



HAL
open science

CHRONIQUE BAUX IMMOBILIERS- BAUX RURAUX - Janvier/Juillet 2017

Morgane Reverchon-Billot

► **To cite this version:**

Morgane Reverchon-Billot. CHRONIQUE BAUX IMMOBILIERS- BAUX RURAUX - Janvier/Juillet 2017. Droit et procédures: La revue des huissiers de justice, 2017. hal-02155000

HAL Id: hal-02155000

<https://hal.science/hal-02155000>

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
Janvier/juillet 2017

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. CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE

1) Bail rural et prêt à usage (CA Nancy, ch. civ. 2, 26 janv. 2017, n° 16/02326, *JurisData* n° 2017-001254)

Les travaux qui, compte tenu de leur nature et de leur importance, ne sont pas de simples travaux d'entretien mais caractérisent des travaux d'amélioration du foncier, constituent la contrepartie onéreuse caractéristique de l'existence d'un bail rural.

Circonstances de la cause – Des parcelles de terre furent mises à disposition d'un exploitant au moyen d'un prêt à usage. Le prêteur, propriétaire du fonds, délivra congé à l'emprunteur pour reprendre le bien. Ce dernier ne l'entendit pas de la sorte ; il contesta le congé et demanda au tribunal paritaire des baux ruraux de reconnaître l'existence d'un bail rural. Au soutien de sa demande, il argua du fait que les travaux d'amélioration réalisés – pose de clôtures, débroussaillage, protection des arbres, fertilisation du sol – correspondaient au paiement d'un fermage.

En revanche, pour le propriétaire, les travaux effectués étaient « nécessaires et directement liés aux conditions de l'exploitation » et entraient par conséquent « dans le cadre des dépenses prévues à l'article 1886 du Code civil ».

Les premiers juges furent sensibles à l'argumentation des exploitants. Ils estimèrent que les parcelles étaient véritablement exploitées et que les travaux – dont le propriétaire avait connaissance - constituaient la contrepartie onéreuse d'un bail rural. Pour trancher ainsi, ils s'appuyèrent aussi bien sur la nature des travaux – pose de clôtures -, que sur leur importance – le montant excédait l'équivalent monétaire d'un fermage annuel -. La Cour d'appel statue dans le même sens.

Caractérisation de la contrepartie onéreuse par la Cour d'appel – Au visa de l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime, la Cour rappelle que « toute mise à disposition, à titre onéreux, d'immeubles à usage agricole en vue d'y exercer une activité agricole est soumise au statut du fermage ; que la preuve du bail rural peut se faire par tous moyens ». Elle précise ensuite qu'il « résulte de la jurisprudence constante, que l'article L. 411-1 n'indiquant ni le montant ni la nature de la contrepartie exigée du preneur, cette contrepartie peut prendre des formes diverses et ne correspond pas nécessairement au paiement d'une somme d'argent ; qu'il peut notamment s'agir de travaux de réparations ou d'amélioration effectués par le preneur sur la propriété du bailleur ; qu'en revanche, le simple entretien des parcelles afin de permettre à l'exploitant de valoriser son exploitation ne suffit pas à caractériser la contrepartie onéreuse de leur mise à disposition ».

Appliquant ces règles aux circonstances de la cause, la Cour d'appel confirme la solution des premiers juges. Compte tenu de la nature des travaux accomplis et de leur importance, il ne pouvait s'agir de simples travaux d'entretien rendus nécessaires par l'usage gratuit des

parcelles. Ils représentaient des travaux d'amélioration du foncier, caractérisant la contrepartie financière révélatrice d'un bail rural. La Cour ajoute que le propriétaire ne peut soutenir qu'ils ont été effectués à l'initiative de l'exploitant, à son insu et sans son accord ; dès lors qu'il se rendait régulièrement sur place, il était impossible qu'il n'ait rien vu !

Nature de la contrepartie onéreuse – La contrepartie onéreuse permettant la qualification de bail rural peut être pécuniaire, en nature, ou encore en industrie¹. Lorsqu'elle prend cette dernière forme, il convient de distinguer selon la nature des travaux réalisés ; certains peuvent tout à fait s'inscrire dans le cadre d'un prêt, quand d'autres font basculer le contrat du côté du bail.

Distinction des travaux d'entretien et des travaux d'amélioration du foncier - Le droit civil admet que l'emprunteur accomplisse les travaux d'entretien rendus nécessaires par l'usage gratuit des parcelles ; mais il ne saurait tolérer qu'il s'acquitte de travaux d'amélioration du foncier.

En vertu de l'article 1886 du Code civil, il revient à l'emprunteur de supporter les dépenses nécessaires pour user de la chose². Ce sont celles dont il 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. La nature même du contrat de prêt met ces dépenses à la charge de l'emprunteur ; il ne saurait donc en obtenir la restitution. La jurisprudence a toutefois précisé que la mise à disposition n'est pas gratuite 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 »³.

L'idée qui sous-tend la solution est ici similaire. Le fait que l'emprunteur effectue des travaux d'amélioration du foncier constitue une contrepartie onéreuse propre à caractériser l'existence d'un bail rural. En principe, les juges tiennent compte des travaux d'amélioration du foncier à la fin du bail, au moment de calculer l'indemnité due au preneur sortant (CRPM, art. L. 411-69). Lorsque celui-ci, en cours de bail, a effectué des travaux ou des investissements d'amélioration du fond, il peut prétendre à une indemnité en fin de bail. Autrement dit, si même le preneur à bail n'a pas à supporter les travaux d'amélioration du foncier, on ne saurait en faire peser le coût sur les épaules de l'emprunteur ; il est évident que de tels travaux doivent être qualifiés de contrepartie onéreuse.

2) Bail rural et bail précaire dérogatoire au statut du fermage (CA Dijon, ch. soc., 12 janv. 2017, n° 15/00410, JurisData n° 2017-002515)

Le contrat de mise à disposition de parcelles dont la destination agricole doit être changée est qualifié de convention d'occupation précaire ; la dénomination de vente d'herbe choisie par les parties et le fait que le bien ait été exploité pendant douze ans n'ont aucune incidence.

Circonstances de la cause - Des parcelles furent acquises par une commune le 28 février 2001 dans le but d'en faire un lotissement artisanal. Dans l'attente de la réalisation du projet, elle décida de les mettre à disposition de la SAFER par une convention. Les parties convinrent

¹ J.-J. BARBIERI, « Analyse de la jurisprudence récente en matière de prêt à usage », *RD. rur.* 2007, comm. 60, p. 23.

² M. REVERCHON-BILLOT, « Chronique de baux immobiliers – baux ruraux », *Droit et procédure, la Rev. des Huissiers de justice*, 2017, n° 1, janvier/février, p. 15.

³ Cass. 3^e civ., 14 janv. 2004, n° 02-12.663, *Bull. civ.* III, n° 6 ; *JCP N* 2004, n° 40, p. 1463, obs. D. CHEDOZEAU ; Cass. 3^e civ., 7 avr. 1994, n° 92-16.404, *inédit* ; CA Besançon, 15 nov. 2005, *JurisData* n° 2005-290221 ; CA Bordeaux, 12 déc. 2005, *JurisData* n° 2005-290739.

que la SAFER ne pourrait consentir que des baux dérogatoires au statut du fermage. Au terme de cette convention, un contrat de mise à disposition des parcelles fut conclu entre la SAFER et un GAEC. La convention unissant la commune à la SAFER ne fut pas renouvelée, et un nouveau contrat fut directement conclu par la commune et le GAEC. Il s'agissait d'un contrat expressément qualifié de vente d'herbe sur pied, qui fut tacitement renouvelé jusqu'en 2013.

C'est sur la qualification de ce contrat que porte le contentieux. Pendant toute ces années – 12 au total –, les études et autorisations nécessaires à l'aménagement de la zone artisanale furent réalisées ; les travaux purent débuter en 2013. Le GAEC, conformément à la qualification expressément posée sur le contrat le liant à la commune, revendiqua le bénéfice d'un bail rural. La commune, en revanche, considéra qu'il s'agissait d'une convention d'occupation précaire, excluant par conséquent l'application du statut du fermage.

Le GAEC fut débouté par les premiers juges et n'obtint pas davantage satisfaction devant la Cour d'appel.

Qualification retenue par la Cour d'appel – La Cour commence par rappeler, au visa de l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime, « 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 régie par le statut du fermage et du métayage sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2, étant souligné que cette disposition est d'ordre public ». Elle ajoute immédiatement que « l'article L. 411-2 3° du même code dispose que les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables aux conventions d'occupation précaire tendant notamment à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination agricole doit être changée ». Elle précise encore que « cette disposition, qui est sans lien avec l'article L. 412-6, invoqué par le GAEC [...], n'impose aucunement que la convention soit conclue avec la SAFER ».

Par application de ces textes, la Cour décide que « peu importe que la commune [...] ait improprement qualifié les conventions régularisées avec le GAEC [...] de vente d'herbe sur pied alors qu'il est établi qu'elle régularisait des conventions d'occupation précaire tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination agricole devait être changée conformément à l'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime ». Pour rendre sa décision, la Cour d'appel s'est toutefois assurée « que la commune justifi[ait] que pendant toutes ces années, les études et autorisations nécessaires étaient en cours pour l'aménagement de la zone artisanale ». Deux enseignements sont à retenir de cette décision.

Pouvoir du juge sur la qualification du contrat - Le premier est classique. En vertu de l'article 12 du Code de procédure civile, le juge doit restituer leur exacte qualification aux actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée⁴. Autrement dit, le juge n'est en principe pas tenu par la qualification du contrat donné par les parties. Ici, elles pensaient avoir conclu une vente d'herbe sur pied, qui est un contrat présumé soumis au statut du fermage⁵. Le juge décide, après examen du contrat, qu'il s'agit en réalité d'une convention d'occupation précaire.

« Précarité » et non « brièveté » - Le deuxième enseignement est plus riche. Il concerne l'appréciation de l'un des critères de qualification de la convention d'occupation précaire : le changement de destination du bien exploité. L'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime énumère les conventions qui, par exception, sont strictement exclues du statut du fermage. Parmi elles, on trouve les conventions d'occupation précaire tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination agricole doit être changée. Il s'agit d'une convention

⁴ Cass. 3^e civ., 29 janv. 1970, *Bull. civ.* III, n° 73 ; Cass. 3^e civ., 11 janv. 1972, *Bull. civ.* III, n° 27.

⁵ CRPM, art. L. 411-1.

autonome, à côté du bail, qui se caractérise par la jouissance précaire de l'occupant. Pour autant, ce n'est pas parce qu'elle est précaire que la jouissance ne peut pas être longue !

Dans l'espèce rapportée, les parcelles ont été exploitées pendant douze ans par le GAEC. Dans une autre espèce, la convention d'occupation précaire avait pu durer vingt-cinq ans⁶. Ce qui compte, c'est qu'il soit prévu que la destination agricole du bien change, peu importe le moment auquel elle sera effectivement modifiée. La Cour s'est toutefois assurée que pendant la – longue ! – période d'exploitation du bien, les démarches nécessaires au changement de destination s'accomplissaient. À défaut, certains seraient tentés d'annoncer un changement de destination - pour déroger à la rigueur du statut du fermage – sans avoir l'intention de le réaliser concrètement ou en prenant volontairement leur temps.

II. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

1) *Sous-locations prohibées* (Cass. 3^e civ., 22 sept. 2016, n° 15-16.230, inédit)

La mise à disposition d'une partie des biens loués par des preneurs pour l'implantation d'un panneau publicitaire ne constitue pas une sous-location prohibée dès lors qu'ils conservent l'entière maîtrise de l'exploitation de la parcelle.

Circonstances de la cause - Une parcelle de terre faisant partie d'une ferme composée de terres et de bâtiments - objet d'un bail rural - fut mise à disposition d'une société pour qu'elle puisse y implanter un panneau publicitaire. Le bailleur sollicita la résiliation du bail pour sous-location illicite. Sa demande fut rejetée par la Cour d'appel et un pourvoi en cassation fut formé. La Cour de cassation est amenée à préciser les critères constitutifs de la sous-location prohibée.

Le bailleur considère que toute sous-location, même partielle, quels que soient son motif, sa durée ou son étendue, et indépendamment du fait qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fond, constitue à elle seule une cause de résiliation du bail. Le contrat par lequel le preneur à bail a conclu un contrat de location exclusive avec une société sur une partie des terres objet du contrat méconnaît donc les articles L. 411-31 et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

À cela, la Cour de cassation répond que le fait que les preneurs aient permis l'implantation d'un panneau publicitaire tout en conservant l'entière maîtrise de l'exploitation de la parcelle sur laquelle un seul poteau avait été posé ne constitue pas une sous-location illicite au sens de l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

Caractéristiques de la sous-location prohibée – L'article L. 411-35 al. 5 du Code rural et de la pêche maritime dispose expressément que toute sous-location est interdite. En cas de contravention à ce texte, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail rural (CRPM, art. L. 411-31). La jurisprudence considère que le caractère absolu de la règle interdit de différencier selon que la sous-location porte sur une partie du bien ou sur sa totalité⁷.

La sous-location est un contrat qui vient se greffer sur le lien d'obligation principal ; il est sous la dépendance de celui-ci. Deux critères permettent de qualifier la sous-location et sont identiques à ceux caractérisant l'existence d'un bail rural. Il faut que la sous-location présente un caractère onéreux et que le sous-locataire ait la maîtrise de l'exploitation. La qualification de sous-location est ainsi retenue en cas de perte de la maîtrise de l'exploitation par le preneur

⁶ Cass. 3^e civ., 15 mai 1996, n° 94-16.455, *inédit*, *RD. rur.* 1996, p. 389.

⁷ Cass. 3^e civ., 19 janv. 2010, n° 09-65.160, *RD. rur.* 2010, n° 383, com. 61, obs. S. CREVEL.

principal⁸. Le fait que celui-ci continue d'entretenir le bien loué n'a aucune incidence⁹. En revanche, en l'absence de transfert de jouissance, il n'y a pas de sous-location¹⁰. La Cour de cassation précise que la qualification est exclue si le locataire conserve la maîtrise de l'accès aux locaux mis à disposition ; elle exige un transfert exclusif de la jouissance du bien loué¹¹. L'arrêt rapporté s'inscrit pleinement dans cette lignée jurisprudentielle.

2) **Droit de préemption du preneur** (Cass. 3^e civ., 9 juin 2016, n° 15-16.892, inédit)

Il appartient au preneur de rapporter la preuve de ce qu'il exploitait le fonds loué à la date de la vente pour pouvoir bénéficier de son droit de préemption.

Circonstances de la cause - Le tribunal paritaire des baux ruraux fut saisi par un preneur à bail en annulation du contrat de vente consenti à un tiers sur les parcelles objet du bail. Selon lui, la cession a été conclue en méconnaissance de son droit de préemption. Pour le bailleur, il n'en était rien car une absence d'exploitation des terres affermées était caractérisée. La Cour d'appel annula toutefois la vente au motif que les documents produits par le bailleur étaient insuffisants pour démontrer cet élément.

Etait-ce au bailleur d'apporter la preuve du défaut d'exploitation propre à caractériser l'absence de droit de préemption du preneur ?

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel ; il appartenait au preneur d'apporter la preuve qu'il exploitait le fond loué à la date de la vente pour pouvoir bénéficier du droit de préemption. La Cour d'appel a donc inversé la charge de la preuve.

Solution classique - Cette solution s'inscrit dans la lignée de la jurisprudence. En cas d'aliénation onéreuse d'un fonds de terre ou d'un bien rural objet d'un bail, le propriétaire bailleur doit tenir compte d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place (CRPM, art. L. 411-1). Pour bénéficier de cette priorité, le preneur doit impérativement, au moment de l'aliénation, exploiter le bien vendu¹². Cette obligation faite au preneur s'apprécie dans les mêmes termes qu'en cas de reprise par le bailleur – conformément à l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime -. La Cour de cassation rappelle régulièrement que la charge de la preuve pèse sur le preneur¹³. Cette position n'est pas surprenante ; en vertu de l'article 1353 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Autrement dit, « c'est à celui qui réclame qu'il appartient de rapporter la preuve de ce qu'il avance afin d'obtenir du juge la preuve de ce qu'il veut »¹⁴ - *actori incumbit probatio* ! -.

3) **Indemnité due au preneur sortant**

En vertu de l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit à une indemnité due par le bailleur à la fin du bail. Deux arrêts portent sur la mise en œuvre de cette règle.

⁸ Cass. 3^e civ., 18 mai 1994, n° 94-14.794, *Bull. civ. III*, n° 97, *D.* 1994, inf. rapp. p. 175.

⁹ Cass. 3^e civ., 17 fév. 2015, n° 13-27.492, *inédit*, *RD. rur.* 2015, comm. 84, obs. S. CREVEL.

¹⁰ Cass. Soc., 5 oct. 1967, *Bull. civ. IV*, n° 611.

¹¹ Cass. 3^e civ., 17 oct. 2012, n° 11-24.031, *inédit*, *RD. rur.* 2012, comm. 86, obs. S. CREVEL.

¹² Cass. soc., 2 déc. 1965, *Bull. civ. IV*, n° 862.

¹³ Cass. 3^e civ., 8 nov. 1995, n° 93-14.339 et n° 93-15017, *Bull. civ. III*, n° 226, *JCP N* 1996, II, p. 541, n° 2, obs. J.-P. MOREAU.

¹⁴ F. TERRE, *Introduction générale au droit*, Dalloz 2015, 10^e éd., n° 607, p. 498.

a) Indemnisation des travaux imposés par l'administration (Cass. 3^e civ., 20 oct. 2016, n° 15-20.364, inédit, RD rur. 2017, comm. 1, obs. S. CREVEL)

L'indemnité due au preneur sortant pour l'amélioration du bien n'est pas soumise à l'accord préalable du bailleur lorsqu'il s'agit de travaux de mise aux normes imposés par l'Administration. Il suffit qu'il justifie d'une information du bailleur.

Circonstances de la cause - En l'espèce, des travaux de mise au norme imposés par l'administration furent réalisés en cours de bail et pris en charge par le preneur. Il avait pour cela sollicité l'autorisation du bailleur mais celui-ci s'était abstenu de lui répondre. À la fin du bail, le preneur en réclama l'indemnisation devant le tribunal paritaire des baux ruraux. La Cour d'appel rejeta cette demande au motif que le silence gardé par le bailleur sur la demande d'autorisation faite par le preneur ne saurait valoir acceptation de sa part.

La Cour de cassation censure la solution retenue par la Cour d'appel ; il suffisait que le preneur ait informé le bailleur des travaux de mise au norme imposés par l'Administration pour en être indemnisé. En l'occurrence, l'autorisation du bailleur n'est pas nécessaire.

Traitement spécifique des travaux imposés par l'Administration - La solution semble heurter la jurisprudence constante qui considère que seuls les travaux qui ont été agréés par le bailleur¹⁵ ou autorisés par le tribunal¹⁶ peuvent faire l'objet d'une indemnisation. Il n'en est rien. L'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime prévoit en effet un régime différent pour certains travaux, au rang desquels on trouve les travaux imposés par l'autorité administrative. Pour ceux-là, le bailleur doit simplement notifier au bailleur la proposition de réaliser ces travaux ; le bailleur peut alors décider de les prendre en charge. En cas de refus du bailleur ou d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le preneur est réputé avoir l'assentiment du bailleur pour la réalisation des travaux.

Ce régime dérogatoire de faveur se justifie ; il ne s'agit pas ici d'une initiative du locataire, mais d'une réaction de celui-ci à une norme imposée. L'accomplissement de ces travaux est indispensable à la régularité de l'exploitation.

D'un point de vue pratique, le bailleur a tout intérêt à laisser le preneur financer les travaux de mise au norme imposé par l'administration. Le calcul de l'indemnité due au preneur sortant ne correspond en effet pas au montant de la dépense initiale ; il faut lui déduire l'amortissement par année d'utilisation.

b) Détermination du montant de l'indemnisation (Cass. 3^e civ., 6 oct. 2016, n° 15-18.796, à paraître)

À défaut d'accord relatif à une indemnisation complémentaire du preneur, celui-ci ne peut prétendre qu'à l'indemnisation du coût des travaux et améliorations évalués à l'expiration du bail, déduction faite d'un amortissement par année d'utilisation, quel que soit le fondement juridique invoqué.

Circonstances de la cause – Des parcelles et bâtiments furent données à bail à long terme par des contrats conclus en 1974 et 1979 à la société viticole de France. Le 6 octobre 2004, un congé fut délivré par le bailleur pour le 31 octobre 2008. Pendant la durée du bail, la société procéda à un certain nombre d'améliorations et développa un domaine viticole reconnu. Un

¹⁵ Cass. 3^e civ., 19 avr. 1989, n° 87-17.098, *Bull. civ. III*, n° 86, *RD rur.* 1989, p. 376.

¹⁶ Cass. 3^e civ., 22 juin 1988, n° 86-19.237, *inédit*, *JCP N* 1989, II, 85, obs. J.-P. MOREAU ; Cass. 3^e civ., 7 mai 2002, n° 00-12.865, *inédit*, *RD rur.* 2003, p. 43, note S. CREVEL.

expert fut désigné en référé pour calculer l'indemnité due au preneur sortant. Pour la société viticole de France, le montant de l'indemnité devait être égal au montant de la plus-value apportée au fond - 3 468 183, 25 euros -. Elle fit valoir ses droits en justice. Ses prétentions furent rejetées par la Cour d'appel qui lui accorda une indemnité correspondant à la valeur résiduelle du vignoble, soit 242 942 euros.

L'enjeu financier était de taille : l'indemnité devait-elle être calculée en tenant compte de la plus-value ou au contraire de la valeur résiduelle du vignoble ?

Position de la Cour de cassation - La Cour de cassation confirma l'arrêt d'appel en rappelant, d'une part, que les dispositions des articles L. 411-69 et L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime « excluent pour le preneur sortant toute autre forme d'indemnisation que l'indemnité égale au coût des travaux et améliorations évaluées à l'expiration du bail après déduction d'un amortissement par année d'utilisation, quel que soit le fondement juridique invoqué ». Elle relève, d'autre part, que « les parties n'avaient conclu aucun accord particulier relatif à une indemnisation complémentaire du preneur au titre de la plus-value apportée au fonds loué ».

Le rappel du principe général – La Cour de cassation rappelle le principe général qui découle de l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime : pour calculer le montant de l'indemnité due au preneur sortant, il faut tenir compte des travaux et améliorations réalisées par lui – évalués à la fin du bail – et déduire de cette somme un amortissement par année d'utilisation. Attention toutefois, un tel principe général n'est pas expressément énoncé par le Code.

L'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime se contente de fixer les modalités de calcul de l'indemnité selon le type d'amélioration. Le texte commence par régler le mode de calcul de l'indemnité lorsque les améliorations portent sur les bâtiments et ouvrages incorporés au sol, il envisage ensuite le cas des plantations, pour enfin s'intéresser aux travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture. La nécessité d'établir de telles dispositions résulte de la non-patrimonialité du bail rural ; poser des règles fixant l'indemnité d'amélioration a pour objectif d'en éviter le contournement.

La Cour de cassation dégage une ligne directrice commune, indépendamment du type d'amélioration : l'article impose de calculer l'indemnité à partir de la valeur résiduelle et non en tenant compte de la plus-value¹⁷. La plus-value correspond en effet à la différence qui existe entre la valeur initiale de l'exploitation et sa valeur à la date d'expiration du bail. La valeur résiduelle correspond quant à elle à la valeur d'un bien après utilisation ; elle se calcule donc en retirant au prix d'achat le montant des amortissements.

Le champ d'application du principe – La Cour de cassation ajoute que le mode de calcul de l'indemnisation est celui précédemment expliqué, quel que soit le fondement invoqué. Pourquoi la Cour apporte-t-elle cette précision ? Cette indication est sans doute donnée dans un souci pédagogique. Il s'avère que lorsque les améliorations prennent la forme de plantations, l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime plafonne le montant de l'indemnité à la plus-value qu'elles apportent au fonds. Une telle limite est prévue uniquement dans cette hypothèse. Nulle mention de la plus-value pour les autres types d'amélioration.

La Cour de cassation veut bien faire la distinction entre le mode de calcul de l'indemnité et son plafonnement ; ce n'est pas parce que la plus-value est érigée comme limite au montant de l'indemnisation qu'elle peut être prise en compte pour en calculer le montant. En dégageant un principe général commun s'appliquant quel que soit le fondement invoqué, la Cour signifie que

¹⁷ Voir dans ce sens : Cass. 3^e civ., 19 juill. 2000, n° 96-14.331, *Bull. civ.* III, n° 148, *Gaz. Pal.* 4 octobre 2001, n° 227, p. 22, *JCP N* 2001, 1799.

le plafonnement prévu en matière de plantation ne saurait permettre de tenir compte de la plus-value pour calculer le montant de l'indemnité.

La possibilité de déroger au principe par un accord ? – La Cour de cassation apporte une précision intéressante – et très étonnante – dans son attendu. Selon elle, il aurait pu en être autrement si les parties avaient conclu un accord particulier relatif à une indemnisation complémentaire du preneur au titre de la plus-value. Nous sommes surpris d'une telle indication ; les règles de l'indemnité de sortie sont d'ordre public. L'article L. 411-77 du Code rural et de la pêche maritime prévoit expressément que les clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur sont réputées non écrites. L'ordre public est bilatéral : il protège aussi bien le preneur que le bailleur. C'est pourquoi la clause qui énonce que l'indemnité sera calculée sans déduire un amortissement a été jugée illicite car restrictive des droits du bailleur¹⁸. Il était donc interdit aux parties de prévoir, lors de la conclusion du bail, que le preneur aurait droit à une indemnité complémentaire correspondant à la plus-value¹⁹.

La jurisprudence a toutefois atténué la rigueur du principe ; les parties sont autorisées à renoncer à des droits acquis. Un accord portant sur l'indemnité due au preneur sortant peut être conclu par les parties après la réalisation des travaux²⁰. C'est sans doute à ce type de convention que la Cour de cassation faisait référence dans l'arrêt. Preneur et bailleur auraient pu, après que les améliorations aient été réalisées, décider d'allouer au preneur une indemnité complémentaire prenant en compte la plus-value apportée.

III. FIN DU BAIL

A. Résiliation du bail

Principe du contradictoire et constat d'huissier (Cass. 3^e civ., 17 nov. 2016, n° 15-22.751, inédit)

Le constat d'huissier constatant la dégradation du fonds n'est pas soumis au principe du contradictoire ; il doit en revanche être régulièrement versé au débat et soumis à la discussion contradictoire des parties.

Circonstances de la cause - Les propriétaires de diverses parcelles données à bail reprochaient au preneur de les avoir dégradées, compromettant ainsi la bonne exploitation du fonds. Ils firent constater les dégradations par un huissier de justice et sollicitèrent la résiliation du contrat.

La Cour d'appel rejeta la demande de résiliation au motif que les constatations de l'huissier de justice avaient été établies à la seule initiative des propriétaires, de façon non-contradictoire, à partir de leurs seules déclarations et non en tenant compte d'éléments objectifs.

L'acte d'huissier constatant les dégradations du fonds propres à entraîner la résiliation du bail rural doit-il être établi contradictoirement ?

Attendu de la Cour de cassation - Au visa des articles 1134 du Code civil – dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 - et 1^{er} de l'ordonnance du 2 novembre 1945, la Cour de cassation censure la décision de la Cour d'appel. Le constat produit contenait, en sus

¹⁸ Cass. 3^e civ., 14 oct. 1981, n° 80-13.052, *Bull. civ.* III, n° 157.

¹⁹ Le principe semble avoir été récemment fragilisé : Cass. 3^e civ., 12 mai 2015, n° 13-23.123, *inédit*.

²⁰ Cass. soc., 3 mai 1967, *Bull. civ.* IV, n° 358.

des déclarations des bailleurs, des investigations personnelles de l'huissier de justice. Elle ajoute que le constat avait été régulièrement versé au débat et soumis à la discussion contradictoire des parties.

Constat d'huissier et contradictoire - L'une des missions de l'huissier de justice, visée à l'article 1^{er} de l'ordonnance du 2 novembre 1945, est d'effectuer des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. Il peut être commis par justice ou à la requête de particuliers. Les constatations de l'huissier font foi jusqu'à preuve contraire. Mais doivent-elles être réalisées de manière contradictoire ?

Malgré quelques arrêts aux solutions étranges rendus par le passé²¹, il est évident qu'une réponse négative s'impose aujourd'hui. En la matière, comme le rappelait Roger Perrot, « la surprise est souvent un gage d'efficacité. [Le constat a pour objectif de] décrire une situation litigieuse dans toute sa spontanéité : si [son] annonce devait être claironnée à son de trompe, on pourrait craindre que le constatant ne soit abusé par une mise en scène qui ferait perdre au constat le plus clair de ses vertus probatoires »²². Le constat dressé à l'insu des parties a force probante, mais il est nécessaire qu'il soit ensuite versé aux débats pour être discuté contradictoirement à l'audience. La jurisprudence rappelle régulièrement cette règle²³. En revanche, il en va autrement des opérations d'expertise ou de consultation. Dans de telles hypothèses, la contradiction doit être respectée car l'expert ou le consultant formule un avis personnel, qui peut donner lieu à controverse. Il est donc indispensable d'avoir entendu les parties, lesquelles pourront faire des observations. En somme, il n'est pas nécessaire que le constat d'huissier soit établi de manière contradictoire, il suffit que la contradiction soit respectée dans le procès.

Attention toutefois à articuler cette solution avec un autre arrêt de la Cour de cassation ; un arrêt d'appel fut censuré au motif que la Cour n'avait pas recherché, « comme elle y était invitée, si ce constat dressé en cours de bail en l'absence du preneur ou d'autorisation du juge ne devait pas être écarté des débats »²⁴.

B. Congé pour reprise

1) Délivrance du congé

a) Délivrance du congé et déclaration d'exploiter (CE, 31 mars 2017, req. n° 392875 et 393694, DPEA Bull. avr. 2017, p. 3, note B. GRIMONPREZ)

Retour sur le contrôle des structures – À certaines conditions, l'installation d'un nouvel exploitant agricole peut-être soumise à une autorisation préfectorale (CRPM, art. L. 331-2, I). Néanmoins, lorsqu'elle résulte d'une donation, location, vente ou succession au sein d'une même famille - parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus -, elle est subordonnée, par dérogation, à une simple déclaration (CRPM, art. L. 331-2, II).

Pour que le régime de faveur s'applique, le texte précisait auparavant que les biens devaient

²¹ Cass. com., 21 mai 1996, n° 94-14.237, *inédit* : il est fait reproche à une juridiction d'appel d'avoir fondé exclusivement sa décision sur un constat d'huissier de justice au motif que le débiteur condamné n'avait pas été convoqué aux opérations effectuées.

²² R. PERROT, « "Constatations" et "consultation" : les opérations d'exécution et le principe du contradictoire », *RTD civ.* 1996, p. 701.

²³ Cass. 2^e civ. 10 juill. 1980, n° 79-11.727, *Bull. civ.* II, n° 182 ; Cass. 3^e civ., 17 avr. 1996, n° 94-16.365, *inédit* ; Cass. 2^e civ., 12 janv. 2017, n° 15-23.083, *inédit*.

²⁴ Cass. 3^e civ., 31 mai 2011, n° 10-17.556, *inédit*.

être « libres de location au jour de la déclaration ». La loi d'avenir pour l'agriculture²⁵ a modifié l'article L. 331-2, II du Code rural et de la pêche maritime applicable en la matière ; le texte prévoit simplement que les biens objets de la transmission intrafamiliale doivent être « libres de location », sans aucune référence au moment auquel cela doit se produire. Dans le même temps, l'article R. 331-7 du Code rural et de la pêche maritime prévoit quant à lui que ladite déclaration doit être « préalable à la mise en valeur des biens ».

Droit de reprise : déclaration ? autorisation ? - Comment combiner ces règles lorsque le bailleur exerce son droit de reprise ? Il est évident que le bien objet de la reprise ne peut pas être libre de location au jour de la délivrance du congé ; par définition, il est exploité par le preneur. Dès lors que la condition posée par l'article L. 331-2 II du Code rural et de la pêche maritime n'est pas respectée, il semblerait que l'opération ne puisse pas bénéficier de la faveur offerte par le texte. Dans ce cas, la première partie de l'article concernant l'autorisation préalable devrait reprendre ses droits. Cette exigence n'ayant pas été respectée, le preneur en place pourrait opposer la nullité du congé pour défaut d'autorisation administrative.

Si toutefois le régime de la déclaration trouvait à s'appliquer, comment le bailleur pourrait-il respecter l'article R. 331-7 qui dispose que la déclaration doit être faite avant toute mise en valeur du bien ? Pour s'y conformer, il faudrait que le bénéficiaire de la reprise puisse procéder à la déclaration avant d'exploiter le bien. Mais un tel comportement heurterait de plein fouet l'article L. 331-2 II qui subordonne la déclaration au fait que les biens soient libres de location. C'est le serpent qui se mord la queue...

Intervention du Conseil d'Etat - Le Conseil d'Etat, par un arrêt très attendu du 31 mars 2017, est intervenu pour mettre de l'ordre en la matière. Il décide que lorsque « la transmission des terres selon l'une des modalités prévues par le II de l'article L. 331-2 s'accompagne de la délivrance d'un congé au preneur en place, l'exploitant qui bénéficie de la transmission peut valablement déposer sa déclaration avant le départ effectif du preneur, cette déclaration ne prenant effet, dans ce cas, qu'après ce départ ». Ainsi, le Conseil d'Etat considère que le futur exploitant – bénéficiaire de la reprise - peut valablement déposer sa déclaration avant le départ effectif du preneur - en cours de bail -, mais que celle-ci ne prendra effet qu'après la libération des lieux, c'est-à-dire à la date d'effet du congé. L'arrêt précise encore que « le bénéficiaire d'une transmission peut tout à fait attendre le départ du preneur pour déposer sa déclaration ».

Conseil pratique – Il est conseillé au bénéficiaire de la reprise d'accomplir les démarches administratives au moment de la délivrance du congé par le bailleur. Celui-ci pourra alors en faire mention à ce moment-là.

A minima, si le bénéficiaire n'a pas effectué les démarches administratives au moment de la délivrance du congé, il peut être judicieux de mentionner dans l'acte que le bénéficiaire se prévaut du régime de la déclaration.

b) Droit de reprise exercé par un indivisaire (Rép. min. n° 986 : JOAN Q 15 nov. 2016, p. 9390)

Contexte juridique - Dans le cas d'une indivision, le droit de reprise peut être exercé par un des indivisaires avec l'accord des autres. Au regard de la jurisprudence, ce droit peut s'exercer indivisément sous réserve qu'une exploitation collective soit possible et que chaque indivisaire remplisse les conditions posées par l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

²⁵ Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

La question - Un député interroge le ministre sur une pratique qui permet de contourner la rigueur du droit de reprise. L'objectif est de permettre d'en faire bénéficier un tiers qui ne fait pas partie des personnes limitativement visées par l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime. Pour cela, il suffit au propriétaire d'un bien donné à bail de faire un don partiel de sa propriété au tiers ; il en résulte une indivision. Les deux propriétaires indivisaires – ou seul le nouveau propriétaire - délivrent ensuite congé au fermier en place pour reprendre le bien pour eux-mêmes.

Le député se demande si cette pratique est légale et quelles sont les solutions pouvant être mises en œuvre pour protéger les exploitants de cette dérive.

Réponse du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt – La pratique est validée par le ministère dès lors que certaines conditions sont remplies. Il distingue selon que le droit de reprise est exercé par un des indivisaires ou par l'indivision.

Dans la première hypothèse, l'un des indivisaires, parce qu'il dispose d'un droit propre²⁶, peut exercer le droit de reprise dès lors qu'il a l'accord unanime des autres. La règle était une simple application de l'ancien article 815-3 du Code civil qui imposait l'accord unanime des indivisaires pour accomplir aussi bien des actes d'administration que de disposition. La question du maintien de la solution s'est posée après l'intervention la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités. Le nouvel article maintient l'unanimité en ce qui concerne les actes de disposition, mais prévoit une simple majorité des deux tiers des droits indivis quand il s'agit d'effectuer des actes d'administration. La délivrance du congé pour reprise est-il un acte de disposition imposant l'unanimité ou d'administration pour lesquels les deux tiers suffisent ? La question avait été posée au ministre de l'agriculture en 2010 ; il avait répondu positivement à l'époque. « En matière de congé portant sur des parcelles agricoles, si l'article 815-3 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 23 juin 2006 exigeait l'accord de tous les bailleurs, il paraît possible aux indivisaires titulaires des deux tiers des droits indivis d'effectuer actuellement les actes d'administration relatifs à ces biens, dont la notification d'un congé, conformément au 1° de l'article 815-3 du Code civil »²⁷. Il semblerait donc que la position du ministère ait changée sur ce point, sauf à considérer qu'il convient de réserver l'unanimité aux congés pour reprise, et la majorité des deux tiers des indivisaires pour les autres types de congés. Des auteurs se sont penchés sur la question. Selon eux, il convient de distinguer les cas dans lesquels le congé peut être considéré comme un simple acte d'administration, de ceux dans lesquels le congé doit être considéré comme sortant du cadre d'une « exploitation normale des biens indivis », compte tenu de ses conséquences éventuellement préjudiciables pour l'indivision²⁸. Il nous semble que la délivrance d'un congé pour reprise est un acte d'administration qui n'est pas préjudiciable à l'indivision²⁹. Pour cette raison, nous serions tentés d'avancer que la majorité des deux tiers devrait suffire. Il est toutefois plus prudent, en pratique, de recueillir l'accord de tous. Il est alors impératif que le bénéficiaire de la reprise remplisse les conditions posées par l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans la seconde hypothèse, le droit de reprise est exercé par l'indivision. Dans sa réponse, le ministre précise qu'« au regard de la jurisprudence, ce droit peut s'exercer indivisément sous réserve qu'une exploitation collective soit possible et que chaque indivisaire remplisse les

²⁶ Cass. 3^e civ., 24 mars 1971, n° 69-14.526, *Bull. civ.* III, n° 204.

²⁷ Rép. min. n° 705 : JOAN Q 30 mars 2010, p. 3627, *JCP N* 2010, act. 367.

²⁸ F. COLLARD et J. LAFOND, *L'indivision*, Lexisnexis 2017, n° 413.

²⁹ *Contra* : CA Nîmes, 1^{re} chambre B, 28 juin 2012, n° 2012-034605.

conditions posées par l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime »³⁰.

Le processus est donc validé. Le mécanisme peut s'avérer utile aux familles recomposées : les beaux-enfants de l'exploitant ne peuvent en effet pas bénéficier du droit de reprise prévu par l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime. On peut tout à fait imaginer que le propriétaire cède une partie des biens ruraux en indivision à son beau-fils ou sa belle-fille afin de leur permettre d'exercer le droit de reprise. Mais il n'est pas sûr que le procédé résiste...

Les limites du procédé - Comment protéger les exploitants de ce contournement de la loi ? Le ministre ne répond pas à cette deuxième partie de la question posée par le député. Il nous semble pourtant qu'il est essentiel de poser des limites permettant d'éviter un dévoiement pur et simple du droit de reprise. Cette limite existe ; c'est la fraude à la loi. Elle est constituée par un détournement du droit subjectif de sa finalité³¹. Ainsi, lorsque la donation partielle a pour seul objectif de permettre l'exploitation du bien par un tiers qui n'est pas visé par l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime, la fraude à la loi peut être constituée. Elle a pour effet de rendre les actes juridiques qui en sont entachés inopposables aux personnes auxquelles il pourrait porter préjudice : « leurs effets sont neutralisés à l'endroit de ces personnes, et de celles-là seulement »³². Dans une telle hypothèse, la donation partielle ne sera pas opposable au preneur ; il n'aura donc pas à considérer le nouveau propriétaire indivis comme étant son bailleur et le coïndivisaire ne pourra pas exercer le droit de reprise.

Mais comme toujours, le plus difficile sera de prouver la fraude...

2) Régularité du congé

a) *Date d'appréciation de la régularité du congé et renonciation à son bénéficiaire* (Cass. 3^e civ., 17 nov. 2016, n° 15-19.957, inédit)

La régularité d'un congé s'apprécie à la date de sa délivrance, de sorte que la renonciation au bénéficiaire de celui-ci, après sa date d'effet, emporte renouvellement du bail.

Circonstances de la cause - Dans l'espèce rapportée, un bail rural avait été conclu par actes des 23 et 31 décembre 1993 entre un père et son fils pour une durée de 18 ans. Le père bailleur décéda le 25 octobre 1998 et ses héritiers procédèrent au partage par voie de tirage au sort. Certaines parcelles demeurèrent toutefois en indivision. Par acte du 30 juin 2010, les coïndivisaires firent délivrer un congé au preneur pour le 31 décembre 2011 - date d'expiration du bail - en invoquant l'âge de la retraite du preneur. Celui-ci saisit le tribunal paritaire des baux ruraux pour obtenir l'annulation du congé et l'autorisation de céder le bail à son fils.

La Cour d'appel prononça la nullité du congé délivré le 30 juin 2010 au motif que l'un des indivisaires auteur de l'acte avait renoncé au bénéficiaire du congé le 3 février 2015, et que la quotité des deux tiers exigée par l'article 815-3 du Code civil n'était plus réunie.

Position de la Cour de cassation - Au visa des articles L. 416-1 du Code rural et de la pêche maritime et 815-3 du Code civil, la Cour de cassation censure la solution. Le premier de ces textes permet au bailleur de mettre fin au bail à long terme lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite ; il doit alors délivrer un congé dix-huit mois à l'avance. Le second texte prévoit que

³⁰ V° notamment : Cass. 3^e civ., 15 janvier 1974, n° 72-14.038, *Bull. civ.* III, n° 11, *JCP G* 1974, IV, 72 ; Cass. 3^e civ., 9 mai 1978, n° 76-15.158, *Bull. civ.* III, n° 198.

³¹ L. JOSSERAND, *De l'esprit des droits et de leur relativité : théorie dite de l'Abus des droits*, Dalloz 1939, 2^e éd., n° 274

³² J.-L. AUBERT et E. SAVAUX, *Introduction au droit et thèmes fondamentaux du droit civil*, Sirey 2016, 16^e éd., n° 220.

les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité, effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis. En revanche, le consentement de tous est requis pour effectuer tout acte de disposition autre que la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision.

La Cour de cassation décide que la régularité d'un congé s'apprécie à la date de sa délivrance et que la renonciation au bénéfice de celui-ci, après sa date d'effet, emporte le renouvellement du bail.

Enseignements de l'arrêt – Le premier enseignement de l'arrêt concerne la date d'appréciation de la validité du congé. L'arrêt rappelle qu'en la matière, il convient de se placer au jour de sa délivrance. Dès lors que les conditions de validité sont remplies à ce moment là – comme par exemple le respect de la quotité des deux tiers en cas d'indivision – le congé ne pourra plus faire l'objet d'une annulation future.

Il est néanmoins possible, pour les indivisaires, de renoncer au bénéfice du congé. C'est le deuxième point soulevé par l'arrêt ; une telle renonciation est admise de longue date. La Cour de cassation a eu l'occasion de préciser qu'elle ne se présomait pas et qu'elle ne pouvait résulter, de la part du bailleur, que d'actes incompatibles avec le maintien du congé³³.

Toutefois, la Cour de cassation précise – et c'est le troisième et dernier point -, qu'une telle renonciation a pour conséquence le renouvellement du bail lorsqu'elle intervient après la date d'effet du congé. Il ne peut en effet s'agir de la nullité du bail puisqu'au moment de la délivrance du congé, toutes les conditions étaient remplies. La Cour de cassation ne précise toutefois pas ce qu'il advient exactement du congé ; il faut simplement faire comme s'il n'avait pas été délivré et constater le renouvellement du bail.

Quid d'une renonciation antérieure à la date d'effet du congé - La solution aurait-elle été la même si le bailleur avait changé d'avis après la délivrance du congé, mais avant sa date d'effet ? Dans ce cas de figure, il ne s'agirait pas d'une renonciation au bénéfice du congé – celui-ci n'ayant pas encore pris effet – mais plus précisément d'une rétractation du congé. La jurisprudence considère ici que la rétractation ne pourra intervenir qu'avec le consentement de celui auquel il a été délivré³⁴.

b) Conditions substantielles du droit de reprise (CA Amiens, ch. des baux ruraux, 7 févr. 2017, n° 15/03365 : JurisData n° 2017-002425)

Appréciation des conditions substantielles posées par l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime permettant de valider le congé délivré en vue de reprendre le bien.

Circonstances de la cause - Un bail rural fut conclu le 17 mai 1991 par acte authentique pour une durée de 24 ans. À l'expiration du contrat, les bailleurs donnèrent congé des biens loués pour installer leur fils ; les preneurs contestèrent la validité de ce congé devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Selon eux, l'emploi salarié à temps plein du repreneur au sein d'une concession automobile et son activité d'éleveur qu'il exerce déjà ne sont pas compatibles avec l'exploitation personnelle, de façon effective et permanente, des terres objet de la reprise. Ils estiment également que le matériel dont il est justifié par les pièces produites est vétuste et ne répond pas au critère de matériel nécessaire exigé.

Pour les bailleurs, au contraire, les conditions de la reprise sont remplies et le congé doit être

³³ Cass. soc., 23 oct. 1959, *Bull. civ.* IV, n° 1047 ; V. aussi CA Paris, 24 janv. 2013, *AJDI* 2013, p. 525 ; CA Grenoble, 19 déc. 2013, *AJDI* 2014, p. 868.

³⁴ Cass. 3^e civ., 27 juin 1984, n° 83-12.552, *Bull. civ.* III, n° 125 ; *JCP* 1985. II. 20343.

validé au motif que le repreneur, titulaire d'un brevet professionnel option « responsable d'exploitation agricole », possède la capacité professionnelle requise, qu'il s'est déjà installé sur neuf hectares depuis le 6 décembre 2011, qu'il possède le matériel nécessaire à l'exploitation des biens existants et repris, qu'il dispose de bâtiments d'exploitation donnés à bail par eux-mêmes, que son emploi en tant que technicien expert automobile restera compatible avec l'exploitation des biens repris, l'attestation émanant de son employeur établissant qu'il a déjà toute disponibilité pour organiser son travail en fonction des besoins de l'exploitation.

Les conditions de la reprise étaient-elles remplies ?

La Cour d'appel répondit par l'affirmative ; après avoir rappelé les conditions substantielles du droit de reprise et vérifié la réunion de celles-ci, elle confirme la décision du tribunal qui avait validé le congé.

Conditions tenant au bénéficiaire de la reprise – En vertu de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime, le refus de renouvellement du bail est strictement encadré. Le bailleur pourra s'opposer s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou pour son conjoint, son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou un descendant majeur ou mineur émancipé. Il n'y avait pas de discussion sur ce point puisque les bailleurs souhaitaient reprendre le bien pour leur fils. Il faut toutefois que le bénéficiaire de la reprise remplisse les conditions énumérées à l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime pour que le congé soit régulier. L'arrêt rappelle que la charge de la preuve du respect de l'ensemble de ces conditions repose sur le bailleur qui poursuit la reprise des terres pour son propre compte ou pour celui d'un tiers³⁵. Il ajoute, en outre, que c'est à la date d'effet du congé que s'apprécie le respect de ces conditions de fond.

Conditions d'habitation et de capacité professionnelle – Nul ne contestait que les conditions d'habitation et de capacité professionnelle étaient remplies ; la Cour d'appel l'énonce succinctement. Pour que la condition d'habitation soit remplie, il faut que le repreneur occupe lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe (CRPM, art. L. 411-59 al. 2). La Cour d'appel considère ici que la faible distance géographique entre le lieu d'habitation du bénéficiaire, le siège de l'exploitation et les terres objets de la reprise respectaient le critère lié à l'habitation du repreneur.

Il faut en outre que le bénéficiaire de la reprise dispose de la capacité ou de l'expérience professionnelle requise par l'article R. 331-2 du Code rural et de la pêche maritime. Il peut, à son choix, posséder un diplôme agricole ou justifier d'au moins cinq ans d'expérience professionnelle dans le domaine agricole. Le bénéficiaire était ici titulaire du brevet professionnel option « responsable d'exploitation agricole ».

Obligation d'exploitation et pluriactivité - Il faut ensuite que le repreneur se consacre à l'exploitation pendant au moins neuf ans en participant aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. La question du respect de ce critère en cas de pluriactivité est régulièrement soumise aux juges. La jurisprudence considère qu'en cas d'exercice d'une autre profession, les juges du fond apprécient souverainement le respect de la condition³⁶. Elle est ainsi remplie dans le cas d'un avocat habitant à proximité des terres³⁷, du maire d'une commune sur laquelle les biens sont

³⁵ Cass. 3^e civ., 19 déc. 2000, JurisData n° 2000-007640 ; CA Reims, 25 juin 2014, JurisData 2014-017669.

³⁶ Cass. 3^e civ., 17 juillet 1987, *JCP G* 1987, IV, p. 331 ; Cass. 3^e civ., 19 février 2008, n° 07-14.254, *inédit* ; Cass. 3^e civ., 29 avril 1998, n° 95-22.330, *inédit*.

³⁷ CA Agen, 22 novembre 1966, *Gaz. Pal.* 1967, 1, 67, obs. SILGUY et CADIOU.

situées³⁸, ou encore d'une institutrice³⁹. Dans l'arrêt rapporté, la Cour d'appel constate que le bénéficiaire travaillait 39 heures par semaine dans un garage automobile situé à 8,5 km de l'exploitation d'une superficie d'à peine 20 hectares, que l'activité d'élevage bovin destiné à la commercialisation de la viande de boucherie nécessitait moins de temps de présence que la production de lait, et que les temps de repos hebdomadaire, les congés annuels et les jours de RTT lui permettaient de participer aux travaux de façon effective et permanente.

Moyens d'exploitation et matériel d'occasion - Le texte impose au bénéficiaire de posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir. Il est intéressant de remarquer que dans l'arrêt commenté, la Cour d'appel a décidé que l'acquisition de matériel d'occasion à prix modique n'était pas un obstacle à la satisfaction de la condition.

Conformité au contrôle des structures – En outre, le bénéficiaire doit être en conformité avec le contrôle des structures. Ici, l'opération n'était pas soumise à une autorisation préfectorale en fonction des critères posés par l'article L. 331-2 I du Code rural et de la pêche maritime puisqu'il s'agissait d'installer le fils de l'exploitant ; il bénéficiait donc du régime de faveur et devait simplement procéder à la déclaration préalable prévue par l'article L. 331-2 II du Code rural et de la pêche maritime.

c) Conditions de forme du congé

- **Annulation du congé pour imprécision des conditions d'exploitation futures des parcelles** (*Cass. 3^e civ., 12 janv. 2017, n° 15-25.027, inédit, RD rur. 2017, comm. 69, obs. S. CREVEL*)

La mention, dans le congé pour reprise, du fait que le bénéficiaire exploiterait les parcelles soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société, encourt l'annulation dès lors que l'alternative est de nature à induire le preneur en erreur en ne lui permettant pas de connaître, avec précision, les conditions d'exploitation futures des parcelles.

Circonstances de la cause - À l'issue d'un bail rural, le bailleur délivra congé pour exercer son droit de reprise au profit de son fils. Le congé mentionnait toutefois que le bénéficiaire exploiterait les parcelles soit à titre individuel, soit au sein d'une EARL dont il était le gérant. Le preneur contesta la validité du congé ainsi rédigé. Selon lui, le congé devait mentionner les conditions d'exploitation futures du bénéficiaire de la reprise. Après saisine du tribunal paritaire des baux ruraux, puis de la Cour d'appel, le congé fut annulé. L'imprécision des mentions relatives aux modalités d'exploitation des biens repris était-elle de nature à entraîner la nullité du congé ?

Décision de la Cour de cassation - La question fut posée à la Cour de cassation. Pour elle, la Cour d'appel « a souverainement retenu que la formulation alternative du congé prévoyant que M. Y... exploiterait les parcelles, soit à titre individuel, soit au sein de l'EARL du Prieuré, dont il était le gérant, était de nature à induire le preneur en erreur, en ce qu'elle ne lui permettait pas de connaître précisément les conditions d'exploitation futures du bénéficiaire de la reprise ».

Une solution étonnante au regard des textes - La solution peut surprendre ; nulle mention

³⁸ Cass. soc., 8 juillet 1965, *D.* 1965, p. 583.

³⁹ Cass. 3^e civ., 17 juin 1980, *D.* 1981, inf. rap. 11.

d'une telle exigence à l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime relatif au congé. L'article impose seulement, à peine de nullité, que le congé mentionne expressément les motifs allégués par le bailleur, indique les nom, prénom, âge, domicile et profession du ou des bénéficiaires, et reproduise les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-54 du Code rural et de la pêche maritime. Le texte précise, *in fine*, que la nullité ne sera pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

Une solution dans la continuité de la jurisprudence - La solution de la Cour de cassation s'inscrit dans un courant jurisprudentiel initié par un arrêt de la troisième chambre civile du 12 mars 2014⁴⁰. La Cour décide qu'« il résulte de la combinaison des articles L. 411-47 et L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime que, lorsque le bien objet de la reprise est destiné à être exploité par mise à disposition d'une société, le congé doit mentionner cette circonstance ». Pour elle, l'omission de la mention est de nature à induire le preneur en erreur et à entacher le congé de nullité. M. Crevel, commentant cet arrêt, confiait la crainte qu'il avait « qu'un congé mentionnant les deux possibilités pour ménager au repreneur une alternative ne soit considéré, à cause de cette ambivalence même, comme de nature à induire en erreur le locataire et ne soit, partant, voué à la nullité »⁴¹.

Une solution critiquable – La solution est critiquable, aussi bien d'un point de vue juridique que pour sa mise en œuvre pratique. En vertu de l'article 114 du Code de procédure civile, aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'est pas expressément prévue par la loi. Or, la Cour de cassation décide depuis longtemps maintenant que les congés notifiés par acte d'huissier sont soumis aux articles 112 et suivants du code⁴². Comment peut-elle exiger une nouvelle mention en dehors de tout texte ? La seule possibilité serait de considérer qu'une telle mention constitue une formalité substantielle, ce qui semble fort compliqué...⁴³

La solution est d'autant plus critiquable qu'elle peut être délicate à mettre en œuvre. Les termes de la reprise sont en effet fixés dès la délivrance du congé, soit 18 mois avant la reprise effective. Or, le bénéficiaire de la reprise peut avoir besoin de ce temps pour décider de la manière dont il va exploiter le bien. Avec cette solution, ce délai de réflexion ne lui est pas offert.

Conseils pratiques – Quel que soit le poids des critiques, il faudra impérativement se conformer aux exigences posées par la Cour de cassation. À défaut, le congé pourra être annulé. L'arrêt ici commenté condamne la pratique consistant à mentionner que le bien sera exploité à titre individuel ou sociétaire. Que faire si le bénéficiaire ne sait pas encore, au moment de la délivrance du congé, de quelle manière il exploitera le bien ?

Le plus judicieux est sans doute de prévoir qu'il exploitera les biens repris dans le cadre d'une société. Si toutefois il souhaite exploiter seul, il lui suffira de créer une EARL dans laquelle il serait le seul associé...⁴⁴

⁴⁰ Cass. 3^e civ., 12 mars 2014, n° 12-26.388, *Bull. civ.* III, n° 33, *RD rur.* 2014, comm. 114, note S. CREVEL.

⁴¹ S. CREVEL, « Reprise pour exploiter dans le cadre d'une société : faites vos jeux dès le congé », *RD Rur.* 2014, n° 424, comm. 114.

⁴² Cass. 3^e civ., 9 juill. 1979, n° 78-10.894, *Bull. civ.* III, n° 152 ; Cass. 3^e civ., 21 févr. 1990, n° 88-16.788, *Bull. civ.* III, n° 60 ; Cass. 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-13.540, *inédit* ; Cass. 3^e civ., 8 oct. 2015, n° 14-20.666, à paraître, *D.* 2015. chron. 2198, obs. Méano.

⁴³ « Le caractère substantiel est attaché dans un acte de procédure à ce qui tient à sa raison d'être et lui est indispensable pour remplir son objet » (Civ., 3 mars 1955, *JCP* 1955. II. 865)

⁴⁴ S. CREVEL, « Reprise pour exploiter dans le cadre d'une société : faites vos jeux dès le congé », *RD Rur.* 2014, n° 424, comm. 114.

- **Nullité pour vice de forme du congé subordonnée à la preuve d'un grief** (*Cass. 3^e civ.*, 26 janv. 2017, n° 15-15.682, inédit, *RD rur.* 2017, *comm.* 68, *obs.* S. CREVEL)

L'absence de mention sur un congé de la date de sa délivrance ne peut entraîner la nullité de l'acte pour vice de forme que si son destinataire prouve le grief que lui a causé l'irrégularité.

Circonstances de la cause - Un bail à long terme fut consenti à des copreneurs le 11 mai 1994 et avait pour échéance le 14 septembre 2011. Après le décès du bailleur, son ayant droit délivra un congé à chacun des copreneurs le 2 février 2010, pour la date d'expiration du bail. Néanmoins, les deux congés furent délivrés à un seul des copreneurs – celui présent sur place - ; le premier pour lui-même, et le second comme personne présente au domicile. Le problème est que seul le congé destiné au copreneur absent mentionnait la date de sa délivrance. Les preneurs saisirent la justice en annulation du congé sur ce motif ; la Cour d'appel refusa de la prononcer.

Solution de la Cour de cassation - La Cour de cassation confirma l'arrêt d'appel : « la nullité pour vice de forme d'un congé ne peut être prononcée qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité ». En l'espèce, le congé avait été délivré dans les temps imposés par l'article L. 411-57 du Code rural et de la pêche maritime et les preneurs avaient saisi le tribunal en contestation du congé dans le délai imparti, en mentionnant eux-mêmes la date de délivrance du congé contesté. Ils ne pouvaient donc justifier d'un grief et la nullité du congé ne pouvait pas être prononcée.

Articulation des dispositions processuelles et ruralistes - Les mentions qui s'imposent à peine de nullité pour tout acte d'huissier de justice – à l'instar de sa date⁴⁵ - s'imposent au congé délivré dans le cadre du bail rural. En la matière, l'article 649 du Code de procédure civile prévoit que les dispositions qui gouvernent la nullité des actes de procédure s'appliquent. Cela signifie que l'exigence de grief posée à l'article 114 du Code de procédure civile concernant la nullité pour vice de forme devait être remplie.⁴⁶

Une question peut alors se poser : le grief est-il également exigé lorsqu'il s'agit de prononcer la nullité du congé pour l'absence des mentions prévues par l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime ? Ce texte-là n'en fait pas mention, mais il dispose que la nullité ne sera pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur. Pour le dire autrement, seuls les défauts qui sont de nature à produire un tel effet peuvent entraîner la nullité du congé. Le législateur réduit ainsi les griefs permettant de prononcer la nullité du congé ; seuls ceux répondant à ces caractéristiques précises entraînent la nullité du contrat. Néanmoins, lorsqu'il est question d'autres mentions, posées - notamment à l'article 648 du Code de procédure civile -, tout préjudice est de nature à entraîner la nullité du congé.

d) Fraude aux droits du preneur (*Cass. 3^e civ.*, 30 mars 2017, n° 16-12.319, inédit)

Le congé pour reprise ne saurait être contesté au motif qu'une donation intervenant trois mois avant sa délivrance a été faite en fraude des droits du preneur ; il faut pour cela que la fraude affecte le congé lui-même.

Circonstances de la cause - Dans cette affaire, un bail portant sur une parcelle objet d'un démembrement de propriété avait été conclu le 1^{er} janvier 1997. Le 9 mars 2013, l'usufruitier

⁴⁵ CPC, art. 648.

⁴⁶ Dans le même sens : *Cass. 3^e civ.*, 7 mars 1978, n° 76-14.004, *Bull. civ.* III, n° 105.

et le nu-proprétaire consentirent une donation de ces parcelles. Le 18 juin 2013, le nouveau propriétaire délivra un congé au preneur aux fins de reprise de l'exploitation par son conjoint. Le preneur saisit le tribunal paritaire en annulation du congé.

Pour lui, la donation transgénérationnelle est intervenue en fraude de ses droits et l'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime devait trouver à s'appliquer. La Cour d'appel fut sensible à ses arguments puisqu'elle annula le congé délivré. Selon elle, la donation transgénérationnelle mise en place trois mois avant la délivrance du congé l'a été en fraude des droits du preneur pour permettre la reprise des terres par le conjoint de la donataire.

La Cour de cassation ne l'entendit toutefois pas de cette manière. Elle rappelle, au visa des articles L. 411-58 et L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime, que le bailleur peut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint et que cette reprise peut être contestée *a posteriori* lorsque le propriétaire ne l'a exercée que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment en vendant ou en louant le bien à des tiers. Néanmoins, elle considère que les textes ont été violés par la Cour d'appel car elle a privé sa décision de motifs sur la fraude affectant le congé lui-même.

Les motifs de contestation – L'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime permet au bailleur de reprendre le bien objet du bail pour en confier l'exploitation à son conjoint. La reprise peut toutefois être contestée par le preneur en raison de son âge - dans ce cas, le bail sera prorogé – ; mais il est également possible qu'elle le soit *a posteriori*, lorsque le reprenneur ne satisfait pas aux conditions de l'article L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67 du Code rural et de la pêche maritime ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur. C'est ce dernier motif de contestation qui était en jeu dans l'arrêt commenté. L'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime indique qu'il y a fraude notamment lorsque le bailleur vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin. La fraude est caractérisée dans ces hypothèses car le bailleur se prévaut d'une faveur qui lui est consentie dans le cadre familial pour en faire autre chose que ce qui est prévu par le texte. C'est par exemple le cas si le bailleur invoque le droit de reprise pour y installer son conjoint, alors qu'en réalité il a pour seule ambition de vendre le bien libre de tout bail. Autrement dit, comme le rappelle la Cour de cassation, la fraude doit affecter le congé lui-même. Tel n'était pas le cas dans l'arrêt commenté ; la Cour d'appel avait annulé le congé au motif que la donation transgénérationnelle – et non le congé - intervenait en fraude des droits du preneur. L'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime était donc inopérant.

Les sanctions en cas de reprise frauduleuse - Outre le motif – insuffisant – invoqué par le preneur, il convient d'attirer l'attention sur la sanction qu'il demandait au juge de prononcer : l'annulation du congé. Or, à l'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime, il n'est absolument pas question de l'annulation du congé. Pour rappel, la régularité du congé s'apprécie au jour de sa délivrance. Ici, il s'agit de l'exercice, par le preneur, d'un contrôle *a posteriori*, justifié par le fait que le bailleur-reprenneur ne respecte pas les conditions posées par le texte après avoir exercé la reprise. Ici, le preneur aurait dû demander soit son maintien dans les lieux s'il ne les avait pas encore quittés, soit sa réintégration si tel n'était pas le cas. Chacune de ces sanctions peut être assortie de dommages et intérêts, mais le preneur est également autorisé à ne solliciter que des dommages et intérêts. Le choix du preneur est libre, mais il ne lie pas le juge. Ainsi, ce dernier appréciera souverainement la sanction appropriée. Il peut, par exemple, allouer des dommages et intérêts alors même que le preneur sollicitait sa réintégration⁴⁷. Mais il ne saurait être question de nullité du congé !

⁴⁷ Cass. 3^e civ., 27 juin 1984, n° 83-11.581, *Bull. civ.* III, n° 126, *JCP N* 1985, II, p. 49, n° 13 ; Cass. 3^e civ., 19 mai 1999, n° 97-17.040 et n° 97-17051, *Bull. civ.* III, n° 116, *RD rur.* 1999, p. 439.

3) **Contestation judiciaire du congé** (Cass. 2^e civ., 16 mars 2017, n° 15-18.805, à paraître, RD rur. 2017, n° 353, comm. 137)

Le moyen tiré de l'annulation du congé pour reprise est une exception de procédure, ce qui implique qu'il soit soulevé avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir, y compris en cause d'appel.

Circonstances de la cause - Un preneur titulaire d'un bail rural contesta le congé pour reprise délivré par le bailleur et les juges d'appel firent droit à sa demande. Devant la Cour, les parties avaient repris les prétentions et moyens qui avaient été soumis à l'appréciation des premiers juges, mais elles formulèrent également un moyen nouveau pour soutenir l'annulation du congé. Celui-ci fut jugé recevable sur le fondement de l'article 563 du Code de procédure civile.

Position de la Cour de cassation - La Cour de cassation, au visa des articles 74 et 112 du code de procédure civile, rappelle que les exceptions de nullité doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir ; qu'il en est ainsi alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public et que la partie à laquelle elle est opposée n'invoquerait pas sa tardiveté. Par conséquent, en accueillant l'exception de nullité, alors qu'elle avait constaté que le preneur avait préalablement fait valoir des défenses au fond, la Cour d'appel a violé les articles 74 et 112 du Code de procédure civile.

La question qui se posait ici était celle du moment auquel la nullité du congé pour reprise pouvait être soulevée dans le procès civil ?

Régime applicable à la nullité du congé - Pour y répondre, il convient d'indiquer que l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime impose que le congé pour reprise soit délivré par acte extrajudiciaire. Or, l'article 649 du Code de procédure civile prévoit que les actes d'huissier sont régis par les dispositions du Code de procédure civile relatives à la nullité des actes de procédure. Concernant les congés délivrés en matière de baux, le régime est même étendu à ceux qui auraient été accomplis par lettre recommandée⁴⁸.

Le moment auquel l'exception de nullité doit être soulevée est régi par les règles communes à l'ensemble des exceptions de procédure. En la matière, l'article 74 du Code de procédure civile pose une double exigence de simultanéité et d'antériorité. La simultanéité impose d'invoquer les exceptions de procédure toutes ensembles, quand l'antériorité nécessite de les présenter avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir. En cas de méconnaissance de ces exigences, le moyen sera jugé irrecevable. La Cour de cassation rappelle ici que les exigences de l'article 74 du Code de procédure civile demeurent quand bien même les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public⁴⁹. Il en est de même lorsque la partie à laquelle l'exception est imposée n'invoque pas sa tardiveté⁵⁰.

Principe d'antériorité et moyen invoqué pour la première fois en appel – L'application du principe d'antériorité est relativement simple lorsque l'exception est soulevée en première instance ; dans ce cas, les parties doivent invoquer d'abord les exceptions de procédure, pour envisager ensuite le débat sur le fond. Les exceptions de procédure peuvent être soulevées dans les mêmes conclusions que celles contenant les défenses au fond dès lors qu'elles figurent avant

⁴⁸ Cass. 3^e civ., 13 mars 1991, n° 89-18.477, *Bull. civ.* III, n° 92.

⁴⁹ Cass. soc., 10 décembre 1975, *Bull. civ.* V, n° 504 ; Cass. 1^{re} civ., 16 octobre 1985, *JCP* 1986, IV, 4 ; *Gaz. Pal.* 1986, somm. 242, obs. GUINCHARD et MOUSSA.

⁵⁰ Cass. 2^e civ., 29 octobre 1986, *JCP* 1987, IV, 10 ; *D.* 1987, somm. 229, obs. JULIEN.

celles-ci⁵¹. Les choses sont plus délicates lorsque le moyen invoqué au soutien de la nullité de l'acte – ici du congé pour reprise – est invoqué pour la première fois en cause d'appel. La Cour de cassation estime que, dans ce cas, le moyen est irrecevable car un débat sur le fond a eu lieu en première instance ; le principe d'antériorité n'a donc pas été respecté.

La solution est conforme à une jurisprudence constante en matière d'exception d'incompétence⁵². La Cour de cassation a également déjà considéré qu'un moyen tiré de la nullité d'une requête en divorce pour défaut de sa traduction en langue française soulevé pour la première fois en appel était irrecevable⁵³. La Cour de cassation considère toutefois qu'il y a dérogation à la règle pour un plaideur défaillant en première instance, dès lors qu'en appel il respecte la règle de présenter l'exception avant toute défense au fond⁵⁴.

Ainsi, il faut prendre garde, en cas de contestation du congé pour reprise, à soulever tous les moyens de nullité en première instance avant toute défense au fond, au risque de ne plus pouvoir les faire examiner par le juge d'appel... Les ruralistes n'échappent pas à l'intransigeance des règles de la procédure civile !

4) Exercice du droit de reprise par l'héritier du bailleur (CA Riom, ch. 1, 27 mars 2017, n° 16/01161, JurisData n° 2017-006305)

L'héritier du bailleur devient à son tour bailleur et ne peut se prévaloir de la clause de reprise sexennale de l'article L. 411-6 du Code rural et de la pêche maritime.

Circonstances de la cause - Des époux propriétaires consentirent un bail à ferme par acte notarié pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} janvier 2002. Le contrat fut renouvelé par tacite reconduction le 1^{er} janvier 2011. Toutefois, les époux avaient précédemment, par exploit d'huissier, informé le preneur qu'ils introduisaient dans le contrat, en vertu de l'article L. 411-6 alinéa 1 du Code rural et de la pêche maritime, une clause de reprise à la fin de la sixième année. L'un des co-bailleurs décéda le 28 avril 2012, laissant pour lui succéder son épouse - également bailleur - et sa fille.

Première procédure - Le preneur, se plaignant d'importants défauts d'entretien incombant aux propriétaires, saisit le tribunal paritaire des baux ruraux. Par décision rendue le 24 avril 2014, celui-ci condamna le bailleur à réaliser sous astreinte divers travaux sur les bâtiments loués, fixa le montant des fermages et constata l'insertion au bail renouvelé d'une clause de reprise sexennale.

La veuve bailleresse n'eut toutefois pas connaissance de la décision ; son décès intervint le 14 mars 2014, avant qu'elle ne soit rendue. Elle laissa sa fille à sa succession, qui interjeta appel du jugement rendu. Par arrêt du 19 janvier 2015, la Cour d'appel jugea qu'elle n'était saisie par l'appelante d'aucun moyen et confirma le jugement déféré - sauf à constater le décès de la veuve bailleresse -.

Seconde procédure - À cette première procédure s'en superposa une autre. En effet, par exploit d'huissier délivré le 31 décembre 2014, l'héritière des bailleurs – leur fille – informa le preneur qu'elle entendait bénéficier de la clause de reprise sexennale et lui donna congé au 31 décembre 2016. Le preneur ne l'entendit pas de la sorte et saisit le tribunal paritaire des baux

⁵¹ Cass. 3^e civ., 8 mars 1977, *D.* 1977, inf. rap. 389, obs. JULIEN.

⁵² Cass. 1^{re} civ., 14 avril 2010, n° 09-12.477, *Bull. civ.* I, n° 96, *D.* 2010, p. 1152 ; Cass. 2^e civ., 11 janv. 1989, *Gaz. Pal.* 1989. 2. pan. 118 ; Cass. 2^e civ., 11 janv. 1989, *Gaz. Pal.* 1989. 2. Pan. 118.

⁵³ Cass. 1^{re} civ., 12 décembre 2006, *JCP G* 2007, IV, 1131.

⁵⁴ Cass. com., 20 octobre 1992, *D.* 1993, somm. 184, obs. JULIEN.

ruraux pour qu'il prononce la nullité du congé. La juridiction fit droit à sa demande par jugement rendu le 17 mars 2016.

Thèses en présence - L'héritière arguait du fait qu'elle était en droit de se prévaloir de la clause de reprise, au motif que celle-ci se poursuivait depuis le décès de ses parents. Selon elle, bien qu'elle soit héritière de ses parents et vienne à leur succession, elle n'avait pas la qualité de bailleresse.

Pour le preneur, il était nécessaire que le congé soit donné avant le décès du propriétaire bailleur pour que la clause de reprise sexennale bénéficie à son héritier. En outre, l'héritier devient, du fait du décès du bailleur et de la dévolution successorale, propriétaire bailleur. Or en l'espèce, le congé avait été donné postérieurement aux décès successifs des bailleurs initiaux.

Solution de la Cour d'appel – La Cour d'appel ne fut pas sensible à l'argumentation de l'héritière et confirma le jugement du tribunal paritaire. Prenant appui sur l'article L. 411-6 du Code rural et de la pêche maritime, elle précise que la clause de reprise sexennale ne joue que pour les baux renouvelés et ne bénéficie qu'au conjoint, au partenaire du bailleur ou un descendant majeur ou mineur émancipé à la condition qu'il remplisse les conditions de l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime. Le texte permet à l'héritier du bailleur de bénéficier de la reprise lorsque le bailleur a délivré congé de son vivant ; en revanche, le bailleur ne peut lui-même bénéficier d'une telle clause.

En l'espèce, l'insertion d'une clause de reprise sexennale dans le bail renouvelé n'est pas contestée. Il apparaît néanmoins qu'à la date de délivrance du congé - soit le 31 décembre 2014 pour le 31 décembre 2016 - les époux bailleurs étaient décédés sans avoir préalablement délivré de congé. Par conséquent leur fille, qui était leur unique héritière à cette date, avait acquis la qualité de bailleresse et ne pouvait donc se prévaloir des dispositions précitées.

Qualité de bailleresse de l'héritière – Quelles sont les conséquences du décès du bailleur en matière de bail rural⁵⁵ ? Un texte du Code rural et de la pêche maritime précise quelles sont celles du décès du preneur à bail – l'article L. 411-34 du Code rural et de la pêche maritime –, mais aucune disposition spéciale ne dit mot sur les effets produits par le décès du bailleur. Il convient donc de se tourner vers le droit commun pour trouver des réponses. En vertu de l'article 1742 du Code civil relatif au droit commun du bail, « le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ». Il se poursuit donc au profit de l'héritier, qui devient à son tour bailleur. Il n'y avait aucun doute dans l'espèce rapportée ; l'héritière était devenue bailleresse du fait de la dévolution successorale. Il fallait donc par la suite se demander si le bailleur lui-même pouvait se prévaloir de la reprise sexennale.

Les bénéficiaires de la reprise sexennale – Il convient de bien distinguer la reprise exercée lors du renouvellement du bail - c'est-à-dire après neuf ans de contrat - (CRPM, L. 411-58), et la reprise sexennale qui permet au bailleur de reprendre le bien par anticipation au bout de six ans (CRPM, L. 411-6). Certes, les conditions de la reprise sont identiques - elles sont fixées à l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime -, pour autant, les bénéficiaires de la reprise diffèrent. En effet, conformément à la lettre de l'article L. 411-6 du Code rural et de la pêche maritime, la reprise sexennale ne peut être exercée qu'au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés. Le bailleur lui-même en est donc exclu. Tel n'est pas le cas de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime ; le texte indique expressément que le bailleur peut tout à fait reprendre le bien pour lui-même. En l'espèce, l'héritière des bailleurs avait acquis la

⁵⁵ Sur le sujet, V° R. LE GUIDE et H. BOSSE-PLATIERE, « Le décès du bailleur ou du preneur », *Defrénois* 2015, n° 21, p. 1128.

qualité de bailleur et ne pouvait dès lors se prévaloir de la reprise sexennale. Elle pourra néanmoins reprendre le bien pour l'exploiter elle-même à l'expiration de la période de neuf ans à compter du renouvellement du bail, soit le 1^{re} janvier 2020.

La solution aurait été différente si les bailleurs d'origine avaient délivré congé avant leur décès. Le fait qu'ils meurent avant la date effective de la reprise n'aurait eu aucune incidence puisque la jurisprudence valide l'opération dans une telle hypothèse⁵⁶.

⁵⁶ Cass. 3^e civ., 19 décembre 2000, *JCP N* 2001, n° 24, p. 1042, obs. Ch. PITAUD ; *RD rur.* 2001, p. 126 et 301.