

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 17 septembre 2013

N° de pourvoi: 12-20491

ECLI:FR:CCASS:2013:C301010

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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 relevé qu'aux termes du bail, la société Les Foulons mettait à disposition des installations équestres, cette mise à disposition étant accordée à M. X... à titre personnel et exclusif sans autres occupants et que M. X... exerçait dans les lieux une activité de dressage, la cour d'appel, répondant aux conclusions et sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que la convention liant les parties devait être requalifiée en bail rural ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Les Foulons aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Les Foulons ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept septembre deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour la société Les Foulons

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le bail conclu le 1er juillet 2005 entre la SCI LES FOULONS et Monsieur Etienne X... est réputé être un bail à ferme ressortant du statut du fermage,

AUX MOTIFS QUE "l'article L.311-1 du code rural, applicable au litige, 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, que les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut

social dont relèvent ceux qui les pratiquent, 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, que les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil ;

Qu'aux termes de l'article 105 de la loi du 5 janvier 2006, la loi n°2005-157 du 23 février 2005 (qui a complété le premier alinéa de l'article L.311-1 du code rural tel que sus énoncé) relative au développement des territoires ruraux s'applique aux baux conclus ou renouvelés postérieurement à sa promulgation ;

Que, dans ses conclusions, la SCI LES FOULONS admet qu'elle a loué une partie des locaux à un locataire exerçant l'activité de centre équestre ;

Considérant que le bail porte, notamment, sur la location de boxes, d'une carrière de dressage, d'un rond de longe, d'une mini carrière, l'usage de 12 hectares de pâtures attenantes aux écuries ;

que l'existence d'un "club house" n'est pas contestée ; que, dans le contrat de bail, il est précisé que le preneur aura une activité de dressage, de commerce et de pension, écurie de propriétaires, centre équestre, ce qui est confirmé par les pièces versées régulièrement aux débats, et qu'il n'a pas le droit d'exercer d'autres activités non équestres ;

Considérant qu'il est donc établi que Monsieur X... exploite dans les lieux loués un centre équestre comportant la prise en pension et la nourriture de chevaux, ainsi que leur dressage et entraînement en vue de leur exploitation de loisirs et sportive ;

Considérant qu'il s'ensuit que l'activité exercée dans les lieux loués par Monsieur Etienne X... est réputée agricole et que le bail conclu en juillet 2005 doit être requalifié de bail à ferme ressortant du statut du fermage"; (arrêt p.8)

1) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; que dans ses conclusions régulièrement déposées, la SCI LES FOULONS faisait valoir que la convention signée le 1er juillet 2005 avec Monsieur X... ne relevait pas du statut du fermage, eu égard à l'absence de mise à disposition exclusive et continue au profit de ce dernier des 12 hectares de pâtures dont il n'avait la jouissance que du 1er avril au 30 octobre de chaque année, la SCI LES FOULONS les reprenant du 1er novembre au 31 mars pour les mettre à disposition de la SARL FRANCE RECEPTIONS, titulaire, sur ces mêmes pâtures, d'un bail commercial depuis 2002 ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen propre à exclure la qualification de bail rural, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE l'exploitation d'un centre équestre comportant la prise en pension et la nourriture de chevaux ne constitue une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code civil qu'à la condition, soit que les chevaux soient dressés et entraînés par l'exploitant qui les prend en pension, sans que son activité soit limitée à un simple gardiennage, soit que l'exploitant dispose lui-même d'une cavalerie fournie aux cavaliers afin qu'ils l'entraînent, éventuellement dans le cadre d'un enseignement dispensé par l'exploitant ; qu'en déduisant le caractère agricole de l'activité de Monsieur X... de la seule constatation qu'il exploitait dans les lieux loués un centre équestre comportant la prise en pension et la nourriture de chevaux, ainsi que leur dressage et entraînement en vue de leur exploitation de loisirs et sportive sans préciser, ainsi qu'elle y était invitée, si Monsieur X... entraînait lui-même les chevaux pris en pension ou s'ils se bornaient à nourrir des chevaux entraînés par leurs propriétaires, ou s'il possédait lui-même des chevaux mis à disposition des clients du centre équestre pour qu'ils les entraînent ou reçoivent un enseignement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.411-1 du code rural.

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 26 mars 2012