



- » 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

## SOUS-LOCATION - CONNAISSANCE BAILLEUR D'UNE MISE À DISPOSITION

Cour d'appel

Riom  
Chambre civile 1

3 Novembre 2011

Réformation

N° 628, 11/00675

M. René Germain LADEVIE

M. Jean VIGIER

Classement :\*

Contentieux Judiciaire

Numéro JurisData : 2011-024448

Résumé

En application de l'article 595 du Code civil, un usufruitier n'a pas qualité pour donner seul à bail une partie de la propriété à un bénéficiaire. Par ailleurs, toute cession ou sous-location de bail rural étant interdite en vertu de l'article L. 411-35 du Code rural, sauf celle consentie avec l'agrément du bailleur au profit du conjoint du preneur ou ses descendants, toute cession réalisée en violation de ces règles d'ordre public est frappée de nullité même si cette cession illicite a été acceptée par le bailleur. En l'espèce, le fermage continuant à être payé par le locataire, il n'existe aucune relation de bailleur à fermier avec le cessionnaire. Dès lors, convient-il de prononcer l'expulsion du preneur en titre sous astreinte de 50 euros par jour et son paiement du solde de fermage encore dû soit 836 euros.

COUR D'APPEL

DE RIOM

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

Du 03 novembre 2011

-CJ/MO- Arrêt n° 628

Dossier n° : 11/00675

René Germain LADEVIE / Jean VIGIER

Jugement Au fond, origine Tribunal paritaire des baux ruraux de CLERMONT-FERRAND, décision attaquée en date du 14 Février 2011, enregistrée sous le n° 51-10-18

Arrêt rendu le JEUDI TROIS NOVEMBRE DEUX MILLE ONZE

COMPOSITION DE LA COUR lors des débats et du délibéré :

M. Gérard BAUDRON, Président

Mme Corinne JACQUEMIN, Conseiller

M. Bruno MERAL, Vice-président placé affecté à la Cour d'Appel de RIOM

En présence de :

Mme Maryse DE OLIVEIRA, adjoint administratif, lors de l'appel des causes et du prononcé

ENTRE :

M. René Germain LADEVIE

assisté de Me Frédéric DELAHAYE, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND

APPELANT

ET :

M. Jean VIGIER

assisté de Me TEILLOT avocat de la SCP TEILLOT & ASSOCIÉS, du barreau de CLERMONT-FERRAND

INTIME

Après avoir entendu à l'audience publique du 10 octobre 2011 les représentants des parties, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour la décision être rendue à l'audience publique de ce jour, indiquée par le Président, à laquelle a été lu le dispositif de l'arrêt dont la teneur suit, en application de l'article 452 du code de procédure civile :

Vu le jugement rendu le 14 février 2011 par le tribunal paritaire des baux ruraux de Clermont-Ferrand, qui a déclaré irrecevable la demande de M. René LADEVIE en résiliation du bail rural consenti à M. Jean VIGIER le 25 mars 1962, présentée pour nullité d'une sous-location prohibée, et l'a débouté de l'intégralité des demandes présentées au motif qu'il y avait eu cession partielle du bail à concurrence d'une superficie de 5 ha 17 a et 6 ca au profit d'un tiers, M. DALMAS ; le tribunal a condamné M. René LADEVIE à verser à M. Jean VIGIER la somme de 1.000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

N° 11/000675 - 2 -

Vu l'appel interjeté le 10 mars 2011 par M. René LADEVIE et ses conclusions du 7 octobre 2011, soutenues à l'audience par son conseil, qui sollicite à titre principal le prononcé de la résiliation pure et simple du bail et l'expulsion du preneur concernant les parcelles louées par M. Jean VIGIER, constatant que celui-ci a d'ores et déjà procédé à la résiliation volontaire de certaines parcelles pour 4 ha 52 a et 20 ca, situées au [...] sur la commune d'Egliseneuve d'Entraigues, cadastrée section B numéro 332, 543 et 565 J et K ; à titre subsidiaire, il demande la reconnaissance de ce que M. Jean VIGIER bénéficie du bail à ferme qui se poursuit sur les parcelles cadastrées section B numéros 424, 425, 458, 459, 482, 554, 994 et 996, qu'il sera tenu d'exploiter directement et personnellement en s'acquittant de ses obligations de preneur en place et notamment en payant le fermage à chaque échéance semestrielle ; il demande en outre la condamnation de M. Jean VIGIER à lui verser la somme de 836,64 euro au titre du solde des fermages dus au 25 mars 2011 ainsi que 2.500 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il fait valoir que sa demande de résiliation du bail est recevable même si elle n'avait pas été mentionnée à la requête introductive d'instance qui a donné lieu à l'audience de conciliation puisque c'est dans le cadre de celle-ci qu'il a eu connaissance de ce que M. Jean VIGIER avait consenti une sous-location à M. DALMAS et que dès lors la discussion s'est poursuivie à l'audience de jugement sur la base de la résiliation du bail et non plus seulement sur la demande de poursuite du bail en cours tel que prévu à l'origine ; que contrairement à ce qu'a jugé le tribunal cette demande comportait un lien suffisant avec l'instance telle qu'engagée et les débats tenus en conciliation.

Il ajoute que tous les critères d'existence d'une sous-location, prohibée en application des dispositions de l'article L 411 ' 35 du code rural, sont réunis en l'espèce et que la nullité du bail qui en découle est absolue alors qu'en tout état de cause son père M. Jean LADEVIE, qui était propriétaire en 1999, période à laquelle un certificat de mutation a été signé au profit de M. DALMAS n'a jamais reconnu la réalité du transfert partiel des droits du preneur initial au profit d'un tiers puisque à aucun moment il n'a été envisagé un quelconque règlement du fermage entre ses mains ; qu'aucun nouveau bail n'a non plus été convenu au profit de M. DALMAS, bail qui n'aurait d'ailleurs pas été régulier en application de l'article 595 du code civil puisque l'usufruitier ne peut sans le concours des nus-propriétaires donner à bail un fonds rural ;

Il précise qu'il n'y a pas eu échange ou location de parcelles ayant pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation au sens de l'article L 411 ' 39 du code rural puisque cela aurait dû faire l'objet d'une notification auprès du propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et que lui-même n'a jamais effectué d'aveu judiciaire de ce que les parcelles avaient été cédées ;

Vu les conclusions du 3 octobre 2011, soutenues à l'audience par le conseil de M. Jean VIGIER qui sollicite la confirmation du jugement, au motif, que depuis le bulletin de mutation en date du 26 mars 2011, il n'est plus lié par aucun contrat car la signature de ce document qui ne concerne que les parcelles section B numéro 332, 543 et 565 constitue l'aveu judiciaire effectué par M. René LADEVIE de ce que le surplus des parcelles avait d'ores et déjà fait l'objet d'une mise à disposition à M. Jean-Claude DALMAS ;

N° 11/00675 - 3 -

Il fait valoir que M. Jean LADEVIE avait accepté la résiliation partielle du bail le liant et qu'il n'occupait plus que 4 ha 52 a et 20 ca suite à la régularisation d'un bulletin de mutation en 1999 ; il conteste dès lors avoir procédé à une sous-location illicite d'une partie des terres affermées ; qu'il est sans incidence que le nouveau fermier ait versé son fermage par son intermédiaire alors qu'il n'y a pas eu objection du bailleur ;

**SUR QUOI LA COUR**

Attendu à titre liminaire qu'il sera remarqué qu'au vu des moyens développés par l'intimé il y a lieu de s'interroger sur l'absence d'appel en cause par celui-ci de M. Jean-Claude DALMAS dont il est dit qu'il serait lui-même titulaire d'un bail sur les parcelles litigieuses ;

Sur la recevabilité de la demande de résiliation du bail

Attendu qu'il y a lieu de rappeler que les dispositions légales n'interdisent pas à un plaideur de changer l'objet de sa demande initiale mais qu'en application des dispositions de l'article 70 du code de procédure civile, les demandes reconventionnelles ou additionnelles ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ;

Attendu en l'espèce qu'il ressort des éléments du dossier que dès l'audience de conciliation devant le tribunal paritaire des baux ruraux, le problème de la sous-location à un tiers avait été évoqué par le preneur alors que l'objet de la requête du 25 mars 2010 était pour le bailleur de faire constater que son locataire n'était pas en mesure de prétendre qu'une partie du bail aurait été dévolue au profit d'un tiers et que dès lors il devait se poursuivre selon les bases initiales ;

Qu'ainsi la demande additionnelle de résiliation du bail pour sous-location présente un lien évident avec la demande initiale qui concernait l'exécution du contrat par le preneur ;

Attendu qu'il convient en conséquence de réformer la décision déferée et de déclarer recevable la demande en résiliation de bail formulée par M. René LADEVIE ;

Sur le fond

Attendu que M. Jean LADEVIE, en qualité d'usufruitier, n'avait pas, en application des dispositions de l'article 595 du code civil, qualité pour donner seul à bail une partie de la propriété

à M. Jean-Claude DALMAS après avoir accepté la résiliation du bail sur les parcelles louées à M. Jean VIGIER depuis 1962;

Qu'il ne peut donc être utilement soutenu qu'un nouveau bail a été conclu au profit de M. Jean-Claude DALMAS ;

Attendu que le premier juge a reconnu l'existence d'une cession régulière par l'usufruitier d'une partie du bail au motif que M. Jean LADEVIE avait pouvoir pour signer le bulletin de mutation qui portait sur une cession de bail des différentes parcelles pour une superficie totale de 4 ha 52 a et 20 ca et que d'autres éléments corroborent l'existence d'un bail rural, à savoir des attestations qui démontrent que

N° 11/00675 - 4 -

M. Jean-Claude DALMAS a réparé la toiture d'un bâtiment endommagé par la tempête de 1999 et a fait des travaux d'entretien sur les toitures de la ferme les années suivantes ;

Mais attendu que si effectivement, l'usufruitier peut procéder seul à une cession d'un bail rural encore faut-il que cette cession soit régularisée dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du code rural, qui stipule que toute cession est interdite, sauf celle consentie avec l'agrément du bailleur au profit du conjoint du preneur ou descendants ; que toute cession consentie en violation de ces règles d'ordre public est frappée de nullité y compris si la cession illicite a été acceptée par le bailleur, ce qui n'est d'ailleurs pas prouvé en l'espèce puisque le fermage a continué d'être payé par M. Jean VIGIER pour la totalité des terres affermées à l'origine et qu'il n'y a donc eu aucune relation de bailleur à fermier entre M. Jean LADEVIE puis M. René LADEVIE et M. Jean-Claude DALMAS ; que le fait que M. Jean-Claude DALMAS ait procédé à des travaux est sans incidence sur la légalité de la cession ;

Attendu que la signature par M. René LADEVIE du bulletin de mutation le 25 mars 2011 faisait suite à la correspondance du 29 décembre 2010 par laquelle M. Jean VIGIER informait son propriétaire qu'à compter du 25 mars de l'année suivante il cessait d'exploiter la parcelle de 4 ha 52 a sise à Espinat et qu'ainsi il a permis au bailleur de retrouver la libre disposition à tout le moins d'une partie de sa propriété sans que cela vaille renonciation par le bailleur à ses revendications principales concernant le reste qui fait l'objet de la présente procédure dans le cadre de laquelle est sollicitée la résiliation du bail pour sous-location illicite ;

Attendu sur ce point que la mise à disposition de terres, par un preneur à un tiers qui les exploite avec versement d'une contrepartie entre les mains du locataire en titre, caractérise la sous-location que prohibe l'article L 411 35 du code rural, sans que le preneur puisse utilement invoquer la connaissance qu'avait le bailleur de cette mise à disposition ; qu'en conséquence sera prononcée la résiliation du bail sans que M. Jean VIGIER puisse également utilement évoquer la possibilité d'échange ou location de parcelles ayant pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation car ces échanges en jouissance et autres locations doivent, au préalable, en application de l'article L411 ' 39 du code rural, faire l'objet d'une notification auprès du propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui n'a jamais été effectuée en espèces ;

Attendu qu'il y a lieu dès lors d'ordonner l'expulsion de M. Jean VIGIER des parcelles considérées ainsi sous-louées, ainsi que de tous occupants de son chef avec si besoin est le concours de la force publique sous astreinte de 50 euro par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt, pendant un délai de deux mois à l'issue duquel la Cour se réserve la liquidation de l'astreinte sur requête de la partie la plus diligente ;

Attendu que le jugement sera en conséquence réformé en toutes ses dispositions ;

Attendu qu'il résulte également du compte versé au débat que M. Jean VIGIER est redevable d'un montant de fermage de 836,64 euro au titre du solde dû au 25 mars 2011 et qu'il convient de prononcer sa condamnation au paiement de cette somme ;

11/00675 - 5 -

Attendu également qu'il convient d'allouer à M. René LADEVIE la somme de 1.500 euro en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que M. Jean VIGIER sera condamné aux dépens de première instance d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement et contradictoirement,

Infirme la décision déférée ;

Déclare recevable la demande de résiliation de bail présentée par M. René LADEVIE ;

Constata la résiliation volontaire par M. Jean VIGIER, d'une partie du bail à ferme dont il était bénéficiaire sur les propriétés appartenant à M. René LADEVIE situées au [...] Commune d'Egliseneuve d'Entraigues cadastrées section B numéros 332,543 et 565 J et K ;

Dit que M. Jean VIGIER a procédé à une sous-location illicite de l'autre partie des terres affermées selon bail rural sous un privé consenti le 25 mars 1962

En conséquence,

Prononce la résiliation du bail sur les parcelles cadastrées section B numéros 424, 425, 458, 459, 482, 554, 994 et 996 situées sur la commune d'Egliseneuve d'Entraigues pour la superficie de 5 ha 17 a et 6 ca ;

Prononce l'expulsion de M. Jean VIGIER ainsi que de tous occupants de son chef avec si besoin est le concours de la force publique, sous astreinte de 50 euro par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt, et ce pendant un délai de deux mois à l'issue duquel, en cas de difficulté, la partie la plus diligente saisira la Cour de la liquidation de cette astreinte ;

Condamne M. Jean VIGIER à payer à M. René LADEVIE 836,64 euro au titre du solde dû pour le fermage arrêté au 25 mars 2011 ;

Condamne M. Jean VIGIER à payer à M. René LADEVIE la somme de 1.500 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. Jean VIGIER aux dépens de première instance et d'appel.

Le présent arrêt a été signé par M. BAUDRON, président, et par Mme DE OLIVEIRA, adjoint administratif, présent lors du prononcé.

L'adjoint administratif le président

Le présent arrêt est susceptible d'un pourvoi en cassation dans les conditions précisées dans l'acte de signification de cette décision aux parties.

Il est rappelé que le pourvoi en cassation est une voie de recours extraordinaire qui n'a pas pour but de faire rejurer l'affaire au fond, mais seulement de faire sanctionner la violation des règles de droit ou de procédure.

---

#### Décision Antérieure

- Tribunal paritaire des baux ruraux Clermont-Ferrand du 14 février 2011 n° 51-10-18

---

La rédaction JurisData vous signale :  
Législation :

- C. civ., art. 595 ; C. rur., art. L. 411-35 ; C. rur., art. L. 411-39

---

Note de la Rédaction :

Critère(s) de sélection : contentieux courant

---

#### Abstract

•• Bail rural, résiliation du bail à l'initiative du bailleur, obligation du preneur au bail rural, exploitation du fonds, sous-location du bail rural, expulsion du preneur sous astreinte, montant = 50 euros par jour, paiement du solde de fermages, montant = 836 euros, cession interdite du bail rural, nullité de la cession, impossibilité pour l'usufruitier de donner à bail une parcelle sans le concours du nu-propiétaire, nécessité de sa volonté non équivoque, poursuite du paiement d'un fermage par le locataire, absence de toute relation entre bailleur et cessionnaire, réalisation de travaux d'entretien par le cessionnaire, circonstance sans incidence sur la légalité de la cession.