers contestèrent le congé et sollicitèrent l'autorisation de céder le bail à leur fille. Selon eux, le congé ne pouvait être délivré l'année même au cours de laquelle ils avaient atteint l'âge de la retraite. Il devait l'être à partir de ladite année. La Cour d'appel rejeta leur demande d'annulation du congé et l'affaire fut portée devant la Cour de cassation.

La Cour était saisie de la question de l'application de l'article L.416-1 alinéa 4 du Code rural et de la pêche maritime. Le texte prévoit, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite, que chacune des parties puisse, « par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge ».

La Cour de cassation valida la solution retenue en appel. Selon elle, l'article L.416-1 alinéa 4 du Code rural et de la pêche maritime permet au bailleur de mettre fin au bail dès le terme de la période annuelle durant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite. Le congé à effet le 1<sup>er</sup> novembre 2010 était donc valable puisque les preneurs atteignaient l'âge de la retraite les 26 février et 8 janvier 2010.

**Résiliation à la fin de la période annuelle où le preneur atteint l'âge de la retraite** - L'article L.416-1 alinéa 4 du Code rural et de la pêche maritime prévoit, dans le cadre d'un bail à long terme renouvelé, que le bailleur puisse mettre fin au bail conclu avec un preneur ayant

atteint l'âge du départ à la retraite. L'objectif du texte est de permettre aux jeunes de s'installer. La régularité de l'avis délivré ne surprend pas : il est évident, à la lecture de l'article L.416-1 du Code rural et de la pêche maritime, que le bail peut être détruit l'année même où les preneurs atteignent l'âge de la retraite.

**Distinction de l'avis et du congé** - Notre attention a été attirée par un autre point. Dans l'arrêt rapporté, les juges emploient l'expression « congé », alors même que la lettre du texte fait référence à un avis. La confusion et l'emploi d'un terme pour un autre est malvenue puisque le texte ajoute que le preneur n'est « pas tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre Ier du présent titre ». Ces dernières sont celles relatives au congé. L'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime pose un certain nombre de conditions de validité du congé. Il est impératif de mentionner les motifs allégués par le bailleur, de reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L.411-54, ou encore, en cas de reprise, d'indiquer les coordonnées des bénéficiaires.

Même si l'avis de l'article L.416-1 du Code rural et de la pêche maritime doit être porté par exploit d'huissier comme le congé (CRPM, art. R. 416-1), il s'en différencie très largement sur d'autres points. C'est la raison pour laquelle, par exemple, la Cour de cassation considère que le bailleur n'est pas obligé de faire mention dans son refus du renouvellement de la possibilité pour le preneur de céder son titre à un proche (Civ. 3<sup>e</sup>, 13 juill. 2011, n° 10-10.595, *Bull. civ. III*, n° 132, *RD rur.* 2011, comm. 118, note S. CREVEL).

L'avis est donc formellement moins lourd que le congé ; les deux instruments ne doivent pas être confondus.

## **B. Résiliation du bail**

**Motifs de résiliation** - En matière de bail rural, les motifs de résiliation du contrat sont limitativement énumérés à l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime. La première partie du texte vise le défaut de paiement des fermages, les agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fond, ainsi que le non-respect des clauses environnementales. Le texte ajoute toutefois que la résiliation ne peut pas être prononcée en cas « de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes ». Le premier arrêt rapporté est une application de ce texte ; il reconnaît dans le même temps la qualité pour agir de l'usufruitier (1).

La seconde partie du texte envisage d'autres motifs de résiliation : la contravention aux dispositions relatives à la cession de bail et à l'apport du droit au bail, mais également le manquement, par le preneur aux obligations prévues aux articles L.411-37, L.411-39 et L.411-39-1 du Code rural et de la pêche maritime. Il est toutefois nécessaire, pour la mise en œuvre de cette disposition, que la contravention soit de nature à porter préjudice au bailleur. Le deuxième arrêt rappelle aux juges du fond qu'ils doivent s'en assurer (2).

### **1) Résiliation fondée sur le défaut de paiement des fermages et qualité pour agir de l'usufruitier** (CA Riom, civ. 1<sup>re</sup>, 4 avr. 2016, n° 15/01394, JurisData n° 2016-006295)

*La résiliation du bail peut être prononcée malgré le caractère familial du litige, l'ancienneté du bail et le règlement d'une partie conséquente de la dette. Ces éléments ne peuvent être qualifiés de raisons sérieuses et légitimes au sens de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime. L'usufruitier a qualité pour agir en résiliation du bail*

**Circonstances de la cause** - Un bail verbal avait été consenti sur diverses parcelles à

compter du 12 janvier 1990 par une grand-mère à son petit-fils. Il fut renouvelé les 12 janvier 1999 et 12 janvier 2008 pour venir à échéance le 12 janvier 2017. Le bailleur décéda le 22 février 2012 et la pleine propriété fut transmise à son fils. Celui-ci mourut à son tour le 7 janvier 2013. Son conjoint survivant opta pour l'usufruit de la totalité des biens. Le preneur cessa de payer les fermages et l'usufruitier-bailleur lui adressa deux mises en demeure les 24 février et 9 novembre 2013, avant de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande de résiliation du bail et de condamnation du fermier à régler le montant des loyers échus.

Le tribunal retint l'existence d'une créance au titre du solde des fermages échus, mais rejeta la demande portant sur la résiliation du bail compte tenu du caractère familial du litige - le bailleur était la mère du preneur -, de l'ancienneté du bail et du règlement d'une partie conséquente de la dette.

Le bailleur-usufruitier interjeta appel de ce jugement. Pour lui, les juges n'ont pas caractérisé la « cause sérieuse et légitime » de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime pour refuser de prononcer la résiliation du contrat. Elle ajoute que le montant des fermages dus pour l'année 2015 n'a pas été réglé et que la propriété se dégrade. En défense, le preneur commença par remettre en cause la qualité pour agir en justice du bailleur-usufruitier ; avant d'invoquer, sur le fond, le non-respect des dispositions de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

Sur la recevabilité de la demande, la Cour d'appel considère que l'usufruitier « a qualité pour agir dans le cadre de ses pouvoirs de gestion de son usufruit, sans d'ailleurs avoir recours à l'autorisation du nu-propiétaire, pour recouvrer l'ensemble des créances de fermages entrant dans l'actif successoral ». Elle rappelle « qu'en vertu de l'article 724 du [Code civil] “les héritiers sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt” ». La Cour ajoute enfin que « l'article 595 du code civil ne fait pas obstacle à ce que l'usufruitier poursuive seul la résiliation d'un bail ». En somme, le bailleur-usufruitier avait qualité pour agir en résiliation du bail rural.

Sur le fond, la Cour reconnaît que le bailleur s'est conformé aux exigences formelles de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime. Elle ajoute que les critères retenus par le tribunal paritaire des baux ruraux pour faire obstacle à la résiliation – caractère familial du litige, ancienneté du bail et règlement d'une partie conséquente de la dette – ne peuvent caractériser la « cause sérieuse et légitime » de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

**Qualité pour agir en résiliation de l'usufruitier** - Une chose est sûre : les demandes de résiliation fondées sur les articles L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime et 1766 du Code civil doivent être formées par le bailleur. Mais qu'en est-il lorsque le droit de propriété est démembré ? Aucun texte n'envisage l'hypothèse de la résiliation sollicitée par l'usufruitier. L'article 595 du Code civil lui interdit néanmoins de donner à bail un fonds rural sans le concours du nu-propiétaire ou, à défaut, sans y être autorisé par le juge. Ce texte, en application du parallélisme des formes, aurait pu faire obstacle à la résiliation du bail par l'usufruitier seul : ce qu'il ne peut faire seul, il ne peut pas non plus le défaire seul. Il n'en est rien. La Cour de cassation considère de manière constante que ce texte ne fait pas obstacle à ce que l'usufruitier, en sa qualité de bailleur, poursuive seul la résiliation du contrat (Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 1976, n° 74-13.538, *Bull. civ.* III, n° 186 ; CA Nîmes, 25 mars 2010, *JurisData* n° 2010-014505 ; CA Poitiers, 21 juin 2011, *JurisData* n° 2011-019663). L'arrêt rapporté s'inscrit pleinement dans le sens de la jurisprudence.

**Absence de raisons sérieuses et légitimes** - Néanmoins, pour que la demande de résiliation aboutisse, il ne fallait pas que le défaut de paiement des fermages se heurte à des raisons – et non « causes » comme dit dans l'arrêt - sérieuses et légitimes. La Cour de cassation a longtemps

exercé son contrôle sur la qualification de la notion (V. par exemple : Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juill. 1976, *D.* 1976, p. 286 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 6 févr. 1979, *JCP G* 1979, IV, p. 121 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 2 juill. 1985, *JCP G* 1985, IV, p. 316) ; elle s'en remet aujourd'hui au pouvoir souverain des juges du fond (Civ. 3<sup>e</sup>, 20 févr. 1991, *JCP G* 1991, II, 21771, note P. OURLIAC ; *RD rur.* 1991, p. 222 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 6 nov. 1991, n° 90-16.281, *Bull. civ.*, III, n° 263 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 30 juin 1992, n° 90-13.196, *Bull. civ.*, III, n° 227 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mai 1994, *RD rur.* 1994, p. 342). La qualification retenue par la Cour d'appel ne devrait donc pas être remise en cause par la Cour de cassation.

Au titre des excuses admises au non-paiement des fermages, on peut citer : la non-fixation du prix du bail (Soc. 27 janv. 1961, *Bull. civ.*, IV, n° 122. Pour un bail renouvelé V. Civ. 3<sup>e</sup>, 30 juin 1992, n° 90-13.196, *Bull. civ.*, III, n° 227, *JCP G* 1992, IV, 2491), le caractère erroné des comptes présentés dans la mise en demeure (Soc. 7 nov. 1963, *JCP G* 1964, II, 13810, note P. OURLIAC et M. DE JUGLART. *Contra* Civ. 3<sup>e</sup>, 29 juin 1977, *D.* 1977, inf. rap. p. 478), le retrait par le bailleur d'une partie des biens loués (Civ. 3<sup>e</sup>, 8 déc. 1971, *RD rur.* 1972, p. 19), la demande en nullité d'un testament formée par le fermier qui se prétend lui-même légataire du fonds (Civ. 3<sup>e</sup>, 9 oct. 1974, n° 73-11.663, *Bull. civ.* III, n° 351), ou encore le non-respect par les bailleurs de la promesse d'affecter les fermages à des travaux urgents dans les bâtiments de la ferme qui menaçaient ruine (Civ. 3<sup>e</sup>, 12 juill. 1976, *D.* 1976, inf. rap. p. 286).

À l'inverse, le preneur qui a bénéficié d'aides d'Etat à la suite de pertes dues aux conditions atmosphériques (Civ. 3<sup>e</sup>, 6 mars 1991, *RD rur.* 1991, p. 312) ou à une épizootie (Civ. 3<sup>e</sup>, 25 juin 1991, *RD rur.* 1991, p. 398) ne peut justifier de raisons sérieuses et légitimes de ne pas payer les fermages. Le même sort est réservé à ceux qui invoquent une créance de salaire différé qui n'est ni certaine dans son principe, ni liquide, ni exigible (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 juin 1984, *JCP N* 1985, II, p. 50, n° 16), ou ont omis de se prémunir contre la mortalité du bétail (Civ. 3<sup>e</sup>, 12 févr. 1980, *JCP N* 1980, prat. 7725, p. 547, n° 6 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mars 1980, *JCP G* 1980, IV, p. 213. Plus nuancé : Civ. 3<sup>e</sup>, 8 déc. 1976, *D.* 1977, inf. p. 160), ou encore ont choisi de produire des vins naturels imposant un long délai de commercialisation (CA Dijon, 25 juin 2009, *JurisData* n° 2009-377929, *RD rur.* 2009, comm. 159, note S. CREVEL).

À la lecture de la jurisprudence, il n'est pas surprenant que les raisons invoquées en l'espèce n'aient pas été qualifiées de causes sérieuses et légitimes faisant obstacle à la résiliation.

## **2) Résiliation et constat du préjudice causé au preneur** (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 avr. 2016, n° 15-12.490, inédit)

*La résiliation sur le fondement d'une contravention aux articles L.411-39 et L.411-37 du Code rural et de la pêche maritime ne peut être prononcée que si le manquement était de nature à porter préjudice au preneur.*

**Circonstances de la cause** - Un groupement foncier agricole (GFA) avait donné à bail diverses parcelles de terre à un preneur personne physique et à la société civile d'exploitation agricole de Napre (SCEA). Ladite SCEA étant en liquidation judiciaire et ne pouvant plus exploiter, le preneur personne physique n'avait plus le matériel nécessaire et n'exploitait plus les terres. Celui-ci avait toutefois obtenu l'accord du bailleur pour mettre les parcelles qu'il louait à la disposition d'une autre SCEA (jardins d'Ava) au sein de laquelle il était associé. Il avait ensuite procédé à un échange des parcelles avec une troisième SCEA (des Ajaux). Il résultait donc de l'opération que les terres objets du bail étaient exploitées par la SCEA des Ajaux.

Le bailleur sollicita la résiliation du bail. La Cour d'appel y fit droit au motif que le preneur n'avait pas notifié l'échange de parcelles au bailleur dans les formes prescrites par l'article L.411-39 du Code rural et de la pêche maritime, et n'avait pas continué à exploiter, de façon effective et permanente, les terres données à bail après leur mise à disposition à la SCEA jardins

d'Ava. Un pourvoi en cassation fut formé par le preneur. Celui-ci soutenait que la résiliation du bail ne pouvait être prononcée que si la contravention aux articles L.411-39 et L.411-37 du Code rural et de la pêche maritime était de nature à porter préjudice au bailleur.

La Cour de cassation fut sensible à l'argument et cassa l'arrêt d'appel. Les juges du fond, en ne constatant pas que les contraventions invoquées étaient de nature à porter préjudice au bailleur, n'avaient pas donné de base légale à leur décision.

**Pas de préjudice... pas de résiliation** - En matière de baux ruraux, l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime énumère les motifs permettant au bailleur de solliciter la résiliation du contrat. Outre que cette liste est limitative, le texte corse encore un peu les choses pour le bailleur. Il indique, pour la « contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L.411-37, L.411-39, L.411-39-1 », que la résiliation ne peut être prononcée que si le manquement « est de nature à porter préjudice au bailleur ». L'arrêt rapporté, non publié, en est une application. Les articles cités visent respectivement la mise à disposition des biens loués au profit d'une société, l'échange en jouissance, et l'assolement en commun. Les juges du fond prononçant la résiliation du bail rural doivent donc être vigilants et constater l'existence d'un préjudice.