



**HAL**  
open science

## CHRONIQUE BAUX IMMOBILIERS - BAUX RURAUX - Juillet 2017/Juillet 2018

Morgane Reverchon-Billot

► **To cite this version:**

Morgane Reverchon-Billot. CHRONIQUE BAUX IMMOBILIERS - BAUX RURAUX - Juillet 2017/Juillet 2018. Droit et procédures : La revue des huissiers de justice, 2018. hal-02155018

**HAL Id: hal-02155018**

**<https://hal.science/hal-02155018v1>**

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.

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

### 1) *Louage de l'immeuble irrigant les terres* (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 févr. 2018, n° 16-16.557, RD rur., avr. 2018, n° 462, comm. 69, S. CREVEL)

*Le contrat de louage portant sur une station de forage et un appentis permettant l'irrigation d'autres parcelles prises à bail est soumis au statut du fermage.*

**Circonstances de la cause** - Deux parcelles sont données à bail par actes des 1<sup>er</sup> janvier et 30 décembre 2004 ; au jour de la conclusion du second contrat, le bailleur vend du matériel d'irrigation au preneur. Il l'autorise ensuite, le 21 janvier 2005, à installer un système de forage dans un appentis qu'il met à sa disposition. En contrepartie, le montant des fermages est augmenté. L'exploitant saisit le tribunal paritaire des baux ruraux pour que la mise à disposition de l'appentis soit qualifiée de bail rural et pour obtenir des dommages et intérêts. La Cour d'appel, puis la Cour de cassation, lui donnent gain de cause sur les deux points.

**Qualification du contrat** - Sur le premier point, la Cour de cassation raisonne en deux temps. Elle note, d'une part, que le bailleur « avait cédé son matériel d'irrigation [au preneur], concomitamment à la conclusion des baux ruraux qu'il lui avait consentis pour poursuivre le même type de cultures, et qu'il avait autorisé le preneur, enregistré par l'administration comme exploitant irrigant, à utiliser le forage installé dans un appentis attaché à l'assiette de la location ». Elle relève ensuite que la Cour d'appel a souverainement retenu que « la contrepartie de la mise à disposition de l'équipement se trouvait dans la majoration du loyer des terres acceptée par les parties ». Le bâtiment et la station de pompage relevaient par conséquent du statut du fermage.

La question de la qualification de la mise à disposition d'immeubles non agricoles par nature – l'appentis et le forage -, mais agricoles par destination était ici posée. Observons, de manière liminaire, que l'augmentation du montant du fermage corrélative à la mise à disposition constitue, sans hésitation, une contrepartie onéreuse empêchant la qualification de prêt. Les biens étaient donc l'objet d'un contrat de louage. Les juges ont estimé que celui-ci était qualifié de bail rural et relevait par conséquent du statut du fermage.

**Immeuble à usage agricole** - L'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime soumet « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole » au statut du fermage. L'arrêt donne l'occasion de revenir sur la notion « d'immeuble à usage agricole » ; elle s'apprécie en fonction des caractéristiques du bien. Une cave vinicole, de par sa nature même, est un immeuble à usage agricole<sup>1</sup>, tout comme des bâtiments agricoles<sup>2</sup> ou encore un hangar permettant d'entreposer du

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 oct. 2004, n° 03-15.277, Bull. civ. III, n° 182 ; *Rev. loyers* 2005, p. 37, obs. B. PEIGNOT ; *JCP N* 2005, n° 12, p. 1202, note J.-P. MOREAU.

<sup>2</sup> Cass. soc., 19 janv. 1967, Bull. civ. V, n° 63.

matériel agricole et abritant grains et fourrages<sup>3</sup>. À ces exemples, il convient dorénavant d'ajouter l'appentis et le forage servant à l'irrigation des parcelles exploitées.

**Indemnisation du preneur** - Sur le second point, la Cour de cassation retient que la Cour d'appel a, à juste titre, condamné le bailleur à indemniser le preneur aux motifs, d'une part, que le bailleur avait maintenu « de mauvaise foi [ses] prétentions tendant à la libération de l'appentis abritant la station de pompage utilisée en vue d'une exploitation dont [il connaissait] les caractéristiques » ; et d'autre part que « le preneur et son conjoint subissaient un préjudice engendré par la crainte de perdre un équipement essentiel aux travaux agricoles ». Deux remarques méritent d'être faites. La première sur le fait générateur de responsabilité et la seconde sur la nature du préjudice indemnisé. La responsabilité du bailleur était ici retenue au motif qu'il avait maintenu ses prétentions de mauvaise foi. Sans le dire clairement, le juge sanctionne l'exercice abusif du droit d'agir. L'action en justice est certes un droit subjectif qui traduit une liberté publique essentielle, mais son exercice peut dégénérer en faute lorsqu'il constitue un acte de malice, de mauvaise foi ou encore une erreur grossière équipollente au dol<sup>4</sup>. En l'espèce, ce comportement a eu pour conséquence la crainte, pour le preneur, de perdre le matériel nécessaire à l'exploitation des parcelles. Les juges ont estimé que cette inquiétude constituait un préjudice indemnisable. La solution témoigne de la conception extensive aujourd'hui retenue du préjudice moral. Dans le même esprit, la perte d'une pièce de procédure peut, par exemple, être une cause de « soucis et d'anxiété liés à la prolongation anormale de l'information et, par conséquent, d'un préjudice moral »<sup>5</sup>.

**2) Louage et changement de destination du fonds** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 oct. 2017, n° 16-15.505, *RD rur.* 2017, comm. 280, obs. S. CREVEL)

*La qualification de convention d'occupation précaire, excluant le statut du fermage, suppose que le changement de destination du bien ait été intégré dans les prévisions contractuelles des parties.*

**Circonstances de la cause** - Des conventions d'occupation précaire d'un an furent conclues entre une commune et un exploitant à partir de 2003 ; la dernière prit fin le 30 novembre 2010. Le 14 décembre 2012, l'exploitant saisit le tribunal paritaire des baux ruraux pour qu'il reconnaisse l'existence d'un bail rural. Sa demande fut rejetée par la Cour d'appel. Pour elle, les conventions d'occupation précaires étaient valables dès lors que la commune avait « acquis les terrains en cause, initialement à vocation agricole, en vue de la réalisation d'un lotissement et que leur destination avait effectivement changé en 2005, la carte communale attestant cette évolution et des maisons d'habitation ayant été construites ». Un pourvoi en cassation fut formé par l'exploitant. Il invoque notamment le fait que l'acte ne peut être qualifié de convention d'occupation précaire car le projet du changement de destination n'a pas été mentionné, ni clairement identifié ; en somme, il n'était pas entré dans le champ contractuel.

Le changement de destination du bien autorisant la conclusion d'une convention d'occupation précaire doit-il être expressément prévu par le contrat de louage ?

**Rappel d'une position classique** – Sans surprise, la Cour de cassation répond par l'affirmative : les juges d'appel auraient dû rechercher, comme il le leur était demandé, « si les parties avaient intégré, dans leurs prévisions, un projet concret de changement de destination

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 déc. 2013, n° 12-23.778, inédit.

<sup>4</sup> L. CADIET et E. JEULAND, *Droit judiciaire privé*, 10<sup>e</sup> éd., LexisNexis 2017, n° 440.

<sup>5</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2002, n° 00-15.252, Bull. civ. III, n° 6.

des parcelles, de nature à justifier la renonciation par l'exploitant agricole aux dispositions impératives du statut des baux ruraux ».

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. On trouve parmi elles 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 autonome qui se caractérise par la jouissance précaire de l'occupant. La Cour de cassation rappelle, dans l'arrêt commenté, que le changement de destination doit impérativement être entré dans le champ contractuel. Autrement dit, il ne suffit pas que ce changement existe ou soit planifié – sous-entendu hors-contrat – pour que l'application du statut soit exclue. La condition du changement de destination apparaît alors comme un critère subjectif<sup>6</sup>. C'est la raison pour laquelle la seule stipulation du changement de destination du bien suffit à caractériser la convention d'occupation précaire, quand bien même il n'existerait pas d'élément objectif propre à établir le changement effectif de destination<sup>7</sup>.

**Conseil pratique** - On ne saurait trop conseiller aux parties d'établir leurs contrats par écrit, en mentionnant expressément que le bien est voué à changer de destination. Attention : il ne suffit pas d'intituler le document « convention d'occupation précaire » pour que cette qualification l'emporte !

**3) Application dans le temps des dispositions relatives aux baux équestres (CRPM, L. 311-1)** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2017, n° 16-15.767 ; JCP N 2017, p. 1278, note M. CARIUS ; RD rur., n° 456, Oct. 2017, comm. 220, note S. CREVEL)

*La mise à disposition d'un fonds à titre onéreux est une situation extracontractuelle ; la loi du 23 février 2005 soumettant les activités équestres au statut du fermage est donc d'application immédiate. Le moyen de défense visant à contester la soumission au statut tend aux mêmes fins que la demande reconventionnelle en résiliation du contrat.*

**Circonstances de la cause** - Des parcelles sont mises à disposition - à titre onéreux - de l'exploitant d'un centre équestre antérieurement à la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Pour rappel, ce texte eut pour effet de faire entrer les activités équestres dans le giron de celles qui sont qualifiées d'agricoles (CRPM, L. 311-1). Souhaitant bénéficier du statut protecteur du fermage, l'exploitant sollicite l'établissement par écrit d'un bail rural et subsidiairement la reconnaissance d'un tel contrat. Pour faire obstacle à cette demande, le propriétaire commence par nier l'existence d'un bail soumis au statut du fermage, puis forme, en appel, une demande reconventionnelle en résiliation du bail rural - reconnu par le juge de première instance - pour défaut d'entretien. Gain de cause est donné à l'exploitant ; selon la Cour d'appel, « l'activité équestre qu'[il] exerçait était une situation de fait sans caractère contractuel et la loi nouvelle était immédiatement applicable aux situations de fait en cours ». Elle refuse en revanche d'examiner la demande reconventionnelle en résiliation du contrat : « cette demande, présentée pour la première fois en cause d'appel, ne se rattache pas par un lien suffisant aux prétentions originaires ».

Le propriétaire des parcelles louées forme un pourvoi en cassation. Il estime que l'application immédiate de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux viole l'article 105 de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole qui limite son application « aux baux conclus ou renouvelés postérieurement à sa promulgation ». Il argue ensuite que l'irrecevabilité de sa demande reconventionnelle en

<sup>6</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 janv. 2012, n° 10-27.947, RD rur., n°400, fév. 2012, comm. 11, S. CREVEL.

<sup>7</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 mai 2014, n° 13-11.065, RD rur., n°427, nov. 2014, comm. 216, D. BRETON et J.-C. LOISEAU.

résiliation du bail rural reconnu par le juge contrevient aux dispositions de l'article 565 du Code de procédure civile. En vertu de ce texte, « les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent ». La Cour de cassation rejette le pourvoi sur le premier point et casse l'arrêt d'appel sur le second.

La Cour devait répondre à deux questions : celle de l'application de la loi du 23 janvier 2005 à une mise à disposition de parcelles antérieure à sa promulgation, puis celle de l'identité de finalité entre le moyen de défense tendant à écarter la qualification de bail rural et la demande reconventionnelle en résiliation du bail.

**Application immédiate de la loi du 23 janvier 2005** - La Cour de cassation considère que la Cour d'appel, ayant relevé que l'exploitant « exerçait, au titre d'une mise à disposition de parcelles à titre onéreux, sans caractère contractuel, une activité d'enseignement de l'équitation, reconnue comme activité agricole depuis la loi du 23 février 2005, et retenu à bon droit que cette loi s'appliquait immédiatement aux situations de fait en cours au moment de son entrée en vigueur, [...] en a exactement déduit que Mme X... pouvait revendiquer l'application du statut du fermage et qu'un bail rural devait être établi par écrit ».

Cette solution a de quoi surprendre ! Les dispositions de droit commun relatives à l'application de la loi dans le temps posent, en l'absence de texte spécial, un principe d'application immédiate de la loi nouvelle aux situations extracontractuelles. Mais s'agissait-il vraiment d'une telle situation ? La qualification retenue prête le flanc à la critique. On conçoit difficilement qu'une mise à disposition à titre onéreux ne soit pas de nature contractuelle. Il convient selon nous de distinguer entre la situation antérieure à la promulgation de la loi de 2005 et celle postérieure au texte.

Précisons d'abord que la mise à disposition à titre onéreux dont il était question avant 2005 ne saurait être celle visée par l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime puisque les activités équestres n'étaient pas, à l'époque, qualifiées d'activités agricoles. Cela ne suffit toutefois pas pour exclure la nature contractuelle de la situation. En effet, la mise à disposition d'un bien – ici un immeuble – est nécessairement « en relation avec un contrat »<sup>8</sup> ; difficile alors de l'analyser comme une situation extracontractuelle.

Le raisonnement devient carrément périlleux concernant la situation postérieure à la promulgation de la loi de 2005. L'intégration des activités équestres dans la définition des activités agricoles (CRPM, art. L. 311-1) a eu pour effet de transformer la « mise à disposition à titre onéreux » en un véritable bail rural verbal. La relation s'est poursuivie dès lors qu'aucune des parties ne l'a dénoncée et les conditions posées par l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime se trouvaient alors réunies puisque l'activité exercée entrerait dorénavant dans la définition de l'activité agricole. Le bail rural étant un contrat consensuel, celui qui est verbal est tout à fait valable (CRPM, L. 411-4). Il est alors évident que les parties étaient liées par un contrat : la situation n'aurait pas dû être qualifiée d'extracontractuelle.

**Identité de finalité** - Sur le point de procédure en revanche, la Cour de cassation censure le raisonnement suivi par la Cour d'appel. En vertu de l'article 465 du Code de procédure civile, « les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent ». La demande en résiliation tendait alors, « comme celle s'opposant en première instance à la reconnaissance d'un bail rural, à voir écarter l'application du statut du fermage ». La solution retenue par la Cour de cassation conforte l'idée que nous avons soutenu par ailleurs : la finalité correspond à

---

<sup>8</sup> P. VEAUX-FOURNERIE et D. VEAUX, *JCl. Contrats-Distribution*, Fasc. 2070 : contrats de mise à disposition, n° 1 et 3.

l'objet de l'action, qui doit s'analyser comme l'avantage concrètement procuré aux parties<sup>9</sup>. La Cour de cassation a considéré en l'espèce que le moyen de défense au fond, tout comme la demande reconventionnelle, avaient concrètement le même effet pour le bailleur : empêcher l'application du statut du fermage. La solution peut surprendre puisque le propriétaire, en faisant jouer la résiliation pour défaut d'entretien, se prévaut justement du statut du fermage dont il conteste l'application ! Mais elle correspond à l'analyse concrète et pratique de la finalité.

**4) Incidences de la requalification du contrat sur la prescription de l'action en paiement des fermages** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 févr. 2018, n° 16-28.143, RD rur., n° 462, avr. 2018, comm. 68, S. Crevel)

*L'action en paiement de tous les fermages dus en vertu d'un prêt à usage requalifié en bail rural se prescrit par cinq ans à compter du jugement de requalification.*

**Circonstances de la cause** - Un contrat de prêt portant sur des parcelles de terre a été requalifié en bail rural par un jugement du 9 décembre 2008. Les néobailleurs – qui étaient les parents de l'exploitant – ont saisi le juge le 16 décembre 2009 afin qu'il condamne leur fils à payer les fermages dus depuis 1997. *Quid* de la prescription de cette action ?

Pour la Cour d'appel, la demande en paiement des fermages pour la période comprise entre 1997 et 2004 était prescrite. Elle retient que les bailleurs ont eu connaissance des faits leur permettant d'exercer leur droit au paiement des fermages par le jugement du 9 décembre 2008 - qui a requalifié le commodat en bail -, qu'ils ne peuvent donc réclamer des fermages antérieurs à décembre 2003. Leur première demande en paiement ayant été présentée le 16 décembre 2009, elle estime que les fermages ne sont dus qu'à compter de décembre 2004.

La Cour de cassation ne l'entend pas de la sorte et censure l'arrêt d'appel au visa de l'article 2224 du Code civil. Elle rappelle que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Par conséquent, « la prescription n'a pas couru tant que M. et Mme X... Y... ne connaissaient leur droit à obtenir le paiement d'un fermage et qu'ils ont présenté leur demande dans les cinq ans du jugement reconnaissant l'existence d'un bail rural ».

**Détermination du point de départ de la prescription** - L'arrêt porte sur la détermination du point de départ du délai de prescription posé par l'article 2224 du Code civil. Juges du fond et juge de cassation s'accordent à dire que le demandeur – le bailleur titulaire du droit -, a eu connaissance des faits lui permettant de réclamer les fermages au jour du jugement de requalification. Malgré ce constat, la Cour d'appel n'a pas retenu cet élément comme point de départ de la prescription extinctive. Il semblerait qu'elle ait considéré que la date d'exigibilité de chacun des fermages constituait le point de départ du délai quinquennal. C'est la raison pour laquelle elle a accordé le paiement des fermages pour les cinq années précédant la demande en justice. Cette position n'est pas sans rappeler le régime qui était prévu par l'ancien article 2277 du Code civil. Ce texte, relatif à la prescription des créances périodiques et visant spécialement les fermages, l'appliquait séparément à chacune des échéances. L'échéance était éteinte lorsque plus de cinq ans s'étaient écoulés entre son exigibilité et la demande en justice<sup>10</sup>. La Cour de cassation, en censurant l'arrêt de la Cour d'appel, a fait une application rigoureuse du régime prévu par l'article 2224 du Code civil. Ayant eu connaissance de l'existence du bail par le

---

<sup>9</sup> M. REVERCHON-BILLOT, *La question litigieuse en matière contractuelle, Essai sur le traitement procédural du droit des contrats*, NBT Dalloz 2017, vol. 169, n° 195 et s.

<sup>10</sup> A. HONTEBEYRIE, *Répertoire de droit civil Dalloz*, V° Prescription extinctive, n° 203.

jugement de requalification, le bailleur avait cinq ans à compter de cette date pour agir en paiement de l'intégralité des fermages.

## II. ANNULATION DU BAIL

**Reprise de l'action en nullité du bail consenti par le seul nu-proprétaire** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juillet 2017, n°15-22.482 ; Gaz. Pal. 25 juill. 2017, n°299, p. 29, obs. C. BERLAUD ; Dalloz actualité, 4 sept. 2017, obs. S. PRIGENT ; LEDC, 5 oct. 2017, n° 09, p. 3, obs. O. SABARD ; Defrénois 2017, art. 24-25, p. 30, obs. L. TRANCHANT)

*L'héritier du nu-proprétaire décédé est dépourvu du droit d'agir en reprise de l'action en nullité du bail rural intentée contre son co-héritier usufruitier.*

**Circonstances de la cause** - Dans l'espèce, le décès du propriétaire de deux lots eu pour effet d'en transmettre la nue-proprété à son fils et l'usufruit à sa femme – mère dudit fils -. Un bail rural fut conclu par le nu-proprétaire, sans le consentement de l'usufruitier. Ce dernier saisit le tribunal en annulation du bail et en expulsion du preneur. Il décéda en cours d'instance, laissant ses deux fils pour lui succéder. Le deuxième de ses fils reprit l'instance en cours. Le tribunal, puis la Cour d'appel, firent droit à sa demande en annulant le contrat et en ordonnant « l'expulsion du preneur après avoir retenu que l'action a été régulièrement reprise par M. Karl X... qui a toute qualité pour continuer à agir ». Le bailleur forma un pourvoi en cassation.

Avant de s'attaquer à la question de la validité du bail rural conclu par le seul nu-proprétaire, la Cour devait trancher celle de la recevabilité de l'action. Mettant en œuvre l'article 1015 du Code de procédure civile relatif à la substitution de motifs, la Cour de cassation casse l'arrêt : « en statuant ainsi, alors que la réunion de la nue-proprété et de l'usufruit en la personne de M. Yannick X à la suite du décès de Josette X avait privé M. Karl X du droit d'agir, la cour d'appel a violé les textes susvisés [*C. civ., art. 617*] ». L'irrecevabilité étant constatée, les juges n'eurent pas à s'intéresser à la validité d'un bail conclu par le seul nu-proprétaire.

**Analyse de la décision** - Remarquons d'emblée qu'il est surprenant que la Cour de cassation fasse référence à la réunion des droits sur une même tête : la cause d'extinction de l'usufruit était ici la mort de l'usufruitier (C. civ. 617). En outre, la relation de cause à effet entre la qualité de plein propriétaire du bailleur et le fait que l'ayant-cause soit dépourvu du droit d'agir est difficilement saisissable. Nous avons le sentiment qu'il manque un maillon dans le raisonnement. Sans doute faut-il considérer que le droit personnel de l'usufruitier a disparu avec sa mort, empêchant par conséquent la reprise de la procédure par l'ayant-cause. En revanche, le décès de l'usufruitier n'éteint pas « le droit personnel [du nu-proprétaire] à se prévaloir de la nullité d'un bail rural consenti par la seule usufruitière ». Il est donc « recevable à contester le non-respect des dispositions de l'article 595, alinéa 4, du code civil »<sup>11</sup>.

## III. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

**A. Propriété des plantations** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 2017, n° 16-16.815, à paraître ; *JCP N* 2017, 1341, note B. Grimonprez ; *RDC* 2018/1, p. 54, obs. J.-N. Seube et p. 105 comm. F. Danos ; *Gaz. Pal.* 2018, n° 316, p. 68, obs. J. Laurent ; *RD rur.* 2018, n° 461, comm. 44, obs. F. Barthe ; *D.* 2018, p. 781, comm. F. Roussel)

---

<sup>11</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 décembre 2009, n° 08-20.133, *RD rur.*, n° 381, mars 2010, comm. 28, S. CREVEL.

*Sauf convention contraire, les plantations faites par le preneur lui appartiennent pendant la durée du bail en cours ; l'accession du bailleur à leur propriété se produit au jour du renouvellement du contrat.*

**Circonstances de la cause** – Six baux portant sur des parcelles plantées en vergers et peupleraie - consentis par un groupement foncier agricole (devenu GFR) - sont cédés par une société en redressement judiciaire. Plusieurs années après la cession, le preneur saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en révision du fermage et indemnisation d'une coupe de peupliers ; le bailleur riposte en sollicitant la résiliation du contrat et une indemnisation au motif que le locataire a arraché des arbres fruitiers et le système d'irrigation. La Cour d'appel, insensible à l'argumentation du bailleur, fit droit aux demandes du preneur et condamna le bailleur à indemniser la coupe de peupliers. Cette solution fut censurée par la Cour de cassation sur le fondement de la théorie de l'accession.

Elle reproche aux juges du fond de ne pas avoir recherché, d'une part, si les plantations d'arbres fruitiers n'étaient pas intervenues avant le renouvellement des baux - auquel cas, elles seraient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement -, et d'autre part, si le bailleur n'était pas devenu propriétaire des peupliers par accession à l'issue de la relation contractuelle au cours de laquelle les plantations ont eu lieu.

**Plantations acquises par le bailleur à l'expiration du bail** - En vertu de l'article 546 du Code civil, le propriétaire du fonds loué bénéficie du droit d'accession sur les éléments incorporés à ce fonds. *Quid* des plantations, constructions et ouvrages accessoires de l'immeuble créés par un tiers avec des matériaux lui appartenant ? L'article 555 du même code indique que dans ce cas, le propriétaire du fonds peut choisir d'en conserver la propriété ou d'en exiger la suppression. Mais à partir de quel moment précis le droit d'accession du bailleur rural joue-t-il concernant les plantations faites par le preneur ? C'est à cette question majeure et inédite du droit des biens et des baux ruraux que l'arrêt répond.

La Cour de cassation avait depuis longtemps résolu le sort des constructions édifiées par le preneur à bail en retenant la thèse de l'accession différée en fin de bail, quel que soit le type de location<sup>12</sup> ; l'arrêt rapporté est le premier qui s'intéresse à celui des plantations<sup>13</sup>. Au visa des articles 555 du Code civil et de L. 411-50 du Code rural et de la pêche maritime, la Cour de cassation décide que l'accession à la propriété des plantations par le bailleur se produit à l'expiration du bail : végétaux et immeubles bâtis sont donc soumis au même traitement juridique. Rappelons que le renouvellement du bail rural correspond à la conclusion d'un nouveau contrat et n'est pas le prolongement du bail rural initial. Le propriétaire devient donc propriétaire des plantations au cours de la relation contractuelle en cas de bail renouvelé<sup>14</sup>. Pour autant, l'indemnisation du fermier n'est exigible qu'à la fin de la relation contractuelle<sup>15</sup>

**Aménagements possibles** - La solution n'est toutefois pas d'ordre public : les parties peuvent en aménager le régime en décidant d'une accession immédiate ou, au contraire, en la

---

<sup>12</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> déc. 1964, *Bull. civ.* I, n° 535 ; *JCP N* 1965, II, 14213, note P. ESMEIN ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 déc. 1997, n° 95-20.756, *inédit* ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 janv. 2012, n° 10-26.965, *Bull. civ.* III, n° 3 ; *JCP G* 2012, doct. 465, n° 30, obs. H. PERINET-MARQUET ; *Constr.-Urb.* 2012, comm. 45, obs. L. SANTONI ; *RDI* 2012, p. 271, obs. J.-L. BERGEL ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 févr. 2016, n° 14-26.845, *inédit* ; *Defrénois* 2016, p. 823, note F. ROUSSEL.

<sup>13</sup> Des décisions ont toutefois été rendues concernant des ceps de vigne ; elles semblent retenir le principe d'une accession immédiate : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 nov. 1998, n° 96-18.438, *Bull. civ.* III, n° 217 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 nov. 1998, n° 96-22.102, *Bull. civ.* III, n° 218 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 1999, n° 97-14.303, *Bull. civ.* III, n° 77 ; *D.* 2000, p. 139, concl. J.-F. WEBER et note E. AGOSTINI et F. ROUSSEL ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 nov. 1999, n° 97-22.503, *Bull. civ.* III, n° 212.

<sup>14</sup> CRPM, art. L. 411-50.

<sup>15</sup> CRPM, art. L. 411-69.

repoussant à l'issue de la relation contractuelle. Dans le premier cas, le bailleur évite un arrachage intempestif par le preneur – une telle solution peut être judicieuse notamment en matière de vignes - ; dans le second, le locataire peut disposer du végétal jusqu'à ce qu'il perde la jouissance des parcelles – il y a alors coïncidence avec l'exigibilité des améliorations apportées au fond -.

## **B. Droit de préemption du preneur**

**1) Obligation d'exploitation personnelle du preneur** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 2017, n° 16-13.434, RD rur. 2018, comm. 21, obs. S. Crevel ; Gaz. Pal. 2018, n° 39, p. 32, B. Peignot et J.-B. Millard)

*Le droit de préemption est réservé au preneur qui participe à l'exploitation de manière effective et permanente ; la condition n'est pas remplie s'il a recours aux services d'un entrepreneur et se contente de diriger et surveiller l'exploitation.*

**Circonstances de la cause** – Une parcelle de terre est vendue ; le fils du vendeur prétend qu'il est titulaire d'un bail rural verbal sur la parcelle et entend faire annuler le contrat au motif qu'il contrevient à son droit de préemption. L'acheteur conteste l'existence d'un tel droit au motif que le fermier avait recours à une entreprise agricole pour procéder aux semailles et aux récoltes. Pour la Cour d'appel, cet élément n'est pas de nature à priver le fermier de son droit : il ne suffit pas à établir l'existence d'une sous-location prohibée et n'enlève pas au preneur sa qualité de fermier. Pour juger du contraire, il aurait fallu que l'acheteur rapporte la preuve qu'il avait perdu la direction effective de l'exploitation, par la détermination, par exemple, des cultures à entreprendre pour chacune des années considérées.

La Cour de cassation ne l'entend pas ainsi. Pour elle, les juges du second degré ont statué par des motifs insuffisants à caractériser une participation effective et permanente aux travaux ; celle-ci ne se limite pas à la direction et à la surveillance de l'exploitation. L'arrêt fait une application critiquable des conditions de mise en œuvre du droit de préemption du preneur.

**Une solution rigoureuse et critiquable** - Le droit de préemption du preneur est régi par l'article L. 412-5 du Code rural et de la pêche maritime. Pour qu'il puisse se prévaloir de ce droit, l'alinéa 1 impose au locataire d'exploiter par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente. Cette condition se justifiait traditionnellement par la volonté de priver le locataire laissant les parcelles à l'abandon de ce régime de faveur ; l'interprétation retenue dans l'arrêt rapporté s'émancipe de cette analyse. Ici, le fonds était véritablement exploité, mais une partie des travaux – les semailles et les récoltes – était effectuée par une entreprise agricole. La Cour de cassation considère que ce type d'exploitation lui fait perdre le droit de préempter.

Cette solution est extrêmement sévère. Si elle témoigne d'une préoccupation légitime des juges envers des pratiques qui se développent, elle n'en reste pas moins infondée juridiquement<sup>16</sup>. La Cour applique à celui qui entend préempter les critères relatifs à celui qui a déjà exercé ce droit. L'alinéa 4 de l'article L. 412-5 du Code rural et de la pêche maritime dispose que le bénéficiaire de la préemption « devra exploiter personnellement le fonds objet de préemption aux conditions fixées aux articles L. 411-59 et L. 412-12 ». Les termes employés par la Cour de cassation sont ceux figurant dans le premier de ces textes : le bénéficiaire de la

---

<sup>16</sup> B. GRIMONPREZ, *JCl. Baux ruraux*, 340 : Baux ruraux. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, n° 89

reprise « ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente »<sup>17</sup>.

**Prolongements de la solution ?** – À la lecture de la solution de la Cour, une question se pose : toutes les conditions posées par l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime seront-elles désormais exigées du locataire qui entend préempter ? Si tel est le cas, celui-ci doit alors habiter sur place ou tout le moins à proximité du fonds exploité. Il est également impératif qu'il possède le cheptel et le matériel nécessaire à l'exploitation. *Quid* du locataire qui emprunterait ou louerait le matériel d'un autre ? La Cour de cassation estime que dans le cas de la reprise, le critère n'est pas rempli<sup>18</sup>... Transposer les règles relatives au bénéficiaire de la reprise et au bénéficiaire de la préemption à celui qui entend préempter réduirait drastiquement le champ d'application du droit de préemption du preneur.

**Conseil pratique** – Le locataire qui préempte doit être particulièrement vigilant. Il est impératif qu'il dose la part de travail délégué à un prestataire de service. En principe, rien ne s'oppose à ce qu'il y ait recours de manière ponctuelle et partielle. Il n'en demeure pas moins que le curseur est délicat à placer : à partir de quelle proportion les juges estimeront ils que le preneur perd le droit de préempter ? La solution de la Cour de cassation est malheureusement source d'insécurité juridique.

**2) Publicité de l'assignation en annulation de la vente contrevenant au droit de préemption du preneur** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2017, n° 16-13.651, à paraître, RD rur., n° 456, oct. 2017, comm. 219, N. Dissaux)

*L'obligation de publicité de l'assignation en annulation de la vente faite au mépris du droit de préemption du preneur à peine d'irrecevabilité ne porte pas atteinte au droit d'accès au juge.*

**Circonstances de la cause** – Un preneur à bail saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de la vente des parcelles prises à bail et substitution à l'acquéreur, au motif que l'opération contrevient à son droit de préemption. Sa demande est jugée irrecevable car l'assignation n'a pas été publiée dans les registres des services de la publicité foncière. Devant la Cour de cassation, il défend l'idée selon laquelle la règle de procédure porte une atteinte excessive au droit d'accès au juge, mais il ne convainc pas.

La Cour décide que « l'obligation de publier une assignation en nullité de vente immobilière dans les registres du service chargé de la publicité foncière, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande, ne porte pas atteinte à la substance même du droit d'accès au juge dont elle encadre les conditions d'exercice dans le but légitime d'informer les tiers et d'assurer la sécurité juridique des mutations immobilières ; que, cette formalité pouvant être régularisée à tout moment jusqu'à ce que le juge statue, il ne résulte pas de la sanction de son omission une disproportion dans la considération des intérêts respectifs ».

**Publicité de la demande en justice** - La solution n'est pas surprenante. En vertu de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, les demandes en justice tendant à obtenir l'annulation d'une convention portant sur un droit soumis à publicité doivent être publiées. À défaut, l'acte introductif d'instance se heurte à une fin de non-

---

<sup>17</sup> CRPM, art. L. 411-59

<sup>18</sup> Cf. *infra* : Exercice du droit de reprise et matériel nécessaire à l'exploitation (Rép. min. n° 3184 : JOAN Q, 2 janv. 2018, p. 57).

recevoir<sup>19</sup>. L'irrecevabilité en question n'est pas d'ordre public et peut être soulevée en appel<sup>20</sup>. En outre, elle peut être régularisée en cours d'instance et jusqu'à la clôture des débats<sup>21</sup>. L'espèce en cause portait sur l'annulation de la vente de parcelles ; une telle opération est soumise à publicité puisque tous les actes portant mutation entre vifs de droits réels immobiliers le sont<sup>22</sup>. La sanction du non-respect de la règle est l'inopposabilité du contrat aux tiers<sup>23</sup>.

**Droit d'accès au juge garanti** – Le droit d'accès au juge est l'une des composantes du procès équitable. Il n'est toutefois pas un droit absolu et les Etats sont autorisés à le limiter<sup>24</sup> dès lors que « les limitations mises en œuvre ne restreignent pas l'accès offert à l'individu d'une manière ou à un point tels que le droit s'en trouve atteint dans sa substance même »<sup>25</sup>. Il faut également que le but poursuivi par la restriction soit « légitime » et qu'il « existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé »<sup>26</sup>.

La Cour de cassation reproduit parfaitement le raisonnement imposé par le droit du conseil de l'Europe. Elle estime d'abord qu'il n'est pas porté atteinte à la substance même du droit d'accès au juge. Elle poursuit en indiquant que le but poursuivi par les règles ci-dessus décrites – l'information des tiers et la sécurisation des mutations immobilières – est légitime et justifie que les conditions d'accès au juge soient encadrées. Elle ajoute enfin qu'il ne résulte pas de l'irrecevabilité une disproportion dans la considération des intérêts respectifs.

En somme la partie ayant omis de publier la demande en annulation de la vente des parcelles avant la clôture des débats ne pourra pas se rattraper en contestant le droit d'accès au juge.

## IV. MUTATIONS DU BAIL

### A. Conditions relatives au preneur en cas de cession du bail

*Le manquement du preneur à l'obligation d'exploitation – obligation essentielle du bail - en cas de mise à disposition du bien loué à une société dans laquelle il n'est pas associé fait obstacle à l'autorisation judiciaire de cession (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 avr. 2017, n° 16-12.825). Le fait que le bailleur ait eu connaissance de ces conditions d'exploitation est sans incidence (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2017, n° 15-23.340)<sup>27</sup>.*

**1<sup>re</sup> espèce** – Des parcelles agricoles ont été prises à bail par un couple puis mises à disposition d'une société civile d'exploitation agricole (SCEA). L'un des copreneurs n'était toutefois pas associé de cette société et dirigeait une autre exploitation. Les locataires sollicitèrent l'autorisation de céder le bail à leur fils ; se heurtant à un refus du bailleur, ils saisirent le tribunal paritaire des baux ruraux pour l'obtenir. Leur demande fut rejetée par la Cour d'appel et la Cour de cassation confirma cette décision : « Ayant relevé que les terres louées avaient été mises à la disposition d'une société civile d'exploitation agricole et que la

<sup>19</sup> D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 30, 5°.

<sup>20</sup> S. GUINCHARD (dir.), *Droit et pratique de la procédure civile*, Dalloz Action 2017, n° 193.12.

<sup>21</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 nov. 2003, n° 02-13.438, *Bull. civ.* III, n° 212.

<sup>22</sup> D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 28-1°.

<sup>23</sup> D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 30, 1°.

<sup>24</sup> CEDH 21 févr. 1975, *Golder c/ Royaume-Uni*, série A, n°18.

<sup>25</sup> CEDH 27 août 1991, *Philis c/ Grèce*, série A, n° 209, § 59, p. 20 ; CEDH 16 déc. 1992, *Geoffre de La Pradelle c/ France*, § 28 ; D. 1993. 561, note F. BENOIT-ROHMER ; CEDH 18 févr. 1998, *Waite et Kennedy c/ Allemagne* ; *RTDH* 2000. 77, note H. TIGROUDJA ; *JDI* 2000. 102, obs. P. TAVERNIER ; *AJDA* 2000. 527, obs. J.-F. FLAUS.

<sup>26</sup> CEDH 28 mai 1985, *Ashingdane c/ Royaume-Uni*, série A, n° 93.

<sup>27</sup> Voir également : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 mars 2018, n° 16-20.779, à paraître ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 avr. 2018, n° 17-12.533, à paraître ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 avr. 2018, n° 17-16.965, à paraître.

copreneuse, qui dirigeait une autre ferme, n'y avait pas été associée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a retenu, à bon droit, que ce manquement à une obligation essentielle du bail rural faisait à lui seul obstacle à la faculté de le céder ».

**2<sup>e</sup> espèce** – Des parcelles agricoles appartenant à un GFA ont été prises à bail par un couple par acte du 11 avril 1973. Ils les mirent à disposition d'une EARL immatriculée le 21 avril 2005, constituée par un seul des copreneur et son fils. En juin 2012, les locataires sollicitèrent du bailleur l'autorisation de céder le bail à leur fils ; se heurtant à un refus, ils firent convoquer les associés et le GFA devant le tribunal paritaire des baux ruraux afin de l'obtenir. La Cour d'appel autorisa la cession. Pour elle, le fait que les terres louées soient exploitées par une société constituée par un seul des deux copreneurs et son fils n'y faisait pas obstacle dès lors que les associés du GFA avaient connaissance de ces conditions d'exploitation.

Le fait que le manquement du preneur à ses obligations soit connu du bailleur permettait-il au juge d'autoriser la cession du bail ? Une réponse négative doit être apportée. La Cour de cassation rappelle que les articles L. 411-35 et L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime - au visa desquels la décision est rendue - sont d'ordre public. Selon ces textes, le preneur peut mettre le bien loué à la disposition d'une société à objet principalement agricole à condition d'y être associé et de participer aux travaux de façon effective et permanente. Les juges ajoutent que la cession du bail peut être judiciairement autorisée si le preneur s'est constamment acquitté de toutes les obligations qui en résultent. En somme, la Cour d'appel ayant relevé que « les terres données à bail à M. et Mme Philippe X... avaient été mises à la disposition d'une EARL dont la copreneuse n'était pas associée et ne participait pas aux travaux, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations ».

**Conditions de l'autorisation judiciaire** - Le bail rural est en principe incessible car attaché à la personne du preneur ; le législateur envisage toutefois sa cessibilité par exception dans le cadre familial (CRPM, L. 411-35). La faveur donnée aux cessions familiales témoigne du modèle social dominant et facilite la transmission des exploitations. Ces opérations sont toutefois strictement encadrées et soumises à l'agrément du bailleur. Lorsque celui-ci refuse la cession, le preneur peut saisir le TPBR pour passer outre son opposition et obtenir une autorisation judiciaire. La jurisprudence estime que celle-ci ne peut être délivrée qu'à un preneur diligent, c'est-à-dire celui qui satisfait toutes les obligations nées du contrat<sup>28</sup>. Or, dans les deux espèces commentées, le manquement était caractérisé par la mise à disposition du bien loué à une société, alors même que l'un des copreneurs n'en était pas associé. Cela contrevenait aux règles posées par l'article L. 411-37 III du Code rural et de la pêche maritime qui exige, en cas de mise à disposition, que le preneur continue « à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente ». À défaut, le bailleur peut s'en saisir pour demander la résiliation du contrat. Pour certains, cette règle met en évidence l'existence d'une obligation d'exploitation personnelle du bien mise à la charge du preneur<sup>29</sup>.

**Manquement à une obligation essentielle ?** - La Cour de cassation considère que dans une telle hypothèse, le preneur contrevient à une « obligation essentielle du bail rural » (1<sup>re</sup> espèce) ;

---

<sup>28</sup> H. BOSSE-PLATIERE et alii, *Droit rural*, Lexis 2013, n° 308.

<sup>29</sup> S. CREVEL, « Obligation d'exploitation personnelle : le preneur doit avoir un bon alibi ! », *RD rur.*, n°387, nov. 2010, comm. 116. *Contra* : B. GRIMONPREZ, *JCl. Baux ruraux*, Fasc. 120 : Bail à ferme – L'exploitation agricole dans le droit rural, n° 28.

la formulation n'est pas nouvelle<sup>30</sup>. La deuxième espèce rapportée ne fait toutefois pas mention du manquement à une « obligation essentielle ». Les juges affirment simplement que le preneur doit s'être « constamment acquitté de toutes les obligations qui [...] résultent [du contrat de bail] ». Quelle que soit la formulation choisie, l'idée est la même : la Cour de cassation refuse d'autoriser la cession lorsque le preneur n'est pas diligent. Le manquement à une obligation non essentielle ou qui ne résulte pas du contrat de bail n'est pas de nature à faire obstacle à la cession. C'est le cas de l'absence de notification, au propriétaire, de la mise à disposition des biens loués au profit d'un GAEC<sup>31</sup> ou du défaut de notification au bailleur d'un changement intervenu dans la composition du GAEC<sup>32</sup>. La Cour de cassation a tout récemment jugé que la vente du cheptel attaché au fond loué – un troupeau de vaches – au motif que le locataire transformait son activité d'élevage en culture de céréales n'était pas un manquement privant le locataire du droit de céder son bail<sup>33</sup>. Comme l'a relevé un auteur, l'interrogation subsiste toutefois concernant le manquement à la réglementation des structures<sup>34</sup>.

**Connaissance du manquement par le bailleur** – Pour la Cour de cassation, le fait que le bailleur sache que le preneur manquait à l'une de ses obligations et ne s'en soit pas ému plus tôt n'est pas de nature à autoriser la cession du bail. Elle justifie sa solution par le caractère d'ordre public du statut du fermage ; les parties ne sauraient l'aménager comme bon leur semble. La décision semble contraire à un arrêt plus ancien. La Cour de cassation avait considéré que la connaissance du manquement par le bailleur – exploitation sous forme d'une EARL à associé unique dans le cas de copreneurs -, et son acceptation implicite – la non opposition au renouvellement du bail – l'empêchait de s'en prévaloir pour refuser la cession<sup>35</sup>. Mais à bien y regarder, la situation n'était pas parfaitement identique. Dans cette décision, le bail avait été renouvelé sans que le bailleur se prévale du manquement à l'obligation d'exploitation personnelle. Tel n'était pas le cas concernant l'arrêt analysé. Aucun renouvellement n'avait eu lieu ; le bailleur n'avait donc pas renoncé volontairement à se prévaloir du manquement.

Aurait-il pu l'invoquer de lui-même pour résilier le bail ? Selon un auteur, l'obligation d'exploitation du bien qui est exigée par le statut est tantôt ordinaire, tantôt qualifiée ; c'est seulement dans ce dernier cas que l'exploitation doit être personnelle, effective et permanente<sup>36</sup>. Elle prend cette forme en contrepartie de prérogatives accordées au fermier comme le renouvellement du bail, l'exercice du droit de préemption ou encore la mise à disposition du bien<sup>37</sup>. Dans cette dernière hypothèse, le preneur qui n'exploite pas personnellement le bien risque la résiliation du bail ; la sanction est néanmoins subordonnée à l'existence d'un préjudice subi par le bailleur (CRPM, art. L. 411-31 II 3°). À titre d'exemple, il a été jugé que le seul fait que le preneur des parcelles mises à disposition soit incarcéré ne permettait pas la résiliation du bail : les terres étant toujours exploitées, le préjudice n'était pas avéré<sup>38</sup>. Dans l'espèce rapportée, rien ne laissait penser que le bailleur subissait un préjudice. Il ne pouvait donc pas invoquer le manquement à l'obligation d'exploitation personnelle comme motif de résiliation

---

<sup>30</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 févr. 2010, n° 09-11.528, *Bull. civ.* III, n°29 ; *RD rur.*, n° 382, avr. 2010, comm. 46, S. CREVEL.

<sup>31</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 juill. 1996, n° 94-20437, *inédit* ; *RD rur.* 1996, p. 494.

<sup>32</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mai 1991, n° 89-20813, *Bull. civ.* III, n° 141 ; *JCP N* 1991, II, p. 295, n° 6, spéc. 3<sup>e</sup> esp., obs. J.-P. MOREAU.

<sup>33</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2018, n° 16-23.952, à paraître.

<sup>34</sup> V. BARABE-BOUCHARD, « Le preneur en infraction avec le contrôle des structures », *Deffrénois* 2015, n° 121, p. 1098.

<sup>35</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 2013, n° 12-16.324, *inédit*.

<sup>36</sup> B. GRIMONPREZ, *JCl. Baux ruraux*, Fasc. 120 : Bail à ferme, préc., n° 28.

<sup>37</sup> Une telle obligation est également mise à la charge du bailleur lorsqu'il exerce le droit de reprise.

<sup>38</sup> CA Reims, ch. soc., 15 nov. 2017, n° 16/02265, *JurisData* n° 2017-023331.

du contrat. La demande d'autorisation de cession du bail à lui faite par le preneur lui permettait par conséquent de sanctionner son comportement de manière indirecte. On comprend mieux la position de la Cour de cassation.

**Que faire pour céder le bail au descendant ?** – L'article L. 411-35 alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime fournit une échappatoire aux copreneurs qui pourront, par la suite, céder le bail à leur descendant. En effet, « lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom. Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant dans un délai fixé par décret le tribunal paritaire, qui statue alors sur la demande ». Exit alors le motif d'opposition à la cession du bail !

## **B. Restitution du pas-de-porte prohibé (CRPM, L. 411-74)**

### **1) Transmission de la créance de restitution et de l'action en répétition** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2017, n° 15-29.215, inédit ; *RD rur.* 2017, comm. 279, obs. S. CREVEL)

*Il incombe aux juges du fonds de rechercher, quand cela leur est demandé, si les preneurs qui font apport des éléments d'actifs de l'exploitation à une société ne lui ont pas transmis corrélativement la créance de répétition du pas-de-porte irrégulièrement versé et tous ses accessoires dont l'action en justice.*

**Circonstances de la cause** - Un bailleur rural délivre congé à son preneur, avec refus de renouvellement des baux ruraux consentis. Le preneur saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en restitution des sommes versées lors de l'entrée dans les lieux, au titre d'un acte de cession du 26 janvier 1992 et d'une facture du 30 septembre 1994 transférant au preneur des améliorations du fond. La particularité de l'espèce – mais qui est loin d'être anecdotique en pratique - est qu'en cours de bail, le locataire avait apporté à une société – un GAEC - des éléments d'actifs de son exploitation. Il y a également fort à parier que les parcelles louées avaient été mises à disposition du GAEC. La Cour d'appel condamne le bailleur à restituer la somme versée lors de la conclusion du bail, assortie des intérêts. Pour elle, les locataires avaient « fait leur affaire personnelle des relations financières avec le GAEC qu'ils ont constitué ».

La décision de la Cour d'appel fut censurée par la Cour de cassation : les juges auraient dû rechercher, comme il le leur était demandé, « si lors de l'apport au GAEC des éléments d'actifs, les preneurs ne lui avaient pas transmis corrélativement la créance de restitution et tous ses accessoires dont l'action en justice ». L'arrêt commenté apporte des précisions intéressantes sur la transmission de la créance de restitution du pas-de-porte et l'action en répétition. Il convient de revenir sur chacun des points de l'attendu.

**Apport des éléments d'actifs au GAEC** – L'obligation faite aux juges du fond de rechercher si la créance de restitution n'avait pas été transmise se justifie par l'existence d'un « apport des éléments d'actifs au GAEC ». Quels sont-ils ? Nombreux sont ceux pouvant potentiellement être apportés ; il peut s'agir de biens corporels – matériel agricole, cheptel - ou incorporels – droit au bail, droit de créance -. Notons d'abord qu'aucun apport du droit au bail n'était intervenu dans l'arrêt. En effet, le preneur initial - personne physique - avait conservé cette qualité et aucun agrément en ce sens n'avait été donné par le bailleur (CRPM, art. L. 411-38). La cession de la créance de restitution n'était donc pas liée à la qualité de preneur à bail. Observons ensuite que la mise à disposition des parcelles à la société (CRPM, art. L. 323-14)

n'était pas non plus déterminante, aux yeux de la Cour, pour qu'une telle cession intervienne : elle n'y fait pas référence et se contente de viser l'apport des éléments d'actifs.

**Transmission corrélatrice de la créance** – L'arrêt indique ensuite que la transmission de la créance de restitution du pas-de-porte peut être corrélatrice à l'apport des éléments d'actifs. La formulation de la Cour laisse penser que la transmission de la créance découlerait de l'apport. Faut-il ici comprendre que la créance de restitution s'analyse comme un accessoire de l'apport ? Elle existerait dans ce cas de manière implicite, sans qu'il faille la prévoir expressément. Le raisonnement est mis à mal par la réforme du droit des obligations qui fait de la cession de créance un acte formaliste. L'article 1322 du Code civil dispose dorénavant qu'elle doit être constatée par écrit à peine de nullité. L'arrêt a pour mérite de rappeler, en cas de constitution d'une société agricole, qu'il faut s'assurer que les associés n'ont pas apporté la créance de restitution du pas-de-porte.

**Transmission des accessoires de la créance** – La Cour de cassation termine le raisonnement en visant la transmission de tous les accessoires de la créance, dont l'action en justice<sup>39</sup>. Il s'agit ici d'une simple application de la règle selon laquelle l'accessoire suit le principal – *accessorum sequitur principale* –, qui figure formellement à l'article 1321 alinéa 3 du Code civil. Les accessoires de la créance s'entendent de tous les droits et actions qui renforcent la créance ou en facilitent le recouvrement : sûretés (personnelles ou réelles), titres exécutoires, actions en justice etc<sup>40</sup>. À suivre le raisonnement de la Cour, il était tout à fait envisageable que l'action en restitution ait été transmise au GAEC par le preneur à bail. Cette position semble heurter une jurisprudence récente selon laquelle l'action en répétition du pas-de-porte est une action « exclusivement attachée à la personne » du preneur<sup>41</sup>. Or, ce type d'action s'accommode mal d'une transmission.

## 2) *Quelques précisions sur le taux d'intérêts*

- **Application dans le temps de l'alinéa 2 de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 2017, n° 15-27.302 et n° 16-13.650, à paraître ; *RD rur.* n° 455, août 2017, comm. 184, obs. S. Crevel)

*Les intérêts sur les pas-de-porte indûment versés sont soumis au taux légal et à la prescription quinquennale pour la période antérieure à l'entrée en vigueur de la Loi du 13 octobre 2014, et au taux légal majoré de trois points pour la période postérieure.*

**Circonstances de la cause** - Des baux ruraux sont conclus à compter du 11 novembre 1989 pour une durée de 21 ans. Après leur rupture, le preneur sollicite la restitution d'une partie des sommes versées lors de l'entrée dans les lieux. La Cour d'appel condamne le bailleur à restituer des sommes au titre des améliorations culturales et des drainages avec intérêts au taux légal à compter du 9 juillet 2004 et au taux majoré de trois points à compter du 13 octobre 2014. Celui-ci se pourvoit en cassation mais ses arguments ne convainquent pas la Cour.

Selon elle, la Cour d'appel a « retenu à bon droit qu'il n'existait aucune disposition faisant échapper l'action en paiement des intérêts sur les sommes indûment versées, fondée sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, au délai de prescription extinctive de droit commun et que la loi du 13 octobre 2014, qui avait modifié le deuxième alinéa de cet article, était immédiatement applicable aux instances en cours, mais ne pouvait s'appliquer

<sup>39</sup> Sur la notion V° R. CABRILLAC, « Les accessoires de la créance », in *Études A. Weill*, 1983, p. 107 s.

<sup>40</sup> L. ANDREU et N. THOMASSIN, *Cours de droit des obligations*, 2016/2017, Gualino, n° 2085.

<sup>41</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 févr. 2015, n° 14-10.266, *Bull. civ.* III, n° 16 ; *RD rur.* 2015, comm. 83.

rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur ».

**Modification des taux d'intérêts** – Les taux d'intérêts des sommes indûment versées sur le fondement de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime ont été modifiés par la Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. Le texte prévoyait initialement que les sommes restituées soient majorées d'un intérêt « calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme » ; il dispose dorénavant qu'il est « égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points ». Ce changement résulte d'une décision du Conseil constitutionnel qui a déclaré que la formulation initiale était contraire à la Constitution<sup>42</sup>.

La question de l'application dans le temps de la nouvelle règle posée par l'alinéa 2 de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime était ici posée. Deux périodes étaient donc à distinguer : l'une étant antérieure à l'entrée en vigueur de la loi et l'autre postérieure. Notons toutefois que la Cour d'appel retient la date de promulgation de la loi – le 13 octobre 2014 – et non la date d'entrée en vigueur du texte – le 15 octobre 2015 -. Il est surprenant que la Cour de cassation n'ait rien trouvé à redire...

**Taux légal et prescription quinquennale** - Pour la première période – antérieure au 15 octobre 2015, date d'entrée en vigueur de la loi du 13 octobre 2014 -, le taux légal s'imposait au motif que la loi ne pouvait s'appliquer rétroactivement. La majoration prévue à l'époque et déclarée inconstitutionnelle devait évidemment être écartée. En outre, de tels intérêts sont soumis à la prescription quinquennale de droit commun. Concrètement, cela signifie qu'ils ne sont dus que sur les cinq ans précédant la demande en justice. Un tel régime réduit drastiquement le montant des sommes versées en cas de restitution d'un pas-de-porte. En effet, dans la plupart des cas, de nombreuses années se sont écoulées entre le versement de la somme litigieuse et la demande en restitution.

**Taux légal majoré de trois points** - Pour la seconde période, en revanche, le nouveau taux – le taux légal majoré de trois points – est retenu. Les juges ont fait une stricte application de l'article 9 II de la loi du 13 octobre 2004 qui dispose que la règle « s'applique aux instances en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi ».

- **QPC portant sur la majoration du taux légal des intérêts de l'alinéa 2 de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., QPC, 7 déc. 2017, n° 17-40.055)

*La majoration du taux légal des intérêts en cas de restitution d'un pas-de-porte a pour finalité la compensation du préjudice subi par le preneur à bail du fait de la privation des sommes indûment versées ; elle ne constitue pas une sanction à caractère de punition et de ce fait n'entre pas dans le champ d'application de l'article 8 de la DDHC (légalité des délits et des peines).*

**Circonstances de la cause** – Un preneur rural sollicite la restitution d'une somme indûment versée sur le fondement de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime. La demande ayant été déclarée irrecevable en première instance, il interjette appel de cette

---

<sup>42</sup> Cons. const., 27 sept. 2013, n° 2013-343, QPC ; JO 1<sup>er</sup> oct. 2013, p. 16305 ; *RD rur.* 2013, comm. 194, note S. CREVEL.

décision. Dans le cadre de cette procédure, le bailleur demande à la Cour de renvoyer une question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel. La question est formulée ainsi : « Les mots "et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points" tels qu'ils figurent dans l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime, issu de la loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'agroalimentaire et la forêt, en date du 13 octobre 2014, portent-ils atteinte aux principes posés par l'article 8 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen ? ». Les juges du second degré la transmettent à la Cour de cassation.

**Formulation de la QPC** – La Cour rappelle, dans un premier temps, qu'il n'appartient pas au juge de modifier la teneur de la question prioritaire de constitutionnalité que pose une partie, de sorte que c'est au regard de la formulation arrêtée par celle-ci qu'il convient de se prononcer.

**Conditions du renvoi de la QPC** - Elle vérifie, dans un second temps, si les conditions de renvoi de la question au Conseil constitutionnel sont remplies. Celles-ci sont posées par l'article 23-4 de la loi organique n° 2009-1523 du 10 décembre 2009 relative à l'application de l'article 61-1 de la Constitution : « [i]l est procédé à ce renvoi dès lors que les conditions prévues aux 1° et 2° de l'article 23-2 sont remplies et que la question est nouvelle ou présente un caractère sérieux ».

Les deux premières conditions sont remplies. Le premierement de l'article 23-2 de la loi précitée subordonne le renvoi de la QPC au fait que la disposition contestée soit applicable au litige ou à la procédure, ou constitue le fondement des poursuites. Tel était bien le cas en l'espèce puisque l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime, dont l'alinéa 2 était contesté, était bien applicable au litige qui portait sur la restitution d'un pas-de-porte et des intérêts générés. Le deuxièmement du même texte exige également que le Conseil constitutionnel n'ait pas déjà déclaré le texte conforme à la constitution ; tel n'était pas le cas en l'espèce.

En revanche, les deux autres conditions posées par l'article 23-4 susvisé ne sont pas réunies. La Cour indique d'abord que « la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ». Elle dénie ensuite à la question son caractère sérieux. C'est sur ce dernier point que la décision est intéressante pour le ruraliste.

**Nature de la majoration des intérêts** – En se prononçant sur le sérieux de la QPC, la Cour de cassation apporte des précisions sur la nature de la majoration des intérêts prévue par l'article L. 411-74 al. 2 du Code rural et de la pêche maritime. La Cour de cassation décide ici que la majoration de trois points du taux d'intérêt légal dans le cas d'un pas-de-porte n'entre pas dans le champ d'application de l'article 8 de la DDHC car elle n'est pas une sanction au sens de ce texte. Le champ d'application de ce texte se limitait traditionnellement au domaine pénal ou répressif, mais il a été étendu à d'autres matières et s'applique désormais « à toute sanction ayant le caractère de punition »<sup>43</sup>. Cette dernière peut être prononcée aussi bien par une autorité administrative que par un juge pénal ou une juridiction civile<sup>44</sup>. Pour la Cour de cassation, la majoration des intérêts a « pour finalité la compensation du préjudice subi par le preneur à bail du fait de la privation des sommes indûment versées ». Elle n'entre donc pas dans le giron de l'article 8 de la DDHC ; la QPC ne présentait pas un caractère sérieux.

## V. FIN DU BAIL

---

<sup>43</sup> Cons. const. 17 janv. 1989, n° 88-248 DC § 35.

<sup>44</sup> Cons. const. 13 janv. 2011, *Ét. Darty et Fils*, n° 2010-85 QPC.

## A. Résiliation du bail

- 1) **Point de départ de l'action en résiliation du bail** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 2017, n° 16-20.065, à paraître, *RD rur.*, janvier 2018, comm. 1, S. CREVEL ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2018, n° 16-18.724, à paraître, *RD rur.*, mars 2018, comm. 43, S. CREVEL)

*L'action en résiliation du bail rural se prescrit par cinq ans à compter du jour où le bailleur a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'agir en justice lorsqu'elle est fondée sur l'apport irrégulier du droit au bail (1<sup>re</sup> espèce). La prescription court à compter de la cessation du manquement imputé au preneur lorsque celui-ci a cédé son bail ou sous-loué le bien (2<sup>e</sup> espèce).*

**1<sup>re</sup> espèce** - Un bail rural est conclu le 24 mai 1974 sur un domaine rural ; un GFA en devient propriétaire et le preneur est nommé gérant de la structure. Le 15 avril 2008, le preneur à bail gérant du GFA constitue une EARL – dont il est l'unique associé – et apporte le droit au bail à ladite société. Il cède ses parts par actes des 5 août et 15 septembre 2008. Le GFA et l'EARL conviennent d'une résiliation partielle du bail les 18 et 23 décembre 2008. Le preneur à bail initial - gérant du GFA - décède le 15 septembre 2009. Le GFA saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de l'apport de bail consenti à l'EARL (devenue une SCEA) et en résiliation du bail. Il se heurte à une irrecevabilité tirée de la prescription.

Le GFA conteste la décision : la prescription ne court pas contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure (C. civ., 2234). Seul le gérant est habilité pour agir en justice au nom du GFA ; or, dans l'espèce, celui-ci détenait 90% du capital social de la société ayant bénéficié de l'apport du bail. Le GFA considère qu'il était dans l'impossibilité d'agir. La Cour d'appel réfute l'argument : les deux autres associés avaient eu connaissance de l'apport du droit au bail litigieux lors de la résiliation partielle du bail.

Saisie de la question, la Cour de cassation valide le raisonnement de la Cour d'appel. Certes, aucune décision de l'assemblée générale du GFA n'avait expressément autorisé l'apport du droit au bail fait à l'EARL, mais les associés en avaient eu nécessairement connaissance lors de la résiliation partielle du bail intervenue par actes notariés des 18 et 23 décembre 2008. Pour les juges du quai de l'horloge, la Cour d'appel a souverainement déduit de ces éléments que l'impossibilité d'agir n'était pas caractérisée et que, « le point de départ du délai quinquennal devant être fixé à la date de l'acte notarié et non pas à la date du décès du gérant, l'action était prescrite ».

**2<sup>e</sup> espèce** – Des parcelles agricoles sont données à bail par une mère et son fils par acte du 30 juillet 2001. La mère bailleuse décède en 2006. Le 29 juillet 2013, le fils bailleur saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail et expulsion du preneur pour défaut d'exploitation personnelle et sous-location ou coexploitation avec son beau-frère. *Quid* de la prescription de l'action ?

Pour la Cour d'appel, l'action est prescrite : la demande a été présentée plus de cinq ans après la date à laquelle le demandeur bailleur a eu connaissance de l'exploitation conjointe de ses terres et la loi du 17 juin 2008 a fait courir un nouveau délai de même durée venu à expiration le 19 juin 2013.

La Cour de cassation ne l'entend pas de la sorte et le fait savoir en relevant d'office un moyen conformément à l'article 1015 du Code de procédure civile. Elle rappelle, au visa des articles L. 411-31, II, 1<sup>o</sup> et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 2224 du Code civil « qu'il résulte de ces textes que la cession du bail rural et la sous-location constituent des manquements à une prohibition d'ordre public ouvrant au bailleur le droit d'agir en

résiliation à tout moment dans les limites de la prescription quinquennale ». Faisant application du texte, elle censure la solution de la Cour d'appel au motif « que la prescription n'a pu commencer à courir qu'à compter de la cessation du manquement imputé au preneur et tenant à la cession du bail ou à une sous-location ».

Les deux arrêts portent sur la prescription de l'action en résiliation du bail rural de l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime. Les solutions semblent se contredire ; en réalité, la contradiction n'est qu'apparente.

**Prescription quinquennale de l'action en résiliation du bail** – Le sûr est que les deux arrêts soumettent l'action en résiliation du bail rural à la prescription quinquennale de droit commun (C. civ., art. 2224). C'est à notre connaissance la première fois que la Cour de cassation a l'occasion de le dire. Rien d'étonnant à cette solution puisque ladite prescription s'applique aux actions personnelles et mobilières et qu'aucun texte spécial ne réserve un autre régime à l'action de l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime. Soulignons que le changement est majeur pour les parties puisque ce type d'actions, avant la réforme de la prescription de 2008<sup>45</sup>, était de trente ans.

**Point de départ du délai de prescription** – L'article 2224 du Code civil dispose que le délai de prescription commence à courir « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Dans la première espèce, les juges ont fait une stricte application du texte. Ils ont estimé que les titulaires du droit de résiliation du bail – les associés du GFA bailleur – avaient eu connaissance de l'apport illicite du droit au bail au moment de l'acte notarié de résiliation partielle du bail. La solution est différente dans la seconde espèce puisque le point de départ retenu est celui de la « cessation du manquement [...] tenant à la cession du bail ou à une sous-location ». La différence s'explique par les faits propres à chaque espèce. Dans le premier cas, l'apport du bail effectué par acte notarié, sans agrément du bailleur, constituait la cause de résiliation du contrat. Autrement dit, le manquement au statut du fermage résultait d'un acte juridique contraire au statut du fermage. Dans le second arrêt, la présence du cheptel du beau-frère du preneur avait été constatée et le locataire avait admis sa co-exploitation par aveu judiciaire. Mais il n'est pas du tout certain que ce comportement corresponde à une cession ou une sous-location ; le bailleur l'a qualifié ainsi pour obtenir la résiliation du contrat. Notons au passage que, selon nous, la coexploitation ne saurait caractériser une cession prohibée ou une sous-location. Le bailleur pourrait éventuellement arguer d'une mauvaise exploitation du fond.

Dans la première espèce, la cause de résiliation du bail était caractérisée ; dans la seconde, elle était à qualifier – il fallait que les juges se prononcent sur l'existence d'un manquement -. La différence est de taille. C'est ce qui explique que l'application de l'article 2224 du Code civil aboutisse à des résultats différents.

**Absence d'impossibilité d'agir** – Dans la première espèce, le bailleur-demandeur se prévalait de l'application de l'article 2234 du Code civil. L'arrêt donne l'occasion de revenir sur la qualification d'un événement de nature à empêcher le cours de la prescription. La règle est rattachée à l'adage « *contra non valentem agere non currit praescriptio* »<sup>46</sup>. Elle avait disparu du Code civil de 1804 mais la jurisprudence l'avait fait renaître<sup>47</sup>. La Cour de cassation rappelle ici que l'appréciation de l'impossibilité d'agir est souveraine des juges du fond. Pour la Cour d'appel, le fait que le gérant du GFA bailleur soit également associé majoritaire de la

---

<sup>45</sup> Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

<sup>46</sup> Contre celui qui ne peut agir en justice, la prescription ne court pas.

<sup>47</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 déc. 1959, JCP 1960. II. 11494, note P. E.

société ayant bénéficié de l'apport du droit au bail n'était pas de nature à faire perdre au GFA sa capacité d'agir. En outre, même s'il est vrai qu'aucune décision de l'assemblée générale du GFA n'a expressément autorisé l'apport du droit au bail, le fait que les associés en aient eu connaissance et l'aient même implicitement approuvé ne caractérisait pas l'impossibilité d'agir de l'article 2234 du Code civil. La solution enseigne que les juges ont une interprétation restrictive des causes de report ou de suspension du point de départ du délai de prescription : les parties doivent donc se tenir sur leur garde pour que leur action ne soit pas paralysée par la prescription.

2) **Formalisme de la mise en demeure** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 sept. 2017, n° 16-19.874, à paraître ; *RD rur.*, nov. 2017, comm. n° 255 ; *Gaz. Pal.* 2017, n° 39, p. 31, obs. B. PEIGNOT)

*La mise en demeure de régler les fermages impayés visant l'article L. 411-53 ancien du Code rural et de la pêche maritime ne peut servir de base à la résiliation de l'article L. 411-31, I, 1° du Code rural et de la pêche maritime.*

**Circonstances de la cause** - Deux mises en demeure d'avoir à payer les fermages sont envoyées par un bailleur rural à son locataire. Celles-ci énoncent expressément que le défaut de paiement permet au bailleur de se prévaloir des dispositions de l'article L. 411-53 du Code rural et de la pêche maritime pour ne pas renouveler le bail ; le propriétaire prend la peine d'ajouter « sans préjudice de mon droit de demander la résiliation du bail ». Le preneur ne régularisant pas sa situation, le bailleur saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du contrat.

Les juges du fond ne font pas droit à sa demande. Ils retiennent en effet que les deux commandements délivrés les 27 décembre 2013 et 11 avril 2014 ne reproduisent pas les mentions de l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime - ainsi que l'exige pourtant ce texte - mais celles de l'article L. 411-53 du nouveau code rural : « peuvent seulement être considérés comme motifs d'opposition au renouvellement du bail, nonobstant toute cause contraire : deux défauts de paiement de fermage ou de la part des produits revenant au bailleur et ayant persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après mise en demeure postérieure à l'échéance ».

Le bailleur conteste la solution et se pourvoit en cassation. Il commence par rappeler que selon l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition. Selon l'article L. 411-53, le bailleur peut même s'opposer au renouvellement du bail s'il justifie de l'un des motifs mentionnés à l'article L. 411-31 précité, dans les conditions prévues audit article. Il argue ensuite que par l'effet du renvoi opéré par l'article L. 411-53 à l'article L. 411-31 précité et eu égard à l'identité des conditions de fond et de forme auxquelles doit satisfaire le bailleur pour s'opposer au renouvellement ou obtenir la résiliation judiciaire du bail rural, il est indifférent que celui-ci ait visé l'un ou l'autre des textes précités dans sa mise en demeure. Il suffit qu'il ressorte suffisamment des termes de celle-ci que le bailleur entendait se prévaloir du défaut de paiement des fermages à l'appui d'une opposition à renouvellement et/ou d'une demande de résiliation judiciaire. Il résulte par conséquent des motifs expressément adoptés du jugement que les mises en demeure litigieuses faisaient ressortir que le bailleur entendait se prévaloir du défaut de paiement du fermage, non seulement pour s'opposer le cas échéant au renouvellement du bail, mais également pour sauvegarder son droit à la résiliation du bail, ce qui ressortait de la formule « sans préjudice de mon droit de demander la résiliation du bail ».

**Résilier n'est pas refuser de renouveler !** - La Cour de cassation n'est pas sensible au raisonnement. Dès lors que les juges d'appel avaient constaté que les mises en demeure visaient l'article L. 411-53 du Code rural et de la pêche maritime relatif au refus de renouvellement et non celui régissant la résiliation du bail, elles ne pouvaient fonder une demande de résiliation. L'arrêt rappelle le strict formalisme que le statut du fermage prévoit pour résilier le contrat ; il ne saurait se confondre avec ce qui est prévu concernant le renouvellement. La solution se comprend : le preneur, recevant une mise en demeure de payer les fermages au risque de ne pas voir son bail renouvelé, ne s'attend pas à ce que son contrat soit en réalité résilié. Il n'est donc pas suffisamment informé des conséquences du manquement à son obligation. Or, le formalisme imposé par le législateur – et clarifié par l'ordonnance du 13 juillet 2006 - poursuit justement cet objectif !

## **B. Congé pour reprise**

### **1) Bien repris par une société « familiale » et contrôle des structures** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 oct. 2017, n° 16-22.350, à paraître)

*Le fait qu'une société présente un caractère purement familial ne saurait permettre au titulaire du droit de reprise de passer outre le régime d'autorisation lorsque celui-ci est exigé.*

**Circonstances de la cause** - Un propriétaire de parcelles agricoles délivre un congé pour reprise du bien par sa fille et pour atteinte de l'âge de la retraite. En l'espèce, la fille du bailleur entendait mettre les terres reprises à disposition d'une EARL familiale, dans laquelle elle était associée avec sa mère. Les locataires contestent la validité du congé au motif que le bailleur ne s'est pas conformé au contrôle des structures. Selon eux, il devait obtenir l'autorisation d'exploiter prévue par l'article L. 331-2 II du Code rural et de la pêche maritime et ne pouvait se prévaloir du régime de la déclaration réservé notamment aux biens de famille. La Cour d'appel et la Cour de cassation valident tour à tour le raisonnement.

**Droit de reprise, contrôle des structures et société « familiale »** - L'exercice du droit de reprise, parce qu'il constitue une installation, un agrandissement ou une réunion d'exploitations pour le bénéficiaire, est soumis au contrôle des structures. L'arrêt rapporté apporte des précisions intéressantes sur les modalités du contrôle lorsque le bien repris a vocation à être exploité dans le cadre d'une société familiale. Dans son attendu, la Cour de cassation rappelle d'abord qu'un régime simplifié de déclaration préalable est prévu au bénéfice des biens dits « de famille » (CRPM, L. 331-2 II) ; celui-ci constitue une dérogation au principe de l'autorisation préalable (CRPM, L. 331-2 I). Ces dispositions sont à combiner avec l'article L. 411-58 al. 7 du Code rural et de la pêche maritime. Il prévoit que « lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société ». La Cour ajoute que le texte ne prévoit ici rien de particulier pour des sociétés qui seraient « familiales ». Toute société, quelle qu'elle soit, doit se conformer au régime de l'autorisation. Le fait qu'en l'espèce, la société soit composée de la personne physique exerçant la reprise et de sa mère ne permettait pas de se soustraire aux obligations posées par le contrôle des structures ; les congés pour reprise devaient par conséquent être annulés.

**Conseils pratiques** - Mis en perspective avec la jurisprudence imposant d'indiquer précisément dans le congé les modalités d'exploitation futures du bien – à titre individuel ou en

société <sup>-48</sup>, cet arrêt impose au repreneur une extrême rigueur. D'abord en déterminant précisément son projet et la manière dont les terres seront exploitées, ensuite en étant attentif à la procédure qui en découle en matière de contrôle des structures. À défaut, le congé délivré risque d'être annulé.

2) **Exercice du droit de reprise et matériel nécessaire à l'exploitation** (Rép. min. n° 3184 : JOAN Q, 2 janv. 2018, p. 57)

**Condition « matérielle » d'exercice du droit de reprise** – L'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime met à la charge du bénéficiaire de la reprise une obligation d'exploitation personnelle du bien repris pendant au moins neuf ans. Pour s'assurer que le repreneur pourra effectivement s'acquitter de cette obligation, « [i]l doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir ». La notion de propriété est au cœur du texte et la condition est appréciée strictement par le juge. La Cour de cassation déclare par exemple insuffisante l'affirmation selon laquelle le repreneur pourrait utiliser les engins de ses parents, exploitants agricoles<sup>49</sup>, elle considère même que les juges du fond n'ont pas à rechercher si le bénéficiaire de la reprise peut mettre en valeur les parcelles reprises à l'aide du matériel mis à sa disposition par l'auteur du congé<sup>50</sup>. En somme, le fait que le repreneur ait la capacité matérielle d'exploiter le bien ne suffit pas pour satisfaire aux conditions de validité de la reprise ; il est impératif qu'il soit propriétaire de ses outils.

**Question** – « [...] Aujourd'hui, de nombreux exploitants agricoles délèguent tout ou partie de leurs travaux des champs à une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ou à une entreprise de travaux agricoles (ETA). La rédaction actuelle de l'article L. 411-59 du Code rural est-elle toujours adaptée au choix d'une exploitation avec délégation des travaux *via* des prestations de service par exemple ? »

**Réponse** – « L'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime prévoit la possibilité pour le bailleur de refuser le renouvellement du bail au preneur, afin d'exploiter personnellement le bien loué ou au profit de certains membres de sa famille. Afin d'assurer la stabilité du preneur sur le bien loué, le législateur a encadré ce droit de reprise. L'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime précise notamment que le bénéficiaire de la reprise « doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir ». Il n'est pas envisagé dans l'immédiat une modification de la disposition précitée. Cependant, de manière plus générale, une réflexion sera engagée en 2018 sur les outils de régulation du foncier. Cette réflexion pourra porter sur le statut de fermage. Elle pourra s'intéresser aux conditions de cession et de reprise du bail et nécessitera la concertation de l'ensemble des acteurs concernés ».

---

<sup>48</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 janv. 2017, n° 15-25.027, *inédit* ; *RD rur.* 2017, comm. 69, obs. S. CREVEL ; *Rev. des huissiers, Chr. Baux immobiliers - Baux ruraux*, M. REVERCHON-BILLOT.

<sup>49</sup> 23 juin 2016, n° 14-27.094, *inédit*, *RD rur.* 2017, n° 4.

<sup>50</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 févr. 1997, n° 95-13.261, *Bull. civ.* III, n° 29 ; *RD rur.* 1997. 318 ; *Rev. huiss.* 1997. 1192 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 janv. 2017, n° 15-25.027, *inédit*, AJDI 2017. 212.