

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 5 juin 1969**

**N° de pourvoi:**

Publié au bulletin

**REJET.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LE MOYEN UNIQUE :

ATTENDU QU'IL RESSORT DES ENONCIATIONS DE L'ARRET ATTAQUE QUE, LE 5 JUILLET 1965, LA SOCIETE CIVILE AGRICOLE DE MONTABOULIN, CONSTITUEE EN 1962, A LA SUITE DU DECES DE DAME E..., ET QUI ETAIT DEVENUE PROPRIETAIRE DE 250 HA DE TERRES DONT LES EPOUX D... ET LES EPOUX Y... ETAIENT COPRENEURS, SUIVANT BAIL DE 1949, RENOUVELE EN 1958 ET PRENANT FIN LE 23 AVRIL 1967, A DONNE CONGE A CES LOCATAIRES, EU MOTIF QU'ELLE NE POUVAIT SE VOIR IMPOSER LE RENOUVELLEMENT D'UN BAIL VENU A EXPIRATION AU PROFIT DES SEULS EPOUX Y..., EN L'ABSENCE DES EPOUX D... QUI AVAIENT Cesse TOUTE EXPLOITATION DEPUIS 1961 ;

ATTENDU QUE, LES EPOUX C... N'AYANT PAS CONTESTE CONGE LEDIT ARRET DECLARE LES EPOUX Y... B... A... EN LEUR ACTION EN NULLITE DE CELUI-CI QU'IL VALIDE POUR LA DATE D'EXPIRATION DU BAIL ;

ATTENDU QU'IL EST REPROCHE A LA COUR D'APPEL D'AVOIR AINSI STATUE, AU MOTIF QUE LE RENOUVELLEMENT NE PEUT ETRE IMPOSE AU BAILLEUR QU'AVEC TOUS LES PRENEURS FIGURANT AU BAIL ORIGINAL ET QU'EN FAIT LES PRENEURS D... N'AVAIENT PAS CONTESTE LE CONGE DEvenu DEFINITIF A LEUR EGARD ET AVAIENT ABANDONNE DEFINITIVEMENT LE DOMAINE, ALORS, SELON LE POURVOI, QUE, PAR DES DOCUMENTS REGULIEREMENT VERSES AUX DEBATS, LES EPOUX Y... AVAIENT ETABLI NON SEULEMENT QUE L'INTEGRALITE DU DOMAINE RESTAIT EN EXPLOITATION DEPUIS LE CONGE, MAIS QUE LA PARTIE OCCUPEE PAR LES CONSORTS D... L'ETAIT TOUJOURS PAR LES SOINS ET GRACE A L'ACTIVITE DE LEUR Z... CHARLES, CESSIONNAIRE, AU VU ET AU SU DE LA BAILLERESSE, DES DROITS DE SES PARENTS, CE QUE L'EXPERTISE ORDONNEE AU SECOND DEGRE DE JURIDICTION PAR ARRET INTERLOCUTOIRE QUI, COMME TEL, AVAIT AUTORITE DE CHOSE JUGEE, NE POURRAIT, D'AILLEURS, PAS MANQUER DE CONFIRMER ;

MAIS ATTENDU QUE L'ARRET ATTAQUE APRES AVOIR CONSTATE, D'UNE PART, QUE LE CONGE ETAIT DEvenu DEFINITIF A L'EGARD DES EPOUX D..., QUI, DE LEUR PROPRE AVEU, AVAIENT CESSE TOUTE EXPLOITATION, SANS QU'AUCUNE CESSION AUTORISEE EUT ETE REALISEE AU PROFIT DE LEUR Z..., ET, D'AUTRE PART, QUE L'ARRET AVANT DIRE DROIT, VISE PAR LE MOYEN, AYANT, SUR RENVOI APRES CASSATION, COMMIS UN EXPERT X... UNE INSTANCE EN RESILIATION, N'AVAIT PAS AUTORITE DE CHOSE JUGEE DANS LA PRESENTE AFFAIRE CONCERNANT LE NON-RENOUVELLEMENT D'UN BAIL, RETIENT JUSTEMENT QUE LES EPOUX Y... NE POUVAIENT EXIGER LE RENOUVELLEMENT DU BAIL A LEUR SEUL PROFIT ET L'IMPOSER AU BAILLEUR EN L'ABSENCE DE LEUR COPRENEUR, CETTE SITUATION NOUVELLE DIMINUANT LES GARANTIES QUE CE BAILLEUR AVAIT TROUVEES DANS LE CONTRAT PRIMITIF ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN NE PEUT ETRE ACCUEILLI ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 5 MAI 1967, PAR LA COUR D'APPEL DE BOURGES.

N° 67-12.503. EPOUX Y... C/ SOCIETE CIVILE AGRICOLE DE MONTABOULN.  
PRESIDENT : M. DE MONTERA. - RAPPORTEUR : M. MENEGAUX. - AVOCAT GENERAL : M. LAGUERRE. - AVOCATS : MM. GIFFARD ET BORE. DANS LE MEME SENS : SUR LE N° 1 : CIV. 3, 11 DECEMBRE 1968, BULL. 1968, III, N° 534 (1°), P. 411 (REJET).

**Publication** : N 448

**Titrages et résumés** : 1 BAIL A FERME RENOUVELLEMENT BENEFICIAIRES PRENEUR PLURALITE DEPART DE L'UN D'EUX EFFET PRIVATION DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU COPRENEUR

1 LORSQU'UN BAIL EST CONSENTI A DES CO-PRENEURS, ET QUE CERTAINS DE CEUX-CI ONT CESSE TOUTE EXPLOITATION, LES AUTRES NE PEUVENT EXIGER LE RENOUVELLEMENT DU BAIL A LEUR SEUL PROFIT, CETTE SITUATION NOUVELLE DIMINUANT LES GARANTIES QUE LE BAILLEUR AVAIT TROUVEES DANS LE CONTRAT PRIMITIF.

2 CHOSE JUGEE DECISIONS SUCCESSIVES BAIL A FERME RESILIATION DECISION AVANT DIRE DROIT COMMETTANT EXPERT INSTANCE POSTERIEURE EN NON-RENOUVELLEMENT DU BAIL

2 UN ARRET AVANT DIRE DROIT COMMETTANT EXPERT DANS UNE INSTANCE EN RESILIATION DE BAIL N'A PAS AUTORITE DE CHOSE JUGEE DANS UNE INSTANCE

CONCERNANT LE NON-RENOUVELLEMENT DU BAIL.