

Cour d'appel, Besançon, Chambre sociale, 13 Octobre 2017 – n° 16/02094

Cour d'appel

Besançon Chambre sociale

13 Octobre 2017

Numéro de rôle : 16/02094

X / Y

Contentieux Judiciaire

ARRET N° 17/

JC/GB

COUR D'APPEL DE BESANCON

- 172 501 116 00013 -

ARRET DU 13 OCTOBRE 2017

CHAMBRE SOCIALE

Contradictoire

Audience publique

du 08 Septembre 2017

N° de rôle : 16/02094

S/appel d'une décision

du TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX DE LURE

en date du 20 septembre 2016

code affaire : 52A

Demande en paiement des fermages ou loyers et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation du bail pour défaut de paiement et prononcer l'expulsion

Karine P.

C/

Jean-Marie B.

PARTIES EN CAUSE :

Madame Karine P., demeurant [...]

APPELANTE

représentée par Me Séverine W., avocat au barreau de BESANCON

ET :

Monsieur Jean-Marie B., demeurant [...]

INTIME

représenté par M. L. Bernard, juriste, muni d'un pouvoir spécial délivré le 22 février 2017.

COMPOSITION DE LA COUR :

lors des débats 08 Septembre 2017 :

CONSEILLER RAPPORTEUR : Monsieur Jérôme COTTERET, Conseiller, conformément aux dispositions de l'article 945-1 du code de procédure civile, en l'absence d'opposition des parties

GREFFIER : Mme Gaëlle BIOT

lors du délibéré :

Monsieur Jérôme COTTERET, a rendu compte conformément à l'article 945-1 du code de procédure civile à Madame Christine K-DORSCH, Présidente de Chambre, et Monsieur Patrice BOURQUIN, Conseiller.

Les parties ont été avisées de ce que l'arrêt sera rendu le 13 Octobre 2017 par mise à disposition au greffe.

FAITS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Selon contrat du 15 avril 1998, M. Gilles P. et Mme Éliane L., épouse P. ont donné à bail à ferme à M. Jean-Marie B. 12 parcelles situées à La Longine d'une superficie de 7 ha 73 ares 69 centiares.

Par acte notarié du 3 mars 2010, les époux P. ont donné à Mme Karine P. la nue-propriété sur les parcelles louées, puis l'usufruit par acte notarié du 27 mai 2013.

Par déclaration enregistrée au greffe le 29 juin 2015, M. Gilles P., Mme Éliane L., épouse P. et Mme Karine P. ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Lure afin d'obtenir la résiliation du bail et la condamnation de M. Jean-Marie B. à leur payer les sommes suivantes :

- 2 333,40 € au titre de l'arriéré de fermage entre 2009 et avril 2013,
- 393 € au titre du fermage du 1er avril 2013 au 31 mars 2014,
- 536,80 € au titre de la taxe foncière,
- 1 200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils ont également sollicité l'expulsion de M. Jean-Marie B., au besoin avec le concours de la force publique, sous astreinte de 20 € par jour de retard à compter de la signification du jugement.

Par jugement rendu le 20 septembre 2016, le tribunal paritaire des baux ruraux a déclaré irrecevable la demande de résiliation de M. Gilles P. et de son épouse Mme Éliane L. pour défaut d'intérêt et de qualité à agir, a condamné M. Jean-Marie B. à leur payer la somme de 1 444,66 € au titre des fermages échus entre le 1er avril 2009 et le 31 mars 2013.

Le tribunal a fixé à la somme de 381,88 € le montant du fermage dû par M. Jean-Marie B. à Mme Karine P. pour la période du 1er avril 2013 au 31 mars 2014 et l'a condamné au besoin au paiement de cette somme, avec les intérêts légaux à compter de la signification du jugement.

Le jugement a débouté les parties de leurs autres demandes.

*

Par déclaration enregistrée au greffe de la Cour le 17 octobre 2016, Mme Karine P. a interjeté appel de cette décision.

Dans ses écrits déposés le 14 mars 2017, elle conclut à l'infirmité du jugement en ce qu'il a rejeté la demande de paiement de la taxe foncière et refusé de prononcer la résiliation du bail.

Elle sollicite la condamnation de M. Jean-Marie B. à lui payer la somme de 147,60 € au titre de la taxe foncière pour le fermage du 1er avril 2013 au 31 mars 2014, et à son expulsion, après prononcé de la résiliation judiciaire, sous astreinte de 20 € par jour de retard à compter de la signification de la décision, au besoin avec le concours de la force publique.

Mme Karine P. conclut également à la condamnation de M. Jean-Marie B. à lui payer une indemnité de 1 200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle explique avoir à juste titre refusé les chèques remis en paiement par M. Jean-Marie B. dans la mesure où ces derniers étaient tirés sur le compte de l'E.A.R.L. LES GENETRES qui n'est pas le preneur des parcelles.

Elle affirme qu'aucun paiement par compensation en nature n'a été prévu par les parties et que M. Jean-Marie B. n'a pas rempli son obligation d'entretenir les parcelles exploitées en bon père de famille.

*

Pour sa part, dans ses conclusions déposées le 15 mai 2017, M. Jean-Marie B. forme un appel incident et sollicite la condamnation de Mme Karine P. à enlever à ses frais, sous astreinte de 50 € par jour de retard, les arbres gênants son exploitation, ainsi qu'à rétablir l'accès à la parcelle n° 597.

Il conclut également à la condamnation de Mme Karine P. à lui payer une indemnité de 2 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il explique avoir régulièrement mis à disposition de l'E.A.R.L. LES GENETRES les parcelles faisant l'objet du bail litigieux, si bien que Mme Karine P. ne pouvait refuser les chèques tirés sur le compte de celle-ci.

M. Jean-Marie B. dit avoir régularisé l'arriéré concernant la taxe foncière et conteste toute mauvaise exécution de ses obligations contractuelles.

*

En application de l'article 455 du code de procédure civile, la Cour se réfère, pour l'exposé des moyens des parties, à leurs conclusions visées par le greffe et développées lors de l'audience de plaidoirie du 8 septembre 2017.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

À titre liminaire, il convient de constater que les dispositions du jugement déferé relatives à l'irrecevabilité partielle de la demande de M. Gilles P. et de son épouse, à la condamnation de M. Jean-Marie B. à leur payer les fermages échus du 1er avril 2009 au 31 mars 2013 et à la fixation du fermage dû pour la période du 1er avril 2013 au 31 mars 2014, ne sont pas contestées à hauteur d'appel si bien qu'elles peuvent d'ores et déjà recevoir confirmation.

1°) Sur la résiliation du bail :

a - pour violation des dispositions de l'article L. 411-37 I du code rural :

Aux termes de l'article L. 411-37 I du code rural, à la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. 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 le preneur met à sa disposition. Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

De même, aux termes de l'article L. 411-31 3° du même code, la contravention aux obligations ci-dessus n'entraîne la résiliation du bail que si elle est de nature à porter préjudice au bailleur.

En l'espèce, il est constant que selon convention du 30 décembre 2008 enregistré au service des impôts des entreprises de Vesoul le 26 février 2009, M. Jean-Marie B. a mis à disposition les biens immobiliers dont il est locataire au profit d'une société d'exploitation agricole dont il est associé, l'E.A.R.L. 'Les Genêtres'.

Il est par ailleurs stipulé en page 2 de la convention : 'M. Jean-Marie B. déclare avoir informé chacun de ses bailleurs de ses mises à disposition dans les conditions prévues par l'article L. 323-14 du code rural ou L. 411-37 du code rural et, au cas où cette information n'a pu encore leur être donnée, à le faire dans les meilleurs délais. À cet effet, il décharge la société de l'absence d'information ou d'une insuffisance d'information'.

Il apparaît que M. Jean-Marie B. ne justifie effectivement pas d'avoir informé ses bailleurs conformément aux dispositions ci-dessus et qu'il n'a pas régularisé sa situation bien qu'il ait été mis en demeure de le faire par lettre recommandée avec accusé de réception du 16 janvier 2015.

Seule la transformation de l'E.A.R.L. en GAEC a été notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception le 18 avril 2016 à Mme Karine P., formalité n'étant pas de nature à régulariser le défaut d'information dans les conditions prévues à l'article L. 411-37 I du code rural.

Toutefois, force est de constater que Mme Karine P. ne justifie d'aucun préjudice causé par ce défaut d'information, étant observé qu'elle

a toujours refusé d'encaisser les fermages qui lui étaient adressés par l'E.A.R.L. 'Les Genêtres' ou le GAEC. Le bailleur ne peut donc se prévaloir de la résiliation du bail pour violation des dispositions de l'article L. 411-37 I du code rural.

b - pour violation des dispositions de l'article L. 411-31 I 1° et 2° du code rural:

En application de l'article L. 411-31 I 1° et 2° du code rural, peut demander la résiliation du bail le bailleur justifiant de deux défauts de paiement de fermage et d'agissements du preneur de nature à compromettre l'exploitation du fonds.

En l'espèce, Mme Karine P. ne peut se prévaloir d'un défaut de paiement dans la mesure où c'est elle qui a refusé d'encaisser les fermages qui lui étaient adressés par l'E.A.R.L. 'Les Genêtres' ou le GAEC.

En ce qui concerne les agissements du preneur de nature à compromettre l'exploitation, Mme Karine P. fait valoir qu'un hangar ainsi qu'un silo à maïs ont été construits sans autorisation préalable des bailleurs, que M. Jean-Marie B. a laissé un important tas de purin avec un risque d'écoulement dans le ruisseau situé en contrebas, qu'il n'a pas entretenu les bâtiments principaux, ni dégagé des arbres sur le chemin.

Or, Mme Karine P. reconnaît que le hangar a fait l'objet d'un permis de construire déposé le 30 juillet 1999 dont elle avait parfaitement connaissance et qui n'a au surplus jamais été contesté.

De même, les éléments concernant le silo à maïs et le tas de purin restent particulièrement vagues et peu circonstanciés.

Enfin, il ne résulte pas du constat d'huissier, qui rapporte essentiellement les propos de Mme Karine P., que les agissements de M. Jean-Marie B. soient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, étant en effet observé, comme l'a également fait le jugement déferé, que l'usure et le vieillissement des clôtures

ainsi que des bâtiments sont insuffisants pour caractériser un manquement de la part du fermier. De même, les photographies prises par l'huissier ne montrent pas de parcelles véritablement en friche, impraticables et mal entretenues mais des terres conformes à leur apparence à la sortie du printemps par temps humide, étant en effet rappelé que les constatations ont été faites le 14 avril 2014.

Il ressort de l'ensemble des développements précédents que c'est à juste titre que le jugement déferé a débouté Mme Karine P. de sa demande de résiliation judiciaire et d'expulsion.

2°) Sur la demande reconventionnelle de M. Jean-Marie B. visant à faire dégager un arbre gênant son exploitation et à rétablir l'accès à la parcelle n° 597 :

Pas plus que devant le premier juge, M. Jean-Marie B. ne justifie à hauteur d'appel de l'impossibilité d'exploiter du fait de Mme Karine P.. Les photographies versées au débat n'apparaissent en effet pas suffisamment explicites si bien que le jugement déferé sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle de l'intimé.

3°) Sur les taxes foncières :

Il résulte du contrat de bail que le preneur doit rembourser au bailleur 20 % de la taxe foncière.

En l'espèce, Mme Karine P. produit ses avis de taxe foncière pour les années 2013 et 2014.

En l'absence de justificatif de paiement de la part de M. Jean-Marie B. dont les explications concernent non pas la taxe foncière mais en réalité la taxe perçue au profit de la chambre d'agriculture, celui-ci apparaît ainsi débiteur de la somme réclamée à hauteur de 148,80 €.

4°) Sur les dépens et les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile:

Au regard des circonstances de l'espèce, il convient de dire que chacune des parties supportera la charge de ses propres dépens d'appel.

Pour la même raison, l'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour, Chambre sociale, statuant par arrêt contradictoire mis à disposition au greffe, après débats en audience publique et après en avoir délibéré,

INFIRME le jugement rendu le 20 septembre 2016 par le tribunal paritaire des baux ruraux de Lure en ce qu'il a débouté Mme Karine P. de sa demande en paiement d'un arriéré de taxe foncière ;

Statuant à nouveau sur ce seul point,

CONDAMNE M. Jean-Marie B. à payer à Mme Karine P. la somme de cent quarante euros soixante (140,60 €) au titre de la taxe foncière due pour le fermage du 1er avril 2013 au 31 mars 2014 ;

CONFIRME le jugement en ses autres dispositions ;

Y ajoutant,

LAISSE à chacune des parties la charge de ses propres dépens d'appel ;

DIT n'y avoir lieu à faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

LEDIT ARRÊT a été rendu par mise à disposition au greffe le treize octobre deux mille dix-sept et signé par Mme Christine K-DORSCH, Présidente de Chambre, et par Mme Gaëlle BIOT, Greffier.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT DE CHAMBRE,

Décision(s) antérieure(s)

▪ TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX LURE 20 Septembre 2016