

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE
2ème chambre section B

ARRÊT DU 02 JUILLET 2021

APPELANTS :

ARRÊT N°

R.G : N° RG 19/02935 -
N° Portalis
DBVH-V-B7D-HNZO

CJP

TRIBUNAL
D'INSTANCE
D'ANNONAY
21 juin 2019
RG :51-16-6

G
C

C/

D
P
P.
P.

Madame A G épouse C
née le 24 Décembre 1969 à VALENCE (26000)

07

Représentée par Me E de la SELARL B
, Plaidant/Postulant, avocat au barreau D'ARDECHE

Monsieur P C

07

Représenté par Me E de la SELARL B
, Plaidant/Postulant, avocat au barreau D'ARDECHE

INTIMÉS :

Madame V D.
née le 14 Octobre 1970 à GUILHERAND GRANGES (07) (07500)

Représentée par Me Didier CHAMPAUZAC de la SELARL CABINET
CHAMPAUZAC, Plaidant, avocat au barreau de VALENCE, substitué
par Me Roxane LOUBET, avocat au barreau de VALENCE
Représentée par Me Emmanuelle VAJOU de la SELARL LEXAVOUE
NIMES, Postulant, avocat au barreau de NIMES

Monsieur M P
Es qualité d'héritier de Madame J P
décédée le 13 décembre 2016
né le 20 Décembre 1954 à SAINT PERAY (07130)

Comparant,
assisté de Me Didier CHAMPAUZAC de la SELARL CABINET
CHAMPAUZAC, Plaidant, avocat au barreau de VALENCE, substitué

par Me Roxane LOUBET, avocat au barreau de VALENCE
Représenté par Me Emmanuelle VAJOU de la SELARL LEXAVOUE
NIMES, Postulant, avocat au barreau de NIMES

Madame M P
Es qualité d'héritière de Madame J P
décédée le 13 décembre 2016
née le 18 Octobre 1956 à SAINT PERAY (07) (07130)

Comparante,
assistée de Me Didier CHAMPAUZAC de la SELARL CABINET
CHAMPAUZAC, Plaidant, avocat au barreau de VALENCE, substitué
par Me Roxane LOUBET, avocat au barreau de VALENCE
Représentée par Me Emmanuelle VAJOU de la SELARL LEXAVOUE
NIMES, Postulant, avocat au barreau de NIMES

Madame S P
Es qualité d'héritière de Madame J P
décédée le 13 décembre 2016
née le 03 Février 1960 à VALENCE (26) (26000)

Comparante,
assistée de Me Didier CHAMPAUZAC de la SELARL CABINET
CHAMPAUZAC, Plaidant, avocat au barreau de VALENCE, substitué
par Me Roxane LOUBET, avocat au barreau de VALENCE
Représentée par Me Emmanuelle VAJOU de la SELARL LEXAVOUE
NIMES, Postulant, avocat au barreau de NIMES

**Statuant en matière de baux ruraux après convocations des parties
par lettres simples et lettres recommandées avec avis de réception du
11 février 2021.**

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

Mme C. , Conseillère, a entendu les plaidoiries
en application de l'article 805 du code de procédure civile, sans
opposition des avocats, et en a rendu compte à la cour lors de son
délibéré.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Mme N , Présidente de Chambre
Mme C , Conseillère
Mme E , Conseillère

GREFFIER :

Mme V. , Greffière, lors des débats et du prononcé
de la décision

DÉBATS :

à l'audience publique du 13 Avril 2021, où l'affaire a été mise en délibéré au 22 Juin 2021 et prorogé à l'audience de ce jour.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel ;

ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé publiquement et signé par Mme N
, Présidente de Chambre, le 02 Juillet 2021, par mise à disposition au greffe de la Cour.

EXPOSE DU LITIGE :

M. M surnommé D est décédé le 9 février 2015, laissant pour lui succéder ses deux nièces Mmes V D et J D.

Par requête en date du 06 décembre 2016, Mmes V D et J D ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'Annonay et ont sollicité la convocation de Mme A G et M. P C afin, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de voir prononcer notamment la nullité d'un bail à ferme pour insanité d'esprit et ordonner leur expulsion, outre le paiement d'indemnités d'occupation et dommages et intérêts, ainsi que l'annulation d'un acte de vente de matériels agricoles.

Mme J P est décédée le 13 décembre 2016. Ses héritiers, M. M P, Mme M P et Mme S P sont intervenus volontairement à la procédure.

Les parties n'étant pas parvenues à se concilier, l'affaire a été renvoyée à l'audience de jugement.

Par jugement avant dire droit en date du 23 mars 2018, le tribunal paritaire des baux ruraux d'Annonay a rejeté la demande de sursis à statuer formulée par les défendeurs, au motif pris d'une procédure pénale en cours, et renvoyé l'affaire à l'audience du 23 mai 2018.

Par jugement en date du 21 juin 2019, le tribunal paritaire des baux ruraux d'Annonay a :

- jugé irrecevable pour illégalité le procès-verbal d'huissier en date du 14 septembre 2018 et écarté cette pièce produite par les demandeurs aux débats,
- jugé les attestations produites par les demandeurs recevables,
- jugé n'y avoir lieu à audition de témoins,
- jugé la présente juridiction compétente pour juger de l'acte de cession de matériel agricole,
- jugés nuls pour insanité d'esprit les actes datés du 19 octobre 2014 (bail à ferme et cession matériel agricole),
- constaté que les actes considérés ne constituaient que la confirmation d'opérations juridiques antérieures,
- jugé que ces opérations juridiques antérieures (bail à ferme verbal et cession de matériel) ne sont pas atteintes par la nullité ci-dessus prononcée,
- jugé que l'indivision successorale de M. M D était liée par un bail à ferme à Mme A C née G au titre de 26 parcelles sises Saint-Julien-Labrousse (07),
- jugé que M. P C n'a pas la qualité de fermier,
- ordonné l'expulsion de Mme A C ép. G et si besoin était de son époux P C et de tous occupants de leur chef, de toutes les

autres parcelles et bâtiments notamment d'habitation échus aux demandeurs ensuite du décès de M. M D et tout particulièrement celles sises sur la commune de Saint-Julien-Labrousse (07), avec au besoin le concours de la force publique, et ce sans astreinte.

-condamné Mme A C G à payer une indemnité d'occupation au titre de l'occupation indue des dites parcelles et bâtiments notamment à Saint-Julien-Labrousse d'un montant annuel de 5 000 € et ce, jusqu'à la libération effective des biens,

-prononcé la résolution de la vente de matériel agricole intervenue informellement entre M. M D et les époux C courant 2012,

-ordonné, par suite, aux époux C de restituer tout le matériel concerné, et ce sans astreinte,

-ordonné concomitamment aux indivisaires Mme V D M. M P, Mme M P ép. R et M. S P de restituer en leur qualité d'héritiers de la succession de M. M D aux époux C la somme perçue par leur auteur à ce titre avant son décès, soit 10 000 €,

-débouté toutes les parties de leurs demandes de dommages et intérêts

-débouté les époux C de toutes leurs réclamations reconventionnelles, sauf en ce qui concerne la reconnaissance d'un bail verbal à ferme circonscrit aux parcelles ci-dessus énumérées,

-débouté toutes les parties de leurs demandes de dommages et intérêts,

-condamné, in solidum, les époux C à payer à chacun des demandeurs la somme de 500€ d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-jugé n'y avoir lieu à assortir la présente décision de l'exécution provisoire,

-condamné les mêmes, in solidum, aux entiers dépens de l'instance.

Les époux C ont fait appel partiel de la décision par acte du 19 juillet 2019.

Les consorts D et P ont également interjeté appel par acte du 23 juillet 2019.

Les procédures ont été jointes sous le numéro RG 19/2935.

L'affaire a été appelée à l'audience du 26 mai 2020, renvoyée au 13 avril 2021.

A cette audience, Mme A G C et M. P C, en leurs qualités d'appelants et d'intimés, représentés par leur conseil, exposent leurs prétentions et moyens et s'en rapportent à leurs conclusions notifiées par RPVA le 24 décembre 2019 pour le surplus.

Les époux C demandent à la cour, au visa des dispositions de l'article L411-1 et suivants et L491-1 du code rural et de la pêche maritime, de :

-confirmer le jugement en ce qu'il a jugé irrecevable pour illégalité le procès-verbal d'huissier en date du 14 septembre 2018 et écarté donc cette pièce produite par les demandeurs aux débats, jugé n'y avoir lieu à audition de témoins, constaté que les actes considérés ne constituaient que la confirmation d'opérations juridiques antérieures, jugé que ces opérations juridiques antérieures (bail à ferme verbal et cession de matériel) ne sont pas atteintes par la nullité, jugé que l'indivision successorale de M. M D est liée par un bail à ferme à leur profit et ce depuis le 3 avril 2012,

-réformer pour le surplus et statuer à nouveau,

➤ constater que les consorts P ont enregistré à leur insu les prétendus Messieurs J, S et F,

➤ dire et juger que l'enregistrement de personnes à leur insu est illégal et relève même d'une infraction pénale,

- constater qu'un constat d'huissier ne légalise pas une preuve obtenue par des manières déloyales.
- déclarer irrecevable le constat d'huissier rédigé par Maître B. en date du 14 septembre 2018 (pièce n°53), au motif que cette pièce est illégale et déloyale,
- dire et juger que le constat d'huissier de Maître B sera purement et simplement écarté des débats,
- constater que les époux C disposent de la qualité de fermiers en place à compter du mois de mars 2012, par la signature d'un bulletin de mutation signé par M. M D D , envoyé à la M , portant sur différentes parcelles lui appartenant et par le paiement d'un fermage depuis cette date,
- constater que le bail du 19 Octobre 2014 a eu pour but de formaliser la situation antérieure,
- constater qu'il n'est pas démontré l'altération des facultés intellectuelles de M. M , D D , ni en 2012, ni en 2014,
- rejeter, en conséquence, comme non fondée la demande tendant à la nullité du bail consenti par M. D aux époux C.
- dire et juger que les époux C disposent de la qualité de fermiers en place sur les parcelles appartenant à M. M D , consignées tant sur le bulletin de mutation signé par lui, que sur le bail du 19 octobre 2014, à savoir sur la commune de Saint Julien Labrousse,
 - lieudit Le Serre de Martel section A n°239, 240, 241, 242, 244, 247, 248, 250, 251, 252, 253, 421, 426,
 - Lieudit le Serre de Montoffre Section A n°442, 443, 444, 445, 472, 473, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 502, 503, 504, 505, 506, 509.
- constater que la demande tendant à la résolution de la vente du matériel agricole échappe à la compétence de la présente juridiction au profit de la juridiction civile, en l'espèce le tribunal de grande instance de Privas, par application de l'article R491-1 du code rural et sa jurisprudence,
- constater que cette vente a fait l'objet d'un acte totalement distinct du bail rural liant les parties,
- se déclarer, en conséquence, incompétent au profit du tribunal de grande instance de Privas,
- infiniment subsidiairement, constater que le fait d'avoir payé, en espèce, n'a pas pour effet un défaut de paiement,
- constater au contraire, que M. M D D reconnaît avoir reçu le paiement par quatre versements,
- constater qu'il n'est contesté ni l'écriture, ni la signature de M. M D D , pas plus que l'écriture et la signature de M. J et M. F , les témoins, sur l'acte sous seing privé valant vente,
- constater par contre, que les demandeurs ont exercé des pressions sur les témoins,
- constater en tout cas que rien ne permet de déduire de l'acte signé entre les parties que le paiement du matériel n'aurait pas été effectué, au contraire,
- débouter, en conséquence, les consorts D P de leur action en résolution de vente,
- débouter purement et simplement les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes,
- faire droit à la demande reconventionnelle des concluant,
- condamner, solidairement, les demandeurs au paiement de la somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure calomnieuse et abusive,
- condamner, les mêmes, sous la même solidarité au paiement de la somme de 3 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Les époux Courtial font valoir :

- que le procédé des consorts D et P , visant à enregistrer des personnes à leur insu et à faire, ensuite, retranscrire par un huissier de justice une partie

des propos de ces personnes, est parfaitement déloyale et contraire au principe même d'un procès équitable et justifie la confirmation de la décision des juges qui écartent cette pièce après l'avoir déclarée irrecevable ; qu'un constat d'huissier ne légalise pas une preuve illégale et déloyale, celui-ci étant uniquement fondé sur des enregistrements illégaux fait à l'insu des personnes, le constat du huissier est, dès lors, par lui-même, ipso facto, illégale et déloyale ;

-qu'ils sont devenus fermiers depuis la signature de bulletin de mutation à leur profit en date de mars 2012, signé par M. D au profit de Mme C ; qu'à cette date, le bail à ferme a été convenu moyennant le prix de 500 € par an, qui a été payé par chèque de banque d'avance, le 23 juin 2012, à hauteur de 2000 € pour 4 années, soit 2012, 2013, 2014 et 2015, puis par chèque pour les fermages de 2016, 2017 et 2018 directement entre les mains du notaire chargé de la succession ; que le notaire a refusé d'encaisser le chèque concernant le fermage de 2018 ; qu'ils remplissent, dès lors, les conditions posées par l'article L411-1 du code rural, à savoir l'exploitation des terres agricoles (justifiée par l'inscription à la M et plusieurs attestations) et le paiement d'une indemnité en contrepartie ; que M. M. D, âgé de 82 ans, ne pouvant plus exploiter ses terres, en raison de son âge et de sa santé, a donné l'intégralité de sa propriété à son neveu, M. F. D, par acte du 03 septembre 2011, afin que ces terres continuent de « vivre » et soient exploitées par une personne de confiance ; que M. F. D décédant quelques mois plus tard, en novembre 2011, M. M. D a exercé son droit de retour et leur a donné à bail l'ensemble de ses terres ; que leur qualité de fermiers résulte également du bail écrit signé par les parties en date du 19 octobre 2014, dont il n'est pas rapporté la preuve que la signature de ces documents ne serait pas de la main de M. M. D ;

-que le tribunal paritaire des baux ruraux a commis une erreur en ne retenant pas l'existence d'un bail verbal pour l'ensemble des parcelles, et ce alors que le bulletin de mutation et les relevés d'exploitation du 1er janvier 2013 à aujourd'hui, suffisent à démontrer que le bail porte sur l'intégralité des parcelles appartenant à M. M. D ;

-que les actes du 19 octobre 2014 ne constituent que la confirmation écrite d'opérations juridiques antérieures, comme retenu par les premiers juges ; que jusqu'à son décès, M. M. D était parfaitement sain d'esprit malgré sa maladie et qu'il n'est aucunement démontré que ses facultés intellectuelles étaient altérées, pas plus qu'il n'est démontré qu'il ait été victime de dol ou d'erreur ; que les attestations produites par la partie adverse sont tout simplement de complaisance et délivrées sous la pression des consorts D et P ; qu'à l'inverse, il verse au dossier une multitude d'attestations de proches de M. M. D démontrant qu'il avait parfaitement conscience de ce qu'il disait et de ce qu'il faisait malgré sa maladie ;

-que l'indemnité d'occupation réclamée par les consorts D et P est 6,25 fois supérieure au prix réel d'un fermage et que cette indemnité ne peut être fixée à un montant plus élevé que celui fixé par la FDSEA, soit 1 608 € par an ; que cette indemnité ne saurait inclure les bâtiments d'habitation dans la mesure où ils n'en ont jamais eu les clés ;

-que le tribunal paritaire des baux ruraux est incompétent lorsque la contestation concerne la vente de biens non compris dans la location, comme c'est le cas en l'espèce, dès lors que la vente du matériel agricole appartenant à M. M. D n'a strictement rien à voir avec le bail rural ; que si la cour devait en décider autrement, ils rappellent qu'un acte sous-seing privé a été signé entre consorts D et P et eux-mêmes aux termes duquel celui-ci indique avoir perçu l'intégralité du prix de vente du matériel, par un versement total de 18 000€, réglés en espèce en 4 fois ; que ce document a été signé en présence de deux témoins ; que les consorts D et P ne contestent ni l'écriture ni la signature de M. M. D sur ce document, lequel vaut acte de vente et démontre et atteste du paiement ; que s'agissant du paiement des échéances du

30 octobre 2013 et du 19 octobre 2014, il est versé aux débats les relevés de comptes de Mme C sur lesquels il est aisé de constater que d'importantes sommes ont été retirées, en espèce, courant septembre 2013 et septembre 2014 ; -que la procédure engagée par les consorts D et P et calomnieuses et abusives, ces derniers souhaitant tromper la religion du tribunal ; qu'ils se sont toujours occupés de M. M D , notamment en l'emmenant chez le médecin, en l'invitant régulièrement chez eux, en lui apportant régulièrement ses repas,... et ce alors même que les consorts D et P ne sont jamais venus le voir et ne se sont pas occupés de lui de son vivant.

M. M P , Mme M P ép. R et M. S P, assistés de leur conseil et **Mme V D ép. V** représentée par son conseil, en leur qualité d'appelants et d'intimés exposent leurs prétentions et moyens et s'en rapportent à leurs conclusions notifiées via le RPVA le 24 mars 2020 pour le surplus.

Les consorts D et P souhaitent voir la cour :

-confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé nuls les actes datés du 19 Octobre 2014 (bail à ferme et cession matériel agricole) et a condamné les époux C à payer à chacun d'eux la somme de 500 € à titre d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre entiers dépens,

-réformer pour le surplus et statuant à nouveau,

- > dire et juger recevable la pièce numérotée 53,
- > dire et juger que M. P C et Mme A G ép. C ne bénéficient pas d'un bail, même verbal, sur les parcelles, objets du litige, dépendant de la succession de M. M D , à savoir, notamment, les parcelles A 487-488-502-503-504-505-506-509-239-240-241-242-244-247-248-250-251-252-421-426-442-444-472-473-482-483-484-481-480-485-479-254-253-256-282-445-443-476-477-478 situées à Saint Julien Labrousse,
- > rejeter l'intégralité des demandes des époux C , et notamment de leur demande tendant à voir reconnaître l'existence d'un bail rural sur les parcelles, objets du litige, dépendant de la succession de M. M D
- > ordonner, en conséquence, l'expulsion des époux C et la restitution des parcelles, objets du litige, dépendant de la succession de M. M D , sans délai, au besoin avec l'aide de la force publique, et sous astreinte de 150 € par jour de retard, passé le délai d'un mois à compter du jugement à intervenir ;
- > fixer une indemnité d'occupation au titre de l'occupation sans droit ni titre des époux C à la somme annuelle de 10 000 € à compter du 6 décembre 2016, et ce jusqu'à la libération effective des lieux, et condamner les époux C , solidairement, (ou à défaut in solidum) à leur verser ladite somme annuelle de 10 000 € à compter du 6 décembre 2016, et ce jusqu'à la libération effective des lieux.
- > condamner les époux C solidairement (ou à défaut in solidum) à leur verser 15 000 € à titre de dommages intérêts,
- > prononcer la résolution de la vente du matériel agricole dont les époux C se prévalent, et dire et juger n'y avoir lieu à restitution d'une somme quelconque au profit des époux C
- > ordonner, en conséquence, la restitution du matériel agricole, par les époux C , sans délai et sous astreinte de 150 € par jour de retard, passé le délai d'un mois à compter du jugement à intervenir ;
- > condamner les époux C solidairement (ou à défaut in solidum) à leur verser 4 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les entiers dépens ;
- > juger irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par les époux C ou à défaut, subsidiairement, rejeter l'exception d'incompétence soulevée par les époux C
- > juger irrecevable la demande des époux C tendant à ce que « les pages 8, 16 et 31 des conclusions des consorts P » et à défaut subsidiairement

infondée.

➤ rejeter l'intégralité des demandes, appel incident, moyens, fins et prétentions des époux C

Les consorts D et P soutiennent :

-que le procès-verbal de constat du huissier, dont la recevabilité est contestée par la partie adverse, est indispensable à l'exercice du droit à la preuve et paraît totalement proportionnée aux intérêts antinomiques en présence ; que ce sont les allégations fausses, mensongères et imaginaires des époux C qui justifient la production de ce constat du huissier ; que la retranscription des conversations porte uniquement sur les actes signés le 19 octobre 2014, ne touche aucunement à la vie privée des intéressés et que les propos ne sont, dès lors, pas de nature à porter atteinte à l'intimité de leur vie privée ; qu'en tant que de besoin la cour peut ordonner l'audition de MM. J, F et S ;

-que les actes contestés ont été rédigés par Mme C et ont pour effet, s'agissant du contrat de bail, de priver M. M D de la totalité de son exploitation agricole, y compris la maison dans laquelle il vivait, de son jardin potager et de son chemin d'accès et, s'agissant du second document, de le priver de son matériel agricole de grande valeur sans contrepartie financière ; qu'à la date de la signature de ces documents, l'état d'insanité d'esprit de M. M D, alors âgé de 85 ans, résulte de son état de santé puisqu'il était suivi et soigné pour un cancer généralisé traité à la morphine et entraînant l'altération de ses facultés cognitives ; que ces éléments résultent de l'attestation rédigée par son médecin traitant ; qu'il est décédé 3 mois après la signature des dits actes ; qu'il présentait également des problèmes de vue extrêmement invalidants ; que ces actes sont donc entachés d'un vice du consentement ;

-qu'à titre subsidiaire, M. M D a été victime de manœuvres dolosives résultant non seulement de l'absence totale d'information, mais aussi et surtout des circonstances dans lesquelles ces actes ont été signés ; qu'à titre très subsidiaire, ils estiment qu'il y a erreur sur la substance, M. M D n'ayant pas appréhendé l'étendue de son engagement lors de la signature des actes du 19 octobre 2014 ; qu'ainsi, il n'aurait en aucun cas donné à bail la maison dans laquelle il vivait ;

-que c'est à tort que les premiers juges ont retenu l'existence d'un bail rural entre les époux C et M. M D, dès lors que ceux-ci ne prouvent pas l'existence d'une jouissance exclusive des parcelles revendiquées et ne prouvent, également, pas le paiement du fermage qu'ils invoquent ni une quelconque mise à disposition à titre onéreux ; que s'agissant de la jouissance exclusive, les époux C n'expliquent pas pourquoi les vaches et chèvres de M. M D occupaient des terres revendiquées ; qu'il n'est également pas contesté que M. M D a vécu jusqu'à son décès dans les bâtiments d'habitation, pourtant prétendument compris dans le bail ;

-que les parcelles cadastrées section A 253, 254, 443, 445, 476, 477, 478, 479, 480 et 481, situées à Saint Julien Labrousse, sont nécessairement exclues de l'assiette du bail revendiqué par Mme C ; qu'elles ont été acquises par M. M D à une date postérieure à celle du bail litigieux revendiqué par cette dernière ; que M. M D n'a donc pas pu donner à bail, en mars 2012, ces parcelles alors qu'il n'en était encore pas propriétaire ; qu'en outre, ces parcelles ne figurent pas sur l'attestation MSA invoquée par Mme C ; que s'agissant des parcelles ayant fait l'objet d'un droit de retour le 13 avril 2012, suite à la donation en faveur de M. F D, prédécédé, de la même manière M. M D n'a pu conférer de droit sur ces parcelles en mars 2012 ; qu'il y a lieu d'émettre des doutes sur la véracité du bulletin de mutation de parcelles versé aux débats par les époux C, relevant que l'original de ce document n'a pas été produit ; qu'en tout état de cause, un bulletin de mutation de parcelles est un acte purement administratif qui ne constitue pas la preuve d'un bail à ferme ; qu'enfin il est inconcevable que M. M D ait

donné à bail les bâtiments d'habitation, le jardin potager et les terrains les bordant, et ce alors qu'il y vivait ; que les époux C ne démontrent en aucun cas avoir occupé ces bâtiments et terrains ;

-que de manière erronée, les premiers juges ont considéré que la réalité ou non du paiement des fermages importait peu, dès lors qu'une contrepartie financière était effectivement prévue entre les parties ; qu'en ne constatant pas le paiement d'une quelconque contrepartie onéreuse, le jugement dont appel a privé sa décision de base légale ; que dès lors qu'aucun paiement de fermages n'était justifié, les juges ne pouvaient que constater l'absence d'un élément essentiel du contrat et dire qu'aucun bail n'était conclu entre les parties ; qu'ainsi, contrairement aux allégations des époux C, il n'a jamais été justifié d'une exploitation un caractère onéreux ; qu'en l'état des actes annulés du 19 octobre 2014, le montant du pseudo fermage qui devrait s'appliquer est inconnu et ni le dispositif du jugement contesté ni celui des écritures des époux C ne permet de le connaître;

-que le chèque de banque du 23 juin 2012 d'un montant de 2 000 € ne peut correspondre aux fermages réglés à l'avance, mais uniquement à un acompte de 2 000 € versés par les époux C au titre de la vente de matériel agricole ; qu'alors que les époux C soutiennent que les terres ont été louées à Mme C le chèque de banque a été débité sur le compte de M. C, lequel est employé communal, et non sur le compte professionnel de Mme C ; que ce seul chèque ne saurait servir de preuve de l'existence d'un bail verbal ; qu'au surplus, les époux C ne produisent aucun livre comptable d'exploitation ni cahier de gestion, au soutien des écritures comptables, qu'ils invoquent ;

-que l'exception d'incompétence soulevée par les époux C est irrecevable comme l'ayant été après leurs moyens de défense au fond ; qu'en tout état de cause il ne peut y avoir exception d'incompétence, tenant le lien de connexité entre la demande en nullité du bail rural et la demande de nullité de l'acte de vente du matériel agricole, ces deux actes ayant été signés le même jour ;

-que c'est à tort que le jugement entrepris a retenu que les époux C démontraient la réalité de trois versements en règlement du matériel agricole, et ceux alors qu'il n'est aucunement démontré que lesdites sommes auraient été effectivement versées à M. M D ; que faute de démontrer le paiement du prix, il y a lieu de faire droit à la demande de résolution de l'acte de vente et d'ordonner la restitution des biens litigieux ; que seul peut être retenu l'acompte de 2000 € réglé par chèque de banque du 23 juin 2012.

Il est expressément renvoyé aux conclusions déposées par les parties pour un exposé complet de leurs moyens et prétentions.

MOTIFS :

La cour rappelle, à titre liminaire, qu'elle n'est pas tenue de statuer sur les demandes de "constatations" qui ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques, mais uniquement des moyens soutenus par les parties.

Sur l'exception d'incompétence :

L'article 74 du code de procédure civile dispose que les exceptions doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir. Il en est ainsi alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public.

Bien que soutenant que l'exception d'incompétence n'a pas été soulevée in

limine litis par les époux C , les consorts D et P n'apportent aucun élément venant démontrer que cette exception n'a pas été évoquée avant toute défense au fond, en première instance, devant le tribunal paritaire des baux ruraux. Ainsi, alors que cette exception n'est pas soulevée pour la première fois en appel, qu'elle a été examinée par les premiers juges, et alors que la procédure est orale, il n'est aucunement justifié de ce que les époux C n'ont pas soulevé in limine litis la dite exception de procédure. En tout état de cause, aucune irrecevabilité n'a été prononcée par les premiers juges et la cour est désormais saisie, par la déclaration d'appel, d'une demande d'infirmité de la décision des premiers juges rejetant l'exception de compétence soulevée par les époux C .

Il n'y donc pas lieu de déclarer cette exception de procédure irrecevable.

*

Aux termes de l'article L491-1 du code rural et de la pêche maritime, le tribunal paritaire des baux ruraux est seul compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs de baux ruraux.

Ainsi, le tribunal paritaire des baux ruraux a une compétence générale pour connaître de toutes contestations dont le bail rural est l'objet, la cause ou l'occasion. Toute contestation relative à une convention sans lien avec le bail rural ne relève pas de la compétence d'attribution du tribunal paritaire des baux ruraux.

En l'espèce, le litige porte, d'une part, sur l'existence d'un bail rural liant les époux C et M. M D , et désormais l'indivision successorale de ce dernier et, d'autre part, sur la vente par celui-ci aux époux C de matériel agricole. Les parties soutiennent que la juridiction paritaire des baux ruraux est compétente pour examiner ces deux actes.

La compétence du tribunal paritaire des baux ruraux concernant le bail rural ne fait aucun doute. Se pose, en revanche, la question s'agissant de la vente de matériel.

Les premiers juges ont relevé que les deux actes juridiques concernaient les mêmes parties en même qualité et étaient contestés au visa des mêmes moyens de droit et des mêmes arguments de fait, que leur sort était imbriqué et qu'ils formaient un ensemble juridique qui ne peut être scindé en droit ni en fait, justifiant que l'appréciation de leur régularité soit examinée par le même juridiction, à savoir le tribunal paritaire des baux ruraux.

Cette analyse, dont l'objet est de privilégier une certaine « sécurité juridique » va, cependant, à l'encontre des règles de compétence d'attribution du tribunal paritaire des baux ruraux. Ainsi, sauf à dénaturer les écrits, il convient de relever que ces conventions sont établies sur deux supports différents sans qu'aucune référence ne soit faite de l'un à l'autre. Si le document relatif au bail rural renvoie au code rural et aux dispositions du code civil sur le bail rural, le document venant attester de la vente de matériel ne fait aucun renvoi à ces dispositions. Au surplus, ce document écrit n'a pas pour objet de formaliser une vente entre les parties, mais uniquement d'attester d'une vente que les parties indiquent être intervenues précédemment et pour laquelle les paiements auraient été effectués en espèce entre 2012 et 2014.

Les consorts D et P n'apportent aucun élément venant démontrer une indivisibilité entre ces deux conventions, si ce n'est que les supports écrits ont été signés le même jour et par les mêmes parties. Cependant, ces similitudes sont insuffisantes à démontrer l'interdépendance de ces deux actes juridiques. Il en est de même s'agissant du bail verbal invoqué par les époux C , dont il n'est d'ailleurs aucunement démontré que les parties se sont entendues le même jour s'agissant de la mise à disposition des parcelles et de la vente du matériel.

Ainsi, il n'est nullement démontré que l'intention des parties était de ne contracter qu'une seule convention soumise au même statut du fermage ni d'une interdépendance économique et juridique entre les dites conventions. Ces deux conventions apparaissent à l'inverse, au regard des éléments du dossier, totalement indépendantes tant d'un point de vue économique que juridique.

En outre, contrairement au moyen avancé par les consorts D et P, le pouvoir d'évocation de la cour d'appel, laquelle statue en tant que juridiction du second degré d'une décision rendue par tribunal paritaire des baux ruraux, ne lui permet pas de statuer sur des demandes qui ne relèvent pas de la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux. En effet, par le jeu de l'effet dévolutif, la cour d'appel n'a pas plus de pouvoir que le juge ou la juridiction de première instance.

C'est, en conséquence, à tort que le tribunal paritaire des baux ruraux s'est dit compétent pour statuer sur ces deux conventions et a rejeté l'exception d'incompétence soulevée. Il convient de déclarer la juridiction des baux ruraux incompétente pour connaître de la demande de résolution de la vente du matériel agricole, dont les consorts D et P se prévalent, au profit du tribunal judiciaire de Privas.

La décision entreprise sera, dès lors, infirmée de ce chef.

Sur la recevabilité du procès-verbal de constat d'huissier du 14 septembre 2018 (pièce 53) et les demandes subséquentes :

Le procès-verbal de constat d'huissier du 14 septembre 2018 a pour objet d'attester, après écoute des enregistrements remis à l'huissier de justice par les consorts D et P, que les faits relatés par ces derniers dans leurs écrits nommés « témoignages » sont conformes en leur teneur aux enregistrements.

Il n'est pas contesté que ces enregistrements, qui ont été réalisés par les consorts D et P au domicile des personnes enregistrées, portaient sur des conversations entretenues entre les consorts D et P et M. F, M. J et M. S, à l'insu de ces derniers et, donc, sans leur accord.

Par une juste motivation, les premiers juges ont relevé que ces enregistrements de conversations privées réalisés en un lieu privé, à l'insu des personnes concernées, sont non seulement susceptibles d'être constitutifs d'une infraction pénale, mais ne peuvent en aucun cas constituer des éléments de preuve licite et loyale dans un procès civil. Il en résulte, en effet, une atteinte à l'intimité de la vie privée que le droit à un procès équitable et le droit à la preuve ne sauraient justifier. Les consorts D et P disposaient, en effet, d'autres moyens de preuve pour asseoir leur défense, tel que notamment la production d'attestations rédigées par les personnes enregistrées. L'hypothèse d'un refus de ces personnes ne sauraient justifier la production des dits enregistrements.

C'est, en conséquence, à bon droit que le tribunal paritaire des baux ruraux a dit que le procès-verbal de constat d'huissier litigieux, en ce qu'il fait référence à ces enregistrements, à leur écoute personnelle par l'huissier et à leur retranscription, eu égard à l'illicéité du procédé et sa déloyauté, doit être écarté des débats.

Cette décision sera confirmée. Il en sera de même de la décision rejetant la demande d'auditions de MM. J, F et S en ce que les pièces versées au dossier suffisent à la solution du litige.

Enfin, rien ne justifie d'écarter, comme le réclament les époux C, certaines pages des conclusions des consorts D et P, en ce qu'elles « reproduisent des brides » des « témoignages », le juge pouvant librement apprécier la valeur des arguments apportés par les parties.

Sur le fond :

Conformément aux dispositions des articles 414-1 et 414-2 du code civil, pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit. C'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte. (...) Après la mort de l'intéressé, les actes faits par lui, autres que la donation entre vifs et le testament, ne peuvent être attaqués par ses héritiers, pour insanité d'esprit, que dans les cas suivants :

- 1° Si l'acte porte en lui-même la preuve d'un trouble mental ;
- 2° S'il a été fait alors que l'intéressé était placé sous sauvegarde de justice ;
- 3° Si une action a été introduite avant son décès aux fins d'ouverture d'une curatelle ou d'une tutelle ou si effet a été donné au mandat de protection future.

Ainsi que l'ont exactement relevé les premiers juges, l'acte en date du 19 octobre 2014 n'a pas été rédigé de la main de M. M D à l'exception de son nom et de sa signature, a manifestement été dressé et lu hors la présence d'au moins un des deux témoins requis pour signatures, tel que cela résulte de l'attestation du témoin M. M F et comporte des surcharges sur la date. Il apparaît, également, non contestable que cet acte, qui constituerait la régularisation d'un bail verbal antérieur, vise des parcelles qui ne correspondent pas, pour un certain nombre d'entre elles, à celles portées sur les bulletins de mutation et attestations de la M , versés au dossier par Mme C à titre de preuve d'un bail verbal. En outre, les parcelles supplémentaires mentionnées dans cet acte sont pour certaines celles sur lesquelles sont construits deux immeubles, dont la maison d'habitation de M. M D qu'il occupait jusqu'à son décès, et celle où il faisait paître ses chèvres et où se trouvait son jardin, sans qu'aucune réserve de jouissance ne soit mentionnée.

De la même manière, le tribunal paritaire des baux ruraux a justement constaté que l'acte litigieux a été signé quelques mois avant l'hospitalisation et le décès de M. M D ; alors qu'il prenait des traitements lourds et faisait l'objet de soins importants entraînant des hospitalisations fréquentes pour traiter une maladie qui lui a été fatale. Les pièces versées au dossier démontrent qu'il était particulièrement affaibli et vulnérable, et plus particulièrement son médecin traitant fait état de capacités cognitives et d'une faculté de jugement altérées en raison du lourd traitement qui lui était administré.

Tenant ces éléments, il convient de considérer que c'est par une exacte analyse des éléments de fait de la cause que le tribunal paritaire des baux ruraux a tiré la démonstration que M. M D n'avait pas pu, compte tenu de son état de santé, des circonstances de sa signature et de la teneur de l'acte litigieux, appréhender l'étendue et la portée de l'acte signé et ont prononcé la nullité de cet acte signé le 19 octobre 2014 au regard de l'altération des facultés personnelles de M. M D.

L'article L 411-1 du code rural et de la pêche maritime définit le bail rural comme la mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter.

La preuve de l'existence d'un bail doit être rapportée par celui qui l'invoque. Ainsi, le bail non écrit n'est pas nul et la preuve du bail verbal peut être administrée par tous moyens. Il appartient à celui qui s'en prévaut de démontrer d'une jouissance exclusive de parcelles pour une exploitation agricole et donc d'une mise à disposition par le propriétaire des terres. Sur ce point, les éléments du dossier permettent effectivement de démontrer que Mme C exploitait certaines parcelles appartenant à M. M D et pour lesquels ces derniers ont rédigés et/ou signé un bulletin de mutation des terres à destination de la M

Toutefois, pour démontrer l'existence d'un bail à ferme verbal, les intéressés doivent, également, faire la preuve d'une contrepartie déterminée entre les parties, notamment du paiement d'un fermage.

A ce titre, les pièces versées au dossier par les époux C ne permettent pas de démontrer d'un accord entre eux et M. M. D quant au principe du paiement d'un fermage et quant au montant fixé. Contrairement à ce que le tribunal paritaire des baux ruraux a retenu, la prévision d'une contrepartie financière n'est pas établie. Seule l'attestation rédigée par M. D R permet de confirmer que la remise d'une somme de 10 000 €, en octobre 2012 et octobre 2013, par les époux C à M. M D , mais qui correspond, aux dires de ceux-ci, au paiement du matériel agricole acquis. En revanche, aucune pièce ne vient démontrer d'un paiement au titre du fermage. Ainsi, plus particulièrement, les époux C ne justifient pas que le chèque de banque de 2 000 € du 23 juin 2012 avait pour objet de régler un fermage. De même, ils apportent des arguments peu satisfaisants pour expliquer pour quelles raisons ce fermage, qu'ils prétendent avoir réglé, aurait été payé par avance pour les quatre années à venir, ce qui constituerait une pratique peu commune et particulièrement surprenante. A l'inverse, les consorts D et P versent au dossier une attestation rédigée par M. B R indiquant avoir entendu M. E S dire que ce chèque était un acompte sur la vente du matériel agricole.

Ainsi, à défaut de justifier de l'existence d'une contrepartie financière à la mise à disposition des parcelles agricoles, les époux C sont défaillants dans la démonstration d'un bail verbal. La simple mise à disposition et exploitation de parcelles sans contrepartie prédéfinie par les parties ne saurait être qualifiée de bail à ferme.

C'est, en conséquence, à tort que le tribunal paritaire des baux ruraux a reconnu, au profit des époux C , l'existence d'un bail à ferme verbal sur les parcelles dépendant de l'indivision successorale de M. M. D . Cette décision sera, en conséquence, réformée. Il sera, de ce fait, ordonné l'expulsion des époux Courtial de dites parcelles.

L'occupation par les époux C des dites parcelles dépendant de l'indivision successorale cause aux consorts D et P un préjudice qu'il convient de réparer en fixant une indemnité d'occupation à la somme de 1 600 € par an pour l'ensemble (valeur locative fixé à 1 608 € par la FDSEA). Les époux C seront, ainsi, condamnés à payer une indemnité d'occupation annuelle de 1 600 €, et ce, à compter du 06 décembre 2016, date de la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux et jusqu'à la libération des terres.

Il leur sera impartie un délai de 15 jours pour libérer les parcelles en cause, à compter de la signification du présent arrêt, sous peine d'astreinte de 100 euros par jour de retard.

La demande en condamnation à des dommages et intérêts formulée par les consorts D et P n'apparaît pas justifiée, ceux-ci ne démontrant pas l'existence d'un préjudice autre que la nécessité de se défendre dans la présente instance. Il en est de même de la demande des époux C , en l'absence d'éléments venant caractériser le caractère abusif ou calomnieux de la procédure. La décision de première instance venant rejeter ces demandes sera, en conséquence, confirmée.

*

Le sort des dépens et des frais irrépétibles a été exactement réglé par le premier juge.

En cause d'appel, l'équité commande d'accorder aux consorts D et P , contraints d'exposer de nouveaux frais pour se défendre, une indemnité de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Les époux C , qui succombent, devront supporter les dépens de l'instance d'appel et ne sauraient bénéficier d'une somme au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Déclare recevable l'exception de compétence soulevée par les époux C

Confirme les dispositions du jugement rendu par le tribunal paritaire des baux ruraux d'Annonay le 20 mars 2019, en ce qu'il a :

- jugé irrecevable pour illégalité le procès-verbal de constat d'huissier du 14 septembre 2018,
- écarté cette pièce produite par les consorts D et P aux débats,
- jugé n'y avoir lieu à audition de témoins,
- jugé nul pour insanité d'esprit l'acte daté du 19 octobre 2014 (bail à ferme),
- débouté les parties de leurs demandes de dommages et intérêts,
- condamné in solidum les époux C à payer à chacun des demandeurs la somme de 500 € d'indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens,

Le réforme pour le surplus,

Et statuant à nouveau,

Dit la présente juridiction incompétente pour connaître de la demande de résolution de la vente du matériel agricole au profit du tribunal judiciaire de Privas,

Rejette la demande des époux C tendant à voir écarter les pages 8, 16 et 31 des conclusions des consorts D et P ,

Dit que Mme A G ép. C et M. P C ne bénéficient pas d'un bail à ferme verbal sur les parcelles dépendant de la succession de M. M D , à savoir les parcelles A 487-488-502-503-504-505-506-509-239-240-241-242-244-247-248-250-251-252-421-426-442-444-472-473-482-483-484-481-480-485-479-254-253-256-282-445-443-476-477-478 situées à Saint Julien Labrousse,

Les condamne à libérer ces parcelles dans un délai de 15 jours à compter de la signification du présent arrêt, sous peine d'astreinte de 100 euros par jour de retard,

Dit que cette astreinte est fixée pour une période limitée à 6 mois, au terme de laquelle il devra être à nouveau statué,

Ordonne, en tant que de besoin, l'expulsion de Mme A G ép. C et M. P C et la restitution des parcelles dépendant de la succession de M. M D , à savoir les parcelles A 487-488-502-503-504-505-506-509-239-240-241-242-244-247-248-250-251-252-421-426-442-444-472-473-482-483-484-481-480-485-479-254-253-256-282-445-443-476-477-478 situées à Saint Julien Labrousse, au besoin avec l'aide de la force publique,

Fixe l'indemnité d'occupation à la somme de 1 600 € par an au titre de l'occupation induite des parcelles A 487-488-502-503-504-505-506-509-239-240-241-242-244-247-248-250-251-252-421-426-442-444-472-473-482-483-484-481-480-485-479-254-253-256-282-445-443-476-477-478 situées à Saint Julien Labrousse ;

Condamne Mme A G ép. C et M. P C au paiement de cette indemnité d'occupation, et ce, à compter du 06 décembre 2016, date de la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux et jusqu'à la libération des dites parcelles,

Condamne in solidum Mme A G ép. C et M. P
C à payer à M. M P ; Mme M P ép. R , M.
S P , et Mme V D ép. V , ensemble, la somme de
2500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute Mme A : G ép. C et M. P C de leur
demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum Mme A G ép. C et M. P
C aux entiers dépens de la présente instance.

Arrêt signé par Mme G , Présidente et par Mme P , Greffière.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE

