



### **INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général**

*Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.*

|                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------|--|
| N° R2414807                                                  |  |
| Décision attaquée : 06 mars 2024 de la cour d'appel de Reims |  |

|                                                                                         |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| M. [Y] [F]<br>C/<br>M. [E] [F]                                                          |                                           |
| Hubert Bosse Platière, Conseiller rapporteur<br>Jean-Frédéric Lamouroux, avocat général | <b>AVIS</b><br><b>de l'avocat général</b> |

#### **1. Rappel des faits et de la procédure**

Il est renvoyé pour l'exposé des faits et de la procédure aux écritures du conseiller rapporteur. Il sera seulement précisé que **par acte notarié du 29 juin 1984, Mme [N] [F], née [L], et M.[K] [F] ont consenti à M. [R] [F] et à Mme [D] [F], née [Z], un bail rural de carrière** portant sur différentes parcelles pour une durée de 34 ans et devant prendre fin le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Mme [N] [F], née [L], et M. [K] [F] sont décédés respectivement le 6 mars 1998 et le 21 mars 1999.

Les parcelles louées sont alors devenues la propriété indivise de leurs trois enfants, Mme [I] [F], épouse [O], M. [E] [F] et M.[R] [F].

Par jugement du 28 novembre 2008, le tribunal paritaire des baux ruraux de Charleville-Mézières a ordonné la cession du bail au bénéfice de M. [Y] [F], fils de M. [R] [F].

M. [Y] [F] s'est maintenu sur les parcelles considérées après le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Le 10 décembre 2019, Mme [I] [F], épouse [O], et M.[E] [F] ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Charleville-Mézières, afin que soit notamment constatée la résiliation du bail et que soit ordonnée l'expulsion de M. [Y] [F].

**Par jugement du 18 novembre 2022** , le tribunal a, notamment, rejeté la demande tendant à voir déclarer non-écrite la clause du bail du 29 juin 1984 relative à l'absence de droit au renouvellement du preneur, constaté la résiliation au 1<sup>er</sup> octobre 2018 par son expiration du bail rural de carrière consenti le 29 juin 1984, ordonné à M.[Y] [F] de libérer les lieux loués, condamné M. [Y] [F] à payer à Mme [I] [F], épouse [O], et M. [E] [F] une indemnité d'occupation due à compter de la date de résiliation du bail intervenue le 1<sup>er</sup> octobre 2018, correspondant au montant du fermage qui aurait été payé si le bail n'avait pas été résilié.

M. [Y] [F] a formé appel.

**Par arrêt du 6 mars 2024** , la cour d'appel de Reims a, entre autres dispositions,

- jugé nul le jugement faute pour celui-ci de contenir les éléments justifiant de sa régularité, l'en-tête du jugement ne permettant pas de connaître les conditions dans lesquelles la décision a été rendue, à savoir par le seul président après avoir pris avis de ses deux assesseurs, ou si le président et ses deux assesseurs ont délibéré de l'affaire ;

- rejeté la demande de M. [Y] [F] tendant à voir déclarer non-écrite la clause

du bail du 29 juin 1984 relative à l'absence de droit au renouvellement du preneur ;

- constaté la résiliation au 1<sup>er</sup> octobre 2018 par son expiration du bail rural consenti le 29 juin 1984 ;

- ordonné à M. [Y] [F] de libérer les lieux loués de tous biens ;

- condamné M. [Y] [F] à payer à Mme [I] [F], épouse [O],

et M. [E] [F] une indemnité d'occupation correspondant au montant du fermage qui aurait été payé si le bail n'avait pas été résilié et due de la date de résiliation du bail intervenue le 1<sup>er</sup> octobre 2018, déduction faite des fermages éventuellement déjà acquittés, jusqu'à la restitution effective des lieux.

**Le 6 mai 2024, M. [Y] [F] s'est pourvu en cassation.**

## **2. Exposé des moyens**

### **2.1 premier moyen**

M. [Y] [F] reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté sa demande tendant à voir déclarer non écrite la clause du bail du 29 juin 1984 relative à l'absence de droit au renouvellement du preneur, d'avoir constaté la résiliation au 1<sup>er</sup> octobre 2018 par son expiration du bail rural consenti le 29 juin 1984 sur les parcelles situées sur les communes de [Localité 1] et de [Localité 2], et telles que mentionnées dans le bail du 29 juin 1984 et d'avoir ordonné à M. [Y] [F] de libérer les lieux loués

de tous biens, animaux ou occupants dans le délai d'un mois suivant la signification de cet arrêt, sous astreinte provisoire de 30 euros par jour de retard passé ce délai.

L'unique branche fait valoir que le bail de carrière conclu avant la date de publication de l'ordonnance relative au statut du fermage du 13 juillet 2006, qui ne comporte pas de

clause de renouvellement par tacite reconduction mais qui a été régulièrement cédé à un descendant, se poursuit au-delà de la durée du bail restant à courir initialement prévue, se renouvelant par période de neuf ans, en l'absence de congé délivré au preneur cessionnaire, jusqu'à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle ce cessionnaire aura atteint l'âge de la retraite.

Il en résulterait que la clause d'un bail de carrière qui prive le preneur cessionnaire de son droit au renouvellement est illicite.

Il est soutenu qu'en retenant qu'aucune disposition n'empêchait les parties d'exclure le droit au renouvellement du preneur, quand elle constatait que le bail conclu avant la date de publication de l'ordonnance du 13 juillet 2006 sans comporter de clause de renouvellement par tacite reconduction avait été régulièrement cédé au profit du fils du preneur, ce dont il résultait que la clause de ce bail stipulant qu'il était « *légalement privé de tout droit de renouvellement* » et qu'il devait « *prendre fin automatiquement à la date*

*dessus de son expiration* » était illicite, la cour d'appel aurait violé l'article 870-26 ancien du code rural devenu L. 416-5 du code rural et de la pêche maritime et l'article L. 416-1 du même code, ensemble l'article L. 415-2 du code rural et de la pêche maritime.

## 2.2 second moyen

Il est soutenu dans ce second moyen qu'en condamnant M. [Y] [F] à payer à Mme [J] [F], épouse [O], et M. [E] [F], une indemnité d'occupation correspondant au montant du fermage qui aurait été payé si le bail n'avait pas été résilié et due de la date de résiliation du bail intervenue le 1<sup>er</sup> octobre 2018, déduction faite des fermages éventuellement déjà acquittés, jusqu'à la restitution effective des lieux, quand, eu égard au caractère indivis des biens litigieux constaté par la cour d'appel, l'indemnité d'occupation devait revenir à l'indivision successorale existant entre MM. [Y] et [E] [F] et Mme [I] [F] épouse

[O], la cour d'appel aurait violé les articles 815-9, alinéa 2, et 815-10 du code civil.

Ce second moyen fait l'objet d'une proposition de rejet non spécialement motivé figurant au rapport et dont nous adoptons les motifs.

**Le pourvoi porte sur le point de savoir si, dans le cadre d'un bail de carrière ne comportant pas de clause de renouvellement, conclu avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 et qui a été cédé, le cessionnaire dispose d'un droit au renouvellement dans les conditions prévues à l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime, de sorte que toute clause de non-renouvellement serait illicite .**

## 3. Bail rural à long terme et bail rural de carrière

Le régime des baux à long terme a été assez profondément remanié par la loi 70-1298

du 31 décembre 1970, afin de répondre au souhait de disposer de mécanismes permettant une plus grande stabilité des exploitants qui veulent développer une véritable agriculture d'entreprise sans pour autant disposer des moyens financiers leur permettant d'acquérir le foncier nécessaire.

Ce texte a organisé dans ce but trois types de baux à long terme : le bail de dix huit ans (art. L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime), le bail de vingt cinq ans (art. L. 416-3)

et le bail de carrière (art. L. 416-4). Ces différents types de baux présentent des spécificités qui tiennent, notamment, aux conditions de leur renouvellement .

Selon l'article L. 416-1, les parties qui entendent conclure un **bail à long terme d'une durée minimale de dix-huit ans** et, sous réserve des dispositions de l'article L. 416-5, ne bénéficient pas de la possibilité de reprise triennale en cours. <sup>1</sup>

Les parties ont ainsi la liberté d'établir une durée plus longue (Civ. 3e, 3 oct. 2007, n° 06-18.817, D. 2007. 2670 ; AJDI 2008. 402, obs. Prigent).

Le preneur conserve normalement au terme des dix-huit ans un **droit au renouvellement du bail** par périodes de neuf ans en conservant la qualification initiale du bail. Ce bail est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues aux articles L. 411-46.

Le bailleur peut s'y opposer ; il doit alors notifier congé au preneur dans les conditions de l'article L. 411-47.

Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement du bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre.

La délivrance d'un avis mettant fin à un bail à long terme pour cause d'âge du preneur n'ouvre pas à celui-ci la faculté de demander le report de sa date d'effet à la fin de l'année culturale où il bénéficiera d'une retraite à taux plein (Civ. 3e, 27 févr. 2020, n° 18-24.653).

Le bail renouvelé demeure soumis aux dispositions particulières afférentes au bail rural à long terme, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent, sauf fixation par le tribunal paritaire.

**Lorsque le bail à long terme est conclu pour vingt-cinq ans au moins** , la plupart des règles relatives aux baux de dix-huit ans sont applicables.

Seul le renouvellement du contrat obéit à un régime spécifique.

En effet, l'article L. 416-3 du code rural et de la pêche maritime prévoit qu'il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction.

Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

**En l'absence d'une clause de renouvellement par tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur ait alors à délivrer congé.**

En présence d'une clause de tacite reconduction, le congé délivré quatre ans avant la date de renouvellement n'a pas à être motivé (Civ. 3e, 31 oct. 2007, n° 06-18.864, D. 2007. 2948 ; AJDI 2008. 781, obs. Prigent) et le seul départ à la retraite du preneur ne met pas fin au bail rural à long terme (Civ. 3e, 6 avr. 2004, n° 02-21.247, AJDI 2004. 469).

Le bail à long terme prend la dénomination de **bail de carrière** dès lors qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et porte sur une exploitation

agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure au seuil de surface au-delà duquel une autorisation d'exploiter est requise.

La durée du bail est celle de la vie professionnelle du preneur.

Il prend donc fin à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite (C. rural, art. L. 416-5). <sup>2</sup>

Il est préférable d'insérer dans le bail une clause de non-renouvellement ou interdisant la cession (C. rural, art. L. 416-2).

#### 4. Avis du parquet général

**Le mémoire ampliatif** soutient que lorsque le bail de carrière ne comportant pas de clause de renouvellement et conclu avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 a été cédé, le cessionnaire dispose d'un droit au renouvellement dans les conditions prévues à l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime, de sorte que toute clause de non-renouvellement serait illicite.

**Le mémoire en défense** réfute l'application au bail de carrière du régime du renouvellement « *du bail de long terme de plus de vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement conclu avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006* » .

Il conteste la référence qui est faite au « *bail de vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement* » et à l'arrêt de la troisième chambre civile du 30 octobre 2012 <sup>3</sup> précité qui n'a pas entendu statuer sur le bail de carrière.

Issu de la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole, le bail dit de « carrière » a une durée qui est celle de la vie professionnelle du preneur. Sa dénomination ne peut être plus explicite sur ce point. Il arrive donc à son terme « *à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole* »

Comme indiqué *supra* , la durée du bail est celle de la vie professionnelle du preneur.

**La loi fixe le terme du bail de carrière** à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite (C. rural, art. L. 416-5). <sup>4</sup>

« Le bail de carrière prend fin automatiquement à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite. Il ne confère aucun droit à renouvellement. Dès lors, un congé ne semble pas nécessaire pour mettre un terme à la location (en ce sens, V. notamment Ch. Dupeyron, Droit agraire, 1er vol., Droit de l'exploitation : Économica, 2e éd. 1994, n° 672, in fine). » <sup>5</sup>

La solution est conforme à l'esprit qui a présidé à l'adoption de ce texte puisque « la durée du bail est celle qui est nécessaire pour que le preneur puisse faire ou terminer sa carrière, jusqu'à sa retraite, sur le bien loué » (J.- P. Moreau, B. Grimonprez, JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 150 : Bail rural à long terme, § 90) <sup>6</sup>.

**La volonté des parties a explicitement exclu le droit au renouvellement.**

Comme le relève l'arrêt querellé [7](#), « ce bail contient (page 8) les stipulations suivantes :

Absence du droit au renouvellement : Le présent bail est légalement privé de tout droit de renouvellement et il doit prendre fin automatiquement à la date dessus de son expiration. Les preneurs ou éventuellement leurs ayants droit à cette époque devront quitter les lieux et les laisser à libre disposition des propriétaires sans avoir à recevoir ni

notification, ni congé ».

Ainsi, si M. [Y] [F] soutient que le bail ne comporte pas une clause de renouvellement, il apparaît en réalité qu'il prévoit que le preneur n'a pas de droit au renouvellement et que le bail prend fin automatiquement à son terme. La jurisprudence de la Cour de cassation citée [8](#) par l'appelant porte donc sur une hypothèse différente ».

Il peut être observé, à ce stade, que les signataires de l'acte authentique ont choisi d'insérer dans le bail une clause de non-renouvellement mais n'ont pas expressément interdit la cession en visant « les preneurs ou leurs ayants droit ».

Ainsi donc la volonté des parties est venue consolider le régime juridique propre à la fin du bail rural de carrière.

La clause de non renouvellement a également pour avantage (ou aurait du) de prémunir la fin d'existence du contrat de toute velléité de renouvellement exprimée par un cessionnaire.

Si une doctrine largement dominante reconnaît le caractère cessible ou transmissible du bail de carrière (V. notamment Ch. Dupeyron, préc. n° 4, spéc. n° 672) la question s'est posée de savoir si ces transmissions étaient limitées à la durée du bail restant à courir

Certains l'affirment. Selon l'article L. 416-5 du code rural et de la pêche maritime, la location cesse de plein droit sans possibilité de renouvellement dès que le preneur atteint l'âge de la retraite. De surcroît, le **bénéficiaire de la transmission entre vifs ou à cause de mort ne saurait, dit-on, avoir davantage de droits que le cédant** ou le fermier décédé.

D'autres auteurs (V. Ch. Dupeyron, préc.) font preuve de réserve à l'égard de cette analyse. Mais ils proposent divers palliatifs tendant à faciliter la reprise du bien loué par le propriétaire à l'expiration du contrat. Il conviendrait soit d'introduire dans la convention - comme dans un bail à long préavis - une clause de renouvellement par tacite reconduction conférant au bailleur le droit de mettre fin au bail à la date prévue à condition de donner congé quatre ans à l'avance, soit d'y insérer des clauses interdisant toute cession au profit d'un descendant et supprimant le droit au renouvellement au profit des membres de la famille du preneur décédé [9](#).

L'officier ministériel a parfaitement intégré cette problématique en insérant dans le contrat de bail de carrière du 29 juin 1984 une clause de non renouvellement.

En conséquence rien ne semble autoriser à appliquer au bail rural de carrière, dont le terme est fixé par la loi, et ayant inclus une clause express de non renouvellement, les règles propres au renouvellement du bail de long terme de droit commun de plus de vingt cinq ans.

Si tel était le cas il y aurait matière à s'interroger sur le sens et l'intérêt de l'architecture juridique propre aux différents types de baux ruraux de long terme autant que sur le principe de la force obligatoire du contrat.

La cour d'appel nous semble avoir fait une exacte application de ces principes en « rejetant la demande tendant à voir déclarer non-écrite la clause du bail du 29 juin 1984 relative à l'absence de droit au renouvellement du preneur et en constatant la résiliation au 1<sup>er</sup> octobre 2018 par son expiration du bail rural consenti le 29 juin 1984... ».

## Avis de rejet du pourvoi

---

<sup>1</sup> Dalloz - Fiches d'orientation - Bail rural à long terme - Juillet 2024

<sup>2</sup> Art. L. 416-5 « Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure (L. n° 2014-1170 du 13 oct. 2014, art. 93-XXI-4o) «au seuil mentionné à l'article L. 312-1», qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole ».

<sup>3</sup> Civ. 3e, 30 oct. 2012, n° 11-19.573

<sup>4</sup> Art. L. 416-5 « Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure (L. n° 2014-1170 du 13 oct. 2014, art. 93-XXI-4o) «au seuil mentionné à l'article L. 312-1», qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole ».

<sup>5</sup> V° Baux ruraux - Fasc. 150 : BAUX RURAUX. – Bail rural à long terme

<sup>6</sup> Cité dans le mémoire en défense p.8

<sup>7</sup> Arrêt p.7

<sup>8</sup> Civ. 3e, 30 oct. 2012, n° 11-19.573 précité

<sup>9</sup> Cité dans le mémoire en défense p.9