COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE
2ème chambre section B

ARRÊT DU 14 JANVIER 2020

ARRÊT N°

R.G : N° RG 18/03960 -
N° Portalis
DBVH-V-B7C-HEV6

ACA/VP

TRIBUNAL
PARITAIRE DES
BAUX RURAUX
D'AUBENAS
12 octobre 2018
RG :51.17.0005

Groupement

(GAEC)

C/

Commune

APPELANTS :

(GAEC)
pris en la personne de son représentant légal en exercice
Représenté par M.J

Représentée par Me P de la SCP R Postulant, avocat au barreau de NIMES
Représentée par Me P de la SCP S , Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

Monsieur C
né le 12 Janvier 1984 à LE PUY EN VELAY (43000)

Représenté par Me P de la SCP R , Postulant, avocat au barreau de NIMES
Représenté par Me P de la SCP S
P , Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

Monsieur R
né le 13 Avril 1956 à LE MONASTIER (48100)

Représenté par Me Philippe R , Postulant, avocat au barreau de NIMES
Représenté par Me P de la SCP S
, Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

(GAEC)
Représenté par M. M

Représentée par Me P de la SCP R , Postulant, avocat au barreau de NIMES
Représentée par Me P de la SCP S , Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMÉE :

Commune
Représentée par son Maire en exercice, M. M

Représentée par Me Didier CHAMPAUZAC de la SELARL CABINET CHAMPAUZAC, Plaidant, avocat au barreau de VALENCE, substitué par Me Kévin GERBAUD, 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 convocation des parties par lettres simples et lettres recommandées avec avis de réception du 21 Juin 2019.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

Mme A , Conseillère, a entendu les plaidoiries en application de l'article 786 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 A , Conseillère
Monsieur R , Conseiller

GREFFIER :

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

DÉBATS :

à l'audience publique du 10 Décembre 2019, où l'affaire a été mise en délibéré au 14 Janvier 2020.
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 et signé par Mme N , Présidente de Chambre, publiquement, le 14 Janvier 2020, par mise à disposition au greffe de la Cour

Le 29 iuillet 2016, la commune a adressé au Gaec , à M. , à M. , au Gaec , à M. , une convention de fermage pré-signée comportant une clause (article 7) en vertu de laquelle les fermiers s'engageaient à permettre la réalisation d'un projet éolien et à ratifier au profit d'EDF, un bail emphytéotique entre cet opérateur et la commune d'Issarlès.

Les exploitants ont signé les conventions de fermage tout en supprimant par raturage l'article 7 de la convention.

Le 18 novembre 2016, le conseil municipal de la commune a pris acte du refus de signature de la convention de fermage proposée au Gaec au Gaec , à M. R et à M. C

Le 12 avril 2017. la commune a conclu avec M. D et M. C une convention de fermage sur les terres initialement proposées aux appelants.

Par acte du 11 août 2017. le Gaec , M. C , M. R et le Gaec ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'Aubenas afin que soit confirmée l'existence de droits acquis sur un bail à ferme, que soit reconnue l'existence de baux ruraux sur les parcelles, objet du litige, que soit confirmée l'existence d'un bail écrit nonobstant l'article 7 de la convention, qu'à défaut, soit confirmée l'existence d'un accord des volontés formant bail rural, que soit constatée l'existence d'une contre-offre acceptée à l'exclusion de l'article 7 du projet de bail écrit, qu'à défaut la commune d'Issarlès soit condamnée à leur verser la somme de 25 380 € à titre de dommages et intérêts pour avoir établi des conventions de fermage au profit d'autres agriculteurs sur les mêmes terres exploitées par les requérants.

Par jugement du 12 octobre 2018, le tribunal paritaire des baux ruraux d'Aubenas :

- a débouté le Gaec représenté par M. M et M. , le Gaec représenté par M. J et par M. L , M. C et M. R de l'ensemble de leurs demandes,

- a prononcé en tant que de besoin l'expulsion du Gaec des parcelles de terrain agricole à usage de pâture : lieu-dit Le et de la sur les parcelles AH 39 (pour partie), AH20 (pour partie), AH114 (pour partie), AH 125 (pour partie) d'une superficie approximative de 15,80 hectares et de prés de fauche au lieu-dit : sur la parcelle cadastrée AH 125 (pour partie) d'une superficie de 5 hectares,

- a prononcé en tant que de besoin l'expulsion du Gaec des parcelles à usage agricole de pâture au lieu-dit : sur la parcelle cadastrée AH 35 (pour partie) d'une superficie de 2,90 hectares,

- a prononcé en tant que de besoin l'expulsion de M. C des parcelles de terrain à usage agricole de pâture au lieu-dit sur la parcelle cadastrée AH 125 (pour partie) d'une superficie approximative de 4 hectares,

- a prononcé en tant que de besoin l'expulsion de M. R des parcelles de terrain à usage agricole de prés de fauche au lieu-dit sur la parcelle cadastrée AH 125 (pour partie) d'une superficie approximative de 0,5 hectare,

- a condamné le Gaec représenté par M. M et M. R . le Gaec représenté par M. J E et par M. L , M. C et M. R à payer chacun à la commune , une indemnité d'occupation de 100 € par hectare au titre des parcelles occupées à compter de la signification de la décision,

- a débouté la commune de ses autres demandes,

- a condamné in solidum le Gaec représenté par M. M et M. R , le Gaec représenté par M. J et par M. L , M. C et M. R aux dépens.

Par lettre du 30 octobre 2018 enregistrée le 2 novembre 2018, le Gaec représenté par M. M et M. R le Gaec représenté par M. J et par M. L , M. C et M. R ont interjeté appel du jugement rendu.

Au terme de leurs conclusions notifiées le 4 décembre 2010, les Gaec et , M. C et M. R demandent à la cour, au visa des articles L411-1 et suivants du code rural, de l'article L242-1 du code des relations entre le public et l'administration, d'infirmer en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 12 octobre 2018 par le tribunal paritaire des baux ruraux d'Aubenas :

- de débouter la commune de l'intégralité de ses demandes,

- de dire et juger que depuis 1978, le Gaec les consorts E puis le Gaec , M. C et M. R sont titulaires de baux qui se sont tacitement renouvelés et ce jusqu'au 1er janvier 2022,

- de dire et juger que par délibération des 20 novembre 2000 puis du 21 décembre 2007, la commune a accepté de donner à bail rural les parcelles litigieuses au Gaec , aux consorts E , à M. C et à M. R , de dire et juger que ces décisions créatrices de droit, légales, ne pouvaient être retirées, de dire et juger qu'en l'absence de congé donné en application des dispositions de l'article L411-53 du code rural et de la pêche maritime, les baux antérieurs se poursuivent,

- de dire et juger que le refus de signer les conventions du 29 juillet 2016 a eu pour seule conséquence de maintenir les parties en l'état des baux ruraux antérieurs,

- de dire et juger que M. G et M. A ne détiennent aucun droit ni titre valable pour occuper les parcelles,

- à titre subsidiaire, de condamner la commune à verser une somme de 30 000 € au Gaec , aux consorts E , à M. C , à M. R à titre d'indemnité de fin de bail,

- de condamner la commune à verser la somme de 4000 € au Gaec , aux consorts E , à M. C , à M. R sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de leur appel, le Gaec , M. C , M. R et le Gaec font font valoir :

- que depuis le 1er janvier 1978 , ils sont titulaires pour M. B aux droits duquel vient M. C , sur les terres litigieuses de conventions de fermage leur donnant le droit de les exploiter et depuis le 1er janvier 1989, pour le Gaec et M. R , que les conventions de fermage se sont renouvelées tacitement par périodes de 11 ans, que ces conventions qui sont des baux ruraux ne peuvent être résiliées que par la voie amiable ou la voie judiciaire, que l'existence d'un bail rural est aussi démontrée par une volonté de louer qui résulte de la délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2000, que la délibération du 21 décembre 2007 a réitéré cette volonté de donner à bail, que ces deux délibérations ont eu pour objet la parcelle AH 125, que ces délibérations ne pouvaient être retirées dans le délai de quatre mois qu'à la condition d'être illégales, que le refus de signer les conventions du 29 juillet 2016 a maintenu le Gaec M. C , M. R et les consorts E sous l'empire des baux ruraux antérieurs, qu'en l'absence de congé délivré dans les conditions requises par l'article L411-53 du code rural et de la pêche maritime, ils sont titulaires d'un titre les autorisant à exploiter les parcelles litigieuses, que la demande d'expulsion doit être rejetée.

La commune a conclu le 10 décembre 2019, au visa des articles 1103, 1118 et 1240 du code civil, de l'article L411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime,

- à la confirmation en toutes ses dispositions du jugement n° 51-17-000005 rendu le 12 octobre 2018 par le tribunal paritaire des baux ruraux d'Aubenas,

- à l'expulsion de chacun des réclamants des terres comprises dans le projet de bail et occupées irrégulièrement sans droit ni titre sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de la notification de la décision à intervenir,

- à la condamnation solidaire de M. C , du Gaec du Gaec et de M. R à lui payer la somme de 4000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- à la condamnation solidaire de M. C , du Gaec du Gaec et de M. R aux entiers dépens de première instance et d'appel.

La commune fait valoir qu'il n'existe pas de contrat de fermage en l'absence d'acceptation de l'offre formulée le 29 juillet 2016, l'article 7 de cette offre en étant un élément substantiel, qu'en raturant cet article, les appelants ont formulé une contre-offre qu'elle n'a pas acceptée, que les terres, objet de l'offre de fermage de 2016 ne sont pas les mêmes que celles objet des précédents baux sur les biens de section qui sont des baux ruraux pour des prés de fauche accordés par délibération du 20 novembre 2000, la comparaison des plans annexés à l'offre de fermage pour un usage de pâture faite le 29 juillet 2016 à M. C et au renouvellement du fermage pour des prés de fauche, démontrant qu'il ne s'agit pas des mêmes terres même si la numérotation cadastrale est la même, que la délibération du 11 avril 2008 qui a retiré la délibération votée le 21 décembre 2007est devenue définitive à défaut de recours formé dans le délai de deux mois, que les appelants ne justifient pas avoir payé chacun en ce qui le concerne, le moindre loyer, que le paiement d'un loyer est un élément caractéristique d'un bail rural, que chacun des appelants est sans droit ni titre, qu'elle est donc fondée à exiger leur expulsion immédiate et le paiement par eux de la somme de 2954,69 € qu'elle va devoir rembourser à M. C et à M. D qui ont payé en 2017 et en 2018, un fermage sans pouvoir exploiter les terres données à bail.

Par courrier du 16 décembre 2019, les Gaec et de , M. C et M. R ont présenté une note en délibéré qui est irrecevable au visa de l'article 445 du code civil à défaut d'avoir été demandée ou de répondre à des arguments développés par le ministère public.

Ceci étant :

Le Gaec , M. C , M. R et le Gaec se prévalent de droits qu'ils auraient acquis sur d'anciens biens de section du "Hameau " représentant une surface de 72 hectares 66 ares 25 centiares, correspondant à trois parcelles cadastrées sur la commune d'Issarlès, sous la section AH n°77, n°125, n°126.

Ces biens qui étaient gérés par une commission syndicale ont été transférés avec leurs droits et obligations à la commune , par arrêté du 18 avril 2016, pris par le préfet de l'Ardèche.

La commune ne conteste pas l'existence de baux à ferme antérieurs conclus sur une partie de la surface des anciens biens de section, notamment pour un usage de pré de fauche, baux qui ont été renouvelés les 11, 12 et 13 décembre 2017 avec un loyer de 81,58 € par hectare et par an et qui correspondent :

- pour M. C à une superficie approximative de 4,50 ha sur partie de la parcelle cadastrée AH 125,

- pour le Gaec à une superficie approximative de 4,50 ha sur partie de la parcelle cadastrée AH 125, pour partie sur la parcelle cadastrée AB 128, au lieu-dit Les , sur une superficie de 1,50 ha,

- pour M. R , à une superficie de 4,50 ha sur partie des parcelles cadastrées AH 125 et AH 126.

Le Gaec , M. C M. R et le Gaec revendiquent l'existence de baux à ferme sur des terres à usage de pâture en se prévalant de conventions antérieures en date du 1er janvier 1978 et du 1er janvier 1989, d'une durée de 11 ans qui se sont renouvelées tacitement depuis lors.

Les conventions produites aux débats à effet au 1er janvier 1978 pour M. B aux droits duquel viendrait M. C) et au 1er janvier 1989 pour le Gaec , pour M. R , sur une superficie chacune de 4h 50 ont été consenties à la fois par le maire de la commune et par le président de la commission syndicale qui gérait les biens de section, l'exploitant ou l'amodiataire s'engageant à exploiter le lot attribué en bon père de famille et à effectuer au moins une fois chaque année la fauche du lot.

Les appelants invoquent aussi une délibération prise le 24 novembre 2000 par le conseil municipal de la commune aux termes de laquelle, leur bail a été renouvelé moyennant 450 F/ha soit 68 € 60 par hectare.

Cette délibération concerne le Gaec , M. B , M. R , M. R .

Les surfaces mentionnées dans cette délibération correspondent exactement aux surfaces mentionnées dans les conventions à effet au 1er janvier 1978 et au 1er janvier 1989 qui étaient des conventions consenties pour un usage de prés de fauche.

Les redevances versées par M. R par le Gaec , par M. B (puis par M. C) à la commune en 2013, en 2015, en 2016 accréditent le versement de fermages pour des prés de fauche dont les conventions n'ont pas été remises en cause par la commune et dont le loyer est plus élevé que pour un usage de pâture.

Les appelants se prévalent d'une délibération prise le 21 décembre 2007 par le conseil municipal de la commune pour leur consentir des conventions pour un usage de pâture à effet au 1er janvier 2007.

Une convention prise sur la base de cette délibération est produite. Elle concerne M. B pour la période comprise entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2015, sur une surface de 4,50 ha sur partie de la parcelle cadastrée AH 125, pour un usage de pâture au prix de 38 €/ ha.

Aucune autre convention n'est produite par les appelants.

Par une délibération du 11 avril 2008, le conseil municipal de la commune a annulé la délibération du 21 décembre 2007.

Les appelants soutiennent que cette délibération du 21 décembre 2007créatrice de droits ne pouvait être annulée par le conseil municipal, qu'elle ne pouvait être retirée dans le délai de 4 mois qui a suivi qu'à la condition d'être illégale, que la preuve de cette illégalité n'est pas rapportée.

Mais c'est à juste titre que la commune fait observer qu'il appartenait aux appelants de contester dans les délais, devant le juge administratif, cette délibération du 11 avril 2008, ce qu'ils n'ont pas fait.

Si la délibération du 21 décembre 2007 mentionnait la décision du conseil municipal de consentir un bail à effet du 1er janvier 2007, au Gaec et à M. B , pour un usage de pacage moyennant un loyer de 38€/ha, cette délibération a été remise en cause moins de 4 mois plus tard par une nouvelle délibération du 11 avril 2008 qui n'a pas fait l'objet de recours, de telle sorte qu'aucun des appelants ne peut se prévaloir de droits acquis de pacage sur partie de la parcelle cadastrée AH 125.

Le rejet par les appelants d'une condition essentielle de l'offre de fermage pour un usage de pâture ou de pré de fauche qui leur a été proposée le 29 juillet 2016 par la commune - cette condition mentionnée à l'article 7 de l'offre contenait engagement du locataire à ne pas porter atteinte à la réalisation d'un parc éolien par EDF EN France dans le cadre d'un bail emphytéotique - ne leur permet pas de soutenir qu'ils sont titulaires d'un bail sur des parcelles à usage de pâture ou de pré de fauche et qui correspondraient aux parcelles suivantes :

- pour le Gaec pour un usage de pâture au lieu-dit Le de la sur les parcelles cadastrées AH 39 (pour partie), AH 20 (pour partie), AH 114 (pour partie), AH 125 (pour partie) d'une superficie de 15,80 ha, pour un usage de pré de fauche au lieu-dit de pour une superficie approximative de 5 ha, sur la parcelle cadastrée AH125,

- pour M. C , pour un usage de pâture, sur une superficie de 4 ha sur partie de la parcelle cadastrée AH 125, lieu-dit ,

- pour M. R , pour un usage de pré de fauche sur une superficie de 0,5 ha pour partie sur la parcelle cadastrée AH 126 et pour partie sur la parcelle AH125, au lieu-dit

- pour le Gaec pour un usage de pâture, sur une superficie de 2, 90 ha au lieu-dit pour partie sur la parcelle AH 35.

Le conseil municipal de la commune , ayant pour sa part refusé dans une délibération du 18 novembre 2016, de consentir une convention de fermage, dans les conditions souhaitées par les appelants.

C'est donc par une exacte analyse de la situation que le tribunal paritaire des baux ruraux a considéré que les appelants étaient sans droit ni titre sur les parcelles sus-mentionnées, pour avoir refusé l'offre que leur avait adressée la commune , qu'il y avait lieu d'ordonner leur expulsion des terres objet des projets de convention du 29 juillet 2016, en fixant une indemnité d'occupation de 100 € par hectare et par an, à compter de la signification de la décision.

La commune doit être déboutée de sa demande tendant à la condamnation des appelants à lui rembourser la somme de 2954,69 € qu'elle affirme devoir rembourser aux fermiers qui sont titulaires d'un bail rural sur les parcelles litigieuses, au titre des exercices 2016-2017 et 2018, sans rapporter la preuve qu'elle a effectué ce remboursement.

L'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, au profit de l'une ou de l'autre des parties.

Sont condamnés in solidum le Gaec représenté par M. J et par M. L , le Gaec représenté par M. M et M. R , M. C , M. R au paiement des dépens de la procédure d'appel.

PAR CES MOTIFS,

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

Confirme en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 29 juin 2018 par le tribunal paritaire des baux ruraux d'Aubenas.

Y ajoutant,

Déboute la commune de sa demande tendant à la condamnation des appelants au paiement de la somme de 2954,69 € qu'elle ne justifie pas avoir remboursée aux fermiers, titulaires d'un bail rural sur les parcelles litigieuses.

Dit n'y avoir lieu à application en cause d'appel des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'une ou de l'autre des parties.

Condamne in solidum le Gaec représenté par M. J et par M. L , le Gaec représenté par M. M et M. R , M. C , M. R au paiement des dépens de la procédure d'appel.

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

LA GREFFIÈRE **LA PRÉSIDENTE**