

Le : 07/12/2011

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 novembre 2011

N° de pourvoi: 10-18473

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 631 du code civil, ensemble l'article 1122 du même code ;

Attendu que l'usager ne peut louer son droit à un autre ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 18 mars 2010), que Mme X... est propriétaire, par l'effet d'un acte de partage intervenu le 9 avril 1981, de parcelles de terre ; qu'aux termes d'un précédent acte de partage en date du 17 février 1966, un droit d'usage portant sur ces parcelles avait été concédé à son père, M. Roger X... lequel, décédé le 19 août 2006, les avait données à bail rural à M. Y... ;

Attendu que pour déclarer M. Y... titulaire d'un bail opposable à Mme X..., l'arrêt retient que celle-ci est tenue de garantir, en application de l'article 1122 du code civil, la convention passée par son auteur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que Mme X... était recevable, quand bien même elle aurait accepté la succession de son père, à poursuivre, sans que les dispositions de l'article 1122 du code civil y fassent obstacle, la nullité d'un bail consenti par le titulaire d'un droit

d'usage en dépassement de ses droits, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mars 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

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

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 neuf novembre deux mille onze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils pour Mme X...

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que Monsieur Y... est titulaire d'un bail à ferme opposable à Madame X..., d'une durée de neuf années, à compter du 1er janvier 2006, régi par les dispositions de l'article L.411-4 alinéa 2 du code rural, portant sur les parcelles sises dans la Somme, commune de Rosières en Santerre, lieu dit Sole de Vauvillers cadastrée section ZA n°3 pour 12 ha 49 a 30 ca et commune de Méharicourt cadastrée section ZL n°1 pour 1 ha 80 a 35 ca,

AUX MOTIFS QUE il résulte de l'acte de partage transactionnel de la succession de Madeleine Z... épouse X... reçu par Maître A..., notaire, le 17 février 1966, du procès verbal de remembrement du 4 novembre 1977, de l'acte de partage intervenu entre Madame X... épouse B... et Monsieur Benoît X... reçu le 9 avril 1981 par Maître C..., notaire, du procès verbal de remembrement du 5 janvier 1996 et de l'attestation établie le 11 décembre 2009 par Maître D..., notaire, que Madame X... est pleine propriétaire des parcelles sises Terroirs de Rosières en Santerre, lieu dit Sole de Vauvillers, cadastrée section ZL n°1 pour 1 ha 80 a 35 ca dont la jouissance avait été conférée par l'acte de partage transactionnel du 17 février 1966 à Monsieur Roger X..., son père, jusqu'à son décès survenu le 19 août 2006 et sur lesquelles Monsieur Y..., ainsi qu'il ressort de la requête par laquelle il a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux le 11 avril 2007, revendique à son profit l'existence d'un bail rural ; que Monsieur Y... fonde sa prétention à la reconnaissance à son profit d'un bail rural sur les parcelles précitées sur une attestation

de bail verbal régularisée par Monsieur X... le 12 mars 2006 ; que cependant, il est établi par les énonciations de l'acte du 17 février 1966 valant partage transactionnel de la succession de Madame Z... épouse X... et prévalant ainsi sur celles du contrat de mariage des époux X... intervenu entre Monsieur X..., son époux survivant et ses deux enfants, dont Madame X..., et celles du protocole d'accord régularisé le 24 juillet 1984 entre cette dernière et Monsieur X..., que Madame X... a eu, dès le décès de sa mère, la pleine propriété des parcelles litigieuses à l'égard desquelles Monsieur X... n'avait pas la qualité d'usufruitier mais bénéficiait seulement d'un droit d'usage viager régie par les articles 625 et s. du code civil, ne lui conférant pas la faculté de donner à bail rural les parcelles sur lesquelles celle-ci s'exerçait ; que toutefois, alors qu'aux termes de l'article 1122 du code civil, on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et qu'il est démontré par l'attestation de bail verbal souscrite par Monsieur X... le 12 mars 2006 que celui-ci a consenti sur les parcelles litigieuses à effet du 1er janvier 2006 un bail à ferme à Monsieur Y..., Madame X... qui n'établit pas ne pas avoir accepté purement et simplement la succession de Monsieur X... son père, décédé le 19 août 2006, est tenue de garantir la convention passée par son auteur ; que Monsieur Y... doit être reconnu titulaire d'un bail rural opposable à Madame X... d'une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2006 portant sur les parcelles en cause et régi par les articles L.411-4 alinéa 2 du code rural sans qu'il y ait lieu, au regard de ces dernières, d'ordonner la rédaction d'un bail écrit ; qu'il est par ailleurs établi par l'attestation de bail verbal précitée et par le contrat de cession de droits à paiement unique du 9 mai 2006 que l'EARL D'ARDISSART, Monsieur Y..., a régulièrement acquis les droits à paiement unique appartenant au précédent exploitant des terres faisant l'objet du bail rural consenti à Monsieur Y... ; qu'il n'y a pas lieu d'en ordonner la restitution à Madame X... ;

1) ALORS QUE conformément à l'article 1122 du code civil, on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention ; toutefois, cette présomption est neutralisée dans le cas où l'acte censé se transmettre a été formé en violation des dispositions légales s'imposant à celui qui a un droit d'usage sur un bien mais qui a formé néanmoins un bail rural sur ce bien ; que la cour d'appel qui a relevé que Roger X..., avant son décès, ne bénéficiait que d'un droit d'usage viager régi par les articles 625 et s. du code civil sur des parcelles appartenant à sa fille, Madame X..., ne lui conférant pas la faculté de donner à bail rural les parcelles sur lesquelles celle-ci s'exerçait mais qui a néanmoins décidé que Madame X..., pour ne pas établir ne pas avoir accepté la succession purement et simplement de son père, était tenue de garantir la convention illicite formée en fraude de ses droits par son auteur, a, en statuant ainsi, violé la disposition susvisé ensemble l'article 631 du code civil ;

2) ALORS QUE, à titre subsidiaire, conformément à l'article 631 du code civil, le titulaire d'un droit d'usage ne peut céder ni louer le bien sur lequel ce droit porte et au décès de son titulaire, ce droit, démembré de la propriété, devenu libre de toute occupation, se dissout dans celui de propriété ; dans le cas où l'héritier a accepté purement et simplement la succession, celle-ci ne lui impose pas de garantir la convention formée par le titulaire du droit d'usage qu'à la condition qu'il ait eu connaissance de l'existence d'un acte formé en fraude de ses droits et qu'il l'ait confirmé ultérieurement et expressément ; qu'en l'espèce, la cour d'appel qui n'a pas constaté que Madame X... avait eu connaissance, à la date de l'acceptation pure et simple de la succession de son père, du bail rural consenti par celui-ci à Monsieur Y... en fraude de ses droits et qui n'a pas retenu qu'elle avait pu, par l'acceptation de la succession, ratifier un acte nul qui lui était

inopposable a, en statuant ainsi, violé la disposition susvisée ensemble l'article 1134 du code civil ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens du 18 mars 2010