RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 octobre 2010, 09-15.555, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 09-15.555
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mardi 12 octobre 2010

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon, du 27 novembre 2008

Président
M. Lacabarats (président)

Avocat(s)
SCP Peignot et Garreau, SCP Waquet, Farge et Hazan

Texte intégral

RÉPUBLIQUE 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 souverainement retenu que les difficultés personnelles de Mme X... devaient être appréciées au regard du droit du propriétaire qui n'avait pu obtenir le paiement des fermages 2004, 2005 et 2006 qu'avec un important retard alors que le fermage 2007 n'était pas encore réglé, la cour d'appel, qui en a déduit qu'aucune raison sérieuse et légitime n'était de nature à exclure le prononcé de la résiliation, a, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne Mme X... à payer à la SCP Waquet, Farge et Hazan, la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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

Moyen produit par la SCP Peignot et Garreau, avocat de Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir , par confirmation du jugement entrepris, prononcé la résiliation du bail consenti à Mme X... concernant les parcelles données en location par M. Y... en nature de prés situées sur la commune de POSANGES pour une contenance totale de 20 ha 53 a 44 ca, et ordonné l'expulsion de cette dernière dans les quatre mois de la signification du jugement ;

AUX MOTIFS QU' en l'espèce, à hauteur de cour l'appelante soutient pour la première fois qu'elle n'aurait pas été mise en demeure régulièrement de régler ses loyers ; que cependant, elle a été mise en demeure successivement par acte extrajudiciaire délivré par Maître Z..., huissier de justice à MONTBARD, le 7 septembre 2006 puis par lettre recommandée du 16 décembre 2006, sans qu'un paiement soldant les fermages dus n'intervienne avant l'audience du tribunal le 4 décembre 2007 ; qu'il n'est pas discuté que les deux actes successifs de mise en demeure reproduisaient les deux actes successifs de mise en demeure reproduisaient les dispositions des articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code rural ; qu'en revanche est contesté le montant mentionné par ces mises en demeure ; que cependant, compte tenu d'acomptes payés par Mme X..., il est établi que les mises en demeure portaient sur le solde des fermages dus pour 2004 et 2005, soit 2 011,58 outre frais ; que le montant réclamé, outre le fermage 2006, a été acquitté à la barre du tribunal ; qu'il n'est à présent demandé aucune restitution au titre de l'indu ; qu'en tout état de cause et superfétatoirement, à supposer même qu'une erreur ait affecté les mises en demeure, en ne réglant pas à tout le moins ce qu'elle estimait être dû, alors qu'elle se savait débitrice, la preneuse se privait d'une raison sérieuse et légitime l'autorisant à ne pas payer un éventuel solde litigieux ; que c'est donc à tort qu'il est soutenu par l'appelante que n'ayant pas été régulièrement mise en demeure, la résiliation ne serait pas encourue ; que Mme X... prétend encore que ses difficultés personnelles justifient que la résiliation du bail ne soit pas prononcée ; que cependant, pour peu contestables que soient les difficultés de la preneuse, elles doivent également être appréciées au regard du droit du propriétaire à percevoir son loyer ; que celui-ci n'a pu obtenir le paiement des fermages 2004, 2005 et 2006 qu'avec un important retard ; qu'il résulte des propres écritures de l'appelante qu'alors que le fermage 2008 va être exigible, le fermage 2007 n'est pas encore réglé ; qu'en l'absence de tout cas de force majeure et de raisons sérieuses et légitimes de nature à justifier l'existence d'un arriéré de fermage, le jugement entrepris qui a prononcé la résiliation du bail mérite confirmation ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la résiliation d'un bail rural ne peut être encourue que si les deux mises en demeure, portant sur une ou plusieurs échéances sont régulières et permettent au preneur de connaître avec précision le montant exact du fermage réclamé ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait en l'état d'une première mise en demeure en date du 7 septembre 2006, portant au titre du fermage restant dû en 2005 sur une somme de 2 420,71 euros déduction faite de deux acomptes de 500 et 300 euros, et d'une seconde mise en demeure, dépourvue de toute précision sur l'année à laquelle elle se rapportait et portant sur une somme de 2 011,58 euros, déduction également faite de 500 et 300 euros, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale au regard de l'article L. 411-31 du Code rural dans sa rédaction applicable en la cause ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en toute hypothèse, la résiliation du bail ne peut être prononcée si le preneur est en mesure de faire valoir des raisons sérieuses et légitimes justifiant le retard apporté à payer le fermage ;qu'en statuant comme elle l'a fait au regard du droit du propriétaire, sans même tenir compte des difficultés spécifiques rencontrées par Mme X... à la suite du brutal décès de son époux, et de son éligibilité au titre des mesures de sauvegarde réservées aux agriculteurs en difficulté, ce qui était de nature à constituer des raisons sérieuses et légitimes, au sens de l'article L. 411-31 du Code rural, la Cour d'appel n'a pas davantage donné une base légale à sa décision au regard de ce texte.