

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 2 février 2011

N° de pourvoi: 10-11286

Publié au bulletin

Rejet

M. Lacabarats, président

Mme Fossaert, conseiller apporteur

M. Petit, avocat général

Me Foussard, SCP Vincent et Ohl, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Angers, 8 décembre 2009) que M. X..., venant aux droits de Mme Y..., propriétaire de parcelles données à bail à M. Z..., lui a donné congé pour reprise personnelle par acte du 10 mai 2007 ; que le preneur a assigné le bailleur en nullité du congé ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen, que si l'article L. 411-47 prévoit la nullité du congé, lorsque celui-ci ne mentionne pas la profession du bailleur, bénéficiaire de la reprise, la nullité doit être écartée dès lors que le preneur, destinataire du congé, est informé, en cours de procédure et après contestation du congé, de la situation du bailleur et notamment de sa profession ; qu'en se plaçant à la date du congé, pour considérer que l'omission concernant la profession était de nature à provoquer l'erreur du preneur en tenant pour indifférente la circonstance que le preneur, postérieurement à la contestation du congé, avait été en mesure de connaître la situation du bailleur bénéficiaire de la reprise, les juges du fond ont violé l'article L. 411-47 du code rural ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le congé délivré le 10 mai 2007 ne mentionnait pas la profession du bénéficiaire de la reprise, et souverainement retenu qu'il n'était pas démontré que le preneur connaissait cette profession, la cour d'appel a pu en déduire que cette omission, jointe à l'indication d'un domicile différent de celui, situé en région parisienne, que l'auteur du congé avait déclaré sur son permis de chasser et dans l'acte authentique de vente de la parcelle objet du bail et du congé, a nécessairement été de nature à induire le preneur en erreur sur le caractère réaliste du projet d'exploitation personnelle des terres invoqué par le bailleur ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à M. Z... la somme de 2 500 euros, rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux février deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils pour M. X....

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a annulé le congé du 10 mai 2007,

AUX MOTIFS, substitués à ceux des premiers juges, QUE :

« aux termes de l'article L.411-47, alinéa 2, du Code rural le congé pour reprise doit, à peine de nullité, indiquer les noms, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire ; que l'alinéa 3 ajoute que la nullité ne sera pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée n'est pas de nature à induire le preneur en erreur ; que le congé délivré le 10 mai 2007 ne mentionne pas la profession du bénéficiaire de la reprise ; que ce n'est qu'à l'occasion de sa contestation du congé que le preneur a appris que Jérôme X... travaillait au sein d'une grande enseigne nationale à Paris, ce qui lui a ouvert un champ de

discussion jusqu'alors incertain sur la capacité effective de l'intéressé à exploiter personnellement les terres ; que cette omission, jointe à l'indication d'un domicile différent de celui, situé en région parisienne, que l'intéressé a déclaré sur son permis de chasse 2008-2009 et dans l'acte authentique de vente de la parcelle n° 675, objet du bail et du congé, a nécessairement été de nature à induire Yves Z... en erreur sur le réalisme du projet d'exploitation personnelle des terres invoqué par ce nouveau bailleur, dont il n'est pas démontré qu'il connaissait la profession ; que, donc, c'est à tort que le tribunal, après avoir relevé que l'omission de la profession n'était pas « innocente », a rejeté le moyen de nullité formelle du congé puisque l'omission comme l'inexactitude est sanctionnable dès qu'elle est de nature à tromper le preneur sur la portée de ses droits, sans qu'il soit nécessaire qu'elle ait atteint son objectif en dissuadant le preneur de contester immédiatement le congé » ;

ALORS QUE, si l'article L.411-47 prévoit la nullité du congé, lorsque celui-ci ne mentionne pas la profession du bailleur, bénéficiaire de la reprise, la nullité doit être écartée dès lors que le preneur, destinataire du congé, est informé, en cours de procédure et après contestation du congé, de la situation du bailleur et notamment de sa profession ; qu'en se plaçant à la date du congé, pour considérer que l'omission concernant la profession était de nature à provoquer l'erreur du preneur en tenant pour indifférente la circonstance que le preneur, postérieurement à la contestation du congé, avait été en mesure de connaître la situation du bailleur bénéficiaire de la reprise, les juges du fond ont violé l'article L.411-47 du Code rural.

Publication : Bulletin 2011, III, n° 18

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers , du 8 décembre 2009

Titrages et résumés : BAIL RURAL - Bail à ferme - Congé - Mentions - Congé en vue d'une reprise - Indication de la profession du bénéficiaire - Omission - Portée

Est nul le congé pour reprise ne mentionnant pas la profession du bénéficiaire de la reprise lorsqu'il est souverainement retenu qu'il n'était pas démontré que le preneur connaissait cette profession et que cette omission a été de nature à induire ce dernier en erreur sur le caractère réaliste du projet d'exploitation personnelle des terres invoqué par le bailleur

BAIL RURAL - Bail à ferme - Congé - Mentions - Congé en vue d'une reprise - Congé n'indiquant pas la profession du bénéficiaire - Validité - Défaut de connaissance du preneur - Appréciation souveraine - Portée

BAIL RURAL - Bail à ferme - Congé - Nullité - Conditions

Textes appliqués :

- article L. 411-47 du code rural