



- » Entreprises commerciales
- » AGRICULTURE - EXPROPRIATION  
- URBANISME - PATRIMOINE  
FONCIER
  - > Droit public agricole
  - > Baux ruraux
  - > Expropriation
  - > Urbanisme
  - > Acquisitions - Cessions
  - > Terres et sociétés agricoles
  - > Droit des successions
  - > Droit de l'agro-alimentaire
  - > Produits alimentaires
  - > Fraudes
- » Activités de santé

## RÉSILIATION - CESSION PROHIBÉE

Cour de cassation

Chambre civile 3

3 Mai 2011

Cassation - renvoi Paris

N° 520, 10-16.060  
Inédit

Bourbonneux

Jarry

Classement : \*\*

Contentieux Judiciaire

Numéro JurisData : 2011-007827

Résumé

Pour accueillir la demande de résiliation du bail pour mise à disposition des parcelles à une EARL, l'arrêt retient que la résiliation du bail pour cession prohibée doit être prononcée lorsque l'un des preneurs n'a pas la qualité d'associé de la société à la disposition de laquelle les terres louées ont été mises, peu important qu'il soit, à l'égard du bailleur, solidairement tenu avec le copreneur, lui-même associé. En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le défaut de qualité d'associé de l'EARL imputé au preneur avait causé un préjudice au bailleur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

M. Lacabarats (président), Président  
SCP Peignot et Garreau, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 411-31 et L. 411-37 du code rural ;  
Attendu, selon l'arrêt attaqué ( Paris, du 14 janvier 2010 ), que M. X..., propriétaire de terres données à bail aux époux Y..., a délivré à ces derniers un congé en raison de l'âge de la retraite atteint par les preneurs ; que se prévalant de la mise à disposition des parcelles à l'EARL Le Bordeaux, les preneurs ont assigné en annulation de ce congé et autorisation de cession du bail à leur fils ; qu'à titre reconventionnel, M. X... a demandé la résiliation du bail, la mise à disposition devant être assimilée à une cession prohibée ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que la résiliation du bail pour cession prohibée doit être prononcée lorsque l'un des preneurs n'a pas la qualité d'associé de la société à la disposition de laquelle les terres louées ont été mises, peu important qu'il soit, à l'égard du bailleur, solidairement tenu avec le copreneur, lui-même associé ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le défaut de qualité d'associé de l'EARL Le Bordeaux imputé à Mme Y... avait causé un préjudice au bailleur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 janvier 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. Claude X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Claude X... à payer à M. et Mme Y... la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, prononcé la

résiliation du bail consenti aux époux Y... et dit qu'ils devront quitter l'exploitation située commune de CHALAUTRE-LAGRANDE ;  
AUX MOTIFS QUE la résiliation du bail pour cession prohibée doit être prononcée lorsque l'un des preneurs n'a pas la qualité d'associé de la société à la disposition de laquelle il a mis les terres louées, peu important qu'il soit, à l'égard du bailleur, solidairement tenu avec le copreneur, lui-même associé ;  
ALORS QUE le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts ; que l'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la Société est immatriculée et les parcelles que les preneurs mettent à sa disposition ; que la résiliation du bail n'est pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur ; que le preneur qui reste seul titulaire du bail, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à sa disposition en participant sur les biens aux travaux de façon effective permanente ; que les droits du bailleur ne sont pas modifiés ; qu'enfin, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie d'une contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37, à la condition qu'elle soit de nature à porter préjudice au bailleur ; qu'en l'espèce, en statuant comme elle l'a fait, sans même rechercher, comme elle y avait été invitée par les conclusions de M. Y..., si la prétendue irrégularité, tirée du fait que Madame Y..., copreneuse, n'avait pas la qualité d'associée de l'EARL LE BORDEAU, avait causé un préjudice au bailleur, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L. 411-31 et L. 411-37 du Code rural.

---

#### Décision Antérieure

- Cour d'appel Paris Pôle 4, chambre 9 du 14 janvier 2010

---

La rédaction JurisData vous signale :  
Législation :

- C. rur., art. L. 411-31 ; C. rur., art. L. 411-37

---

Note de la Rédaction :

Critère(s) de sélection : décision très motivée

---

#### Abstract

- Bail rural, résiliation du bail rural, cession du bail rural, cession prohibée, mise à disposition des parcelles à une EARL, preneur n'ayant pas la qualité d'associé de l'EARL, circonstances inopérantes, absence de grief causé au bailleur.