

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

31 mai 2018
n° 16-25.827
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 31 mai 2018 N° 16-25.827

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV.3 CGA

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 31 mai 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 522 F D

Pourvoi no D 16-25.827

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1 / M. Benoît L., domicilié château des Tuquets, 33540

Saint Sulpice de Pommiers,

2 / la société Vignobles Laville, exploitation agricole à

responsabilité limitée, dont le siège est château des Tuquets, 33540 Saint Sulpice de Pommiers,

contre l'arrêt rendu le 15 septembre 2016 par la cour d'appel de Bordeaux (chambre sociale, section B), dans le litige les opposant :

1 / à la société Laurent Mayon, société d'exercice libéral à

responsabilité limitée, dont le siège est 54 cours Georges Clémenceau, 33000 Bordeaux, pris en qualité de liquidateur judiciaire de M. Jean Hubert L.,

2 / à M. Nicolas P., domicilié 22 rue de Guyenne, 33320

Eysines,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 2 mai 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Barbieri, conseiller rapporteur, Mme Masson Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Barbieri, conseiller, les observations de la SCP Spinosi et Sureau, avocat de M. L. et de la société Vignobles Laville, de Me Carbonnier, avocat de M. P., de la SCP Garreau, Bauer Violas et Feschotte Desbois, avocat de la société Laurent Mayon, ès qualités, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 15 septembre 2016), qu'un jugement du 16 mai 2008 a placé M. Jean Hubert L., propriétaire d'une exploitation viticole, en liquidation judiciaire, la SELARL Laurent Mayon ayant été désignée liquidateur ; qu'une ordonnance du 31 juillet 2009 a autorisé l'exploitation agricole à responsabilité limitée Vignobles Laville (l'EARL) et M. Benoît L., fils du débiteur, à entretenir le vignoble ; qu'une ordonnance du 5 juillet 2013 a ordonné la mise en vente du domaine sur adjudication, le bien ayant été adjugé à M. P. ; que, par déclaration du 13 juillet 2015, l'EARL et M. Benoît L. ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance du bail que M. Jean Hubert L. avait consenti à son fils sur une parcelle par acte sous seing privé du 20 juillet 1998 et en qualification de bail rural de la mise à la disposition de l'EARL de l'ensemble du fonds ;

Attendu que M. L. et l'EARL font grief à l'arrêt de déclarer l'acte du 20 juillet 1998 inopposable au liquidateur et à l'adjudicataire et de dire que ni l'EARL ni M. L. n'ont la qualité de preneur à bail de la propriété viticole ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu à bon droit que les actes sous seing privé ne sont valables que s'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties et qu'ils n'ont de date certaine contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés et souverainement que, le contrat invoqué étant établi en un seul exemplaire et dépourvu d'enregistrement, les

autres éléments produits pour corroborer l'engagement n'établissent pas la preuve de la qualité de locataire de M. L., ni celle de l'antériorité de la mise à disposition dont il se prévalait, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche relative à la mention du bail dans le cahier des charges de l'adjudication qui ne lui était pas demandée, en a exactement déduit que l'acte était inopposable à la SELARL Laurent Mayon, ès qualités, et à M. P., adjudicataire de l'immeuble ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu à bon droit que la reprise temporaire d'une exploitation agricole en liquidation judiciaire, autorisée par le juge commissaire, excluait la conclusion d'un bail statutaire et que la preuve de celui-ci ne pouvait résulter du seul entretien des parcelles en l'absence de contrepartie à titre onéreux et souverainement qu'il n'était pas établi que l'EARL et M. L., qui n'avaient réglé aucun fermage à quelque moment que ce soit et dont certaines déclarations de récolte avaient été modifiées a posteriori, se fussent acquittés de charges supplémentaires, en a exactement déduit que ni l'une, ni l'autre n'avait la qualité de fermier ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne l'EARL Vignobles Laville et M. L. aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de l'EARL Vignobles Laville et de M. L. et les condamne à payer à M. P. la somme de 2 000 euros et à la SELARL Laurent Mayon, ès qualités, la somme de 2 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour M. L. et la société Vignobles Laville

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'acte sous seing privé du 20 juillet 1998 existant entre Messieurs L. n'a pas de date certaine, d'avoir dit que cet acte sous seing privé n'est pas un bail rural, d'avoir déclaré inopposable à la SELARL M M., ès qualités de mandataire liquidateur de M L., et à M. P. l'acte sous seing privé du 20 juillet 1998, d'avoir dit que ni l'EARL Vignobles L. ni Benoît L. n'a la qualité de fermier sur les parcelles constituant la propriété viticole dénommée « Château des Tuquets » sise à Saint Sulpice de Pommiers, Saint Félix de Foncaude et Gornac, d'avoir débouté l'EARL Vignobles L. et Benoît L. de leur demande d'expertise et d'avoir rejeté toutes demandes plus amples ou contraires ;

Aux motifs que « la recevabilité de l'intervention volontaire de Monsieur Nicolas P. n'a fait l'objet d'aucune critique devant la cour d'appel et le jugement doit donc être confirmé sur ce point. Aux termes de l'article L 411-1 du code rural, toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L 411-2. Cette disposition est d'ordre public. L'article L 411-2 de ce code précise notamment que les dispositions de l'article L 411-1 ne sont pas applicables aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières. Tel est le cas lorsque, dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire, le juge commissaire autorise une reprise d'exploitation temporaire puisque, du fait de la procédure de liquidation judiciaire en cours, la mise à disposition des parcelles ne peut être que provisoire, excluant l'application des dispositions du statut du fermage et du métayage. Les parties se sont d'ailleurs, toutes, très clairement placées dans cette hypothèse. En effet, par courrier en date du 29 avril 2009, Monsieur Benoît L., au nom de l'EARL Vignobles Laville sollicitait le mandataire judiciaire en ces termes : "Etant viticulteur et suite à la mise en liquidation judiciaire de Monsieur L. Jean Hubert par le TGI, je me propose de reprendre la gestion et l'exploitation des vignobles dépendant de la liquidation de Mr Laville EARL en cours de constitution et dont je suis l'actionnaire A cette fin, je souhaiterais transférer les contrats de travail de tous les salariés sur cette société à partir du 15/09/2009. A terme je me propose d'acheter les biens faisant partie de la liquidation judiciaire auquel cas nous en resterons là. Si l'achat n'était pas possible il sera calculé un prorata des frais de cultures et d'entretien engagé." Il était, au regard de ce courrier, évident que Monsieur Benoît L. savait que l'acte qu'il sollicitait n'était pas susceptible de conférer à la société en cours de formation pour laquelle il intervenait, le bénéfice du

statut du fermage. Le dispositif de l'ordonnance du jugecommissaire du 31 juillet 2009 était tout aussi dépourvue d'ambiguïté : "Autorisons la SOCIETE VIGNOBLES LAVILLE EARL société en cours de constitution représentée par Monsieur Benoît L. à reprendre l'exploitation de la propriété dans l'attente des propositions et de la cession afin de pouvoir continuer les contrats de travail et autres et de poursuivre l'entretien des vignes." Il faut observer que le Liquidateur, dans sa requête, relevait que "le fils du débiteur, dans la mesure où il travaille également sur l'exploitation va faire une offre de reprise qui sera transmise à Monsieur le Procureur de la République pour requête." Parallèlement, le juge commissaire avait autorisé par ordonnance du 15 janvier 2010, le liquidateur à vendre de gré à gré l'exploitation au GFA des Tuquets en cours de constitution et cette ordonnance a été rétractée le 05 juillet 2013 au

motif que l'ordonnance autorisant la vente de gré à gré plus de trois années auparavant n'avait toujours pas été suivie d'effet, le GFA n'ayant été constitué qu'en 2012 et n'ayant jamais justifié de sa solvabilité. Enfin le courrier du 19 décembre 2014 adressé par le Liquidateur au GFA des Tuquets et à Monsieur Benoît L. est, contrairement à ce qui a été prétendu, dépourvu d'ambiguïté puisque, si dans un premier temps il évoque à tort l'absence de règlement du moindre fermage de 2009 à 2014, il ajoute : "Compte tenu de l'évolution de ce dossier, il convient maintenant de déterminer une indemnité d'occupation selon les critères habituels." Dès lors que le cadre juridique excluait clairement l'application du statut du fermage, la contrepartie financière alléguée par Monsieur Benoît L., à la supposer effective, est sans objet sur la solution du litige. En ce qui concerne la parcelle A N 333 sur laquelle il est prétendu que, par acte

seing privé en date du 20 juillet 1998, Monsieur Jean Hubert L. avait consenti à son fils Benoît, un bail d'une durée de neuf ans, c'est par des motifs complets et pertinents qui ne sont pas remis en cause par les débats en appel et que la cour adopte, que le premier juge a considéré que cet acte sous seing privé n'avait pas de date certaine, qu'il n'était pas un bail rural et qu'il était inopposable au mandataire liquidateur, étant au surplus relevé que sont produites de nombreuses photocopies, difficilement lisibles, et dont pour certaines déclarations de récolte il est mentionné qu'elles ont été modifiées le 09 janvier 2010, le 02 février ou le 16 décembre 2011 à la demande du viticulteur (pièce 47). Pour ce qui est de la demande de délais, la demande nouvelle en cause d'appel n'est pas soumise à la tentative préalable de conciliation et doit dès lors être déclarée recevable au regard de cette exigence. En revanche, une partie ne peut, dans le cadre d'une demande de reconnaissance d'un bail rural, présenter en appel une demande de délais dans le cadre de ce qu'elle présente comme une expulsion qui a été ordonnée par ordonnance du juge des référés. Il s'agit d'une demande nouvelle qui n'entre pas dans les exceptions des articles 564 à 567 du code de procédure civile. En l'espèce, le juge des référés de Bordeaux, par ordonnance en date du 24 juillet 2015 a, sous astreinte, fait interdiction au GFA Château des Tuquets de maintenir son siège social dans un immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de Monsieur H.

Laville et fait interdiction à Monsieur Benoît L. et à L'EARL Vignobles Laville, d'intervenir sur les parcelles de vignes et plus généralement de pénétrer sur la propriété et les immeubles à l'exception de la parcelle A 633, désormais cadastrée A 614. Il n'appartient pas à la cour d'appel, saisie de l'existence d'un bail rural sur ces terres, d'accorder des délais, qui d'ailleurs ne peuvent pas s'analyser comme tels, puisque ce n'est pas l'expulsion des intéressés qui est ordonnée mais une interdiction qui leur est notifiée de pénétrer sur la propriété. Rien ne permet à la cour d'appel saisie sur le jugement au fond du tribunal paritaire des baux ruraux, d'ordonner la suspension de l'exécution d'une ordonnance exécutoire du juge des référés du tribunal de grande instance. En ce qui concerne l'expertise, elle est également sans lien avec la demande de reconnaissance d'un bail rural dont était saisie le tribunal paritaire des baux ruraux par les consorts L.. Il s'agirait pour le bénéficiaire d'une autorisation temporaire d'exploiter, dans le contexte qui a été rappelé ci dessus, qui s'est au surplus maintenu dans les lieux, de faire reconnaître son éventuel droit à indemnisation et le cas échéant à en chiffrer le montant. Une telle demande ne peut être présentée en cause d'appel dans le cadre du présent litige et doit également être déclarée irrecevable. En première instance, Monsieur P. avait demandé au tribunal de juger que Monsieur L. et l'EARL n'étaient pas titulaires d'un droit de préemption. En cause d'appel, il demande de déclarer nulles et de nul effet les déclarations de substitution. Dès lors que les appelants ont été déboutés de leur demande tendant à reconnaître à leur profit l'application du statut du fermage, il s'en déduit nécessairement qu'ils n'étaient pas titulaires d'un droit de préemption, sans que ce point ait à être précisé. Cela étant, il n'appartient pas à la cour d'appel, saisie dans ce cadre, de faire droit sur ce point aux conclusions de l'intervenant volontaire qui présente cette demande en première fois en cause d'appel dans une instance distincte des multiples instances qui ont concerné la vente du domaine viticole par adjudication, étant au surplus relevé que le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Bordeaux a d'ores et déjà fait droit à cette demande par jugement du 30 juin 2016. Cette demande doit être déclarée irrecevable en raison de l'autorité de la chose jugée » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés qu'« est soumis au statut du fermage toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour exercer une activité agricole définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime, ces dispositions étant d'ordre public. La preuve de l'existence d'un bail à ferme peut être apportée par tout moyen. Si l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime dispose que les contrats de baux ruraux doivent être écrits, l'exigence d'un écrit ne constitue pas une règle de validité, mais seulement une règle de preuve. Un bail non enregistré n'a pas de date certaine. Aux termes de l'article L. 412-4 du code rural et de la pêche maritime, le droit de préemption s'exerce nonobstant toute clause contraire. L'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime dispose que bénéficie du droit de préemption le preneur ayant

exercé, au moins pendant trois ans, la profession agricole et exploitant par lui même ou par sa famille le fonds mis en vente. Le bénéficiaire du droit de préemption, le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou le descendant au profit duquel le preneur a exercé sort droit de préemption devra exploiter personnellement le fonds objet de la préemption aux conditions fixées aux articles L. 411-59 et L. 412-12. Le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci dessus, le conjoint, le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant subrogé est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L. 312-1. S'agissant des parcelles autres que celle cadastrée section A n 614 sise à SAINT SULPICE DE POMMIERS. Aux termes du 1er alinéa

de l'article L641-9 du Code de commerce, le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur. Toutefois, le débiteur peut se constituer partie civile dans le but d'établir la culpabilité de l'auteur d'un crime ou d'un délit dont il serait victime. Le débiteur accomplit également les actes et exerce les droits et actions qui ne sont pas compris dans la mission du liquidateur ou de l'administrateur lorsqu'il en a été désigné. Il est de jurisprudence constante que la mise à disposition de parcelles de terre consentie par le liquidateur judiciaire avec l'autorisation du juge commissaire ne peut être que provisoire. Le bénéficiaire de cette mise à disposition ne peut pas revendiquer l'application du statut du fermage (Civ. 3 ,

11 janvier 2006). Par ordonnance du 31 juillet 2009, le juge commissaire du tribunal de grande instance de Bordeaux a autorisé l'EARL VIGNOBLES LAVILLE et Benoît L. à reprendre l'exploitation, à vendre le stock de vin, à vendre le matériel et les cuveries dans l'attente des propositions et de la cession afin de pouvoir continuer les contrats de travail et autres et de poursuivre l'entretien des vignes. Il découle donc de ce qui précède que l'EARL VIGNOBLES L. et Benoît L. ont bénéficié d'une mise à disposition de la propriété viticole de Jean Hubert L. par décision du juge commissaire et ce jusqu'à la vente de l'immeuble litigieux, à l'exclusion de la parcelle sise à SAINT SULPICE DE POMMIERS, cadastrée section A n 614 (anciennement cadastrée section A n 333) et qu'ils n'ont o

donc pas la qualité de fermiers. S'agissant de la parcelle cadastrée section A n 614 sise à SAINT SULPICE DE

POMMIERS. Les articles 1714 à 1716 du

Code civil ne posent aucune règle pour la preuve du bail écrit. Il en résulte que celle-ci est soumise au droit commun de la preuve des actes juridiques et notamment aux articles 1325 et 1341 du code. Le document écrit susceptible de prouver l'existence du bail peut être authentique ou sous seing privé. Il faut qu'apparaisse la commune volonté des parties de conclure

un contrat dont tous les éléments sont déterminés. Lorsque le bail a été établi sous signatures privées, l'article 1325 du Code civil s'applique. Sont donc exigés "autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct" et, sur chacun d'entre eux, doit figurer la mention du nombre d'originaux dressés (Cass. com., 18 avril 1951). L'inobservation de l'article 1325 n'entraîne pas la nullité de la convention elle-même : l'acte juridique conserve toute sa valeur obligatoire. L'absence de double original prive seulement l'écrit de son efficacité probatoire : ce document irrégulier n'est pas la preuve préconstituée exigée par la loi (Cass. 3e civ., 26 juin 1973). Il peut être utilisé comme commencement de preuve par écrit (Cass. 1ere civ., 21 février 1956) ; il suffira alors de le compléter en ayant recours aux témoignages et présomptions autorisés par l'article 1347 du Code civil (Cass. req. 1er août 1867). Il résulte de l'application combinée des articles L411-46 et L411-50 du Code rural et de la pêche maritime, que le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67. Sauf congé, le bail est renouvelé pour neuf ans aux mêmes conditions. L'article 1743 du Code civil dispose que si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le métayer ou le locataire, qui a un bail authentique ou dont la date est certaine. Il peut, toutefois, expulser le locataire de biens non ruraux s'il s'est réservé ce droit par le contrat de bail. Ainsi, un bail verbal dépourvu de date certaine, n'est pas opposable à l'acquéreur des biens dans le cadre d'une action en expulsion, ainsi qu'en dispose l'article 1743 du code civil, pris a contrario. Il importe de rappeler à titre liminaire, que le tribunal a l'obligation de donner aux faits qui lui sont soumis leur qualification exacte et qu'il n'est pas tenu par celle donnée par les parties. Par acte sous seing privé du 20 juillet 1998, Jean Hubert L. a consenti à Benoît L. un bail d'une durée de neuf ans portant sur une parcelle de vignes située à LA GACHERIE, cadastrée section A n 333, d'une contenance de 8626a moyennant un

fermage annuel représentant la valeur de 7,77 hectolitres de Bordeaux à 837,50, soit 6507,37 francs. Il est stipulé que ce bail produit effet à compter du mois de juillet 1998. Il apparaît que cet acte n'a été établi qu'en un exemplaire alors qu'il y a deux contractants. Il est établi que le contrat intitulé "bail à ferme" conclu entre Jean Hubert L. et Benoît L. n'a pas été enregistré aux impôts et n'a pas été porté à la connaissance du service des douanes (pièce n 42 de Maître FLEURY). Anne D., représentant

la direction régionale des douanes de Bordeaux, a précisé, par courrier électronique du 10 avril 2015, que le mode de faire valoir est indiqué "fermage" un peu par défaut, qu'aucun acte écrit de location de mise à disposition s'agissant de la parcelle litigieuse n'a été porté à la connaissance de l'administration des douanes. Force est d'observer que le casier viticole informatisé du 1er décembre 2014 ayant trait à la propriété "Les Tuquets" de Jean Hubert L. précise qu'il n'y a pas de fermier sur les parcelles. Il

importe de noter que les déclarations de récoltes et d'intentions d'arrachage ont été établies sur la base des assertions de Benoît L.. Or, dans la mesure où ne peut se constituer une preuve à lui-même, ces pièces sont dépourvues de toute force probante. De même, les relevés parcellaires d'exploitation émanant de la Mutualité Sociale Agricole n'apportent pas la preuve de la qualité de locataire et de son opposabilité à la SELARL Laurent MAYON et à Nicolas P.. Par ailleurs, force est de rappeler que la valorisation patrimoniale des terres par l'exploitant, comme les travaux d'entretien qu'il exécute, n'est pas de nature à constituer la contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres de sorte que les tickets et les factures parfois illisibles produits aux débats ne suffisent pas à caractériser l'existence d'une contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres par Jean Hubert L. à son fils. Les avis d'imposition relatifs aux taxes foncières versés aux débats sont adressés à Jean Hubert L.. Les mentions manuscrites sur lesdits documents indiquant que les sommes ont été réglées par chèque sont insuffisantes à identifier l'auteur desdits règlements et donc à démontrer que l'EARL VIGNOBLES LAVILLE ou Benoît L. a réglé lesdites sommes. Si l'EARL VIGNOBLES LAVILLE verse aux débats les courriers de son agent général d'assurances AREAS montrant que depuis le 1er octobre 2009 il a souscrit un contrat multirisque agricole et que l'adresse du risque est SAINT SULPICE DE POMMIERS. Aucune indication s'agissant du bien objet du contrat d'assurance, de la nature et de l'étendue de la garantie n'est précisée dans les pièces produites aux débats par les requérants. Il n'est donc nullement établi que les requérants se sont acquittés de toutes les charges afférentes à l'exploitation du bien et notamment la taxe foncière ou verse aux propriétaires une somme équivalente au montant de la police d'assurance souscrite par ce dernier en application de l'article L41 5-3 du code rural et de la pêche maritime. De plus, le juge des référés dans son ordonnance du 4 juillet 2015 a précisé que par courrier du 19 décembre 2014, la SELARL Laurent MAYON relevait, d'une manière dépourvue de toute équivoque, une exploitation de 2009 à 2000, sans qu'ait été réglé le moindre fermage et prétendait en conclusion au paiement d'une indemnité d'occupation. En n'utilisant pas le terme de loyer, le propriétaire ne s'est pas interdit de prétendre ultérieurement que le bail litigieux lui était inopposable. Par courrier du 29 avril 2009, l'EARL VIGNOBLES L. s'est proposée de reprendre la gestion exploitation du vignoble dépendant de la liquidation de son père sans évoquer l'existence d'un bail à ferme et donc le cas particulier de la parcelle située à LA GACHERIE, cadastrée section A n 614. De plus, il convient de noter que

Monsieur S. n'a pas évoqué, dans ses rapports des 22 mai 2015, l'existence d'un bail rural. Celui-ci a recommandé l'intervention d'une entreprise spécialisée qui a été contactée par ses soins à l'effet d'effectuer un traitement contre le mildiou. Les factures que les requérants produisent aux débats sont insuffisantes à démontrer que ceux-ci ont exercé une activité destinée à préserver la vigne litigieuse. Ni l'EARL VIGNOBLES LAVILLE ni Benoît L. ne rapporte la preuve d'aucune contrepartie

onéreuse à la mise à disposition de cette parcelle sous une forme quelconque. En effet, Benoît L., à l'instar de l'EARL VIGNOBLES LAVILLE, ne produit aucune pièce aux débats (relevés de compte bancaire, quittances, reçus,...) pour démontrer le règlement effectif du fermage depuis le mois de juillet 1998 à son père, puis une fois le jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire susvisé, à la SELARL Laurent MAYON. En conséquence il convient de juger que faute d'avoir enregistré la convention, les requérants ne sont pas à même de rapporter la preuve de l'exploitation du bien litigieux depuis au moins trois ans et de leur qualité de fermier, que l'acte sous seing privé du 20 juillet 1998 n'a pas de date certaine et dès lors inopposable à la SELARL Laurent MAYON, ex qualités de mandataire liquidateur de Jean Hubert L., et à Nicolas P.. Ainsi, ni l'EARL VIGNOBLES LAVILLE ni Benoît L. n'est titulaire d'un droit de préemption sur la propriété viticole dénommée "Château des Tuquets" sise à SAINT SULPICE DE POMMIERS, SAINT FELIX DE FONCAUDE et GORNAC. Sur la demande d'expertise. Compte tenu de la solution apportée au litige, la demande d'expertise présentée par les requérants sera rejetée. Il y a lieu de rejeter toutes demandes plus amples ou contraires » ;

Alors que, d'une part, la preuve de l'existence des contrats régis par le statut du fermage peut être apportée par tous moyens ; qu'en estimant, cependant, en l'espèce, que la preuve du contrat de bail rural était régie par les articles 1325 et 1341 du Code civil, imposant la formalité du double original, pour constater que cette formalité n'avait pas été respectée, la cour d'appel a violé les articles 1325 et 1341 du Code civil, par fausse application, et l'article L. 411-1, dernier alinéa, du Code rural, par refus d'application ;

Alors que, d'autre part, la mise à disposition n'est pas à titre gratuit lorsque celui qui en bénéficie est tenu au paiement de toutes les charges afférentes à l'exploitation du bien et, notamment, de la taxe foncière ; qu'en énonçant en l'espèce, que la valorisation patrimoniale des terres par l'exploitant, comme les travaux d'entretien qu'il exécute, n'étaient pas de nature à constituer la contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres de sorte que les tickets et les factures produits aux débats ne suffisent pas à caractériser l'existence d'une contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres par Jean Hubert L. à son fils, quand la valorisation patrimoniale des terres, comme les travaux d'entretien, constituaient pourtant une contrepartie à titre onéreux, la cour d'appel a violé l'article L.411-1 du Code rural ;

Alors que, par ailleurs, nul ne peut se constituer un titre à toi même ; que le principe n'est pas applicable en matière de fait juridique ; que le principe n'est pas applicable lorsque la preuve est libre ; que la preuve de l'existence d'un bail rural peut être apportée par tous moyen ; qu'en décidant cependant que les déclarations de récoltes et d'intentions d'arrachage ont été établies

sur la base des assertions de Benoît L. et que ces pièces sont dépourvues de toute force probante, dans la mesure où il ne peut se constituer une preuve à lui même, quand la preuve du bail rural pouvant se faire par tous moyens, le principe en cause est inapplicable, de sorte que la cour d'appel a méconnu le principe nul ne peut se constituer un titre à toi même, ensemble l'article L.411-1 du Code rural, dernier alinéa ;

Alors que, enfin, le bail non enregistré mentionné dans le cahier des charges d'une adjudication est opposable à l'acquéreur du fonds ; qu'en estimant que, faute d'avoir été enregistré, l'acte sous seing privé du 20 juillet 1998 n'a pas date certaine et est dès lors inopposable à la SELARL LAURENT MAYON, es qualité de mandataire liquidateur de Jean Hubert L. et à Nicolas P., sans avoir recherché, comme elle y était pourtant invitée (conclusions d'appel des exposants, p. 30, § 6), si la mention de cet acte dans la procédure d'adjudication ne suffisait pas à le rendre opposable à l'acquéreur de la parcelle en cause, la cour d'appel a privé sa décision base légale au regard de l'article 1743 du Code civil.

Composition de la juridiction : M. CHAUVIN, Mme Berdeaux, M. Barbieri, SCP Spinosi et Sureau, Me Carbonnier, SCP Garreau , Bauer Violas et Feschotte Desbois
Décision attaquée : cour d' appel Bordeaux ch. sociale sect. B 2016-09-15