



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 22 octobre 2020, 19-11.555, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-11.555
ECLI:FR:CCASS:2020:C300743
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du jeudi 22 octobre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 03 décembre 2018

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerier, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 22 octobre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 743 F-D

Pourvoi n° C 19-11.555

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 OCTOBRE 2020

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence Alpes Côte d'Azur, société anonyme, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° C 19-11.555 contre l'arrêt rendu le 3 décembre 2018 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. R... H..., domicilié [...],

2°/ à M. L... H..., domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence Alpes Côte d'Azur, de la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerer, avocat de M. R... H..., après débats en l'audience publique du 8 septembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 décembre 2018), M. L... H..., usufruitier, a consenti à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence Alpes Côte d'Azur (la SAFER) une convention de mise à disposition de diverses parcelles.

2. M. R... H..., nu-proprétaire, a assigné la SAFER et M. L... H... en annulation de cette convention et d'un avenant de celle-ci.

3. M. L... H... a sollicité l'autorisation judiciaire de passer une telle convention.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. La SAFER fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors :

« 1° / que l'usufruitier peut, sans le concours du nu-proprétaire, consentir une convention de mise à disposition avec la Safer ; qu'en relevant, pour déclarer nuls la convention de mise à disposition à titre onéreux du 30 avril 2014 et son avenant, conclus entre L... H..., usufruitier, et la Safer Provence Alpes Côte d'Azur, qu'ils n'avaient pas été consentis avec l'accord de R... H..., nu-proprétaire, la cour d'appel a violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 595 du code civil ;

2°/ qu'une convention d'occupation précaire peut être consentie pour une durée excédant cinq ans ; qu'en affirmant que la convention de mise à disposition conclue le 30 avril 2014 n'est pas assimilable à une convention d'occupation précaire qui peut être consentie sans l'accord du nu-proprétaire puisqu'elle a été conclue pour une durée minimale de six ans, étant même précisé qu'en cas de décès d'L... H..., la convention se poursuivrait jusqu'à son terme, la cour d'appel a violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles 595 et 1134 devenu 1103 du code civil ;

3°/ qu'une convention d'occupation précaire peut prévoir un droit de préférence en cas de vente ; qu'en affirmant que la convention conclue le 30 avril 2014 n'est pas assimilable à une convention d'occupation précaire qui peut être consentie sans accord du nu-proprétaire puisqu'elle consacre des droits de préférence à la Safer en cas de vente, la cour d'appel a violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles 595 et 1134 devenu 1103 du code civil ;

4°/ que l'autorisation judiciaire supplantant l'accord du nu-proprétaire à la conclusion d'un bail sur un fonds rural n'est subordonnée à aucune condition ; qu'en retenant, pour déclarer nuls la convention de mise à disposition du 30 avril 2014 et son avenant, que l'autorisation judiciaire ne peut être donnée a posteriori pour régulariser des actes annulés, la cour d'appel a méconnu l'étendue de ses attributions et violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 595 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. D'une part, dès lors que la condition de concours du nu-proprétaire s'applique à tous les baux portant sur un fonds rural, qu'ils paraissent ou non soumis au statut du fermage lors de la conclusion du contrat, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant sur la convention d'occupation précaire, a retenu, à bon droit, que la convention du 30 avril 2014, même si elle dérogeait aux dispositions de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, s'analysait en un bail rural sur un fonds rural et nécessitait en conséquence l'accord du nu-proprétaire.

6. D'autre part, ayant exactement retenu que la lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 30 avril 2014 informant R... H... de la conclusion de la convention litigieuse et l'absence d'opposition de celui-ci pendant un an ne pouvaient valoir autorisation de conclure l'acte, ni justifier la demande d'autorisation au cours de l'instance en annulation de la convention, dès lors qu'aucun accord exprès du nu-proprétaire n'avait été recueilli, la cour d'appel a pu en déduire que l'autorisation ne pouvait être donnée a posteriori pour régulariser des actes annulés.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence Alpes Côte d'Azur aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence Alpes Côte d'Azur et la condamne à payer à M. R... H... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux octobre deux mille vingt. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société d'Aménagement foncier et d'établissement rural Provence Alpes Côte d'Azur.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la nullité de la convention signée le 30 avril 2014 entre M. L... H... et la Safer ainsi que l'avenant à cette convention, d'AVOIR dit que la nullité de la convention conclue entre L... H... et la Safer le 30 avril 2014 et de son avenant porte également sur les parcelles cadastrées à [...] section [...] et [...], et non seulement sur les parcelles cadastrées [...] section [...], [...], [...], [...] et [...] et d'AVOIR ordonné l'expulsion de la Safer et de tous occupants de son chef ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la qualité de nu propriétaire de R... H... ; qu'il ressort de l'acte de donation partage du 23 juillet 2001 que R... H... est notamment nu-propiétaire des parcelles cadastrées à [...] section [...] et [...], [...] section [...], [...], [...], [...] et [...] ; que c'est donc à tort que le premier juge a considéré qu'il ne justifiait pas de cette qualité pour les parcelles cadastrées à [...] section [...] et [...] et qu'il ne pouvait demander la nullité de la convention relativement à ces parcelles ; que sur la demande en nullité de la convention du 30 avril 2014 ; qu'il ressort des dispositions des articles 595 alinéa 4 du code civil et L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, dans sa version applicable lors de l'adoption de la convention que : « L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ... A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte. » ; « Tout propriétaire peut, par convention, mettre à la disposition d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs, conformément au but fixé par les articles L. 141-1 à L. 141-5, des immeubles ruraux libres de location. Ces conventions sont dérogoires aux dispositions de l'article L. 411-1. La durée maximale des conventions est de six ans, renouvelable une fois, quelle que soit la superficie des immeubles ruraux mis à disposition. Il en est de même pour la mise à disposition d'immeubles ruraux dans le cadre de conventions conclues avec l'Etat, une collectivité territoriale ou un établissement public. La durée des conventions est de six ans au maximum, renouvelable une fois, pour les immeubles ruraux situés dans les périmètres de protection et d'aménagement des espaces naturels et agricoles délimités en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, ainsi que pour les conventions portant sur la mise à disposition, pour un usage de pâturage extensif saisonnier, d'immeubles ruraux situés dans les communes mentionnées à l'article L. 113-2 du présent code. A cet effet, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural consent des baux qui ne sont soumis aux règles résultant du statut du fermage que pour ce qui concerne le prix. Ces baux déterminent, au moment de leur conclusion, les améliorations que le preneur s'engage à apporter au fonds et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail. A l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 le bien ayant fait l'objet de la convention ci-dessus sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place » ; que par l'acte du 30 avril 2014, L... H... a mis à disposition de la Safer, au visa de l'article L. 142-6 du code rural, le parcelles cadastrées à [...] section [...] et [...], [...] section [...], [...], [...], [...] et [...] pour une superficie totale de 5 ha 12 a 6 ca ; que par avenant non daté, des modifications relatives aux parcelles louées, (parcelles [...], [...] et [...]) exclues et superficie louée réduite à 4 ha 1 a 11 ca) au montant de la redevance annuelle au terme de la location désormais fixé au 31 juillet 2019 et à certaines conditions particulières ont été convenues ; que bien que cette convention établie au visa de l'article L. 142-6 du code rural déroge aux dispositions de l'article L. 411-1 du code rural, elle a été conclue pour une durée de plus de cinq ans au prix d'une redevance annuelle de 1 000 € ramenée à 800 €, étant même précisé qu'en cas de décès d'L... H..., la convention se poursuivait jusqu'à son terme ; que la nature de cette convention n'est pas assimilable à une convention d'occupation précaire qui peut être consentie sans accord du nu-propiétaire puisqu'elle ne correspond pas à celles définies par l'article L. 411-2 du code rural, a une durée minimale de six ans et consacre des droits de préférence à la Safer en cas de vente ; qu'elle s'analyse clairement en un bail sur un fonds rural qui nécessitait donc l'accord du nu-propiétaire évoqué par l'article 595 alinéa 4 du code civil ; que faute d'avoir été consenties avec l'accord de R... H..., la convention conclue le 30 avril 2014 entre L... H..., usufruitier et la Safer, ainsi que son avenant doivent être annulés, le jugement étant confirmé de ce chef ; que sur la demande d'autorisation de passer les conventions ; que si l'article 595 alinéa 4 du code civil prévoit qu'à défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte, cette autorisation ne peut être donnée a posteriori pour régulariser des actes annulés ; que l'argument invoqué de l'information donnée à R... H... par lettre recommandée avec accusé de réception du 30 avril 2014 sur la passation de la convention litigieuse et de son absence d'opposition pendant un an, ne peut valoir l'autorisation requise de sa part pour la conclure, ni justifier de formuler la demande d'autorisation seulement dans le cadre de l'instance en contestation des conventions annulables, dès lors qu'aucun accord express du nu-propiétaire n'avait été recueilli ; que le jugement ayant rejeté cette demande sera donc confirmé ; que sur les demandes dirigées contre la Safer ; que le jugement ayant ordonné l'expulsion de la Safer et de tous occupants de son chef doit être confirmé, s'agissant d'une conséquence de l'annulation de la convention de mise à disposition des terres ; que le présent arrêt est nécessairement commun à la Safer, partie au procès et à la convention annulée ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il résulte des dispositions de l'article 595 alinéa 4 du code civil que l'usufruitier ne peut sans le concours du nu propriétaire donnée à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte ; qu'en l'espèce il a été passé entre M. L... H... et la Safer une convention de mise à disposition répondant aux dispositions de l'article L 142-6 du CRPM ; que si une telle convention est effectivement dérogoire aux dispositions de l'article L 411-1 en ce que les baux conclus ne sont pas soumis aux règles résultant du statut du fermage, il n'en demeure pas moins que cela ne saurait suffire, s'agissant d'un acte de disposition, pour écarter l'intervention du nu propriétaire en l'espèce M R... H... et ce d'autant que la convention de mise à disposition ne saurait être assimilée à une convention d'occupation précaire conclue uniquement pour trois motifs non repris en l'espèce à savoir : une succession judiciaire, des délais de grâce, un changement de destination agricole ; que dès lors, l'autorisation pour passer la convention de mise à disposition devait être préalable à l'acte du 30/04/2014, si bien que la demande subsidiaire de régulation de M. L... H... présentée à ce jour ne saurait aboutir, qu'il convient de déclarer nulle la convention de mise à disposition du 30/04/2014 ainsi que l'avenant non daté modifiant cette convention s'agissant de parcelles cadastrées [...], [...], [...], [...], [...] ; qu'il y a lieu d'ordonner l'expulsion de la Safer et de tous occupants de son chef ; que M. L... H... sera débouté dès lors de sa demande de dommages et intérêts, la convention ayant été signée au mépris des droits du demandeur ;

1) ALORS QUE l'usufruitier peut, sans le concours du nu-propiétaire, consentir une convention de mise à disposition avec la Safer ; qu'en relevant, pour déclarer nuls la convention de mise à disposition à titre onéreux du 30 avril 2014 et son avenant, conclus entre L... H..., usufruitier, et la Safer Provence Alpes Côte d'Azur, qu'ils n'avaient pas été consentis avec l'accord de R... H..., nu-propiétaire, la cour d'appel a violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 595 du code civil ;

2) ALORS QU'une convention d'occupation précaire peut être consentie pour une durée excédant cinq ans ; qu'en affirmant que la convention de mise à disposition conclue le 30 avril 2014 n'est pas assimilable à une convention d'occupation précaire qui peut être consentie sans l'accord du nu-propiétaire puisqu'elle a été conclue pour une durée minimale de six ans, étant même précisé qu'en cas de décès d'L... H..., la convention se poursuivrait jusqu'à son terme, la cour d'appel a violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles 595 et 1134 devenu 1103 du code civil ;

3) ALORS QU'une convention d'occupation précaire peut prévoir un droit de préférence en cas de vente ; qu'en affirmant que la convention conclue le 30 avril 2014 n'est pas assimilable à une convention d'occupation précaire qui peut être consentie sans accord du nu-propiétaire puisqu'elle consacre des droits de préférence à la Safer en cas de vente, la cour d'appel a violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles 595 et 1134 devenu 1103 du code civil ;

4) ALORS, en toute hypothèse, QUE l'autorisation judiciaire supplantant l'accord du nu-propiétaire à la conclusion d'un bail sur un fonds rural n'est subordonnée à aucune condition ; qu'en retenant, pour déclarer nuls la convention de mise à disposition du 30 avril 2014 et son avenant, que l'autorisation judiciaire ne peut être donnée a posteriori pour régulariser des actes annulés, la cour d'appel a méconnu l'étendue de ses attributions et violé l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 595 du code civil. ECLI:FR:CCASS:2020:C300743