



**AVIS DE M. STURLÈSE,
AVOCAT GÉNÉRAL**

Arrêt n° 632 du 28 novembre 2024 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-17.036

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen du 13 avril 2023

**M. [T] [G]
C/
Mme [E] [O]**

Sens de l'Avis:

CASSATION PARTIELLE SANS RENVOI

On se référera au Rapport et aux écritures des parties pour l'exposé détaillé des faits, de la procédure et du moyen.

Discussion :

Ce pourvoi pose la question inédite de savoir si les constructions irrégulières réalisées par le fermier pendant le bail peuvent justifier une majoration du loyer lors du renouvellement de son bail rural.

L'arrêt attaqué qui l' a admis doit, selon nous, être censuré tout en s'inscrivant dans la ligne jurisprudentielle retenue pour les constructions autorisées.

*

Dans le cadre de l'action en fixation judiciaire du fermage engagée par la bailleuse pour voir prendre en compte les constructions réalisées sans son accord par le demandeur, le tribunal, après avoir jugé irrégulières ces constructions, a estimé la bailleuse fondée à solliciter leur prise en compte dans le fermage et a ordonné une expertise afin d'en chiffrer le montant.

L'arrêt attaqué a confirmé ce jugement.

Même si le pourvoi attaque formellement l'ensemble du dispositif, il résulte des griefs et du mémoire ampliatif que l'irrégularité des travaux, à ce stade, n'est plus critiquée, et que seul est concerné et discuté le chef du dispositif qui admet la majoration du loyer renouvelé en raison des constructions.

*

Pour admettre une majoration du loyer renouvelé résultant des constructions irrégulières réalisées avant le renouvellement du bail rural par le fermier, les juges du fond ont dans leur raisonnement retenu que les améliorations irrégulières ne pouvant donner lieu à une indemnité de sortie de ferme alors que le bailleur en devient pourtant propriétaire dès le renouvellement du bail, il doit être tenu compte de ces modifications de la consistance des biens loués lors de la fixation du loyer renouvelé.

On sait effectivement que la régularité des améliorations apportées par le fermier au fonds loué est une condition du versement de l'indemnité de sortie de ferme prévue par l'article L. 411-69 crpm¹.

Par ailleurs, il résulte également de la jurisprudence actuelle que la théorie de l'accession fondée sur l'article 555 civ opère au profit du propriétaire-bailleur lors du renouvellement du bail rural, et non en sortie de ferme². Ainsi, le renouvellement du bail rural, sauf clause contraire, rend le bailleur propriétaire des améliorations.

Pour autant, ces deux principes ne nous paraissent pas devoir conduire à la solution retenue, laquelle nous paraît critiquée, à juste titre, par le pourvoi.

Outre que cette solution conduit effectivement à ajouter une sanction du locataire en lui imposant une majoration de loyer à celle résultant déjà de sa déchéance du droit à indemnité de sortie, mais aussi à donner force à la position contradictoire du bailleur, lequel pourrait ainsi invoquer tout à la fois l'irrégularité des travaux en admettant nécessairement leur utilité à l'exploitation pour réclamer une majoration du loyer et se fonder sur cette irrégularité pour écarter le paiement d'une indemnité de sortie de ferme, une telle solution ne nous paraît pas en accord avec les principes fondateurs du bail rural.

*

¹Civ.3,24mai2017,15-28033;

²Civ.3,25fev.2016,14-26845;Civ.3, 23 nov.2017,16-16815;

Même si nous avons été critiquée sur votre solution jurisprudentielle rappelée plus haut faisant opérer l'accession du bailleur à la propriété des améliorations avant la sortie de ferme³, **la difficulté posée ici, compte tenu des termes mêmes du moyen qui ne visent pas l'article 555 civ, nous paraît pouvoir être résolue sans remettre en cause cette jurisprudence, et donc sans même aller jusqu'à ce que nous préconisions alors, à savoir le report de l'accession du bailleur au moment de l'extinction de la jouissance du preneur et non lors de la reconduction du bail.**

Le législateur a souhaité protéger le fermier en favorisant le droit au renouvellement de son bail rural, aux mêmes conditions (L. 411-50 et 416-1).

Même en cas de désaccord sur le prix du bail renouvelé, **le juge reste lié pour fixer celui-ci par les articles L. 411-11 et suivants.**

Or il résulte de ces dispositions d'ordre public (L. 411-14) d'abord **un principe de non majoration du fermage (L. 411-12 in fine).**

Les trois exceptions à ce principe de non majoration du fermage sont celles explicitement visées par ce même texte, et qui correspondent aux hypothèses limitatives où le bailleur a dû définitivement prendre en charge financièrement les modifications apportées aux biens loués, dont notamment l'indemnité due au sortant de l'article L. 411-69.

La jurisprudence de la Cour affirme clairement que le loyer renouvelé ne peut pas être fixé en prenant en compte les améliorations apportées par le preneur.

Vous avez ainsi clairement affirmé que le fonds loué doit être apprécié dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de l'entrée dans les lieux, ou encore que l'expert chargé de proposer une valeur locative du bien pour fixer le prix du bail renouvelé ne peut tenir compte des améliorations apportées par le preneur⁴.

Le Conseil d'Etat également, au visa des articles L. 411-50 et 56 a, dans un arrêt sur renvoi préjudiciel adopté la même solution, en évinçant lors du renouvellement la prise en compte des améliorations, après avoir rappelé que les conditions du bail renouvelé sont celles du bail précédent⁵.

Certes, cette jurisprudence ne se prononce pas explicitement sur le caractère régulier ou irrégulier des travaux.

Mais l'irrégularité des travaux qui a pour effet d'exclure le droit à indemnité du preneur ne peut pas conduire au profit du bailleur à une exception supplémentaire à l'interdiction de la majoration du fermage.

³Voir notre avis dans le cadre du pourvoi 16-16815 visé supra;

⁴Civ.3..6 juillet 2017,16-15607;Civ.3,5avril 2018,17-15832;

⁵ 5 CE,29mai2019,42-1101;

En revanche, il faut admettre qu'a fortiori, en présence d'améliorations irrégulières qui ne pourront donner lieu au paiement d'une d'indemnité de sortie, le maintien de cette interdiction s'impose, alors que le fondement même de l'admission de la majoration du ferrmage est d'accorder une compensation au bailleur qui a dû supporter financièrement une charge.

Le raisonnement a contrario qui sous tend la solution critiquée conduit ainsi à un contresens.

L'irrégularité des travaux réalisés par le preneur nous semble donc devoir rester sans conséquence sur l'obligation de reporter à la fin des relations contractuelles la question de toute construction réalisée par le fermier lors de l'établissement du compte de sortie de celui ci.

Nous sommes donc d'avis que dans votre arrêt de censure qui devrait intervenir sur le fondement de la première branche, tout en relevant le caractère non autorisé des constructions litigieuses, vous repreniez la formule classique de votre jurisprudence précitée, au visa des articles L. 411-11 et 12, L. 411-50 et 56, crpm.

La censure portant sur le chef de l'arrêt attaqué qui a admis le droit de la baillesse de solliciter dans le prix du bail renouvelé les constructions litigieuses s'étendra consécutivement à la mesure d'expertise également ordonnée, rendant ainsi sans objet un renvoi.

Avis de CASSATION PARTIELLE sans Renvoi