

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 15 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-23618

ECLI:FR:CCASS:2013:C301181

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments soumis à son appréciation, que M. X..., enseignant de profession, non inscrit à la MSA en qualité d'exploitant agricole, ne démontrait pas se livrer sur les parcelles objet du litige à une activité autre que de simple loisir, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que M. X... ne pouvait revendiquer l'application du statut du fermage, a, par ses seuls motifs, sans violer le principe de la contradiction, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour M. X....

M. Hubert X... fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir décidé que le bail le liant à M. Jean-Marc Y... n'était pas un bail rural soumis au statut de fermage, mais un bail de mise à disposition précaire, d'avoir en conséquence validé le congé donné de ce bail par M. Y... à M. X... le 14 mai 2010 à effet du 30 novembre 2010 et ordonné à M. X... d'évacuer les parcelles louées, sous une astreinte de 50 € par jour de retard, un mois après la signification de l'arrêt ;

AUX MOTIFS QUE l'article L 311-1 du code rural dispose que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation et qu'il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ; qu'il résulte de cette dernière définition que ne peuvent être qualifiés d'exploitants agricoles les propriétaires d'équidés domestiques qui sont seulement utilisés à des fins privées de loisirs, faute pour l'activité considérée de constituer une véritable exploitation soit une activité professionnelle développée dans une esprit de lucre ; que M. X... n'est pas inscrit comme exploitant agricole à la M. S. A ; s'il est propriétaire d'une dizaine de chevaux, il ne prouve aucunement se livrer à une activité d'élevage à visée économique et non de simple loisir, soit qu'il a acheté ou fait naître les chevaux en vue de les dresser pour les revendre ou de les préparer ou exploiter pour la compétition ; il ne justifie ainsi d'aucun revenu qu'il aurait tiré de ce qu'il appelle son élevage, ni le fait qu'il figure comme éleveur de poneys dans l'annuaire du cheval, ni le fait qu'il dispose d'un titre de « naisseur » délivré par les haras nationaux, soit de propriétaire d'une jument ayant donné naissance à un poulain obligatoirement immatriculé auprès de cette institution, ni même l'avis de dégrèvement émis par

le Trésor Public au titre des taxes foncières sur les propriétés non bâties pour un sinistre déclaré en 2011 au titre des calamités agricoles, ne permettant de rapporter cette preuve, dès lors que M. X... ne peut se prévaloir d'une vraie exploitation de ses chevaux dans un esprit de profit, son activité reste privée et de simple loisir et par conséquent il ne peut revendiquer l'application en sa faveur du statut protecteur du fermage, exorbitant du droit commun, ne disposant d'aucun bail rural sur les terres louées à M. Y... faute de remplir les conditions combinées des articles L 411- I et L 431- I du Code rural susvisées, même si bail il existe, puisqu'il y a mise à disposition de terres à titre onéreux, compte tenu du loyer payé chaque année par M. X... à M. Y..., ce bail ne peut en l'occurrence être qu'un bail précaire échappant à la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux, le jugement entrepris doit être infirmé pour qu'il soit dit qu'il n'y avait pas lieu à application du statut du fermage faute de bail rural liant les parties, la cour, faisant exercice de sa plénitude de juridiction, statuera néanmoins sur la validité du congé délivré par M. Y... à M. X..., en l'occurrence, s'agissant d'une mise à disposition à titre précaire, ce congé n'était soumis à aucune condition particulière, ni de forme ni de fond, de sorte qu'il doit être validé et dit que M. X... devra évacuer les parcelles louées de sa personne, de ses biens ou de tous occupants de son chef, dès la signification du présent arrêt, la cour estimant nécessaire pour garantir son exécution d'assortir cet ordre d'évacuation d'une astreinte de cinquante euros par jour de retard au cas de son inexécution au delà du délai d'un mois suivant cette signification.

1°) ALORS QUE le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; que dès lors en affirmant, pour valider le congé donné de ce bail par M. Y... à M. X... à effet du 30 novembre 2010, que le bail liant M. Y... à M. X... était un bail de mise à disposition précaire, de sorte que le congé n'était soumis à aucune condition particulière, ni de forme ni de fond, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations sur ce moyen, tiré de l'existence d'un bail précaire, qui n'était pas invoqué et qu'elle a relevé d'office, la cour a violé le principe de la contradiction ensemble l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les cas de convention d'occupation précaire d'un immeuble à usage agricole sont limitativement énumérés par l'article L 411-2 du code rural ; que dès lors en se bornant à énoncer que M. X..., qui ne peut se prévaloir d'une vraie exploitation de ses chevaux dans un esprit de profit, ne dispose d'aucun bail sur les terres louées à M. Y... et que si bail il existe, puisqu'il y a mise à disposition de terres à titre onéreux, ce ne peut être qu'un bail précaire, sans préciser en quoi cette prétendue mise à disposition précaire qu'elle a retenue correspondait à l'une des situations prévues par l'article L 411-2 du code rural, la cour a privé sa décision de base légale au regard de ce texte.

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar , du 29 mai 2012