

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 janvier 2006

N° de pourvoi: 04-20723

Publié au bulletin

Rejet

M. Weber , président

M. Philippot, conseiller apporteur

M. Cédras, avocat général

SCP Delaporte, Briard et Trichet, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 11 août 2004), que par acte sous-seing privé du 20 septembre 1978, M. X... a consenti à M. Jean Y... un bail de petites parcelles soumis aux dispositions de l'article L. 411-3 du Code rural en raison de la superficie louée, la location ayant été convenue pour une superficie de vignes d'AOC Graves de Vayres d'une contenance totale de 1 ha 89 a 10 ca, avec la mention qu'elle était faite pour une durée de 9 années arrivant à échéance au 31 octobre 1987 et qu'elle se poursuivrait par tacite reconduction à défaut de congé délivré au moins un an à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ; que le 15 novembre 1985, ce bail a été cédé à M. Jean-Michel Y... avec l'agrément du bailleur ; que, par requête du 24 mai 2002, ce dernier a fait convoquer M. X... devant le tribunal paritaire des baux ruraux afin notamment de se faire reconnaître le bénéfice d'un bail soumis au statut des baux ruraux à partir du 1er novembre 2000 et de faire condamner le bailleur à participer à la replantation du vignoble loué ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de déclarer que le bail est soumis au statut du fermage depuis le 1er novembre 2000 alors, selon le moyen :

1 / que le statut des baux ruraux ne peut s'appliquer de plein droit au renouvellement par tacite reconduction d'un bail de petites parcelles consenti sur un bien commun par un époux sans le concours de l'autre ; qu'en décidant le contraire la cour d'appel a violé les articles L. 411-3 du Code rural et 1425 du Code civil ;

2 / que les dispositions de l'article 1427, alinéa 2 du Code civil ne peuvent avoir pour effet de priver le conjoint commun en biens, qui n'a pas consenti au bail et qui ne l'a pas non plus ratifié, du droit d'invoquer la nullité comme moyen de défense à la demande du preneur tendant à voir constater qu'il bénéficie d'un bail soumis au statut des baux ruraux sur un bien commun ; qu'ainsi l'arrêt attaqué a violé les dispositions susvisées ;

3 / que seule une connaissance de l'acte entaché de nullité fait courir le délai de prescription de deux ans de l'action en nullité ouverte au conjoint commun en biens ; qu'en se contentant d'énoncer que Mme X... savait que la parcelle litigieuse était exploitée par M. Y..., sans constater qu'elle avait connaissance de l'existence d'un bail dérogatoire et de son renouvellement par tacite reconduction à la date du 1er novembre 2000, et ce, sous le statut des baux ruraux, la cour d'appel a violé l'article 1427, alinéa 2 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu exactement, par motifs propres et adoptés, que l'article L. 411-3 du Code rural édictait que des arrêtés préfectoraux fixaient la superficie maximum des parcelles pouvant être louées sans que ces locations ne fussent soumises à l'intégralité des dispositions du statut du fermage et précisait que la nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location étaient celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date, constaté que le bail du 20 septembre 1978 soumis au régime dérogatoire de ce texte, les superficies des vignes louées étant inférieures à 2 ha fixés par l'arrêté du 22 juillet 1977, s'était renouvelé par tacite reconduction et notamment le 1er novembre 2000, que l'arrêté préfectoral du 14 mai 1999, entré en vigueur le 1er novembre 2000 pour les baux en cours, avait fixé à 50 ares la superficie à retenir pour l'application du statut du fermage et que M. Y... exploitait une superficie supérieure à celle prévue par l'arrêté, la cour d'appel, en a déduit, à bon droit, par ces seuls motifs, que le bail était soumis au statut du fermage à compter du 1er novembre 2000 ;

Attendu, d'autre part, que les époux X... ayant soutenu que "le mari seul était capable de louer la propriété commune en 1978 sous forme de bail échappant au statut de fermage" ne sont pas recevables à soutenir un moyen contraire devant la Cour de cassation ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les époux X... à payer à M. Y... la somme de 2 000 euros ; rejette la demande des époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille six.

Publication : Bull. 2006, III, n° 12, p. 10

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen , du 11 août 2004

Titrages et résumés : BAIL RURAL - Statut du fermage et du métayage - Portée - Nature et superficie des parcelles - Eléments de référence - Arrêté préfectoral - Application - Arrêté en vigueur à la date de renouvellement du bail

Une cour d'appel qui constate qu'un bail soumis au statut dérogatoire visé à l'article L. 411-3 du code rural s'est renouvelé par tacite reconduction, à une date postérieure à l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral modifiant la superficie à retenir pour l'application du statut du fermage, et relève que le preneur exploite une superficie supérieure à celle prévue par cet arrêté, en déduit à bon droit que ce bail est soumis au statut du fermage à compter de sa date de renouvellement

Textes appliqués :

- Code rural L411-3