



RAPPORT DE Mme DAVOINE, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDARE

Arrêt n° 248 du 7 mai 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-15.142

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans du 27 février 2023

la société SCEA de [Adresse 5]

C/

M. [H] [A]

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par acte authentique du 16 mai 1997, [O] [W] a consenti un bail rural, à effet au 1er novembre 1996, à M. [S] [A] et Mme [D] [T], son épouse, portant sur diverses parcelles de terre situées à [Localité 2] et [Localité 4] (37).

[O] [W] est décédé le 17 juin 2007, laissant pour seule usufruitière de cet ensemble de parcelles [L] [X], son épouse.

Le 13 décembre 2012, [L] [X] a délivré à M. et Mme [A] un congé aux fins de reprise, au bénéfice de son fils, M. [N] [W], exploitant et gérant de la SCEA de [Adresse 5], **à effet au 31 octobre 2014.**

M. et Mme [A] ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Tours d'une contestation de ce congé et d'une demande de prorogation du bail pour âge. A titre additionnel, ils ont sollicité l'autorisation de céder le bail à leur fils, M. [H] [A].

Par arrêt rendu le 30 mars 2015, la cour d'appel d'Orléans, réformant le jugement du tribunal paritaire des baux ruraux de Tours du 13 mai 2014 et statuant à nouveau, a principalement :

- dit que M. [N] [W] remplit les conditions requises pour bénéficier de la reprise ;
- débouté les consorts [A] de leur demande de nullité du congé délivré le 13 décembre 2012 ;
- ordonné la prorogation du bail jusqu'au 31 octobre 2016 au profit de M. et Mme [A] ;
- débouté ces derniers de leur demande d'autorisation de céder le bail à leur fils, M. [H] [A],
- dit qu'il appartiendra à [L] [X] de faire délivrer un nouveau congé au preneur pour la fin de la période de prorogation de bail.

Dans le cadre de ce litige, en réponse aux moyens développés par les époux [A] aux fins d'annulation du congé, la cour d'appel, vérifiant que les conditions de validité du congé étaient remplies, avait retenu :

- **sur l'obligation pesant sur le bénéficiaire de la reprise d'exploiter personnellement le bien** : elle avait considéré « *qu'il est ainsi suffisamment démontré que l'intéressé, (...) qui est associé exploitant de la SCEA DE [ADRESSE 5], par l'intermédiaire de laquelle il entend mettre en valeur les terres reprises, sera en mesure de participer personnellement aux travaux, de façon effective et permanente, étant rappelé que, eu égard à la taille de l'exploitation, il n'est pas exigé de lui qu'il assume seul l'ensemble de ces travaux et qu'il peut se faire aider par ses co-associés au sein de la société et par du personnel salarié* » ;
- **sur la non-conformité de la situation du bénéficiaire de la reprise au contrôle des structures** : Après avoir rappelé les conditions posées à l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime pour bénéficier du régime de la déclaration, la cour d'appel d'Orléans avait retenu que « *c'est à tort que les époux [A] invoquant une quatrième condition issue de la loi du 13 octobre 2014, selon laquelle les biens doivent être destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitation du déclarant dès lors que la surface totale de celle-ci, après consolidation, n'excède pas le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L 312-1, cette disposition ne pouvant recevoir application en l'état, faute de mise en place à ce jour des schémas directeurs régionaux institués par ce texte* ». Après avoir estimé que M. [N] [W] remplissait les trois autres conditions, elle a conclu que « *l'opération litigieuse n'est pas soumise à autorisation d'exploiter, mais à simple déclaration préalable* ».

Un nouveau congé a été délivré à M. et Mme [A] le 22 avril 2015 à effet au 31 octobre 2016, date d'expiration de la période de prorogation. Ils ont quitté les parcelles à compter de cette date.

Le 25 mars 2019, M. et Mme [A] et leur fils, M. [H] [A], ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Tours en réintégration, autorisation de cession du bail et indemnisation.

Le 14 janvier 2020, [L] [X] est décédée. Mme [I] [W], désormais propriétaire des parcelles litigieuses, est intervenue volontairement à l'instance.

La SARL [A] père et fils est intervenue volontairement à l'instance.

Par jugement du 16 novembre 2021, le tribunal paritaire des baux ruraux a principalement déclaré irrecevables les demandes de la SARL [A] père et fils pour défaut de qualité à agir et **rejeté les demandes de M. [S] [A], Mme [D] [T] et M. [H] [A]**.

Par arrêt du 27 février 2023, la cour d'appel d'Orléans a confirmé la décision uniquement en ce qu'elle déclare irrecevable les demandes de la SARL [A] père et Fils et **l'a infirmée pour le surplus**. Statuant à nouveau, elle a principalement :

- débouté Mme [I] [W], M. [N] [W] et la SCEA de [Adresse 5] de l'intégralité de leurs demandes, y compris celles présentées contre la SARL [A] père et fils ;
- dit que M. [N] [W] a manqué à son obligation d'exploiter personnellement les parcelles reprises ;
- dit que M. [H] [A] remplit les conditions requises pour bénéficier de la cession du bail par M. et Mme [S] [A] à son profit ;
- **ordonné en conséquence la réintégration de M. [S] [A] et de Mme [D] [T] épouse [A] dans l'exploitation des parcelles litigieuses à compter du 1er novembre 2016, avec cession de leurs droits à leur fils, M. [H] [A], sur les parcelles ;**
- **condamné in solidum Mme [I] [W], M. [N] [W] et la SCEA de [Adresse 5] à payer à M. [H] [A] des dommages et intérêts d'un montant annuel de 8 100 euros, à compter du 1er novembre 2016 et jusqu'à la date de libération effective des parcelles.**

Mme [I] [W], M. [N] [W] et la SCEA de [Adresse 5] se sont pourvus en cassation par déclaration du 27 avril 2023.

Ils ont déposé un **mémoire ampliatif** le 28 août 2023, aux termes duquel ils sollicitent la condamnation de MM. [H] et [S] [A] et Mme [D] [T] épouse [A] à leur payer la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les consorts [A] ont déposé le 27 octobre 2023 un **mémoire en défense** aux termes duquel ils sollicitent la condamnation *in solidum* de M. [N] [W], Mme [I] [W] et la SCEA de [Adresse 5] à leur verser la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

2 - Analyse succincte des moyens

Le pourvoi est composé de **quatre moyens**.

2.1 - Premier moyen en deux branches

La SCEA de [Adresse 5], M. [N] [W] et Mme [I] [W] font grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de leurs demandes, de dire que M. [N] [W] avait manqué à son obligation d'exploiter personnellement les parcelles reprises et que M. [H] [A] remplit les conditions requises pour bénéficier de la cession du bail par M. et Mme [S] [A] à son profit, d'ordonner en conséquence la réintégration de M. et Mme [S] [A] dans

l'exploitation des parcelles objet du bail litigieux à compter du 1er novembre 2016, avec cession de leurs droits à leur fils, M. [H] [A] et de condamner la SCEA de [Adresse 5], M. [N] [W] et Mme [I] [W] à payer à M. [H] [A] des dommages-intérêts d'un montant annuel de 8100 euros à compter du 1er novembre 2016 jusqu'à la date de libération effective des parcelles, alors :

« 1°/ que le congé délivré pour le terme de la prorogation du bail, celle-ci ordonnée par le jugement ayant statué sur la contestation du congé initial, ne constitue que le renouvellement du précédent congé validé, et non un congé distinct pouvant être contesté devant le tribunal paritaire ; que le contrôle a posteriori de la reprise ne peut se fonder sur un motif déjà invoqué par le preneur dans le cadre du contrôle a priori ; qu'en retenant qu'un nouveau congé à fin de reprise avait été délivré le 22 avril 2015 à effet au 31 octobre 2016, non contesté par les preneurs, à la suite de l'arrêt du 30 mars 2015 ayant statué sur le congé délivré le 13 décembre 2012, de sorte que la reprise pouvait faire l'objet d'un contrôle a posteriori, quand ce congé, délivré pour le terme de la prorogation du bail, ne pouvait être contesté devant le tribunal paritaire ni au titre du contrôle a priori de la reprise, ni au titre du contrôle a posteriori, et que la reprise à la suite du congé délivré le 13 décembre 2012 ne pouvait être contestée dans le cadre d'un contrôle a posteriori, les consorts [A] ayant invoqué le motif tiré d'un défaut de participation à l'exploitation, déjà soumis au tribunal dans le cadre du contrôle a priori, la cour d'appel a violé l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que la force majeure peut justifier un manquement du preneur à son obligation d'exploiter personnellement les biens repris ; que la fixation du seuil de surface de déclenchement du contrôle des structures postérieurement à la date d'effet du congé validé dans le cadre de l'instance ayant prononcé la prorogation du bail jusqu'à l'âge de la retraite des preneurs, qui a pour effet de priver le bénéficiaire de la reprise du régime de la déclaration préalable, présente un caractère irrésistible et imprévisible constitutif d'un cas de force majeure justifiant la non-exploitation personnelle des biens repris ; qu'en décidant que la détermination du seuil de surface de déclenchement du contrôle des structures ne peut constituer l'événement imprévisible et irrésistible entraînant pour M. [N] [W] l'obligation de faire exploiter les parcelles par un tiers, son épouse, alors qu'il lui était loisible de solliciter une autorisation d'exploiter, après avoir constaté que le seuil de surface déclenchant le contrôle des structures avait été fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles de la région Centre Val de Loire le 27 juin 2016, soit postérieurement à la date d'effet du congé validé dans le cadre de l'instance ayant prononcé la prorogation du bail jusqu'à l'âge de la retraite des preneurs, la cour d'appel a violé l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 331-2 du même code. »

2.2 - Deuxième moyen en cinq branches

La SCEA [Adresse 5], M. [N] [W] et Mme [I] [W] font grief à l'arrêt de dire que M. [H] [A] remplissait les conditions requises pour bénéficier de la cession du bail par M. et Mme [S] [A] à son profit et d'ordonner en conséquence la réintégration de M. [S] [A] et de Mme [D] [T] épouse [A] dans l'exploitation des parcelles litigieuses à compter du 1er novembre 2016, avec cession de leurs droits à leur fils, M. [H] [A], alors :

« 1°/ que le preneur qui a bénéficié d'une prorogation de son bail ordonnée au cours de l'instance en contestation du congé repris délivré par le bailleur, ne peut solliciter l'autorisation de céder ce bail dans le cadre d'une action en contestation de la reprise, ultérieurement exercée sur le fondement de l'article L 411-66 du code rural et de la pêche maritime ; qu'en décidant de faire droit, dans l'instance en contestation de la reprise initiée le 25 mars 2019 par les consorts [A], à la demande d'autorisation de cession du bail présentée par M. et Mme [A] au profit de leur fils, [H] [A], après avoir constaté que M. et Mme [A] avaient bénéficié d'une prorogation de leur bail jusqu'au 31 octobre 2016, ordonnée au cours de l'instance en contestation du congé pour reprise qui leur avait été délivré le 13 décembre 2012, la cour d'appel a violé l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-35 du même code ;

2°/ que l'autorité de la chose jugée a lieu à l'égard de ce qui a fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif ; que par arrêt définitif du 30 mars 2015, la cour d'appel d'Orléans a débouté M. et Mme [A] de leur demande d'autorisation de cession du bail au profit de leur fils, [H] [A] ; qu'en décidant néanmoins, pour statuer sur la demande d'autorisation de cession du bail présentée par M. et Mme [A] au profit de leur fils, [H] [A], que la décision du 30 mars 2015 qui a statué sur un congé à fin de reprise délivré par le bailleur le 13 décembre 2012, ne peut avoir aucune incidence sur la présente instance relative au nouveau congé du 22 avril 2015 délivré pour le terme de la prorogation, la cour d'appel, qui a méconnu l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt du 30 mars 2015, a violé l'article 1351 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article 480 du code de procédure civile ;

> Proposition de rejet non spécialement motivé sur la 2^{ème} branche du pourvoi :

Il est acquis que l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice¹.

Au cas présent, si l'on postule que l'interdiction de céder le droit au bail pendant la période de prorogation, telle que prévue à l'article L. 411-58, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, cesse à l'expiration de celle-ci (**postulat qui est précisément contesté par la 1^{ère} branche et qui sera questionné dans la suite du rapport**), la fin de la période de prorogation résultant de la délivrance d'un nouveau congé est susceptible de constituer une circonstance juridique nouvelle modifiant la situation antérieurement reconnue en justice et, partant, de conduire au rejet de la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 30 mars 2015, ayant rejeté la demande d'autorisation de cession du bail à leur fils formée par les époux [A]. En effet, il sera noté que, dans cette décision, la cour d'appel avait précisément motivé le rejet de la demande d'autorisation de cession, à titre principal, par l'interdiction posée à l'article L. 411-58, alinéa 2, précité. **Par conséquent, dans l'hypothèse où la 1^{ère} branche ne donnerait pas lieu à cassation, ce grief pourrait faire l'objet d'un rejet non spécialement motivé (étant**

¹ 2e Civ., 17 mars 1986, pourvoi n° 84-12.635, Bulletin 1986 II N° 41 ; 2e Civ., 3 juin 2004, pourvoi n° 03-14.204, Bull., 2004, II, n° 264 ; 3e Civ., 25 avril 2007, pourvoi n° 06-10.662, Bull. 2007, III, n° 59 ; 3e Civ., 28 mars 2019, pourvoi n° 17-17.501, publié ; 2e Civ., 10 décembre 2020, pourvoi n° 19-12.140, publié

observé que, dans l'hypothèse inverse, la cassation pourrait intervenir uniquement sur la 1^{ère} branche).

3°/ que le congé délivré à l'issue de la prorogation du bail, ordonnée judiciairement lors de l'instance statuant sur la contestation du congé initial, ne constitue que le renouvellement du précédent congé validé et non un congé distinct pouvant être contesté devant le tribunal paritaire ; qu'en décidant, pour statuer sur la demande d'autorisation de cession du bail au profit de M. [H] [A], qu'un nouveau congé à fin de reprise ayant été délivré à M. et Mme [A] au bénéfice de M. [N] [W] le 22 avril 2015 à effet au 31 octobre 2016, la décision qui a statué sur le congé à fin de reprise, délivré par le bailleur le 13 décembre 2012, ne pouvait avoir aucune incidence sur l'instance relative à ce nouveau congé du 22 avril 2015, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant tiré de la délivrance d'un nouveau congé, a violé l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1351 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et l'article 480 du code de procédure civile;

> Proposition de rejet non spécialement motivé sur la 3^{ème} branche du 2^{ème} moyen :

La cour d'appel a motivé sa décision principalement par le fait que, la période de prorogation étant terminée, les preneurs ont recouvré la faculté de céder le bail à leur fils (**motifs critiqués par la 1^{ère} branche, dont la pertinence sera questionnée dans la suite du rapport**). Par conséquent, dans l'hypothèse où la 1^{ère} branche ne donnerait pas lieu à cassation, ce grief serait inopérant comme critiquant des motifs surabondants et pourrait faire l'objet d'un rejet non spécialement motivé (étant observé que, dans l'hypothèse inverse, la cassation pourrait intervenir uniquement sur la 1^{ère} branche).

4°/ que, lorsque le cessionnaire pressenti exerce une autre profession, les juges du fond doivent examiner concrètement si cette activité professionnelle est compatible avec une participation effective et permanente sur les lieux objet de la cession du bail aux travaux agricoles ; qu'en se bornant à retenir, pour dire que la condition tenant à l'exploitation du fonds était remplie et autoriser la cession, que M. [H] [A] justifie de l'exercice d'une activité agricole à titre individuel, sans rechercher concrètement, comme elle y était invitée, s'il justifiait de la compatibilité de son activité extra-agricole dans la SARL [A], exploitante d'une activité de prestations de services sur près de 600 ha, avec une participation effective et permanente aux travaux agricoles sur les parcelles objet de la cession du bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-35 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;

> Proposition de rejet non spécialement motivé sur la 4^{ème} branche du 2^{ème} moyen :

Saisi d'une demande **d'autorisation d'une cession** en application de l'article L. 411-35, alinéa 1^{er}, du code rural et de la pêche maritime, le juge doit en effet rechercher si la cession n'est pas de nature à nuire aux intérêts légitimes du bailleur². Cet intérêt doit

² 3e Civ., 9 janvier 1991, pourvoi n° 89-12.227, Bulletin 1991 III N° 17 ; 3e Civ., 22 juillet 1992, pourvoi n° 91-18.332, Bulletin 1992 III N° 258 ; 3e Civ., 1 juillet 1998, pourvoi n° 96-19.459, Bulletin civil 1998, III, n° 151 ; 3e Civ., 4 juin 2014, pourvoi n° 13-15.141, Bull. 2014, III, n° 75

être apprécié au regard de la bonne foi du preneur et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel³. **Il doit donc démontrer une volonté de participer aux travaux de l'exploitation de façon effective et permanente au sens de l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime**⁴.

Sur le fondement de l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime, il est jugé que **l'appréciation de la condition d'exploitation personnelle exigée du bénéficiaire de la reprise relève, en principe, du pouvoir souverain des juges du fond**⁵. Pour autant, la Cour de cassation a évolué, lorsqu'il est fait état d'éléments permettant de douter du respect de cette condition (pluriactivité, état de santé etc.) vers un contrôle consistant à vérifier que les juges du fond ont **suffisamment** caractérisé les éléments démontrant « une participation effective et permanente aux travaux, qui ne se limite pas à la direction et à la surveillance de l'exploitation »⁶. Néanmoins, dans ce cas, **la souveraineté des juges du fond réapparaît** lorsqu'il s'agit d'analyser si l'exercice par le bénéficiaire de la reprise d'une autre profession, ou son éloignement géographique permet sa participation effective et permanente à l'exploitation⁷.

Au cas présent, dans les conclusions d'appel des consorts [W], il est écrit : « *Il est rappelé que, comme cela était le cas en 2015, la SARL [A] exploite une activité de prestations de services, sur près de 600 hectares.* » Dès lors qu'en 2015, les époux [A] étaient à la fois les gérants de la SARL et les preneurs à bail des parcelles litigieuses, les consorts [W] ont, ce faisant, admis implicitement que l'activité exercée au sein de la SARL [A] n'était pas incompatible avec la participation effective et permanente aux travaux agricoles sur les parcelles affermées, étant observé au surplus que, d'une part, celle-ci s'apprécie, aux termes de l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime, « selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation » et que rien n'oblige le repreneur à assurer *seul* la totalité du travail agricole, celui-ci pouvant se faire aider d'un personnel salarié ou par des membres de

³ 3e Civ., 21 février 1996, pourvoi n° 94-12.134, Bulletin 1996 III N° 51 ; 3e Civ., 3 avril 2001, pourvoi n° 99-16.611 ; 3e Civ., 5 juin 2002, pourvoi n° 00-21.893, Bulletin civil 2002, III, n° 128 ;

⁴ 3e Civ., 10 mars 2015, pourvoi n° 13-26.701 ; 3e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-23.990, publié

⁵ 3e Civ., 11 mai 1993, pourvoi n° 91-17.147 ; 3e Civ., 27 octobre 1993, pourvoi n° 91-19.685 ; 3e Civ., 23 mai 1995, pourvoi n° 93-13.685, Bull. N° 12 ; 3e Civ., 29 avril 1998, pourvoi n° 95-22.330 ; 3e Civ., 19 janvier 2010, pourvoi n° 09-10.626 ; 3e Civ., 3 avril 2012, pourvoi n° 09-14.538 ; 3e Civ., 22 mai 2012, pourvoi n° 11-17.184 ; 3e Civ., 13 octobre 2021, pourvoi n° 20-15.620

⁶ 3e Civ., 5 septembre 2012, pourvoi n° 11-13.783. : « Qu'en statuant ainsi, par des motifs insuffisants à caractériser une participation effective et permanente aux travaux, qui ne se limite pas à la direction et à la surveillance de l'exploitation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision » ; 3e Civ., 24 mai 2017, pourvoi n° 16-13.434 ; 3e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-17.609 : « Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le bénéficiaire de la reprise, exerçant la profession de technicien vétérinaire, justifiait avoir pris les dispositions nécessaires pour se consacrer aux travaux de façon effective et permanente sans se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale » ; 3e Civ., 10 septembre 2020, pourvoi n° 19-15.167 : « En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les différentes activités professionnelles de Mme A... étaient compatibles avec une participation effective et permanente à l'exploitation des terres reprises, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

⁷ 3e Civ., 19 février 2008, pourvoi n° 07-14.254 ; 3e Civ., 11 mars 2014, pourvoi n° 12-28.456 ; 3e Civ., 15 septembre 2015, pourvoi n° 14-17.159 ; 3e Civ., 7 décembre 2017, pourvoi n° 16-21.826, 16-21.605 ; 3e Civ., 24 octobre 2019, pourvoi n° 18-16.582

sa famille⁸. Au surplus, même si l'activité de prestations de service agricoles est commerciale, elle entretient un lien étroit avec l'activité agricole, de sorte que la pluriactivité dont les conjoints [W] faisaient état était toute relative. Dans ces conditions, **c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche inopérante, a jugé que rien ne s'opposait à ce que M. [H] [A] bénéficie d'une cession du droit au bail.**

En tout état de cause, au regard des motifs de l'arrêt, la cour d'appel a considéré implicitement mais nécessairement, dans l'exercice de son pouvoir souverain, que M. [A] exerçait une profession compatible avec la participation effective et permanente à l'exploitation des terres cédées.

5°/ que les juges du fond ont l'obligation, chaque fois que sa situation est contestée, de vérifier si l'exploitant agricole, pressenti comme cessionnaire d'un bail rural, satisfait aux exigences du contrôle des structures ; qu'en se bornant à retenir, pour dire que la condition tenant au respect de la législation sur le contrôle des structures était remplie et autoriser la cession, que M. [H] [A] justifie de l'exercice d'une activité agricole à titre individuel et qu'étant associé non exploitant de la SCEA Les Bordes, la surface exploitée par cette société n'entre pas dans la détermination du seuil de déclenchement du contrôle des structures, sans rechercher, comme elle y était invitée, si, comme il l'affirmait, M. [H] [A] avait effectivement cédé des baux à son épouse dans le cadre de l'installation de celle-ci, Mme [P] [A] n'apparaissant inscrite comme exploitante agricole sur aucun registre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime. »

> Proposition de rejet non spécialement motivé sur la 5^{ème} branche du 2^o moyen :

C'est par une **appréciation souveraine des éléments produits aux débats** que la cour d'appel, **qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation**⁹, a retenu que la surface exploitée de M. [H] [A], à titre personnel, était inférieure au seuil fixé par le SDREA, de sorte qu'il n'était pas soumis à l'obligation de demander une autorisation administrative d'exploiter.

2.3 - Troisième moyen en une branche

La SCEA de [Adresse 5], M. [N] [W] et Mme [I] [W] font grief à l'arrêt d'ordonner la réintégration de M. [S] [A] et de Mme [D] [T] épouse [A] dans l'exploitation des parcelles litigieuses à compter du 1^{er} novembre 2016, avec cession de leurs droits à leur fils, M. [H] [A], alors « que les juges ne peuvent méconnaître les termes du litige tels qu'ils sont déterminés par les prétentions des parties ; qu'en l'espèce, aux termes

⁸ Pour les congés aux fins de reprise : 3^e Civ., 27 novembre 1969, Bull. N° 766 ; 3^e Civ., 27 mai 1971, pourvoi n° 70-10.212, Bull. N° 327 ; 3^e Civ., 12 décembre 1972, pourvoi n° 71-13.523, Bull. N° 670 ; 3^e Civ., 5 mai 1976, pourvoi n° 75-10.055, Bull. N° 190 ; 3^e Civ., 11 mai 1993, pourvoi n° 91-17.147 ; 3^e Civ., 27 novembre 1996, pourvoi n° 95-10.250. ; 3^e Civ., 24 mai 2017, pourvoi n° 15-29.421

⁹ 3^e Civ., 23 janvier 2002, pourvoi n° 00-17.005, Bulletin civil 2002, III, n° 13 ; 1^{re} Civ., 13 mars 2019, pourvoi n° 17-23.169, publié ; 3^e Civ., 13 juillet 2023, pourvoi n° 22-15.816

du dispositif de leurs conclusions, M. et Mme [A] demandaient à la cour d'appel d'ordonner la réintégration immédiate de M. [H] [A] au sein des parcelles litigieuses ; qu'en ordonnant la réintégration de M. [S] [A] et de Mme [D] [T] épouse [A] dans l'exploitation des parcelles litigieuses à compter du 1er novembre 2016, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile. »

>Proposition de rejet non spécialement motivé sur le 3^{ème} moyen :

En ordonnant la réintégration de M. [S] [A] et de Mme [D] [T] dans l'exploitation des parcelles litigieuses, avec cession de leurs droits à M. [H] [A], la cour d'appel a *ipso facto* ordonné la réintégration de M. [H] [A] dans l'exploitation, comme sollicité par les consorts [A]. **Dès lors, elle n'a pas méconnu les termes du litige.**

2.4 - Quatrième moyen en une branche

La SCEA de [Adresse 5], M. [N] [W] et Mme [I] [W] font grief à l'arrêt de dire qu'ils devaient réparer le préjudice économique subi par M. [H] [A] et de les condamner in solidum à lui payer des dommages et intérêts d'un montant annuel de 8 100 euros à compter du 1er novembre 2016 et jusqu'à la date de libération effective des parcelles, alors « que ne subit pas une perte de chance d'exploiter, ouvrant droit à réparation, à compter de la date d'expiration du bail ayant fait l'objet d'un congé pour reprise, le cessionnaire de ce bail désigné comme tel dans le cadre d'un contrôle a posteriori de la reprise, à la suite d'une action en contestation de la reprise ultérieurement exercée ; qu'en décidant, pour allouer des dommages-intérêts à M. [H] [A], qu'il pouvait se prévaloir d'une perte de chance d'exploiter directe et certaine puisque le bail de ses parents aurait pu lui être cédé à compter du 1er novembre 2016, quand les époux [A] avaient été déboutés de leur demande d'autorisation de cession de leur bail au profit de leur fils lors de l'instance en contestation du congé qui leur avait été délivré et qu'il n'était pas établi qu'à la date du 1er novembre 2016, terme de la prorogation du bail objet du congé, M. [H] [A] remplissait toutes les conditions pour pouvoir bénéficier d'une cession de bail, la cour d'appel a violé l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1240 du code civil. »

>Proposition de rejet non spécialement motivé sur le 4^{ème} moyen :

Il est acquise que « **seule constitue une perte de chance réparable, la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable** »¹⁰. **La réparation de la perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée**¹¹. De plus, **les juges du fond apprécient souverainement le montant du préjudice**¹², y compris lorsqu'il résulte de

¹⁰ 1re Civ., 21 novembre 2006, pourvoi n° 05-15.674, Bull. 2006, I, n° 498 ; 1re Civ., 4 juin 2007, pourvoi n° 05-20.213, Bull. 2007, I, n° 217 ; 1re Civ., 14 mai 2009, pourvoi n° 08-15.335 ; 2e Civ., 7 novembre 2013, pourvoi n° 12-27.946 ; 3e Civ., 20 mai 2021, pourvoi n° 20-10.905

¹¹ 1re Civ., 16 juillet 1998, pourvoi n° 96-15.380, Bull. 1998, I, n° 260 ; 1re Civ., 9 avril 2002, pourvoi n° 00-13.314, Bulletin civil 2002, I, n° 116 ; 2e Civ., 9 avril 2009, pourvoi n° 08-15.977, Bull. 2009, II, n° 98 ; 3e Civ., 6 avril 2022, pourvoi n° 20-19.376

¹² 1re Civ., 23 novembre 1966, Bull. N°522 ; 3e Civ., 8 décembre 1981, pourvoi n° 80-13.672, Bull. 3 N° 206 ; http://srv-cassation.cour-de-cassation.justice.fr/Rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID_ARRET=589180 1re Civ., 6 décembre 1983, pourvoi n° 82-14.898, Bull. 1 N° 287 ; Soc., 5 mars 2002, pourvoi n° 00-41.453, Bull. 2002, V, n° 84 ;

la perte d'une chance par l'évaluation qu'ils en font¹³, sans être notamment tenus de préciser leur évaluation de l'entier préjudice et le coefficient de probabilité qu'ils lui affectent implicitement¹⁴.

Par ailleurs, **lorsque la réintégration du preneur évincé est ordonnée, le renouvellement du bail prend effet à compter de la date d'expiration du précédent bail et le préjudice subi par le fermier durant les années d'éviction doit être réparé par des dommages-intérêts**¹⁵.

Au cas présent, la cour d'appel a précisément retenu que M. [H] [A] a perdu une chance d'obtenir la cession du bail à compter du 1^{er} novembre 2016 et, partant, de tirer les bénéfices de l'exploitation du fonds dès cette date. **Elle a souverainement apprécié que la probabilité d'obtenir cette éventualité favorable était haute. Le grief, qui se heurte au pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, est manifestement infondé.**

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

- Le congé délivré pour le terme de la prorogation du bail pour âge en application de l'article L. 411-58, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime constitue-t-il le renouvellement du précédent congé ou un congé distinct pouvant être contesté devant le tribunal paritaire ? Lorsque le bailleur a délivré, en application de l'article L. 411-58, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, un nouveau congé pour reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation dont a bénéficié le preneur, le contrôle *a posteriori* de la reprise peut-il, lorsque le congé **initial** a été contesté par le preneur dans le cadre du contrôle *a priori*, se fonder sur un motif déjà invoqué par ce preneur lors de ce contrôle ? Dans la négative, cette règle s'applique-t-elle même en cas d'éléments nouveaux, inconnus du preneur lors du contrôle *a priori*, qui sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ? (1^{er} moyen, 1^{ère} branche)

- l'adoption du schéma directeur régional des exploitations agricoles prévu à l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime, fixant le seuil de surface de déclenchement du contrôle des structures et ayant pour effet de priver le bénéficiaire de la reprise du régime de la déclaration préalable, présente-t-elle un caractère irrésistible et imprévisible constitutif d'un cas de force majeure justifiant la non-exploitation personnelle des biens repris et le rejet de la demande en réintégration formée par le preneur évincé sur le fondement de l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime, dans l'hypothèse où cette adoption est intervenue postérieurement à la date d'effet d'un congé aux fins de reprise, validé dans le cadre d'une instance ayant prononcé la prorogation du bail jusqu'à l'âge de la retraite des preneurs, mais

¹³ Com., 26 janvier 2010, pourvoi n° 08-20.505 ; Com., 8 novembre 2011, pourvoi n° 10-23.662

¹⁴ 1^{re} Civ., 10 décembre 2014, pourvoi n° 13-25.071

¹⁵ 3^e Civ., 21 novembre 1968, Bull. N° 479 : « Le droit au renouvellement du bail pour une durée de neuf ans prend effet à la date d'expiration du précédent bail. Cette disposition impérative doit recevoir application, même au cas de réintégration du preneur évincé. En effet, le préjudice subi par lui durant les années d'éviction doit être réparé par les dommages-intérêts qui lui sont alloués. » (sommaire)

antérieurement à la date d'expiration de la prorogation, concomitante à la date d'effet du congé itératif ? (1^{er} moyen, 2nde branche)

- Le preneur qui, après avoir vainement contesté la validité d'un congé aux fins de reprise pour exploiter dans le cadre d'un contrôle *a priori*, a bénéficié d'une prorogation du bail pour âge en application de l'article L. 411-58, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, recouvre-t-il son droit de céder le bail à un membre de sa famille lorsque sa demande en réintégration sur le fondement de l'article L. 411-66 du même code est accueillie ? En usant de son droit d'obtenir la prorogation du bail pour âge, le preneur renonce-t-il, de manière irréversible, à son droit de céder son bail ? (2^{ème} moyen, 1^{ère} branche)

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Avant d'analyser plus précisément les questions ainsi soulevées par ces trois griefs (4.4), il convient de présenter le contrôle *a priori* et le contrôle *a posteriori* d'une reprise pour exploiter (4.1) comme le dispositif permettant la prorogation pour âge prévu à l'article L. 411-58, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime (4.3) mais également d'exposer les contours de la notion de force majeure (4.2).

4.1 - Présentation générale du contrôle *a priori* et du contrôle *a posteriori* de la reprise pour exploiter

L'article L. 411-58, alinéa 1^{er}, du code rural et de la pêche maritime prévoit que le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Dans ce cas, aux termes de l'article L. 411-47 du même code, le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire.

L'article L. 411-59 du même code ajoute :

« Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

Le bénéficiaire de la reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions. »

Ainsi, la reprise est subordonnée à plusieurs conditions que doit respecter son bénéficiaire :

- **exploitation personnelle pendant au moins neuf ans à compter de la reprise ;**
- **respect des dispositions concernant le contrôle des structures prévues aux articles L. 331-1 à L. 331-12 du code rural et de la pêche maritime, complétées par les articles R. 331-1 à R. 331-12¹⁶ ;**
- possession du cheptel et du matériel nécessaires ou, à défaut, des moyens de les acquérir ;
- habitation dans les bâtiments repris ou à proximité du fonds.

Le **contrôle a priori** du congé s'exerce lorsque le congé est contesté par le preneur dans le délai de quatre mois à compter de sa réception, conformément aux articles L. 411-54 et R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime¹⁷ (ou, à tout le moins, dans les cas de relevé de forclusion, avant la date d'effet du congé). La forclusion prévue par ce texte est encourue, quel que soit le motif de contestation, notamment en cas d'irrégularité au titre de la législation sur le contrôle des structures¹⁸.

Dans le cadre de ce contrôle, **il appartient au bénéficiaire de la reprise de justifier qu'il remplit les conditions imposées par les textes¹⁹**. De plus, les

¹⁶ Cette condition, visée à l'article L. 411-59, alinéa 5, était autrefois plus clairement énoncée à l'article L. 411-58, alinéa 5 : « Si l'opération envisagée est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre VII du livre Ier du code rural concernant le contrôle des structures des exploitations agricoles, la reprise ne peut être obtenue que si cette autorisation a été accordée. Si la décision prise à ce sujet n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congé, le tribunal paritaire surseoit à statuer, le bail en cours étant prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle cette décision est devenue définitive. Si la décision définitive intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante ». Depuis l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural, l'article L. 411-58 se borne à disposer : « Si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire peut, à la demande d'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive... lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société. »

¹⁷ Article L. 411-54 CRPM : « Le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire dans un délai fixé par décret, à dater de sa réception, sous peine de forclusion. La forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article L. 411-47. Le tribunal apprécie les motifs allégués par le propriétaire lors de la notification du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié par l'un des motifs mentionnés à l'article L. 411-31, il ordonne le maintien du preneur dans l'exploitation pour un bail d'une nouvelle durée de neuf ans. » Article R. 411-11 CRPM : « Le délai prévu à l'article L. 411-54 est fixé à quatre mois ».

¹⁸ 3e Civ., 4 décembre 1973, pourvoi n° 72-14.257, Bull. N° 611 : « La forclusion encourue par le preneur en vertu de l'article 841 du code rural lui interdit de contester ensuite la validité du congé pour quelque motif que ce soit : il ne peut, en particulier, se prévaloir de ce que le bailleur n'a pas obtenu, à la date de la reprise, une autorisation de cumul. » (Sommaire). Inversement, le préfet ne peut accorder une autorisation d'exploiter au seul motif que l'exploitant en place a donné son accord à la reprise, en ne contestant pas le congé : Conseil d'Etat, 5 / 3 SSR, 22 mai 1974, N°88569, mentionné aux tables du recueil Lebon

¹⁹ 3e Civ., 19 décembre 2000, pourvoi n° 99-14.363; 3e Civ., 26 novembre 2008, pourvoi n° 07-16.679, Bull. 2008, III, n° 187 ; 3e Civ., 16 décembre 2014, pourvoi n° 13-25.173

conditions de la reprise doivent s'apprécier à la date d'effet du congé²⁰. En particulier, l'état de la réglementation des structures applicable doit être apprécié à la date à laquelle le congé doit prendre effet²¹.

Le législateur a également prévu un **contrôle a posteriori**. L'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime dispose ainsi :

« Au cas où il serait établi que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67 ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude aux droits du preneur, notamment s'il vend le bien, le donne à ferme, ou pratique habituellement la vente de la récolte sur pied d'herbe ou de foin, le preneur a droit, soit au maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts.

La réintégration prévue à l'alinéa précédent ne peut être prononcée si elle a pour résultat, compte tenu des biens que le preneur exploite par ailleurs, de lui permettre de mettre en valeur une exploitation excédant le seuil de superficie défini en application du I (1°) de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime. »

Ce contrôle vise, selon des auteurs²², à « *remédier aux insuffisances inévitables* » du contrôle *a priori* et à « *sanctionner les reprises frauduleuses et, le cas échéant, de rétablir le preneur dans ses droits méconnus* », en vérifiant « *le comportement du bénéficiaire de la reprise (une fois celle-ci accordée)* ». Pour un autre auteur²³, « *le bénéficiaire du congé s'engage à remplir un ensemble d'obligations pour neuf ans ; il est ouvert un contrôle de la réalisation de cet engagement et de sa permanence sur des éléments postérieurs à la date d'effet du congé-reprise* ».

La réintégration du fermier évincé est justifiée **non seulement en cas de fraude du repreneur mais aussi lorsque ce dernier ne satisfait pas aux obligations que l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime lui impose** (qui ont été précisées *supra*) **et, en particulier, l'obligation d'exploiter personnellement les biens repris durant 9 années**. Ainsi, par exemple, les juges, qui constatent que le propriétaire, bénéficiaire de la reprise, n'occupe pas les bâtiments de la ferme comme il s'y était engagé et ne possède aucun cheptel, les travaux agricoles étant exécutés par des tiers avec leur propre matériel sans aucun lien de dépendance vis-à-vis du

²⁰ 3e Civ., 13 mars 2002, pourvoi n° 00-19.359, Bull. 2002, III, n° 66 ; 3e Civ., 18 mars 2009, pourvoi n° 08-12.106, Bull. 2009, III, n° 66

²¹ 3e Civ., 24 janvier 2019, pourvoi n° 17-10.095 : « Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que l'état de la réglementation des structures applicable à la reprise doit être apprécié à la date à laquelle le congé doit prendre effet et relevé que le schéma directeur régional des exploitations agricoles avait été fixé par arrêté du 28 juin 2016, de sorte que la quatrième condition ajoutée à l'article L. 331-2 II du code rural et de la pêche maritime par la loi du 13 octobre 2014 n'était pas déterminée à la date du congé, le 29 septembre 2015, la cour d'appel, qui a vérifié que les trois autres conditions étaient satisfaites par la bénéficiaire en vue d'une simple déclaration et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ». Voir aussi : 3e Civ., 19 novembre 2003, pourvoi n° 02-15.767, Bulletin civil 2000, III, n° 203

²² J.-P. Moreau et B. Grimonprez, JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 250 : Baux ruraux. – Droit de reprise, §133

²³ S. Pringent, Répertoire de droit civil, *V° Bail rural*, n°654

propriétaire, peuvent en déduire que ce dernier ne participe pas aux travaux de façon effective et permanente, et a exercé la reprise en fraude des droits de l'ancien preneur²⁴. La Cour de cassation a, à plusieurs reprises, estimé que rien n'oblige le bailleur qui reprend son fonds à assurer *seul* la totalité du travail agricole et qu'il peut se faire aider d'un personnel salarié²⁵ ou par des membres de sa famille²⁶.

La charge de la preuve du manquement du preneur à ses obligations incombe, dans le cadre du contrôle *a posteriori*, au preneur évincé²⁷.

En outre, le juge doit prendre en considération les éléments survenus postérieurement à la date d'effet du congé²⁸. En particulier, la Cour de cassation a jugé qu'« une cour d'appel, saisie sur le fondement de l'article L. 411-66 du code rural qui permet un contrôle *a posteriori* des conditions de la reprise, retient à bon droit que **celles-ci, lorsque la reprise n'a pas eu lieu, s'apprécient au jour où elle statue**. Elle ne viole pas le principe de non-rétroactivité des lois en faisant, pour exercer ce contrôle, application immédiate de l'article L. 331-2 du code rural, dans sa rédaction issue de la loi du 5 janvier 2006, qui ne soumet plus la reprise des biens familiaux

²⁴ 3e Civ., 9 octobre 1970, pourvoi n° 69-10.098, Bull. N° 503 Voir aussi : 3e Civ., 7 octobre 1987, pourvoi n° 86-12.355, Bulletin 1987 III N° 163 ; 3e Civ., 23 mai 1995, pourvoi n° 93-13.685, Bulletin 1995 III N° 128 ; 3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-17.084

²⁵ 3e Civ., 27 novembre 1969, Bull. N° 766 ; 3e Civ., 27 mai 1971, pourvoi n° 70-10.212, Bull. N° 327 : « Aux termes de l'article 845 alinéa 3 du code rural, la participation aux travaux, exigée du bénéficiaire de la reprise doit s'apprécier en fonction de l'importance de l'exploitation. Les juges peuvent estimer que l'importance du domaine permet au reprenant de ne pas se livrer par lui-même, en permanence, aux travaux matériels de culture. » (sommaire) ; 3e Civ., 12 décembre 1972, pourvoi n° 71-13.523, Bull. N° 670 : « Il n'est pas interdit au bénéficiaire de la reprise de modifier le mode de culture de la propriété, ni de se faire aider par un personnel salarié en fonction de l'importance de l'exploitation. » (sommaire) ; 3e Civ., 11 mai 1993, pourvoi n° 91-17.147 ; 3e Civ., 27 novembre 1996, pourvoi n° 95-10.250. Voir également : 3e Civ., 24 mai 2017, pourvoi n° 15-29.421

²⁶ Dans le cadre d'un contrôle *a priori*, 3e Civ., 5 mai 1976, pourvoi n° 75-10.055, Bull. N° 190 : « Il n'est pas interdit au bénéficiaire de la reprise de se faire aider par sa famille ou par un personnel salarié, suivant l'importance de l'exploitation. Les juges du fond peuvent accorder la reprise à un bénéficiaire déjà exploitant, exerçant la profession de courtier assermenté, dès lors qu'ils retiennent qu'avec l'aide de ses fils vivant avec lui et d'un ouvrier agricole, il sera en mesure d'adjoindre à son exploitation, les terres reprises et de participer, sur les lieux aux travaux d'exploitation, de façon effective et permanente. » (sommaire)

²⁷ 3e Civ., 27 mai 1971, pourvoi n° 69-14.245, Bull. N° 328 : « c'est au preneur évincé qu'il appartient de prouver le caractère frauduleux de la reprise » (sommaire) ; 3e Civ., 27 mai 1998, pourvoi n° 96-12.886 ; 3e Civ., 13 octobre 1999, pourvoi n° 98-10.189, Bull. civ. 1999, III, n° 204 ; 3e Civ., 7 février 2019, pourvoi n° 17-31.783

²⁸ 3e Civ., 13 octobre 1999, pourvoi n° 98-10.189, Bull. civ. 1999, III, n° 204 : « Ayant relevé qu'elle était saisie d'une demande ayant pour objet, postérieurement à la reprise, de faire sanctionner d'éventuels manquements du bénéficiaire de la reprise en application de l'article L. 411-66 du Code rural, une cour d'appel décide exactement qu'elle ne peut limiter son appréciation à la seule date d'effet du congé et doit prendre en considération les éléments survenus postérieurement à cette date et justifie le rejet de la demande d'annulation du congé en retenant, sans inverser la charge de la preuve, qu'il n'est pas établi que le preneur ne satisfaisait pas, depuis qu'il a exercé son droit de reprise, aux conditions imposées par l'article L. 411-59 du Code rural » (sommaire) ; 3e Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-14.692 : « Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle ne pouvait limiter son appréciation à la seule date d'effet du congé mais devait prendre en considération les éléments survenus postérieurement à cette date, la cour d'appel a violé les textes susvisés » ; 3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-17.084

détenus depuis plus de neuf ans et libres de location qu'au régime dérogatoire de la déclaration préalable »²⁹ (sommaire).

L'action ouverte au preneur par l'article L. 411-66 est recevable à tout moment, sans limitation de délai³⁰.

En revanche, **dans un arrêt publié de 1992, la Cour de cassation a affirmé que le contrôle a posteriori de la reprise ne peut, lorsque le congé a été contesté par le preneur d'un bien rural dans le cadre du contrôle a priori, se fonder sur un motif déjà invoqué par ce preneur**³¹. De même, dans un arrêt publié de 1995, elle a décidé qu'**à défaut d'avoir contesté le congé au tribunal paritaire dans le délai de 4 mois à compter de sa réception, le preneur, forclos à contester cet acte, ne peut, dans le cadre d'un contrôle a posteriori, se prévaloir de l'inobservation,**

²⁹ 3e Civ., 24 mars 2010, pourvoi n° 09-11.402, Bull. 2010, III, n° 67 : « Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen : 1°/ que saisi du contrôle "a posteriori" de la réalisation de l'engagement du bénéficiaire de la reprise de remplir pendant neuf ans les conditions de cette reprise exigées par les articles L. 411-58 et L. 411-59 du code rural, le juge, pour apprécier les éléments postérieurs à la date d'effet du congé, **doit se placer à la date de la demande, et non à celle où il statue** ; qu'ainsi, un texte législatif applicable aux baux en cours, intervenu postérieurement à la date d'effet du congé, ne saurait permettre un contrôle a posteriori sur les conditions dans lesquelles le bénéficiaire de la reprise exploite le bien repris ; que dès lors, en se fondant pour statuer comme elle l'a fait, sur les nouvelles dispositions de la loi du 5 janvier 2006 qui n'avaient pas vocation à s'appliquer en l'espèce, la cour d'appel a procédé d'une violation des articles L. 411-58, L. 411-59 et L. 411-66 du code rural et l'article 2 du code civil ; (...) Mais attendu qu'ayant relevé que les demandes de Mme Y... ne pouvaient être examinées que sur le fondement de l'article L.411-66 du code rural qui permet un contrôle a posteriori des conditions de la reprise, et retenu, à bon droit que celles-ci, lorsque la reprise n'avait pas eu lieu, devaient être appréciées au jour où il était statué, la cour d'appel, qui a constaté que la nouvelle rédaction de l'article L. 331-2 du code rural, issue de la loi du 5 janvier 2006 ne soumettait plus la reprise des biens familiaux détenus depuis plus de neuf ans et libres de location, qu'à une déclaration préalable, dans le mois suivant le départ effectif de l'ancien exploitant, et que les terres objet de la reprise recueillies à titre successoral par M. X... étaient détenues par son père depuis plus de neuf ans et réputées libres d'occupation puisque le congé donné à Mme Y... avait été définitivement validé le 2 février 1999, en a exactement déduit, sans violer le principe de non-rétroactivité des lois, que la reprise par M. X... des terres ne nécessitait plus la détention d'une autorisation préalable d'exploiter et que la demande de maintien dans les lieux de Mme Y... et ses demandes de renouvellement de bail et d'autorisation de cession devaient être rejetées ». Voir aussi : 3e Civ., 20 mars 1996, pourvoi n° 94-14.622, Bulletin 1996 III n° 78in : « Violent les articles L. 411-58 et L. 411-66 du Code rural, ensemble l'article 188-2 et suivants du même Code, la cour d'appel qui, pour débouter de sa demande en réintégration un preneur évincé à la suite d'un congé déclaré valable par arrêt irrévocable, retient que le bénéficiaire de la reprise était, à la date d'effet de ce congé, en règle avec la législation des cumuls alors qu'elle constatait que la date d'effet du congé avait été reportée, compte tenu du service national, à une date à laquelle la législation sur le contrôle des structures était devenue applicable »

³⁰ 3e Civ., 17 décembre 1970, pourvoi n° 69-12.490, Bull. N° 719 ; 3e Civ., 7 octobre 1975, pourvoi n° 74-11.743, Bull. N° 280 : « Le preneur peut, à tout moment, démontrer le caractère frauduleux de la reprise pour obtenir son maintien dans les lieux, sa réintégration, ou des dommages-intérêts, en vertu de l'article 846 du Code rural. Doit être cassé l'arrêt qui, pour déclarer irrecevable une telle demande fondée sur la mise en vente des biens repris, se borne à retenir qu'à la date de cette demande, le droit de reprise du bailleur n'avait pas encore été judiciairement reconnu et que le congé n'avait pas été exécuté »(sommaire).

³¹ 3e Civ., 15 janvier 1992, pourvoi n° 89-20.493, Bulletin 1992 III N° 19 : « Mais attendu que le contrôle a posteriori de la reprise ne pouvant, lorsque le congé a été contesté dans le cadre du contrôle a priori, se fonder sur un motif déjà invoqué par le preneur, fût-il non examiné pour cause de péremption de l'instance, la cour d'appel, qui a retenu que M. X... fondait exclusivement sa demande sur l'absence de qualité de la bénéficiaire de la reprise, ce qui était exactement le motif de la précédente action en contestation du congé, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef »

dont il avait eu, à l'époque, connaissance, des obligations du bénéficiaire de la reprise édictées par l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime³².

Le pourvoi questionne indirectement l'articulation entre ces deux jurisprudences, à savoir celle imposant au juge, saisi d'une contestation *a posteriori*, de prendre en considération les éléments survenus depuis la date d'effet du congé, et celle écartant la possibilité de réexaminer lors du contrôle *a posteriori* un motif déjà invoqué lors du contrôle *a priori* : **qu'en est-il lorsque des événements survenus postérieurement à la date d'effet du congé modifient l'appréciation d'un motif déjà invoqué et écarté lors du contrôle *a priori* du congé, ou modifient la situation reconnue en justice ?**

Deux autres précédents méritent d'être cités dans la mesure où ils témoignent d'une certaine **porosité de la distinction entre les deux types de contrôle** comme **de la prise en compte d'un changement de circonstances**.

D'abord, la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt non publié de 2020, que la forclusion prévue à l'article L. 411-54 n'est pas encourue si le preneur établit que les conditions de la reprise énoncées dans le congé ne sont plus réunies par suite d'un changement de circonstances, de sorte que le preneur peut, sans limitation de délai, invoquer un fait inconnu de lui dans les quatre mois de la délivrance de ce congé dès lors qu'il s'en déduit l'impossibilité de la reprise³³. Cet arrêt est analysé par S. Crevel³⁴ comme **un « étirement du domaine légal du relevé de forclusion »**. Selon B. Peignot³⁵, **« aux côtés du traditionnel contrôle *a priori* de la reprise, qui doit être mis oeuvre dans les quatre mois du congé, et permet à partir des éléments de fait et de droit dont disposent les juges à la date où ils statuent, d'apprécier les conditions de l'opération en se plaçant à la date d'effet du congé, il existe une seconde possibilité de contrôle, qui anticipe sur le contrôle *a posteriori* visé à l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime : elle est ouverte au preneur qui est en mesure d'invoquer un fait non connu de lui dans les quatre mois de la délivrance du congé s'il**

³² 3e Civ., 1 février 1995, pourvoi n° 92-20.843, Bulletin 1995 III N° 32. Voir aussi 3e Civ., 23 janvier 1970, pourvoi n° 67-10.138, Bull. N° 058 : « Le preneur en place, qui n'a pas contesté le congé dans le délai de l'article 841 du Code rural, ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 845 du même Code, pour obtenir son maintien dans les lieux ou le renouvellement de son bail, **que s'il invoque un fait non connu de lui dans les quatre mois du congé, et duquel il entend déduire la fraude ou l'impossibilité de la reprise**. Doit donc être cassé l'arrêt qui, pour maintenir un preneur dans les lieux, se fonde sur la reprise frauduleuse des bailleurs dont l'intention d'exploiter personnellement est exclue par des propositions de vente au fermier, puis à des tiers, **dès lors que cette offre de vente, adressée directement au preneur, se situe à une date contemporaine du congé, non contesté dans le délai de quatre mois par le preneur qui a confirmé par accord judiciaire sa renonciation au bail.** » ; 3e Civ., 7 décembre 1971, pourvoi n° 70-12.663, Bull. N° 599 : « Le preneur évincé qui ne s'est pas, dans le délai légal, prévalu des dispositions du 2^{ème} alinéa de l'ancien article 845 du code rural pour contester le congé à fin de reprise, ne peut pas par la suite obtenir des dommages-intérêts au motif que le bénéficiaire de la reprise n'a reçu l'autorisation de cumul que postérieurement à son entrée dans les lieux » (sommaire)

³³ 3e Civ., 23 janvier 2020, pourvoi n° 18-22.159 : « Qu'en statuant ainsi, alors que les conditions de fond de la reprise s'apprécient à la date d'effet du congé et que le preneur peut, sans limitation de délai, invoquer un fait inconnu de lui dans les quatre mois de la délivrance de ce congé dès lors qu'il s'en déduit l'impossibilité de la reprise, la cour d'appel a violé le texte susvisé »

³⁴ S. Crevel, *Contestation de congé : retour sur le relevé (de forclusion)*, RD rural n° 482, Avril 2020, comm. 64

³⁵ B. Peignot, *Incidence d'un fait non connu du preneur dans les quatre mois du congé*, Rev. des loyers, mars 2020, n° 1005, 3380

est de nature à influencer sur la régularité de la reprise et peut être mise en oeuvre sans limitation de délai jusqu'à la date d'effet du congé (...) elle permet au preneur d'obtenir la sanction immédiate d'une reprise illicite et le dispense ainsi de mettre ultérieurement en oeuvre le contrôle a posteriori organisé par l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime». Dans le même sens, D. Krajewski³⁶ affirme : « **L'action, bien que fondée sur l'article L. 411-54 se rapproche, notamment dans la répartition de la charge de la preuve, de celle prévue à l'article L. 411-66 et permettant au preneur de faire contrôler que la reprise a bien lieu dans les conditions qui l'ont justifiée. Pour Christian Dupeyron, c'est d'ailleurs ce contrôle a posteriori qui fondait la solution** [C. Dupeyron, Droit agraire, Droit de l'exploitation, tome 1, 2^e éd., 1994, n° 41 7]. **Elle permet au preneur de faire sanctionner, sans attendre, l'illicéité de la reprise** ».

Ensuite, on peut citer un autre arrêt non publié :

- 3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-13.987 :

« Enoncé du moyen

4. M. et Mme [G] font grief à l'arrêt de **déclarer irrecevable leur contestation a posteriori du congé délivré le 3 décembre 2012** et d'ordonner leur expulsion, alors :

« 1°/ qu'il incombe au bailleur qui soutient que la contestation du congé pour reprise est forclosée en application des dispositions des articles L. 411-54 et R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, de prouver que le preneur avait eu connaissance dans les quatre mois de la réception du congé des éléments sur lesquels il fonde sa contestation ; qu'en énonçant, **pour juger irrecevable la contestation a posteriori du congé** formée par les époux [G], que si l'extrait Kbis de la société BF Investissement dont M. [E], domicilié à [Localité 3], était le gérant, d'une part, et la demande de copie de l'acte de propriété relative à ce domicile, d'autre part, étaient postérieurs à l'expiration du délai de forclusion, les faits qu'ils révélaient lui préexistaient et qu'il n'était pas démontré que les époux [G] n'en avaient pas eu connaissance, la cour d'appel, qui a ainsi fait peser sur les preneurs la charge de la preuve de la date à laquelle ils avaient eu connaissance des éléments sur lesquels ils fondaient leur contestation, a violé les articles L. 411-54, L. 411-66 et R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1315 devenu 1353 du code civil ;

2°/ **en toute hypothèse, que le preneur peut, sans limitation de délai, invoquer un fait inconnu de lui dans les quatre mois de la délivrance du congé au soutien de sa contestation a posteriori** dès lors qu'il s'en déduit que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67 ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude à ses droits ; qu'en énonçant, pour juger irrecevable la contestation a posteriori du congé formée par les époux [G], qu'il n'était pas démontré qu'ils avaient été dans l'impossibilité d'avoir connaissance des informations désormais obtenues contenues dans l'extrait Kbis de la société BF Investissement et la copie de l'acte de propriété de l'immeuble situé [Adresse 3] appartenant à M. [E] produits aux débats, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoyait pas tenant à la possibilité pour les preneurs d'obtenir dans les quatre mois de la délivrance du congé les informations sur lesquelles ils fondaient leur contestation a posteriori, a violé les articles L. 411-54, L. 411-66 et R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime ;

³⁶ D. Krajewski, Annales des loyers, mars 2020, n° 3, p. 93

3°/ en toute hypothèse, qu'en se fondant, pour juger irrecevable leur contestation a posteriori, sur la circonstance inopérante que les époux [G] soutenaient que depuis dix ans, soit avant la date de la délivrance du congé, les juridictions avaient à connaître de contentieux relatifs à la délivrance par Mme [D] de congés aux fins de reprise par son fils, contentieux auxquels ils étaient pourtant étrangers, la cour d'appel a violé les articles L. 411-54, L. 411-66 et R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime ;

4°/ que le preneur peut, sans limitation de délai, invoquer un fait inconnu de lui dans les quatre mois de la délivrance du congé au soutien de sa contestation a posteriori dès lors qu'il s'en déduit que le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions prévues aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67 ou que le propriétaire n'a exercé la reprise que dans le but de faire fraude à ses droits, peu important qu'il ait au préalable tenté de contester a priori le congé ; qu'en se fondant encore, pour juger irrecevable la contestation a posteriori du congé formée par les époux [G], sur le critère erroné selon lequel nul n'est censé ignorer la loi et qu'il appartenait aux preneurs de se rapprocher d'un conseil afin d'apprécier les possibilités d'une contestation a priori du congé litigieux, la cour d'appel a violé les articles L. 411-54, L. 411-66 et R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime ;

5°/ **qu'une contestation a posteriori est recevable dès lors que les éléments dont se prévaut le preneur sont apparus postérieurement au délai de quatre mois suivant la réception du congé pour reprise** ; qu'en retenant, pour juger irrecevable la contestation a posteriori du congé formée par les époux [G], que l'arrêt de la cour d'appel de Douai en date du 18 juin 2015 ne constituait pas un élément nouveau rendant recevable leur contestation, dès lors que l'autorité de la chose jugée attachée à cette décision était limitée au litige qu'elle avait tranché auquel ils étaient extérieurs, la cour d'appel, qui s'est prononcée par un motif impropre à exclure le caractère nouveau de cet élément, de nature à rendre recevable la contestation, a violé les articles L. 411-54, L. 411-66 et R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

5. Abstraction faite d'un motif surabondant relatif à la saisine d'un conseil afin d'apprécier les possibilités de contestation a priori d'un congé pour reprise, la cour d'appel a exactement retenu que **la production d'un arrêt rendu dans une instance concernant un autre preneur ne constituait pas un fait nouveau susceptible de justifier le caractère tardif de la contestation que M. et Mme [G] avaient formée.**

6. Elle a, sans inverser la charge de la preuve, relevé que **les informations collectées par M. et Mme [G] faisaient état de faits qui existaient dès avant l'expiration du délai de forclusion de quatre mois imparti aux destinataires du congé pour saisir le tribunal en contestation et retenu souverainement qu'il n'était pas établi que les preneurs sortants n'auraient pas pu les obtenir en temps utile**, alors qu'ils avaient connaissance des contentieux récurrents engendrés par les tentatives de reprise par la bailleresse aux fins d'exploitation par son fils du domaine lui appartenant.

7. Elle n'a pu qu'en déduire que la contestation était irrecevable.

8. Le moyen n'est donc pas fondé. »

Le pourvoi conduit également à s'interroger que la notion de « motif déjà invoqué » visé par l'arrêt publié de 1992 précité.

Les différentes conditions posées aux articles L. 411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ne sont pas sans lien entre elles : il est évident

que si le repreneur ne dispose pas du matériel nécessaire, il lui sera difficile d'exploiter effectivement et personnellement les biens litigieux pendant neuf ans. Il en va de même s'il n'est pas en conformité avec le contrôle des structures. On rappellera à cet égard que, conformément à l'article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime, lorsque l'exploitant poursuit son activité malgré une décision de refus d'autorisation, le préfet doit le mettre en demeure de cesser l'exploitation des terres concernées et que, si, à l'expiration du délai imparti pour cesser l'exploitation des terres concernées, l'autorité administrative constate que l'exploitation se poursuit dans des conditions irrégulières, elle peut prononcer à l'encontre de l'intéressé une sanction pécuniaire.

De plus, la notion de « motif » se réfère-t-elle à la condition juridique de la reprise qui a été spécifiquement contestée, ou aux faits matériels et/ou juridiques allégués à l'appui de la demande en annulation du congé ?

On notera, sur cette question de l'articulation entre le contrôle *a priori* et le contrôle *a posteriori*, que **la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt publié de 2003, que la renonciation à contester un congé pour reprise et la capacité à exploiter du repreneur n'emportent pas renonciation à se prévaloir de la règle d'ordre public tenant au défaut d'exploitation du bénéficiaire de la reprise après l'exercice de celle-ci³⁷.**

Il sera relevé, enfin, que ces arrêts concernant l'articulation entre les deux types de contrôle ont tous été rendus dans des hypothèses où le preneur n'avait pas sollicité une prorogation du bail pour âge en application de l'article L. 411-58, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime. **Un élément de complexité s'ajoute dans l'hypothèse de prorogation du bail qui imposait autrefois au bailleur de délivrer un second congé (comme cela sera précisé ultérieurement), de sorte que cette situation est susceptible d'aboutir à deux contrôles *a priori*, portant respectivement sur la validité de chacun des deux congés délivrés. Comment, dans cette hypothèse, la jurisprudence issue des arrêts publiés de 1992 et de 1995 se décline-t-elle ? Doit-on comparer les motifs ou faits invoqués lors du contrôle *a posteriori* avec ceux invoqués ou connus lors du 1^{er} contrôle *a priori*, ou seulement avec ceux invoqués ou connus lors du 2nd contrôle, ou encore ceux invoqués ou connus lors des deux contrôles ?**

Par ailleurs, en cas de contrôle *a posteriori*, **le juge décide souverainement de la sanction qu'il prononce et n'est, en particulier, pas obligé d'ordonner la réintégration du preneur évincé à tort³⁸.** Il apprécie, à la date à laquelle il statue, la superficie que l'exploitation du preneur évincé atteindrait si sa réintégration était

³⁷ 3e Civ., 12 juin 2003, pourvoi n° 01-17.692, Bulletin civil 2003, III, n° 128

³⁸ 3e Civ., 18 mai 1989, pourvoi n° 87-17.780, Bulletin 1989 III N° 111 : « Saisis d'une demande de réintégration et de dommages-intérêts formée par un preneur évincé par l'exercice du droit de reprise par le bailleur et fondée sur l'inobservation par celui-ci des conditions de la reprise, les juges ne sont pas tenus d'ordonner la réintégration et fixent souverainement le mode de réparation qui leur paraît le meilleur. » (sommaire) ; 3e Civ., 19 mai 1999, pourvoi n° 97-17.040, 97-17.051, Bulletin civil 1999, III, n° 116 : « L'article L. 411-66 du Code rural n'impose pas au juge d'ordonner la réintégration du preneur évincé lorsque le bénéficiaire de la reprise ne remplit pas les conditions imposées par l'Administration pour poursuivre l'exploitation des terres. » (sommaire)

ordonnée³⁹. **Lorsque la réintégration du preneur évincé est ordonnée, le renouvellement du bail prend effet à compter de la date d'expiration du précédent bail⁴⁰** ; le préjudice subi par le fermier durant les années d'éviction doit être réparé par des dommages-intérêts.

Le fait que le preneur ait atteint l'âge de la retraite ne saurait le priver de l'action prévue par l'article L 411-66 du code rural et de la pêche maritime et il peut demander sa réintégration avec cession de ses droits à son descendant⁴¹.

En revanche, **les sanctions ne sont pas encourues quand le bénéficiaire n'exécute pas ses obligations en raison de la force majeure⁴²**. La jurisprudence est abondante lorsque le bénéficiaire de la reprise argue d'un état de santé incompatible avec l'exploitation de la ferme⁴³.

³⁹ 3e Civ., 5 février 1992, pourvoi n° 90-13.205, Bulletin 1992 III N° 40 : « La réintégration du preneur évincé par l'exercice d'un droit de reprise ne peut être prononcée si elle a pour résultat, compte tenu des biens que celui-ci exploite par ailleurs, de lui permettre de mettre en valeur une exploitation excédant le seuil de superficie défini en application de l'article 188-211° du Code rural. Une cour d'appel apprécie justement la situation du preneur sur ce point à la date à laquelle elle statue et retient souverainement l'absence de preuve d'un dépassement de ce seuil de superficie » (sommaire).

⁴⁰ 3e Civ., 21 novembre 1968, Bull. N° 479 : « Le droit au renouvellement du bail pour une durée de neuf ans prend effet à la date d'expiration du précédent bail. Cette disposition impérative doit recevoir application, même au cas de réintégration du preneur évincé. En effet, le préjudice subi par lui durant les années d'éviction doit être réparé par les dommages-intérêts qui lui sont alloués. » (sommaire)

⁴¹ 3e Civ., 7 octobre 1987, pourvoi n° 86-12.355, Bulletin 1987 III N° 163 : « La cour d'appel qui a relevé que le bénéficiaire de la reprise d'un domaine agricole faisait accomplir par des tiers les travaux de labourage et les semailles et qu'il avait conclu avec un autre agriculteur un contrat de sous-traitance agricole a pu en déduire qu'il n'exploitait pas personnellement les terres reprises . **Les preneurs évincés par une telle reprise sont fondés, même s'ils ont atteint l'âge de la retraite, à se prévaloir des dispositions de l'article L 411-66 du Code rural pour demander leur réintégration avec cession de leurs droits à leur fils.** » (sommaire). Voir aussi : 3e Civ., 16 novembre 1976, pourvoi n° 75-12.354, Bull. N° 404

⁴² 3e Civ., 21 mars 1972, pourvoi n° 70-14.541, Bull. N° 190 : « Est légalement justifiée la décision qui ordonne la réintégration du preneur avec dommages-intérêts, dès lors que le bénéficiaire de la reprise n'exploite pas personnellement le bien repris, et ne démontre l'existence d'aucun cas de force majeure. »

⁴³ Soc., 14 janvier 1965, Bull. N° 38 : « On ne saurait faire grief à un arrêt d'avoir débouté le preneur d'un bien rural, évincé par une action en reprise, de son action en réintégration et en dommages et intérêts exercée contre la bailleuse qui n'avait exploité le bien repris que pendant huit ans dès lors qu'en retenant que la maladie ne permettait plus à la bailleuse de se livrer à une activité quelconque, la cour d'appel a établi **le caractère irrésistible de l'empêchement invoqué**, le fait que les maux dont elle souffrait fussent inhérents à son âge, n'impliquant pas qu'ils en étaient la conséquence nécessaire et qu'ils fussent prévisibles lors de la reprise, alors surtout qu'elle avait pu exploiter le bien repris pendant huit ans. » (sommaire) ; Soc., 20 décembre 1966, Bull. N°980 : « Les bailleurs reprenants qui, après avoir exploité le bien repris d'une façon effective et permanente durant quatre ans, effectuant des aménagements onéreux et achetant un cheptel important, ont vendu ce bien en raison de leur état de santé justifient **du cas de force majeure** les libérant de leurs obligations résultant des dispositions des articles 845 et 846 du code rural » (sommaire) ; Soc., 30 novembre 1967, Bull. N° 756 : « (...) Il ne peut être reproché à un mari co-bailleur ni d'avoir exercé une reprise frauduleuse ni d'avoir exploité pendant moins de neuf ans dès lors qu'au jour de la reprise, il avait manifesté son intention d'exploiter en abandonnant sa charge de greffier de paix pour se consacrer à l'exploitation mais qu'à la suite d'une instance en séparation de corps, il avait été contraint de quitter la ferme et que par l'effet de la séparation de biens judiciairement prononcée, il avait été privé de toute gestion de cette ferme, qui était un bien propre à son épouse et était demeuré étranger à la location de cette ferme consentie par son épouse à un tiers. **Justifie d'un cas de force majeure** l'exonérant de continuer à exploiter personnellement les terres reprises, la bailleuse qui – après s'être séparée de corps et de biens d'avec son mari – a

On relèvera que cette jurisprudence sur la force majeure paralysant la mise en oeuvre des sanctions prévues à l'article L. 411-66 **fait écho à l'article L. 411-48 du code rural et de la pêche maritime** qui dispose :

« Aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui ou à ceux dénommés dans le congé, à moins que, par force majeure, ces bénéficiaires ne se trouvent dans l'impossibilité d'exploiter aux conditions prévues par les articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67.

Dans ce cas :

-s'il s'agit d'une demande de reprise pour l'installation d'un descendant, il peut lui être substitué soit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, soit un autre descendant majeur ou mineur émancipé de plein droit ;

-s'il s'agit d'une demande de reprise personnelle du bailleur, ce dernier peut se substituer soit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, soit l'un de ses descendants majeur ou mineur émancipé de plein droit.

En cas de décès du bailleur, son héritier peut bénéficier du congé s'il remplit les conditions mentionnées aux articles L. 411-58 à L. 411-63 et L. 411-67. »

Le pourvoi questionne la notion de force majeure, lorsque l'événement invoqué est lié à un changement de législation sur le contrôle des structures.

4.2 - Notion de force majeure

La force majeure est caractérisée par l'existence d'un événement irrésistible et imprévisible empêchant l'exécution de son obligation par le débiteur⁴⁴. S'agissant du critère de l'extériorité, une partie de la doctrine avait

éprouvé des soucis financiers ayant provoqué la mise en vente aux enchères du cheptel de l'exploitation à la demande des créanciers de la communauté, et qui a dû ensuite être hospitalisée à deux reprises, durant plusieurs mois pour troubles neuro-psychiatriques, lesquels l'empêchent depuis, de travailler normalement. » (sommaire) ; 3e Civ., 23 juin 1971, pourvoi n° 70-10.763, Bull. N° 398 : « Les juges, constatant que le bénéficiaire d'une reprise, après six ans d'exploitation du fonds, a cessé celle-ci pour prendre un emploi salarié à raison de malformations de la colonne vertébrale lui interdisant la conduite d'un tracteur, peuvent estimer qu'il **justifie d'un cas de force majeure** qui l'empêche d'exploiter personnellement le bien repris pendant neuf ans, comme il y était obligé » (sommaire) ; 3e Civ., 22 novembre 1995, pourvoi n° 93-20.442 : « Mais attendu qu'ayant, après avoir rappelé que l'article L. 411-59 du Code rural impose au bénéficiaire de la reprise de se consacrer effectivement à l'exploitation du bien repris pendant neuf ans, souverainement retenu que M. Prat, qui avait acquis des juments poulinières et avait remis en état les parcelles objet de la reprise, n'avait cessé cette exploitation que pendant la période où son état de santé ayant rendu impossible l'exécution de travaux pénibles, il avait été atteint d'un handicap physique ayant nécessité le 18 mars 1991 une intervention chirurgicale, la cour d'appel, **qui a relevé que ce handicap avait présenté un caractère irrésistible et imprévisible constitutif d'un cas de force majeure** justifiant la non exploitation des terres pendant cette période, a, par ces seuls motifs, propres et adoptés, légalement justifié sa décision » ;

⁴⁴ Ass. plén., 14 avril 2006, pourvoi n° 02-11.168, Bull. 2006, Ass. plén., n° 5 : « Il n'y a lieu à aucun dommages-intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit ; il en est ainsi lorsque le débiteur a été empêché d'exécuter par la maladie, dès lors que cet événement, présentant un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible dans son exécution, est constitutif d'un cas de force majeure. C'est à bon droit qu'une cour d'appel décide que constituent des circonstances caractérisant un cas de force majeure exonérant le débiteur de son obligation de livrer une machine industrielle l'incapacité temporaire partielle puis la maladie ayant entraîné son décès, dès lors que l'incapacité physique résultant de l'infection et de la maladie grave survenues après la conclusion du contrat présentait un caractère imprévisible et que la chronologie des faits ainsi que les attestations relatant la dégradation brutale de son état de santé faisaient la preuve d'une maladie irrésistible. » ; **Article 1218, alinéa 1, du code civil** : **« il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui**

interprété les arrêts d'Assemblée plénière du 14 avril 2006 comme une renonciation par la Cour de cassation de la condition d'extériorité ; l'analyse de la jurisprudence ultérieure démontre qu'il n'en était rien⁴⁵. Ainsi, l'événement doit provenir d'une cause extérieure au débiteur d'une obligation ou à l'auteur d'un dommage.

La force majeure est une notion de droit dont l'appréciation **relève à ce titre du contrôle de la Cour de cassation**. Ce contrôle s'exerce dans le respect des constatations souveraines des juges du fond, mais il doit porter sur les différents éléments reconnus pertinents pour caractériser la force majeure. Il s'agit d'un **contrôle dit « lourd »**⁴⁶.

Sur le fondement de l'article L. 411-48 du code rural et de la pêche maritime déjà cité (anciennement l'article 838 du code rural), il a été jugé que ne constitue pas un cas de force majeure, faute d'imprévisibilité, le refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'administration à un reprenant au titre de la législation sur le contrôle des structures (anciennement la législation sur les cumuls d'exploitation)⁴⁷.

ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur ».

⁴⁵ 1^{re} Civ., 31 mars 2016, pourvoi n° 15-12.773, Bull. 2016, I, n° 76 ; 3^e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-19.891 ; 3^e Civ., 6 décembre 2018, pourvoi n° 17-26.678 ; Ass. plén., 10 juillet 2020, pourvoi n° 18-18.542, 18-21.814 : « Le gel des avoirs d'une personne ou d'une entité qui est frappée par cette mesure en raison de ses activités, **ne constitue pas pour elle un cas de force majeure, faute d'extériorité**, de sorte que, malgré l'impossibilité où elle se trouve d'exécuter une condamnation au paiement d'une somme d'argent, le cours des intérêts légaux sur cette somme n'est pas suspendu. »

⁴⁶ 1^{re} Civ., 20 janvier 1998, pourvoi n° 96-12.446, Bull. 1998, I, n° 20 : « Ayant constaté que la preuve du caractère irrésistible des événements invoqués par une partie au soutien de ses demandes d'annulation du contrat et de restitution du prix versé, n'était pas rapportée, une cour d'appel **en déduit exactement** que la force majeure n'est pas caractérisée. » (sommaire) ; Soc., 17 mai 2000, pourvoi n° 98-40.092 : « Mais attendu que la cour d'appel **a retenu, à bon droit**, que l'arrêt du chantier de plantation sur décision de la direction départementale de l'Équipement en raison de la sécheresse ne constituait pas un cas de force majeure ; que le moyen n'est pas fondé » ; 3^e Civ., 12 novembre 2015, pourvoi n° 13-19.885 : « Attendu qu'ayant relevé que la grève était liée à des licenciements dans l'entreprise et souverainement retenu que la SNT ne produisait aucun élément de preuve permettant d'établir le refus d'intervention de la force publique à la suite de l'obtention d'une ordonnance portant expulsion des salariés, la cour d'appel, devant laquelle n'était pas produit l'arrêt du Conseil d'État du 18 juin 2008, en a **exactement** déduit que cette grève n'était pas constitutive d'un cas de force majeure » ; 3^e Civ., 21 novembre 2019, pourvoi n° 18-22.797 : « Mais attendu qu'ayant relevé que le chantier avait été abandonné dès le mois de décembre 2011, quelques jours avant la signature de l'acte authentique de vente, que la conversion de la procédure de sauvegarde de la société Le May, chargée de la construction de l'immeuble, avait été prononcée par jugement du 7 septembre 2012, que la société CTM promotion n'avait entrepris de diligences pour la reprise des travaux qu'au début de l'année 2015, et souverainement retenu, sans modifier l'objet du litige, que le retard de plus de trois années après la date prévue pour l'achèvement de la construction trouvait son origine dans la seule absence de diligences du promoteur-vendeur pour remplacer les constructeurs défaillants dès la fin de l'année 2011, **la cour d'appel en a exactement déduit que**, la société CTM promotion ne justifiant pas d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison prévus par le contrat, la résolution de la vente devait être prononcée à ses torts » ; Soc., 18 septembre 2024, pourvoi n° 23-12.772

⁴⁷ 3^e Civ., 2 octobre 1974, pourvoi n° 73-12.513, Bull. N° 326 ; 3^e Civ., 17 décembre 2015, pourvoi n° 14-25.401. Voir aussi, 3^e Civ., 4 mai 1994, pourvoi n° 91-21.924, Bulletin 1994 III N° 86 : « Ne constitue pas l'empêchement du bénéficiaire principal de la reprise la durée des procédures intentées devant la juridiction administrative. » (sommaire)

Il n'en demeure pas moins qu'un acte ou une intervention de l'administration peut, s'il en réunit les conditions, être constitutif de la force majeure⁴⁸.

S'il peut être anticipé, il n'est pas imprévisible⁴⁹. Il a été, en particulier, jugé que « ne constitue pas un cas de force majeure rendant définitivement impossible l'exécution du contrat de travail d'une laborantine, le refus de l'administration d'accorder à son employeur, pharmacien d'officine, la dérogation à l'interdiction du cumul de son activité avec celle de directeur d'un laboratoire d'analyses de biologie médicale prévue à l'alinéa 6 de l'article L 761 du Code de la santé publique, dès lors que **la salariée avait été engagée postérieurement à la publication de la loi interdisant le cumul et que le refus de la dérogation, à l'expiration de la période laissée aux directeurs**

⁴⁸ 3e Civ., 15 novembre 2005, pourvoi n° 04-17.213 : « Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé par la bailleuse qui sollicitait la confirmation du jugement, si l'impossibilité pour l'Administration de délivrer des autorisations de planter au-delà des limites fixées, notifiée à la bailleuse, ne procédait pas du fait du prince et ne constituait pas, pour cette dernière, un événement de force majeure, imprévisible et irrésistible, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision » ; 3e Civ., 9 juillet 2013, pourvoi n° 12-17.012 : « Attendu qu'ayant relevé que lors de la conclusion de l'accord de principe pour la réinstallation de la société Jardin créole et la poursuite du bail dans la surface commerciale des bailleurs, une fois sa construction aboutie, les contraintes administratives nées de l'adoption du plan d'occupation des sols et de l'inclusion à ce dernier du plan de prévention des risques n'étaient pas prévisibles, qu'elles avaient pour conséquence de classer le terrain appartenant aux bailleurs en zone à fort risque d'aléa cyclonique et sismique interdisant toute autorisation d'occupation au sol et que l'évolution des règles d'urbanisme dans la commune avait rendu toute perspective de réinstallation du commerce à son emplacement d'origine impossible, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a pu retenir que la mise à exécution de l'accord s'était heurtée à des circonstances imprévisibles, irrésistibles et extérieures aux bailleurs, caractérisant un cas de force majeure » ;

⁴⁹ Soc., 7 avril 1993, pourvoi n° 90-43.022 : « Mais attendu qu'ayant relevé que la cessation d'activité était intervenue non pas en raison d'une suppression de l'autorisation d'exploiter les jeux mais au terme contractuellement prévu de la concession et que la municipalité de Dax n'était pas tenue d'accorder une nouvelle concession à la société, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions, a pu décider que la cessation d'activité ne résultait pas d'un cas de force majeure ; que, par suite, le moyen n'est fondé en aucune de ses branches » ; 1re Civ., 18 mai 2005, pourvoi n° 01-16.243 ; Com., 31 janvier 2006, pourvoi n° 04-15.164 : « Mais attendu qu'après avoir rappelé qu'un certificat d'urbanisme négatif relatif au terrain litigieux avait été délivré par le maire de la commune dans laquelle il est situé, le 15 octobre 1990, soit antérieurement à son acquisition par M. X... Y..., la cour d'appel a précisé que ce certificat indiquait que le terrain était situé en zone naturelle secteur NAU du POS, où seules étaient autorisées les constructions faisant partie d'une opération d'ensemble de plus de six logements ou lots par hectare, et qu'aucun permis de construire sur celui-ci ne serait délivré sans l'obtention préalable de l'autorisation de lotir et du certificat d'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation prévu par l'article R. 315-36 du Code de l'urbanisme ; qu'elle en a déduit à bon droit sans méconnaître les dispositions visées par le moyen que des contraintes d'urbanisme affectaient dès l'origine le terrain litigieux et pouvaient rendre prévisible un refus de permis de construire, éventualité que la loi de protection du littoral, déjà en vigueur à cette époque, rendait tout à fait envisageable, de sorte que l'impossibilité de construire alléguée ne pouvait s'analyser comme un cas de force majeure ; qu'ainsi l'arrêt se trouve justifié, abstraction faite du motif surabondant dont fait état la première branche du moyen ; que celui-ci, qui ne peut être accueilli en sa première branche, n'est pas fondé en ses deuxième et troisième branches » ; 3e Civ., 28 novembre 2007, pourvoi n° 06-17.758, Bull. 2007, III, n° 213 ; Com., ne9 juin 2015, pourvoi n° 14-15.123, 14-15.592, 14-15.074, Bull. 2015, IV, n° 103 : « Mais attendu qu'ayant retenu, d'un côté, que la société ERDF n'était pas fondée à invoquer la force majeure pour s'exonérer de sa responsabilité au titre du retard dans le traitement de la PTF relative à une demande enregistrée le 10 août 2010, **la mise en place du décret moratoire n'ayant pas été imprévisible eu égard aux dispositions de la loi du 10 février 2010 prévoyant la possibilité de suspendre partiellement ou totalement par décret l'obligation de conclure un contrat d'achat**, de l'autre, pour écarter le moyen tiré de l'absence d'aléa, que cette société ne pouvait anticiper à la date de signature du contrat d'assurance, le 1er juillet 2010, le décret moratoire du 9 décembre 2010, pas plus que l'engorgement de ses services résultant d'un communiqué de presse du 23 août 2010 annonçant une baisse des tarifs au 1er septembre suivant, la cour d'appel, qui s'est référée à la notion d'imprévisibilité dans le cadre d'analyses distinctes, ne s'est pas contredite ; que le moyen n'est pas fondé » ;

de laboratoire pour se conformer à ses dispositions, pouvait être prévu par l'employeur »⁵⁰.

De plus, l'événement doit être irrésistible, est défini comme **irrésistible** l'événement contre lequel le débiteur ne peut rien faire lorsqu'il se produit, celui qu'il ne peut combattre et qui rend impossible l'exécution de l'obligation contractuelle. Le fait du prince est généralement tenu pour irrésistible et caractéristique d'un cas de force majeure qui rend impossible l'exécution de l'obligation contractuelle. Cesse-t-il de l'être dès lors qu'existent un ou des **recours** pour le neutraliser ? Il a été jugé qu'une cour d'appel, saisie par le titulaire d'un bail à construction d'une demande tendant à faire prononcer la résiliation du contrat pour force majeure, a pu accueillir cette demande en retenant que les arrêtés municipaux qui ordonnaient l'interruption des travaux puis le retrait du permis de construire constituaient des événements insurmontables s'agissant de décisions administratives s'imposant immédiatement **quels que soient les recours possibles**⁵¹.

Enfin, il est jugé que l'intervention de l'administration ne constitue pas un cas de force majeure **lorsqu'elle est provoquée par l'attitude de celui qui en est l'objet**⁵² ; on peut y voir une application du critère d'extériorité.

4.3 - Présentation de la prorogation du bail au profit des preneurs âgés après délivrance d'un congé aux fins de reprise pour exploiter prévue à l'article L. 411-57, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime

L'article L. 411-58, alinéas 2 et 3, du code rural et de la pêche maritime dans sa version en vigueur jusqu'au 15 octobre 2014, prévoit :

« Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou en cas de copreneurs l'un d'entre eux se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de

⁵⁰ Soc., 4 février 1987, pourvoi n° 84-40.142, Bulletin 1987 V N° 54

⁵¹ 3e Civ., 1 juin 2011, pourvoi n° 09-70.502, Bull. 2011, III, n° 89

⁵² 3e Civ., 25 juin 1974, pourvoi n° 73-13.629, Bull. N° 263 : « Est légalement justifiée la décision qui déclare acquis au bailleur le bénéfice d'une clause résolutoire pour défaut d'exploitation d'un fonds de commerce, dès lors que l'établissement a été fermé par arrêté préfectoral pour infraction au code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme, et que cette fermeture, motivée par les agissements fautifs du preneur, ne revêt pas le caractère de la force majeure. » (sommaire) ; 3e Civ., 20 novembre 1985, pourvoi n° 84-16.225, Bulletin 1985 III n° 148 : « L'intervention de l'Administration ne constitue pas un cas de force majeure lorsqu'elle est provoquée par l'attitude de celui qui en est l'objet. Par suite, est légalement justifiée la décision qui déclare que la fermeture d'un fonds de commerce prononcée par décision administrative pour faute du preneur, responsable des manquements du locataire gérant qu'il a mis dans les lieux, ne constitue pas un cas de force majeure » ; drsl3e Civ., 19 décembre 2001, pourvoi n° 00-13.731 ; 3e Civ., 13 juin 2007, pourvoi n° 06-13.661, Bull. 2007, III, n° 106 : « Ne constitue pas un événement de force majeure, la prescription par l'autorité administrative de travaux de sécurité dès lors que ces travaux n'ont été rendus nécessaires qu'en raison de l'adjonction par le locataire d'activités complémentaires à celles contractuellement prévues. »

s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47. »

Dans sa version issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, ce texte a fait l'objet d'un ajout dans son alinéa 2 permettant aussi la prorogation de plein droit du bail lorsque le preneur ou le copreneur se trouve à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Il prévoit :

« Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant. Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47. »

Les nouvelles dispositions issues de l'article 8 de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 s'appliquent aux baux en cours **pour les congés notifiés après la publication de la loi** (article 93, XVIII de la loi).

Pour s'opposer à la reprise, le preneur doit, dans les quatre mois du congé, notifier au propriétaire, par lettre recommandée, cette opposition ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation du congé. Il a été jugé que le preneur s'étant opposé, pour un motif autre que la proximité de l'âge de sa retraite, à la reprise en saisissant le tribunal dans les quatre mois du congé **peut, en cours d'instance, solliciter la prorogation de son bail**⁵³. Cette prorogation n'a donc pas lieu de plein droit en ce sens qu'elle doit être demandée ; en revanche, **le locataire jouit de « plein droit », aux termes du texte, du droit à la prorogation laquelle n'est donc conditionnée que par son âge**⁵⁴.

Ce dispositif, qui était auparavant prévu à l'article 845, alinéa 2, de l'ancien code rural, a été introduit par la **loi n° 75-632 du 15 juillet 1975** portant modification du statut du fermage. D'après les travaux préparatoires, *« l'objet de la modification proposée est de **protéger les preneurs âgés proches de l'âge de la retraite**. A cette fin, il est prévu d'interdire le refus de renouvellement du bail lorsque le preneur, ou en cas de copreneurs le plus jeune d'entre eux, est à moins de cinq ans de l'âge de la*

⁵³ 3e Civ., 5 octobre 1983, pourvoi n° 82-12.807, Bull. N° 179

⁵⁴ 3e Civ., 14 mai 1980, pourvoi n° 78-14.869, N° 100 : « Le droit, pour le preneur, qui est à moins de cinq ans de l'âge auquel peut lui être accordée l'indemnité viagère de départ, de s'opposer à la reprise et de bénéficier de la prorogation de son bail n'est subordonné qu'à une condition d'âge. Il n'est donc pas nécessaire que le preneur remplisse la condition relative à la surface d'exploitation exigée par l'article 5 paragraphe B du décret n 74-131 du 20 février 1974 pour obtenir l'indemnité viagère de départ. » (sommaire)

retraite »⁵⁵. Par conséquent, il a été accordé aux intéressés la possibilité « de bénéficier de plein droit d'une **prolongation de son bail** pour la durée restant à courir jusqu'à ce qu'il atteigne cet âge. Il va de soi, en effet, que ce n'est pas après soixante ans qu'un agriculteur va prendre, pour quelques années seulement, une nouvelle exploitation »⁵⁶. Il y est également précisé qu'« **il s'agit d'une prolongation du bail jusqu'à ce que le preneur ait atteint l'âge de la retraite, et non d'un renouvellement. La reprise s'effectue à l'expiration de ce délai** »⁵⁷ et que « **les droits du bailleur, à qui ce texte impose une sujétion supplémentaire, sont préservés par le fait qu'au cours de la prorogation aucune cession de bail n'est possible** »⁵⁸.

Dès l'origine, le dispositif comprenait deux règles originales : l'incessibilité du bail pendant la période de prorogation et l'obligation pour le bailleur de délivrer un nouveau congé à l'issue de la prorogation. La combinaison de ces deux règles a suscité des interrogations doctrinales sur la nature du bail prorogé et celle du congé itératif.

Pour répondre aux questions posées par la 1^{ère} branche du 2nd moyen et la 1^{ère} branche du 1^{er} moyen, il convient de présenter plus précisément ces deux règles distinctives du dispositif, dont la portée a été précisée par la jurisprudence et qui ont été amendées à la suite d'une décision du Conseil constitutionnel, ainsi que les avis doctrinaux.

Ainsi, d'abord, le texte précise que « **pendant cette période [c'est-à-dire pendant la période de prorogation], aucune cession du bail n'est possible** ». Ainsi, justifie légalement sa décision rejetant une demande d'autorisation de cession du bail une cour d'appel qui relève que cette demande est intervenue au cours d'une période de prorogation de plein droit du bail ordonnée en application de l'article L. 411-58, alinéa 2, du code rural et que ce texte prévoit qu'aucune cession n'est possible pendant cette période :

- 3e Civ., 16 décembre 1998, pourvoi n° 97-10.844, Bull. 1998, III, n° 247 :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 11 septembre 1996), que Mme X..., propriétaire de parcelles de terre données en location aux époux Y... leur a délivré le 28 avril 1992 pour le 1er novembre 1993 un congé en raison de leur âge sur le fondement de l'article L. 411-64 du code rural ; que les époux Y... ont contesté ce congé et sollicité l'autorisation de céder leur bail à leur fille ;

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande de cession, alors, selon le moyen, 1°/ que les dispositions de l'article L. 411-58, alinéa 2, du Code rural

⁵⁵ Rapport n° 1369 (Assemblée nationale – Ve législature) de M. Émile Bizet, fait au nom de la commission de la production et des échanges, tome I, du 5 décembre 1974

⁵⁶ Rapport n° 306 (Sénat – Ve législature) de M. Baudouin de Hauteclouque, fait au nom de la commission des lois, déposé le 15 mai 1975 : Accessible sur le site du Sénat (p. 49 et 50)

⁵⁷ Rapport n° 1369 (Assemblée nationale – Ve législature) de M. Émile Bizet, fait au nom de la commission de la production et des échanges, tome I, du 5 décembre 1974

⁵⁸ Rapport n° 306 (Sénat – Ve législature) de M. Baudouin de Hauteclouque, fait au nom de la commission des lois, déposé le 15 mai 1975 : Accessible sur le site du Sénat (p. 49 et 50)

interdisant toute cession du bail pendant la période de prorogation instituée par ce texte, ne sauraient exclure le droit du preneur auquel un congé est délivré en raison de son âge, de sa faculté de céder son bail à l'un de ses descendants majeurs ; qu'en énonçant, cependant, qu'en application des dispositions de l'article L. 411-58 du Code rural, la cession par les époux Y..., évincés en raison de leur âge, de leur bail à leur fille ne pouvait être autorisée, la cour d'appel a violé l'article L. 411-64 du Code rural ; 2°/ que les époux Y... avaient exposé que le droit de reprise ne pouvait être exercé au profit de Mme X..., celle-ci ayant elle-même atteint l'âge de la retraite, son âge et la distance séparant les terres données à bail de son domicile, rendant peu crédible la thèse de la constitution d'une exploitation de subsistance qu'elle invoquait ; qu'en omettant de répondre à ce chef des conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la demande d'autorisation de cession des époux Y... était intervenue au cours d'une période de prorogation de plein droit du bail, ordonnée jusqu'au 1er novembre 1993 par un arrêt du 20 juin 1990, par application de l'article L. 411-58, alinéa 2, du Code rural, la cour d'appel, qui a déclaré valable le congé délivré aux preneurs, a retenu, à bon droit, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que cet article prévoyait que pendant cette période aucune cession du bail n'était possible » ;

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

Ensuite, ainsi que cela a déjà été dit, **la prorogation du bail ne prend pas automatiquement fin au jour où le preneur atteint l'âge de la retraite** (ou celui de la retraite à taux plein) : lorsque le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la prorogation de bail prévue à l'alinéa 2 de l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime, il doit, en vertu de l'alinéa 3 de cet article, donner de nouveau congé dans les conditions visées à l'article L. 411-47⁵⁹, c'est-à-dire dix-huit mois avant le terme de cette prorogation. Il en résulte que le congé délivré pour une date postérieure à la fin de la prorogation fixée par le juge est nécessairement tardif et privé d'effet⁶⁰.

La doctrine avait de longue date souligné les difficultés que peuvent rencontrer bailleurs et preneurs, essentiellement en raison de la variabilité de l'âge de la retraite, dans l'application combinée de ces textes, **surtout lorsque la prorogation est inférieure à 18 mois**. Cette dernière hypothèse a donné lieu à une QPC, transmise par la Cour de cassation au Conseil constitutionnel⁶¹. **Dans sa décision du 11 mars 2022⁶², le Conseil constitutionnel a jugé que le troisième alinéa de l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction résultant la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, est contraire à la Constitution :**

⁵⁹ 3e Civ., 27 octobre 1983, pourvoi n° 82-11.299, Bull. N° 207 : « Lorsque le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation du bail prévue à l'alinéa 2 de l'article L 411-58 du code rural il doit en vertu de l'alinéa 4 de cet article donner le nouveau congé dans les conditions visées à l'article L 411-47. Doit donc être cassé l'arrêt qui déclare valable le congé à fin de reprise délivré par un bailleur après avoir fait droit à la demande de prorogation du bail formée par le preneur au motif que le bailleur n'aurait plus à manifester de nouveau son intention de reprendre ni à donner un nouveau congé. » (sommaire)

⁶⁰ Avis de la Cour de cassation, 3e Civ., 8 avril 2021, n° 21-70.001

⁶¹ 3e Civ., 15 décembre 2021, pourvoi n° 21-14.775

⁶² Décision n° 2021-978 QPC du 11 mars 2022

« - Sur le fond :

4. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

5. L'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime prévoit que le bailleur qui entend refuser le renouvellement d'un bail rural aux fins de reprise de l'exploitation doit délivrer au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, un congé présentant les motifs et les conditions de cette reprise. En application du deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du même code, le preneur peut toutefois s'y opposer s'il se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu pour les exploitants agricoles ou de l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux plein. Le bail est alors prorogé de plein droit pour une durée égale à celle lui permettant d'atteindre l'âge correspondant.

6. Les dispositions contestées imposent au bailleur qui souhaite reprendre son bien au terme de la période de prorogation de délivrer, au moins dix-huit mois avant son expiration, un nouveau congé au preneur.

7. En adoptant ces dispositions, le législateur a entendu garantir la continuité des exploitations agricoles en s'assurant qu'à l'issue de la période de prorogation, le bailleur souhaite toujours reprendre son bien en vue de l'exploiter et remplit les conditions pour ce faire.

8. Toutefois, il résulte des dispositions contestées que, dans le cas où le preneur s'oppose à la reprise moins de dix-huit mois avant l'expiration de la période de prorogation, le bailleur est placé dans l'impossibilité de notifier un nouveau congé, dans le délai imparti.

9. Dès lors, ces dispositions portent au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre grief, elles doivent donc être déclarées contraires à la Constitution.

- Sur les effets de la déclaration d'inconstitutionnalité :

10. Selon le deuxième alinéa de l'article 62 de la Constitution : « Une disposition déclarée inconstitutionnelle sur le fondement de l'article 61-1 est abrogée à compter de la publication de la décision du Conseil constitutionnel ou d'une date ultérieure fixée par cette décision. Le Conseil constitutionnel détermine les conditions et limites dans lesquelles les effets que la disposition a produits sont susceptibles d'être remis en cause ». En principe, la déclaration d'inconstitutionnalité doit bénéficier à l'auteur de la question prioritaire de constitutionnalité et la disposition déclarée contraire à la Constitution ne peut être appliquée dans les instances en cours à la date de la publication de la décision du Conseil constitutionnel. Cependant, les dispositions de l'article 62 de la Constitution réservent à ce dernier le pouvoir tant de fixer la date de l'abrogation et de reporter dans le temps ses effets que de prévoir la remise en cause des effets que la disposition a produits avant l'intervention de cette déclaration. Ces mêmes dispositions réservent également au Conseil constitutionnel le pouvoir de s'opposer à l'engagement de la responsabilité de l'État du fait des dispositions déclarées inconstitutionnelles ou d'en déterminer les conditions ou limites particulières.

11. En l'espèce, l'abrogation immédiate des dispositions déclarées inconstitutionnelles entraînerait des conséquences manifestement excessives. Par suite, il y a lieu de reporter au 31 décembre 2022 la date de l'abrogation de ces dispositions.

12. En revanche, afin de faire cesser l'inconstitutionnalité constatée à compter de la publication de la présente décision, il y a lieu de juger que, jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi ou jusqu'à la date de l'abrogation des dispositions déclarées inconstitutionnelles, en cas d'opposition du preneur à la reprise du bail dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur n'est pas tenu de délivrer un nouveau congé en application des dispositions déclarées inconstitutionnelles si la durée de la prorogation du bail résultant de cette opposition est inférieure à dix-huit mois. »

Le législateur n'est pas intervenu et l'alinéa 3 est donc, depuis le 31 décembre 2022, abrogé.

S'agissant des **congés itératifs intervenus auparavant** (à supposer que la durée de prorogation soit supérieure à 18 mois⁶³), la jurisprudence avait précisé quelques traits de leur régime juridique.

Dans son arrêt du 15 décembre 2021, renvoyant une QPC portant sur le 3^{ème} alinéa de l'article L. 411-58⁶⁴, la Cour de cassation avait précisé, incidemment, qu'un congé tardif est privé d'effet de sorte **que le bail est renouvelé pour neuf ans à compter de l'expiration du bail précédent.** La majorité de la doctrine était en ce sens. Ainsi, J.-P. Moreau et B. Grimonprez⁶⁵ affirment : « *En cas d'annulation du second congé délivré par le propriétaire, le bail se renouvelle à partir de la fin du bail précédent et non à compter de la date d'expiration de la prorogation. Il en va de même lorsque le bailleur ne réitère pas son congé 18 mois avant la fin de la prorogation* ». Est également souvent citée une réponse ministérielle en ce sens⁶⁶.

La Cour de cassation avait également décidé que **la prorogation d'un bail jusqu'à la date à laquelle le fermier atteindra l'âge de la retraite ayant privé d'effet le congé délivré par le bailleur pour la date d'expiration de cette convention, celui-ci est en droit de délivrer un nouveau congé pour la date d'expiration de la période triennale s'achevant après cette prorogation (sommaire) :**

⁶³ Voir pour les suites de la QPC, 3e Civ., 4 janvier 2023, pourvoi n° 21-14.775 : « En statuant ainsi, alors que M. [N] avait formé sa demande en prorogation de bail quand la durée de celle-ci était supérieure à dix-huit mois et qu'il n'avait pas de nouveau été donné congé, la cour d'appel, qui avait constaté la prorogation de plein droit du bail jusqu'au 6 septembre 2021, a violé le texte susvisé. »

⁶⁴ 3e Civ., 15 décembre 2021, pourvoi n° 21-14.775

⁶⁵ J.-P. Moreau et B. Grimonprez, *JurisClasseur Baux ruraux*, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, § 39. Voir aussi C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, *Droit agraire*, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2^{ème} éd., n°409. Pour une opinion contraire, S. Crevel, *Le statut des baux ruraux et la retraite*, RD rural n° 392, Avril 2011, dossier 14 « (...) Une réponse ministérielle indique toutefois que dans cette hypothèse, le renouvellement pour 9 années devrait courir « à compter de la fin du bail précédent » et non de la date d'expiration de la prorogation. Mais cette opinion ne paraît pas des plus solides car par nature, la prorogation n'entraîne pas l'apparition d'un nouveau bail ; elle n'est que le prolongement « du bail précédent » (...) ».

⁶⁶ Rép. min. n° 23100 : JO Sénat Q, 18 mai 1977, p. 985

- 3e Civ., 1 mars 1989, pourvoi n° 87-16.857, Bulletin 1989 III N° 54

« Vu l'article L 411-64 du Code rural ;

Attendu que le bailleur peut limiter le renouvellement du bail à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge de la retraite ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 17 juin 1987), que M Albert X..., propriétaire de parcelles de terres données en location à M Georges X..., a fait délivrer deux congés le 20 mars 1980 pour le 30 septembre 1982 et le 30 septembre 1983, dates respectives d'expiration de chaque bail ; que le fermier ayant contesté ces congés et demandé la prorogation des baux jusqu'au 31 janvier 1986, date à laquelle il aurait atteint l'âge de 65 ans, le bailleur a fait délivrer à celui-ci, le 29 mars 1984 pour le 30 septembre 1986, un troisième congé sur le fondement de l'article 845-1 ancien du Code rural ;

Attendu que pour déclarer nul ce congé, l'arrêt retient que les dispositions de l'article L 411-64, alinéa 2, du Code rural ne permettent pas au bailleur qui a délivré un congé pour reprise et manifesté ainsi sa volonté de s'opposer au renouvellement du bail, de délivrer ultérieurement un congé qui aurait pour effet de limiter le renouvellement de ce bail à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge de la retraite tant qu'il n'a pas été statué sur la validité du congé initial ou tant que le bailleur comme en l'espèce n'a pas renoncé à se prévaloir de ce congé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la prorogation ayant privé d'effet les congés donnés pour la date d'expiration des baux, le bailleur était en droit d'en délivrer des nouveaux pour la date d'expiration de la période triennale s'achevant après cette prorogation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

La doctrine⁶⁷ en déduit que **le motif du nouveau congé peut être lui-même différent de celui invoqué initialement** : le bailleur qui a délivré un congé pour reprise peut donner un nouveau congé fondé sur l'article L. 411-64 limitant le droit au renouvellement en raison de l'âge du preneur.

La Cour de cassation a également décidé que ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui, saisie d'une demande de nullité d'un congé pour reprise et, subsidiairement, d'une demande de prorogation du bail rural, retient, pour valider le congé, que le preneur ayant obtenu la prorogation de son bail, le dépôt d'une demande d'autorisation d'exploiter avant la date d'effet du congé était inutile, sans rechercher, avant de prononcer une éventuelle prorogation, si toutes les conditions de validité du congé étaient réunies pour la date prévue d'expiration du bail⁶⁸.

S'agissant de la doctrine, J.-P. Moreau et B. Grimonprez⁶⁹ affirment : **« L'emploi de l'adjectif "nouveau" dans l'article L. 411-58, alinéa 3, du code rural manifeste**

⁶⁷ Voir par exemple, C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2^{ème} éd., n°409 : « *ce nouveau congé est différent de celui délivré lors du renouvellement ; le premier peut être un congé-reprise, le second peut être fondé sur l'article L. 411-64 alinéa 2 CR* ».

⁶⁸ 3e Civ., 10 juillet 2002, pourvoi n° 00-15.568, Bulletin civil 2002, III, n° 163. Voir aussi : 3e Civ., 16 décembre 1998, pourvoi n° 96-20.810, Bull. 1998, III, n° 248 : « Justifie sa décision au regard de l'article L. 411-58 du Code rural une cour d'appel qui, saisie à titre principal d'une demande en nullité du congé aux fins de reprise et à titre subsidiaire d'une demande de prorogation du bail en raison de l'âge du preneur, constate que la reprise aurait pour effet de ramener l'exploitation du preneur à une superficie inférieure à deux fois la surface minimum d'installation et retient que le congé est nul à défaut d'autorisation d'exploiter du bénéficiaire de la reprise et qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande subsidiaire de prorogation du bail pour le cas où le congé aurait été valablement donné. » (sommaire)

⁶⁹ J.-P. Moreau et B. Grimonprez, JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, § 38

l'intention du législateur de voir dans le congé prévu par ce texte, non le simple renouvellement d'un précédent congé déferé au tribunal paritaire, mais un congé distinct, soumis aux conditions de forme définies par l'article L. 411-47 du même code, afin de sauvegarder les droits du preneur. Sur le fondement de cette affirmation, un tribunal paritaire a admis que le bénéficiaire du nouveau congé puisse être différent de celui visé dans le congé initial (T. par. baux rur. Dieppe, 20 nov. 1985 : D. 1986, jurispr. p. 147, note Choppin de Janvry⁷⁰ ; JCP N 1986, II, p. 209 , n° 9, obs. J.-P. Moreau⁷¹).

⁷⁰ Dans son commentaire, S. Choppin de Janvry souligne : « Enfin, l'exigence du rappel des dispositions relatives à la saisine de la juridiction paritaire n'est d'aucun secours pour déterminer la nature du congé, bien qu'on puisse a priori penser que, en raison de l'autorité attachée au premier jugement validant le congé mais accordant le bénéfice de la reprise différée, le second congé, simple réitération du premier, ne saurait être utilement déferé à nouveau devant le juge paritaire. **On pourrait en effet penser que, par l'exigence du rappel de l'art. 841 c. rur. , le législateur admet la possibilité d'un recours contre le second congé qui ne peut s'analyser qu'en un nouveau congé, sans quoi le recours serait impossible en raison de la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée attachée à la décision validant le premier congé.** Mais une telle interprétation du texte ferait abstraction des hypothèses dans lesquelles le bénéficiaire de la reprise initialement visé dans le premier congé ne satisferait plus, à l'expiration du délai de prorogation qui peut être, on le verra plus loin, très long, aux exigences légales. L'autorité de la chose jugée attachée à la décision ayant validé le premier congé avec prorogation de bail ne constituerait pas une fin de non-recevoir à une action contre le second congé délivré en faveur du même bénéficiaire, l'objet et la cause de la saisine étant, en raison du changement de situation allégué, distincts de ceux ayant abouti au premier jugement (...). **La reprise différée est un exemple significatif de cet enchevêtrement de principes et d'exceptions dont fourmille, à la suite d'interventions multiples, notre droit rural.** (...) La propriété, droit inviolable et sacré (...) [est] battu en brèche (...) [par les dispositions] qui accordent (...) un **droit au renouvellement** au preneur non fautif. Ce droit au renouvellement, qui constitue une atteinte sérieuse au droit de propriété, est tempéré, en matière rurale, par la **faculté offerte au bailleur de reprendre les terres** sous certaines conditions strictement définies par la loi et sévèrement contrôlées en jurisprudence (...). Or, l'exercice de ce droit de reprise, déjà sérieusement entravé, peut être momentanément tenu en échec par le **droit de prorogation** du bail reconnu au preneur par la loi du 15 juill. 1075. On ne niera pas certes l'aspect social de ce texte et la nécessaire protection due aux agriculteurs. Mais le droit, et c'est l'un de ses fondements, est d'assurer entre les intérêts en présence un certain équilibre. Aussi, compte tenu de leurs situations respectives et des prérogatives indéniables reconnues au preneur, il convenait d'interpréter strictement et en faveur du bailleur les dispositions légales qui dérogent à un droit déjà parcimonieusement reconnu (...). »

⁷¹ Dans son commentaire, J.-M. Moreau retient : « La loi permet-elle une telle modification ? Les fermiers ne le croient pas qui sollicitent l'annulation du second congé car celui-ci, affirment-ils, ne saurait être **que la réitération pure et simple du premier**. Les demandeurs font en outre état du principe posé par l'article L. 411-48 du Code rural : aucun bénéficiaire ne peut être substitué à celui dénommé dans le congé sauf en cas de force majeure. **Les bailleurs rétorquent que le congé prévu par l'article L. 411-58, alinéa 4, du Code rural est un congé entièrement nouveau.** Aussi une personne différente de celle visée initialement peut-elle, le cas échéant, être admise au bénéfice de la reprise : il suffit qu'elle remplisse les conditions requises par la loi. On ne reprochera pas au tribunal paritaire de Dieppe d'avoir opté pour la thèse des propriétaires. Toutefois, les justifications proposées à l'appui de la décision sont de valeur inégale. Par l'emploi de l'adjectif « nouveau », affirme tout d'abord le tribunal, le législateur a manifesté l'intention de considérer le congé délivré pour la fin de la prorogation comme distinct du congé initial. Cet argument d'exégèse n'emporte pas la conviction. **La lettre de la loi est, en réalité, très équivoque et il est inutile d'épiloguer longuement sur sa signification.** S'il est exact que certains auteurs, dans leurs développements consacrés à la prorogation de bail, ont recours à l'expression « un nouveau congé » (Ch. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er vol., Droit de l'exploitation, n. 478, p. 304. — V. aussi J.-Cl. Baux ruraux, Fasc. 46-1, n. 176), rien ne permet de dire que ces auteurs entendent ainsi prendre parti sur la nature du congé de l'article L. 411-58, alinéa 4. Mais, pour le tribunal paritaire de Dieppe, la solution adoptée s'imposerait également « en raison de la durée du délai de prorogation qui peut atteindre cinq ans ». On ne saurait mieux dire. Il est vrai qu'entre la notification du premier congé et la fin de la prorogation, il s'écoule parfois plusieurs années. La situation des parties peut se trouver modifiée. Le bailleur, par exemple, finit par renoncer à reprendre le bien loué ou ne remplit plus les conditions de fond de la reprise. **Il serait irréaliste de ne pas tenir compte des événements qui peuvent se produire pendant le cours de la prorogation. Par la force des choses, le congé de l'article L. 411-58 est un congé nouveau.** Il faut donc admettre que le propriétaire conserve la possibilité de désigner un bénéficiaire de la reprise différent de celui qui avait été choisi à l'origine. Au reste, après avoir rappelé que l'article L. 411-48 n'autorise la substitution qu'en cas de force majeure, un auteur (Choppin de Janvry,

La solution s'impose essentiellement en raison de la durée éventuelle de la prorogation. Entre la notification du premier congé et la fin de la prorogation, il s'écoule parfois plusieurs années. La situation des parties peut se trouver modifiée. Aussi faut-il admettre que le propriétaire conserve la possibilité de désigner un bénéficiaire de la reprise différent de celui qui avait été choisi à l'origine ». Dans le même sens, des auteurs⁷² précisent que « ce nouveau congé, a priori surprenant, paraît nécessaire pour permettre l'action en contestation qui n'aura souvent pas été exercée lors de la délivrance du premier congé ». J.-J. Barbieri⁷³ soulignait également : « des modifications dans les situations respectives peuvent surgir, notamment au regard du contrôle des structures, de sorte que les conditions qui étaient réunies à la date d'effet du premier congé ne le seraient plus nécessairement lors du second. **Et le preneur conserve aussi un intérêt à vérifier la destination conforme des biens repris.** » M. Morel-Coujard, avocat général, dans son avis à propos de la QPC ayant donné lieu à une décision de renvoi devant le Conseil constitutionnel (cf. *infra*) mettait elle aussi en lumière l'intérêt de ce nouveau congé : « C'est parce qu'il faudra, en conséquence, **vérifier de nouveau, au cas où au terme de la prorogation, le bailleur souhaite toujours reprendre le bien donné à bail, pour lui-même ou autrui, que ces conditions existent toujours, qu'il est exigé un nouveau congé. En effet, l'écoulement du temps peut amener des modifications, notamment au regard de la législation sur le contrôle des structures, qui ne permettent plus de considérer que les conditions qui étaient réunies à la date d'effet prévue pour le premier congé le sont s'agissant du deuxième. Et, même atteint lui-même par la limite d'âge une fois la prorogation échue, le preneur, qui a retrouvé son droit de céder le bail, conserve donc un intérêt à exercer un contrôle effectif sur la destination donnée aux terres agricoles reprises. (...) La nécessité de réitérer le congé n'est donc pas une formalité dénuée de tout fondement au regard de cet objectif d'intérêt général.** » **Le Conseil constitutionnel a lui-même affirmé : « En adoptant ces dispositions, le législateur a entendu garantir la continuité des exploitations agricoles en s'assurant qu'à l'issue de la période de prorogation, le bailleur souhaite toujours reprendre son bien en vue de l'exploiter et remplit les conditions pour ce faire »** (cf. *supra*).

Pour autant, il n'a pas été identifié de précédents rendus à la suite d'une contestation a priori portant sur ce second congé.

note préc.) a observé avec beaucoup de pertinence que « le délai pendant lequel cette substitution peut s'opérer ne court qu'entre la délivrance du congé et la reprise effective, soit dix-huit mois ». La même rigueur ne s'impose sans doute pas en matière de prorogation de bail : celle-ci peut atteindre cinq ans et même davantage (dans le cas par exemple, d'époux copreneurs admis successivement au bénéfice de la prorogation ; Cass. civ. 3e, 3 février 1982 : J.C.P. 83, II, p. 27, n. 6, avec nos obs.). Du point de vue de l'équité, la décision ci-dessus résumée n'est pas contestable. En effet, le candidat initial à la reprise avait fini par trouver un emploi. Or son frère, après avoir terminé ses études, avait décidé d'exercer la profession d'exploitant agricole. Il n'est pas choquant que ce dernier ait été préféré à un preneur qui avait pu demeurer en place jusqu'à l'âge de soixante ans grâce à une prorogation de bail. »

⁷² C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbieri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2^{ème} éd., n°409.

⁷³ J.-J. Barbieri, *La règle générale doit-elle changer pour chaque cas particulier ?*, RD Rural n° 503, Mai 2022, repère 5

Par ailleurs, d'autres auteurs⁷⁴ ont fait de l'**incessibilité du bail résultant de la prorogation un élément transformant la nature du bail prorogé** : « **quant au fond, la nature du congé itératif demeure incertaine. Elle est inséparable de la qualification du bail prorogé.** Celui-ci n'est pas uniquement le bail initial, dont l'échéance est prorogée, car son **incessibilité lui donne une nature propre.** De même, la demande de prorogation n'est pas pour seule conséquence de suspendre les effets du congé à fins de reprise, car on ne comprendrait pas pourquoi un deuxième congé serait nécessaire. Enfin, le deuxième congé ne peut être uniquement considéré comme un acte confirmatif, car son utilité serait fort douteuse. **Ces arguments conduisent à reconnaître une nature autonome du bail prorogé, sorte de contrat provisoire de survie professionnelle.** L'absence de congé valable à la fin de ce contrat replace le preneur dans la situation ordinaire de partie à un bail de neuf ans, renouvelé à la date pour laquelle le premier congé à fins de reprise avait été délivré. Donc, ce bail redevient cessible. **Dans cette optique, la fonction du second congé est de mettre fin au contrat provisoire issu de la prorogation du bail initial. On comprend que la jurisprudence décide que le bailleur peut alors librement aliéner, donner à bail ou exploiter en faire-valoir direct le fonds loué, sans avoir à justifier à l'égard du preneur évincé de son aptitude à exploiter personnellement ce bien (Cass. 3e civ., 23 févr. 1977 : JCP 1977, IV, 126) ou encore que le descendant bénéficiaire de la reprise ne soit pas celui que le bailleur avait mentionné dans son congé initial (TPBR, Dieppe, 20 nov. 1985 : D. 1986, 147, note Choppin de Janvry) ?** ». Plus encore, expliquant l'articulation entre le congé pour âge de l'article L. 411-64 et le congé aux fins de reprise pour exploiter, avec possibilité de prorogation pour âge de l'article L. 411-58, ils ont précisé : « **l'opposition au congé [par la demande de prorogation] produit en second lieu un effet négatif : le bail est incessible aux descendants ou au conjoint, par exception aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural. A la fin de la période de prorogation, le propriétaire a la certitude de retrouver la jouissance du fonds. Cette incessibilité est le résultat du choix du preneur.** Quand le preneur arrive à cinq ans de la retraite et se trouve à moins de cinq ans de la fin de son bail, le bailleur peut choisir d'exercer la reprise à l'échéance. Il risque de voir le bail prorogé jusqu'aux soixante ans du preneur, mais le fonds sera alors libre, car le bail est incessible. Il peut choisir de donner congé un peu plus tard, en se fondant sur l'article L. 411-64 du code rural pour la fin de la première période triennale suivant les 60 ans du preneur. Il court le risque de voir ce dernier demander la cession de son bail, comme le prévoit l'article L. 411-64. La tactique du preneur est symétrique. S'il reçoit un congé à fins de reprise et n'a pas de descendant, il demande la prorogation, qui est de droit. S'il a des descendants, il ne pourra leur céder son bail qu'en contestant le congé devant le tribunal paritaire, mais en prenant soin de ne pas invoquer son droit de prorogation ».

Les propos de ces auteurs faisant référence à un arrêt de 1977 laisseraient supposer qu'aucune action fondée sur l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime n'est envisageable lorsque le bail a fait l'objet d'une prorogation en vertu de l'article L. 411-58, alinéa 2. Or, le précédent, sur lequel s'appuie cette démonstration, n'a pas été retrouvé sur les bases de données. Plus encore, dans la référence citée

⁷⁴ L. Lorvellec et F. Collart-Dutilleul, Les baux ruraux, Sirey, 1993, n°299 et 300. Voir aussi H. Bosse-Platière et S. Besson, *Faut-il, législativement parlant, abroger le congé itératif prévu à l'article L. 411-58 du Code rural ?*, Agridroit, Quinzomadaire n° 11, 3 juin 2022, Editio

(JCP 1977, IV, 126), il n'a été identifié aucun arrêt du 23 février 1977, ou un quelconque précédent correspondant au résumé qu'en font ces auteurs...

Des auteurs⁷⁵ affirment, en des termes des plus généraux, « *le preneur qui a obtenu la prorogation de son bail ne peut **plus** le céder* ». Certains⁷⁶ voient dans la prorogation une « **forme de transaction** » entre le preneur et le bailleur, le preneur acceptant la fin de son bail mais différée dans le temps. D'autres auteurs⁷⁷, au contraire, admettent la possibilité de **recouvrer la faculté de céder**.

Enfin, il convient de relever qu'à la suite de la décision du Conseil constitutionnel, le législateur a fait le choix de ne pas intervenir pour modifier l'alinéa 3 de l'article L. 411-58. **L'abrogation de cet article modifie donc en profondeur la physionomie du dispositif : la prorogation prend désormais fin « automatiquement ».**

4.4 - Analyse des griefs et des thèses en présence

4.4.1 - Premier moyen, première branche

En réponse à l'argumentation du bénéficiaire de la reprise, qui excipait de la jurisprudence selon laquelle le contrôle *a posteriori* de la reprise ne peut, lorsque le congé a été contesté par le preneur d'un bien rural dans le cadre du contrôle *a priori*, se fonder sur un motif déjà invoqué par ce preneur et qui soulignait que les époux [A] avaient déjà, lors du contrôle *a priori* du premier congé du 13 décembre 2012, invoqué la non-conformité de sa situation au contrôle des structures et le non-respect de l'obligation d'exploiter personnellement les biens repris, la cour d'appel a affirmé :

« Il faut préciser que c'est suite à l'arrêt précité du 30 mars 2015, qui a statué sur le congé délivré le 13 décembre 2012, qu'un nouveau congé à fin de reprise, au bénéfice de M. [N] [W], a été délivré par Mme [L] [X] veuve [W] à M. et Mme [A] le 22 avril 2015 à effet au 31 octobre 2016. A cette date, M. et Mme [A] ont libéré les parcelles.

⁷⁵ C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2^{ème} éd., n°409

⁷⁶ S. Besson et H. Bosse-Platière, De la jurisprudence à la pratique notariale, JCP N n°20, 20 mai 2022, 1167

⁷⁷ J.-P. Moreau, JCP N n° 13, 2 Avril 1999, note sous Cass. 3^e civ., 16 déc. 1998 : « Dans un arrêt du 1^{er} mars 1989, [la Cour de cassation] a jugé que "la prorogation d'un bail pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur d'atteindre l'âge de la retraite ayant privé d'effet le congé aux fins de reprise délivré pour le terme de la convention par le bailleur, celui-ci est en droit de délivrer un second congé sur le fondement de l'article L. 411-64, alinéa 2, du Code rural pour la date d'expiration de la période triennale s'achevant après cette prorogation" (...). Mais la médaille a son revers pour l'auteur d'un tel congé. Entre la fin de la prorogation et celle de la période triennale en cours (la première ou la deuxième selon la durée de la prorogation), le fermier retrouve la faculté de céder son bail. Or l'espèce commentée présentait une particularité notable : le bail avait été prorogé pour 3 ans. Le congé fondé sur l'âge des preneurs avait été donné pour une date marquant à la fois l'expiration de la prorogation et celle de la première période triennale. Sa régularité n'avait, semble-t-il, pas été contestée. Elle n'était pourtant pas évidente. À y regarder de près, la période triennale s'achevant après la prorogation était probablement la deuxième et non la première. C'est dire que la bailleresse ne pouvait invoquer l'article L. 411-64 que pour le terme de la sixième année. Dans des affaires du type de celle qui nous occupe, cette dernière solution présenterait un avantage considérable. Tout risque d'incohérence serait écarté. **En effet, il n'est pas acceptable de priver le preneur de tout droit à la cession d'un bail prorogé pour 3 ans et de lui reconnaître ce droit après l'expiration d'une prorogation inférieure ou supérieure à cette durée.** »

Il est donc certain, que l'arrêt précité ne statue pas sur les conditions de reprise de ce second congé du 22 avril 2015, lequel n'a pas été contesté par les preneurs. Le contrôle a priori n'ayant pas été exercé, il s'agit d'exercer le contrôle a posteriori. »

La 1^{ère} branche du 1^{er} moyen s'appuie sur un **double postulat** :

- le grief prend d'abord appui sur l'arrêt publié du 15 janvier 1992 précité, ayant jugé que le contrôle *a posteriori* de la reprise ne peut, lorsque le congé a été contesté par le preneur d'un bien rural dans le cadre du contrôle *a priori*, se fonder sur un motif déjà invoqué par ce preneur.
- le grief prétend ensuite que le congé délivré pour le terme de la prorogation du bail, celle-ci ordonnée par le jugement ayant statué sur la contestation du congé initial, ne constitue que le renouvellement du précédent congé validé et non un congé distinct pouvant être contesté devant le tribunal paritaire.

S'agissant de ce second postulat, dans le mémoire ampliatif, il est prétendu que ***depuis la décision du Conseil constitutionnel susmentionnée, « il ne saurait ainsi être conféré au congé délivré pour le terme de la prorogation du bail le même statut que le congé initial. Le congé délivré pour le terme de la prorogation du bail ne constitue que le renouvellement du précédent congé validé et non un congé distinct pouvant être contesté devant le tribunal paritaire ».*** Il en déduit, au cas présent, que ***« le congé du 22 avril 2015 à effet au 31 octobre 2016 ne constituait qu'une simple formalité. Délivré pour l'issue de la période de prorogation du bail, il ne pouvait être contesté devant le tribunal paritaire ni au titre du contrôle a priori de la reprise, ni au titre du contrôle a posteriori. Et la reprise à la suite du congé délivré le 13 décembre 2012 ne pouvait être contestée dans le cadre d'un contrôle a posteriori, les consorts [A] ayant invoqué le motif tiré d'un défaut de participation à l'exploitation, déjà soumis au tribunal dans le cadre du contrôle a priori. »***

S'appuyant sur la jurisprudence et la doctrine précitées, le mémoire en défense soutient au contraire ***qu'« il s'agit d'un congé propre, distinct du premier congé pour reprise délivré par le bailleur ».***

S'agissant du premier postulat, on peut également s'interroger sur les conséquences de cette jurisprudence :

- quand bien même le second congé serait-il un nouveau congé distinct du premier, ne pourrait-on pas considérer qu'il est à ce point lié au premier congé que les motifs invoqués lors du contrôle *a priori* du premier congé ne peuvent plus être invoqués lors du contrôle *a posteriori* de la reprise ?

- inversement, même en considérant que le second congé n'est pas un nouveau congé distinct du premier, on peut se demander si l'adoption du SDREA postérieurement à la date d'effet du congé initial et les conséquences qu'en a tiré le bénéficiaire de la reprise en faisant exploiter les parcelles reprises par son épouse ne constituent pas ***des éléments nouveaux justifiant un réexamen, dans le cadre d'un contrôle a posteriori, de « motifs » déjà invoqués lors du contrôle a priori du congé initial.*** Dans cette perspective, le mémoire en défense soutient ainsi que ***« contrairement à ce qu'affirme le pourvoi, le preneur évincé qui, dans le cadre du contrôle a priori, a contesté l'intention d'exploiter du prétendant à la reprise peut parfaitement, dans le***

cadre du contrôle a posteriori, faire valoir l'absence d'exploitation effective des terres reprises par le bénéficiaire de la reprise. **Les faits soumis au juge ne sont pas les mêmes** puisque ceux-ci ne peuvent survenir que lorsque la reprise est devenue effective et c'est précisément l'objet du contrôle a posteriori que de s'assurer que le bénéficiaire de la reprise respecte les obligations que lui imposent les articles L. 411-58 et s. du Crpm, notamment l'article L. 411-59 s'agissant de l'obligation d'exploiter de manière effective et permanente les terres reprises sans se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation. »

4.4.2 - Premier moyen, seconde branche

Pour faire application de la sanction prévue à l'article L. 411-66 en ordonnant la réintégration de M. et Mme [A], la cour d'appel a retenu :

« (...) **Les intimés ne contestent pas que M. [N] [W] n'a pas mis personnellement le bien repris en valeur, le faisant exploiter par son épouse. Il a de ce fait manqué à ses obligations.**

Si la force majeure, qu'il invoque, peut justifier un manquement du reprenant à ses obligations, il convient que l'empêchement invoqué présente un caractère imprévisible et irrésistible.

(...)

Le 4° de la loi est issu de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 entrée en vigueur le 15 octobre 2014.

Le schéma directeur régional des exploitations agricoles de la région Centre Val de Loire, intervenu le 27 juin 2016, a fixé à 110 ha le seuil de surface déclenchant le contrôle des structures et par conséquent le seuil de surface visé au 4° de l'article précité en deçà duquel la reprise qui constituerait une consolidation de l'exploitation du déclarant reste soumise au régime de la déclaration préalable.

Il apparaît donc que dès la fin du mois de juin 2016, les intimés savaient qu'ils ne remplissaient pas, pour bénéficier du régime de la déclaration, la condition relative au seuil de surface. Ayant donné congé à M. et Mme [A] pour le 31 octobre 2016, ils avaient quatre mois pour déposer une demande d'autorisation d'exploiter, demande, prévue par l'article L. 331-2 du code civil (...) La détermination du seuil de surface de déclenchement du contrôle des structures ne peut donc constituer l'événement imprévisible et irrésistible entraînant pour M. [N] [W] l'obligation de faire exploiter les parcelles par un tiers, son épouse, alors qu'il lui était loisible de solliciter une autorisation d'exploiter. La force majeure ne peut donc être retenue. En cas de refus d'autorisation, les intimés avaient aussi le loisir de renoncer à la reprise. »

Ainsi, elle semble avoir considéré que le changement de la réglementation, faisant perdre au bénéficiaire de la reprise le bénéfice du régime de la déclaration, n'était **pas imprévisible** dès lors que, d'une part, la loi de 2014 avait été promulguée avant la date d'effet du 1^{er} congé et l'arrêt d'appel ayant statué sur sa validité et, d'autre part, que son entrée en vigueur effective, résultant de la publication du schéma directeur régional des exploitations agricoles de la région Centre Val de Loire, intervenu le 27 juin 2016, était intervenue avant la date d'effet du 2nd congé. Elle a ajouté que la circonstance n'était **pas irrésistible** puisque qu'il lui était loisible de solliciter une autorisation d'exploiter.

Les premiers juges, qui s'étaient plutôt placés sur le **terrain de la bonne foi** du bénéficiaire de la reprise (et non sur le terrain de la force majeure), avaient eux affirmé :

« Au 22 avril 2015, date de la délivrance du congé, la loi du 13 octobre 2014 était bien applicable mais le schéma directeur régional des exploitations agricoles n'est entré en vigueur que le 27 juin 2016, soit plus d'une année après la délivrance du congé. Contrairement à ce qu'affirment les demandeurs, il ne peut être reproché la mauvaise foi du bailleur à cet égard. Ayant délivré un congé dont les dispositions avaient été validées par la cour d'appel et dans les délais prescrits, le bailleur ne pouvait être tenu à délivrer un nouveau congé suite à l'entrée en vigueur du schéma régional. Dès lors, il ne peut être reproché à M. [N] [W] qui remplissait toutes les conditions le 22 avril 2015 pour reprendre l'exploitation de ne plus remplir les conditions au jour effectif de la reprise le 31 octobre 2016. S'il est avéré qu'il n'exploite pas personnellement les terres litigieuses et qu'il a été procédé à l'installation de Mme [Y], épouse [W], **M. [N] [W] ne peut être tenu responsable du changement de réglementation et de la fixation du seuil de surface de déclenchement du contrôle des structures. Au 31 octobre 2016, il était tenu soit de se mettre en infraction à la réglementation relative au contrôle des structures, soit en infraction à l'obligation d'exploiter personnellement les terres.** Cette injonction contradictoire ne permet pas aux demandeurs de se prévaloir des dispositions de l'article L. 411-66 du code rural et de la pêche maritime ».

Le mémoire ampliatif soutient, après avoir cité de nombreux arrêts retenant que le fait du prince peut constituer un cas de force majeure, que la fixation du seuil de surface de déclenchement du contrôle des structures postérieurement à la date d'effet du congé validé dans le cadre de l'instance ayant prononcé la prorogation du bail jusqu'à l'âge de la retraite des preneurs, qui a pour effet de priver le bénéficiaire de la reprise du régime de la déclaration préalable, présente ainsi un caractère extérieur, irrésistible et imprévisible constitutif d'un cas de force majeure justifiant la non-exploitation personnelle des biens repris.

Le mémoire en défense prétend qu'aucun fait survenant avant la date effective de la reprise – avant que le preneur n'ait l'obligation de commencer à exploiter les terres – ne saurait être constitutif d'un cas de force majeure. Si, en effet, avant la date effective de la reprise, le repreneur a connaissance d'un fait qui pourrait l'empêcher de respecter ses obligations, il doit soit renoncer à la reprise soit tenter de parer à cet événement en le surmontant. Aussi, à supposer même que la fixation du seuil de surface déclenchant le contrôle des structures survienne après la date effective de la reprise, ce fait ne pourrait être considéré comme constitutif d'un cas de force majeure justifiant l'absence d'exploitation des terres par le repreneur que si ce dernier ne peut le surmonter. Il s'ensuit que si le repreneur qui bénéficiait initialement du régime déclaratif doit, du fait du changement du seuil de surface, solliciter une autorisation d'exploiter, seul un refus d'autorisation d'exploiter pourrait constituer un cas de force majeure justifiant qu'il n'exploite pas les terres. La perte du bénéfice du régime déclaratif le contraint uniquement à solliciter une autorisation d'exploiter.

4.4.3 - Deuxième moyen, première branche

Pour faire droit à la demande de réintégration avec cession des droits à M. [H] [A], la cour d'appel a relevé :

« Il faut cependant rappeler que c'est postérieurement à cette décision qu'un nouveau congé à fin de reprise a été délivré par Mme [L] [X] veuve [W] à M. et Mme [A] au bénéfice de M. [N] [W] le 22 avril 2015 à effet au 31 octobre 2016. **La décision qui a statué sur un congé à fin de**

reprise, délivré par le bailleur le 13 décembre 2012, ne peut avoir aucune incidence sur la présente instance relative à ce nouveau congé du 22 avril 2015.

Il est, par ailleurs, de jurisprudence ancienne que le fait que les preneurs - deux époux - aient atteint l'âge de la retraite ne saurait les priver de l'action prévue par l'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime, les intéressés pouvant demander leur réintégration avec cession de leurs droits à leur fils (Cass. 3e civ., 16 nov. 1976 : Bull. civ. 1976, III, n° 404, ' Cass. 3e civ., 7 oct. 1987 : JCP N 1988, II, p. 100, n° 11).

Les intimés prétendent que les preneurs ne peuvent cumuler prorogation du bail et cession de celui-ci à un descendant.

Cependant il faut encore rappeler que la précédente instance ayant abouti à l'arrêt précité n'a rien à voir avec la présente instance. Actuellement, la période de prorogation du bail est terminée. Les preneurs ont libéré les parcelles et ont mis en oeuvre le contrôle a posteriori de l'exécution de la reprise suite au second congé délivré le 22 avril 2015. Il n'y a donc pas cumul dans la même instance d'une demande de prorogation du bail, qui n'est pas faite, et d'une demande d'autorisation de cession à un descendant, qui est faite. (...)

M. [H] [A] justifie de l'exercice d'une activité agricole à titre individuel en incluant dans ses conclusions la fiche mentionnant son numéro SIRENE et précisant que son inscription à ce répertoire date du mois de novembre 2017 ; par ailleurs, dans la SCEA Les Bordes, étant associé non exploitant, la surface exploitée par cette société n'entre pas dans la détermination du seuil de déclenchement du contrôle des structures, article L. 331-1-1 ; son habitation apparaît sur la fiche précitée, [Adresse 4].

Rien ne s'y opposant, il convient d'autoriser M. et Mme [A], dont la réintégration a été ordonnée, à céder leur bail à leur fils, [H] [A].

Le renouvellement du bail de M. et Mme [A] prend effet à compter de la date d'expiration du précédent bail, prorogé jusqu'au 31 octobre 2016. (...) »

Le mémoire ampliatif soutient que le preneur qui a bénéficié d'une prorogation de son bail ordonnée au cours de l'instance en contestation du congé, dans le cadre d'un contrôle *a priori*, ne peut davantage solliciter l'autorisation de céder son bail lors de l'instance en contestation de la reprise, dans le cadre d'un contrôle *a posteriori*.

Le mémoire en défense prétend que le statut du fermage retrouve alors sa pleine application en cas de réintégration, le preneur bénéficiant, notamment, du droit au renouvellement de son bail, du droit de le céder dans les conditions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime et que rien ne justifie qu'il soit fait exception à cette règle lorsque le preneur a bénéficié d'une prorogation de son bail. Il est, qu'il ait ou non bénéficié d'une telle prorogation, **réintégré dans ses droits.**