

**REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL RURAL POUR
DES RAISONS D'URBANISME : QUEL CONGE ? QUELLES
SANCTIONS ? (A PROPOS D'UN JUGEMENT RENDU PAR
LE TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX DE SAINT
DENIS DE LA REUNION, LE 5 MARS 2002)**

*Par Jean-Baptiste Seube
Professeur à la Faculté de droit de Saint-Denis de La Réunion*

« Il faut être sobre de nouveautés en matière de législation, parce que s'il est possible, dans une institution nouvelle, de calculer les avantages que la théorie nous offre, il ne l'est pas de connaître tous les inconvénients que la pratique seule peut découvrir ». Portalis pointait ainsi, dans son discours préliminaire au code civil, les dangers et les leurre d'une intervention législative trop fréquente : voulant tout prévoir et tout régler, le législateur s'épuise dans une quête impossible, la pratique découvrant sans cesse des hypothèses que la loi n'avait pas envisagées. Dominé par un ordre public pesant, régi par des dispositions pointilleuses et touffues, le droit rural n'échappe pas à la règle. Il faut alors saluer, même s'il n'est pas exempt de critiques, le jugement rendu le 5 mars 2002 par le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint Denis qui a su, dépassant un carcan législatif trop étroit, faire œuvre d'innovation¹.

En mars 1993, un bail à ferme, portant sur des terrains situés sur la commune de Sainte-Marie, est signé entre Mme L..., propriétaire, et M. T..., fermier. Conclu pour une durée de neuf années ce bail avait pour terme le 31 décembre 2001. Le 29 juin 2000, le propriétaire signifie au fermier, d'une part, un « congé de fermage » pour le 31 décembre 2001 portant sur certaines parcelles et, d'autre part, son intention de vendre ces parcelles à différents acquéreurs afin qu'ils y réalisent une opération immobilière. Le fermier n'ayant pas exercé son droit de préemption, la vente des parcelles à des sociétés appartenant au groupe B... est signifiée au preneur, le 1^{er} septembre 2000. Les transactions entre le fermier et les nouveaux acquéreurs quant au montant de son indemnisation ayant échoué, M. T... saisit le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint Denis : il estime en effet que, en application l'article L. 411-49 du code rural, les acquéreurs des terrains auraient dû lui signifier un congé de reprise. A défaut d'une telle signification, ils ne pourraient se prévaloir du congé délivré par l'ancien bailleur. Les acquéreurs concluent en réponse à l'inapplication de l'article L. 411-49 du code rural qui, d'une part, ne serait pas applicable à l'outre-mer et qui, d'autre part, ne serait pas applicable à la cause, puisque la cessation du contrat de bail serait due à une résiliation et non à un refus de renouvellement pour exercer un droit de reprise.

¹ L'auteur remercie Me O. Chopin et Me Th. Codet, avocats au barreau de Saint Denis, de lui avoir communiqué cette décision.

Le tribunal avait donc, d'abord, à s'interroger sur l'applicabilité de certaines dispositions du code rural aux terres agricoles de l'île de La Réunion. Dans le titre VI du code rural, intitulé « dispositions particulières au statut du fermage et du métayage dans les départements d'outre-mer », on ne trouve en effet aucune disposition équivalente à l'article L. 411-49 du code rural. Faut-il en déduire que, à La Réunion, il n'y a aucune disposition empêchant l'acquéreur de terres agricoles de se prévaloir d'un congé délivré par l'ancien propriétaire ou, au contraire, que le silence gardé par le législateur dans les dispositions propres à l'outre-mer vaut applicabilité du droit commun ? En retenant que, « en l'espèce, aucun texte spécial ne vient déroger à l'application de l'article L. 411-49 du code rural dans le département de La Réunion », le juge tranche, de façon heureuse, en faveur des règles élémentaires de l'application de la loi dans l'espace : en effet, « la législation postérieure à 1946 est applicable, à moins qu'elle n'ait fait l'objet d'une adaptation nécessitée par les données locales »¹. Dès lors, à défaut de dispositions spéciales d'adaptation, la loi s'applique dans les départements ultramarins. En dépit du silence gardé par le législateur dans le titre VI du code rural, l'article L. 411-49 est donc applicable aux départements d'outre-mer.

Le droit applicable ayant été déterminé, le tribunal avait ensuite à qualifier la cessation du bail et à préciser les formes que devait épouser le congé délivré par le bailleur au locataire. Le code rural prévoit, dans un souci de protection du preneur, les différentes causes d'extinction du bail et les différentes formes qui doivent être respectées : l'idée directrice de cette législation est qu'il faut assurer au preneur la stabilité de son exploitation en le mettant à l'abri de résiliation « sauvage » émanant du bailleur². Reste que la pratique a eu raison du cadre restrictif posé par le législateur : admettant des modes de rupture du bail que le législateur n'avait pas prévus, la jurisprudence fait œuvre créatrice et dessine, petit à petit, les contours de ces nouvelles causes d'extinction du bail rural. C'est alors l'apport du présent jugement que d'avoir qualifié la cessation du bail (I) avant d'en préciser le régime (II).

I/ LA QUALIFICATION DE LA CESSATION DU BAIL

Les articles L. 411-27 et suivants du Code rural prévoient les différents modes d'extinction du bail rural. S'émancipant des qualifications légales en concours (A), le tribunal a admis une nouvelle forme de cessation du bail rural, suivant en cela la jurisprudence dominante (B).

A/ Les qualifications légales

Comme tous les contrats s'étalant dans le temps, le bail rural peut être résilié en cours d'exécution ou peut, arrivé à échéance, n'être pas renouvelé. Résiliation et

¹ F. TERRE, *Introduction générale au droit*, Dalloz 2000, 5^{ème} éd., n°435.

² J.-P. MOREAU, *Résiliation du bail*, J.-Cl. Droit rural, fasc. 210, n°1 : « l'un des objectifs essentiels du statut du fermage est d'assurer au preneur une certaine stabilité sur le bien loué. Aussi n'est-il pas surprenant que ce statut soit, en principe, hostile à la résiliation anticipée du bail ».

non-renouvellement n'ont évidemment pas la même signification : la résiliation interrompt un contrat en cours d'exécution, faussant en cela les espoirs et les attentes légitimes que les parties avaient placés dans le contrat ; le non-renouvellement permet au contraire à chaque partie de retrouver sa liberté après que le contrat a été correctement et entièrement exécuté¹. Parce que la cessation du bail rural fait l'objet d'une attention particulière du législateur, les différences entre son non-renouvellement (1) et sa résiliation (2) sont ici plus accentuées.

1°/ Le non-renouvellement du bail rural est envisagé aux articles L. 411-46 et suivants du code rural. Le principe est que le preneur a droit au renouvellement du bail, à moins que le bailleur s'y oppose en faisant valoir des motifs graves et légitimes énumérés à l'article L. 411-53 du code rural (défaut de paiement des loyers, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds) ou en exerçant un droit de reprise dont les conditions sont prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63 du code rural. Ce droit de reprise permet au bailleur de s'opposer au renouvellement du bail pour l'habiter (L. 411-57) ou exploiter lui-même les terres (L. 411-58). Dans ces hypothèses de non renouvellement, le propriétaire doit avertir le preneur en lui notifiant un congé dix huit mois au moins avant l'expiration du bail (C. rur., art. L. 411-47).

Dans l'affaire considérée, il n'apparaît à aucun moment que Mme L... ait souhaité ne pas renouveler le bail afin d'exercer, sur les terres louées, un droit de reprise. Dès lors, le tribunal a jugé avec raison que l'article L. 411-49, disposant que « l'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice de son droit de reprise », n'avait pas lieu d'être appliqué dans le litige.

2°/ La résiliation du bail rural peut être fautive ou non fautive. L'article L. 411-27, reprenant le principe de l'article 1766 du code civil, prévoit l'hypothèse d'une faute du preneur qui pourra parfois justifier la résiliation du bail. Mais le bail rural peut également être résilié indépendamment de toute faute du preneur. Ainsi, l'article L. 411-30 prévoit que le bail est résilié en cas de destruction du bien loué. De même, l'article L. 411-32 al. 1 et al. 2 dispose que « le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols. En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, ou, lorsque existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, la résiliation ne peut être exercée, à tout moment, sur des parcelles en vue de changement de la destination agricole de celles-ci, qu'avec l'autorisation du commissaire de la République du département donnée après avis de

¹ J. MESTRE, *Résiliation unilatérale et non-renouvellement dans les contrats*, in *La cessation des relations contractuelles d'affaires*, P.U.A.M. 1997, p. 13 et s.

la commission consultative des baux ruraux »¹. Le jugement ne s'étant pas prononcé sur ces différents éléments, on supposera remplies les conditions de la résiliation du bail pour des raisons d'urbanisme. L'objectif poursuivi par le législateur est ici de ne pas empêcher le propriétaire ayant loué des terres agricoles de réaliser une opération immobilière, sans doute plus intéressante pour lui. A la différence du congé délivré pour refus de renouvellement, le congé pour résiliation doit respecter un préavis d'un an (C. rur., art. L. 411-32, al. 3). S'émancipant du cadre légal, le tribunal a retenu une autre qualification, empruntant au non-renouvellement et à la résiliation.

B/ La qualification retenue

En réalité, la cessation du bail repose sur une hybridation des différentes formes prévues par la loi : ici, le contrat est rompu pour une cause d'urbanisme, ce qui le rapproche de la résiliation de l'article L. 411-32, mais la rupture intervient en fin de bail, ce qui a pour conséquence qu'elle se traduit, pour le locataire, par un non-renouvellement de son bail.

Comblant le silence de la loi, la jurisprudence a admis que le bailleur puisse donner congé au preneur afin de ne pas renouveler le bail pour des raisons d'urbanisme. Dans un arrêt du 9 novembre 1977, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a ainsi retenu que « les dispositions de l'article 830-1 (devenu C. rur., art L. 411-32) peuvent être évoquées comme motif de non renouvellement du bail »². Ainsi était né ce que la doctrine baptisa rapidement « refus de renouvellement pour des raisons d'urbanisme »³. Cette solution a été depuis confirmée⁴ de sorte qu'il est acquis que le propriétaire qui entend changer la destination agricole des lieux est en droit de délivrer un congé au preneur pour la date d'expiration du bail. Cette jurisprudence doit, d'un point de vue théorique, être pleinement approuvée puisqu'elle respecte la lettre de l'article L. 411-32 qui dispose que le propriétaire peut, « à tout moment », résilier le bail.

Le propriétaire peut donc, pour des causes d'urbanisme, refuser de renouveler le bail rural. En cela le tribunal a exactement décidé que la cessation du bail demeurerait possible, pour des raisons d'urbanisme, quoiqu'elle coïncidât avec le terme du contrat. Reste que si la qualification de « refus de renouvellement pour des

¹ Applicable aux départements d'outre-mer, l'article L. 461-5 b) du Code rural dispose quant à lui que « le bailleur ne peut faire résilier le bail que dans les cas suivants : s'il veut reprendre une partie des terres en vue de les affecter à la construction lorsque le bien rural est inclus en tout ou partie dans un périmètre de construction ou, en l'absence de projet d'aménagement, s'il veut reprendre des parcelles nécessaires pour le développement des agglomérations existantes, lorsqu'un avis favorable a été donné préalablement par la commission consultative des baux ruraux, le directeur départemental de l'équipement entendu ».

² Cass. civ. 3^{ème}, 9 novembre 1977, Rev. Loyers 1978, p. 30, obs. J. VIATTE.

³ A. LASSAUBATJEU, *Le sort du bail rural en cas d'urbanisation des terres exploitées*, Rép. Defrénois 1991, p. 409 ; J. VIATTE, La résiliation pour changement de la destination agricole du bien loué, *Rev. loyers* 1981, p. 5.

⁴ Cass. civ. 3^{ème}, 17 novembre 1981, *JCP 1982, éd. N*, II, p. 181, obs. J.-P. MOREAU.

raisons d'urbanisme » avait déjà été dégagée, le régime juridique de ce mode de rupture du bail rural est encore embryonnaire. Le jugement participe à son érection.

II/ LE REGIME DE LA CESSATION DU BAIL

Matière réglementée à l'excès, le droit rural laisse peu de place à l'exercice des volontés individuelles. Notamment, dans un souci de protection du preneur, le législateur a imposé que le congé délivré au preneur comprenne certaines mentions et respecte certains délais. Empruntant à la fois à la résiliation et au refus de renouvellement, quelles formes doit épouser le congé donné pour non renouvellement du bail pour des raisons d'urbanisme ? La rareté des arrêts rendus sur la question côtoie l'absence de réflexions doctrinales. C'est donc l'apport principal du jugement que d'avoir précisé le contenu du congé (A) et le délai dans lequel il devait être délivré (B).

A/ Le contenu du congé

« Le congé délivré le 29 juin 2000 ne comporte effectivement pas l'engagement du propriétaire de faire changer la destination des terrains au cours des trois années qui suivent la résiliation. Toutefois, l'absence d'une telle mention ne peut entraîner la nullité du congé qu'en présence d'un grief ; en l'espèce, la preuve d'un grief n'est pas rapportée et cette contestation doit être rejetée ». Le tribunal précise ainsi les mentions du congé (1) et les sanctions applicables au cas où les mentions requises sont insuffisantes (2).

1°/ Les mentions du congé sont un problème récurrent des baux ruraux¹. Ainsi, le congé pour non renouvellement doit, à peine de nullité, contenir certaines mentions comme les motifs allégués par le bailleur, les noms des repreneurs ou encore, la reproduction des termes de l'article L. 411-54² ; le congé pour résiliation pour changement de destination doit, quant à lui, en contenir d'autres. Avec raison, le jugement retient que le congé pour non-renouvellement du bail pour des raisons d'urbanisme doit emprunter les mentions de la résiliation. Ainsi, le congé devait satisfaire aux exigences de l'article L. 411-32 al. 3 disposant que « la résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire... qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation ». En exigeant que le propriétaire prenne l'engagement de changer ou de faire changer la destination des terrains, le législateur a voulu l'impliquer personnellement dans la réalisation de l'opération immobilière envisagée. Par cet engagement du propriétaire, on entend donc s'assurer du sérieux des motifs d'urbanisme avancés pour mettre fin au bail et éviter une résiliation injustifiée.

¹ J. LACHAUD, *Les nullités du congé en droit rural*, Ann. Loyers 1971, p. 1711 ; J. VIATTE, *Les congés et les baux ruraux*, Rev. Loyers 1978, p. 233.

² C. rur., art. L. 411-47.

2°/ La Cour de cassation a déjà jugé que le défaut de mention de l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination du terrain dans les trois années suivant la résiliation (ici le non renouvellement) pouvait justifier la nullité du congé ou de l'acte de résiliation car une formalité substantielle avait été omise¹. Cette nullité ne sera cependant prononcée qu'à deux conditions : la première, passée sous silence par le jugement commenté, tient au délai dans lequel l'action en nullité doit être intentée (a) ; la seconde, de laquelle il a été tenu compte, concerne la preuve d'un préjudice (b).

a) L'article L. 411-32 du code rural, applicable à la résiliation du bail, n'enferme l'action du preneur qui contesterait la validité du congé dans aucun délai. En revanche, l'article L. 411-54 du code rural, applicable au congé pour non renouvellement, enferme l'action du preneur dans un délai de quatre mois. Ainsi, le preneur qui n'a pas saisi le tribunal dans ce délai légal est réputé avoir accepté le congé et perd le bénéfice de son droit au renouvellement². Le refus de renouvellement pour des raisons d'urbanisme emprunte-t-il au régime des forclusions de l'article L. 411-54 (4 mois) ou de l'article L. 411-32 (aucun délai) ?

La place de l'article L. 411-54 dans l'ordonnement du code militerait pour qu'il ne soit applicable qu'aux refus de renouvellement. Ainsi, dès lors que l'on considère que la cessation du contrat s'est opérée en application de l'article L. 411-32, la forclusion de quatre mois n'aurait pas vocation à s'appliquer. Toutefois, la Cour de cassation a retenu que, en cas de refus de renouvellement pour raison d'urbanisme, le fermier qui n'a pas contesté le congé dans le délai légal ne saurait échapper à la forclusion en soutenant que le propriétaire n'a pas obtenu l'autorisation du préfet exigée à l'article L. 411-32 al. 2 du Code rural³. S'évince donc de cet arrêt que l'action du preneur, dans le cadre d'un non renouvellement pour des raisons d'urbanisme est soumise au délai de forclusion de quatre mois. Le régime du non-renouvellement l'emporte ici sur celui de la résiliation.

b) A supposer que le délai de forclusion ne soit pas écoulé, il faut encore, pour que la nullité du congé soit prononcée, que le preneur démontre que l'irrégularité lui a causé un préjudice. Dans deux affaires évoquées⁴, la demande en nullité a été écartée car le preneur ne justifiait pas d'un tel préjudice, preuve délicate s'il en est à rapporter.

B/ Le délai du congé

« La durée du préavis est, aux termes de l'article 411-32, alinéa 3, d'un an à compter de la notification ; le congé délivré comporte donc bien une erreur en ce qu'il prévoit une durée de préavis supérieure à un an ; cependant cette erreur n'entache pas de nullité le congé qui demeure valable pour une durée de préavis

¹ Cass. civ. 3^{ème}, 7 mars 1978, *Rev. loyers* 1978, p. 306 ; Cass. civ. 3^{ème}, 17 novembre 1981, *Rev. loyers* 1982, p. 77, obs. J. VIATTE ; *J.C.P.* 1982, éd. N, II, p. 181, obs. J.-P. MOREAU.

² Cass. soc., 25 juillet 1947, *J.C.P.* 1948, II, 4100 note P. OURLIAC et M. DE JUGLART.

³ Cass. civ. 3^{ème}, 25 mars 1992, *Bull. civ.* III, n°102 ; *J.C.P.* 1992, éd. N, p. 409, n°1, obs. J.-P. MOREAU.

⁴ Cass. civ. 3^{ème}, 7 mars 1978 et 17 novembre 1981, préc.

d'un an. Il y a donc lieu de considérer que le congé a pris effet le 30 juin 2001 ». Le tribunal précise la durée du préavis en cas de refus de renouvellement du bail pour des raisons d'urbanisme (1) avant d'envisager les sanctions si cette durée a été méconnue (2).

1°/ La durée du préavis est évidemment très importante : la difficulté vient encore de ce que le refus de renouvellement du bail pour cause d'urbanisme est une hybridation entre la résiliation et le non-renouvellement du bail rural. Le congé pour résiliation devant respecter un délai d'un an¹ alors que le congé pour refus de renouvellement doit respecter un délai de dix-huit mois², quelle doit être la durée du congé pour non-renouvellement pour cause d'urbanisme ? Cette question, non envisagée par le législateur, n'a jamais été clairement tranchée par la jurisprudence³. Retenant une position ferme, le tribunal décide que le délai de résiliation l'emporte sur celui du non-renouvellement. Le congé doit donc respecter un délai de préavis d'un an.

2°/ Quelles sanctions retenir lorsque la durée du préavis ne correspond pas à celle posée par le législateur ? La solution ne fait guère de doute lorsque le préavis est d'une durée inférieure au préavis légal. Le congé délivré est alors nul. Mais quelle solution retenir lorsque le congé délivré laisse au preneur plus de temps qu'il n'en faut ? En l'espèce, le bailleur avait, en juin 2000 délivré congé pour le 31 décembre 2001 (dix-huit mois), alors que le congé doit être de un an. Le tribunal a retenu que le congé restait valable mais que sa durée devait être réduite à douze mois. Si des arguments peuvent être avancés au soutien de cette solution (a), d'autres plaident également pour la nullité pure et simple du congé (b).

a) Le choix de réduire la durée de préavis à un an a pour conséquence que le bail a pris fin au 30 juin 2001⁴. Cette solution de la réduction s'autorise d'une lecture moderne des théories de la nullité. Depuis la merveilleuse thèse de Japiot⁵, on sait que la nullité a pour seul objet de rétablir la légalité dans la stricte mesure

¹ C. rur., art. L. 411-32, al. 3 : « *La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification...* ».

² C. rur., art. L. 411-47 : « *Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix huit mois au moins avant l'expiration du bail...* ».

³ Voir cependant Cass. civ. 3^{ème}, 2 juin 1982, *J.C.P. 1983, éd. N*, II, p. 232, n. 20, obs. J.-P. MOREAU, qui semble avoir admis, par incidence, la validité du congé délivré plus de dix huit mois avant l'expiration du bail en cas de refus de renouvellement pour des raisons d'urbanisme. Des auteurs en déduisent alors que le congé donné pour dix-huit mois est valable (voir par exemple, A. LASSAUBATJEU-ANDRE, préc. ; J.-F. LE PETIT, *Rev. Loyers* 1983, p. 149 et s., spéc. 151 ; J. LACHAUD, *Gaz. Pal.* 1982, 1, 264). Cette déduction peut sembler abusive dès lors que la Cour n'était pas directement saisie de la question.

⁴ Le fait que le preneur ait été laissé depuis dans les lieux ne justifie pas, aux yeux du tribunal, création d'un nouveau bail : une lettre du 27 juillet 2001, par laquelle le groupe B... propose à M. T... une indemnisation, prouverait que les parties n'ont jamais eu une volonté claire et non équivoque de renouveler le bail. L'argument serait valable si la lettre était antérieure au 30 juin 2001...

⁵ R. JAPIOT, *Des nullités en matières d'actes juridiques, essai d'une théorie nouvelle*, Thèse Dijon 1909 ; voir depuis, PH. SIMLER, *La nullité partielle des actes juridiques*, LGDJ, Bibl. dr. privé, 1969, t. 101, préf. A. WEILL ; C. GUELFUCCI-THIBIERGE, *Nullités, restitutions et responsabilités*, LGDJ, Bibl. dr. privé, 1992, t. 218, préf. J. GHESTIN.

exigée par le but de la règle transgressée. En l'espèce, il peut sembler évident que la nullité intégrale du congé ne se justifie pas ; le rétablissement de la légalité transgressée se suffit d'une réduction de la durée du préavis et ne nécessite pas une annulation intégrale du congé¹.

b) Des arguments militent cependant pour cette dernière solution : d'abord, lorsque la loi dispose que la résiliation prend effet un an après la notification, les parties ne peuvent pas en disposer autrement. Il convient de rappeler ici que le statut des baux ruraux, et particulièrement les règles relatives à leur résiliation, sont des textes d'ordre public, auxquels les parties ne peuvent pas déroger². Ce caractère d'ordre public s'oppose donc à ce que le propriétaire puisse choisir seul la prise d'effet de la résiliation. Cette date est fixée par la loi ; elle est hors de la portée de sa volonté³. Le délai d'un an, voulu par le législateur, permet en effet de concilier les intérêts des deux parties : intérêt du propriétaire qui peut récupérer, au plutôt, des terrains agricoles pour les consacrer à l'urbanisation ; mais intérêt, également, du preneur qui, sachant que les terres ont vocation à retourner au propriétaire à court terme, ne se risquera pas à certains investissements ou à certaines plantations. En matière culturale, on rappellera l'importance des saisons : il est plus facile au preneur d'anticiper une rétrocession des terres dans un délai de douze mois que dans un délai de dix-huit mois. Dès lors, la méconnaissance par le propriétaire d'un délai institué par la loi en vue de la protection du preneur devrait entraîner la nullité du congé. Ensuite, donner, le 29 juin 2000, congé pour le 31 décembre 2001, et non, comme le voudrait la loi, pour le 30 juin 2001 peut être lourd de conséquences pour le preneur : une jurisprudence, très critiquée, décide en effet que le preneur peut se voir privé de toute indemnisation lorsque la résiliation coïncide avec la date de non renouvellement du bail⁴. Le choix de la date de la résiliation au 31 décembre 2001 peut donc avoir été dicté dans le seul objectif de priver le locataire de l'indemnité légale. Un tel comportement, s'il était avéré, serait évidemment constitutif de fraude à la loi. Or, en matière de congé donné pour non-renouvellement du bail, une

¹ On retrouve cette même idée dans le domaine voisin de la rupture du bail pour non renouvellement : lorsqu'un propriétaire délivre un congé pour une date antérieure (Cass. soc., 29 janvier 1954, *D.* 1954, somm. 32) ou postérieure (Cass. civ. 3^{ème}, 14 novembre 1972, *Gaz. Pal.* 1973, 1, 226, note J.-P. MOREAU) à la date normale, le congé n'est pas nul ; il est valable pour la date réelle, c'est-à-dire, en ce cas, la date d'expiration du contrat.

² Dijon, 4 février 1997, *Bull. inf. Cour de cassation* 15 septembre 1997, n°10148 ; Cass. civ. 3^{ème}, 12 octobre 1982, *J.C.P.* 1983, éd. N, II, p. 231, n°17, 2^{ème} esp., obs. J.-P. MOREAU.

³ La jurisprudence admet cependant une atténuation à ce caractère d'ordre public en validant les résiliations amiables par lesquelles les parties se mettent d'accord pour mettre fin au contrat (Cass. soc., 19 juin 1953, *Rev. fermages* 1953, p. 323). Un tel accord ne semble pas avoir été atteint, en témoigne la présente instance.

⁴ Cass. civ. 3^{ème}, 10 novembre 1971, *Bull. civ.* III, n°595 ; Cass. civ. 3^{ème}, 12 octobre 1978, *Bull. civ.* III, n°315 ; Cass. civ. 3^{ème}, 30 novembre 1988, *Bull. civ.* III, n°171, spéc. le 3^{ème} moyen). Et la Cour considère même qu'il n'y a pas à distinguer selon que le congé a été délivré plus de dix-huit mois avant la date d'expiration du bail (Cass. civ. 3^{ème}, 2 juin 1982, *J.C.P.* 1983, éd. N, II, p. 232, n. 20, obs. J.-P. MOREAU) ou moins de dix-huit mois avant (Cass. civ. 3^{ème}, 29 janvier 1985, *J.C.P.* 1985, éd. N, II, p. 233, n°22, obs. J.-P. MOREAU).

jurisprudence constante annule le congé donné prématurément dans le seul but de fraude¹. Par souci de cohérence et par respect de l'adage *fraus omnia corrumpit*, la nullité intégrale du congé aurait pu, là encore, être prononcée.

Au final, le jugement a justement admis la possibilité d'un refus du renouvellement du bail pour des raisons d'urbanisme. Cette cessation du bail, hybridation entre sa résiliation et son non-renouvellement, permet au propriétaire d'échapper au carcan trop étroit des textes législatifs. Toutefois, il ne faudrait pas que l'admission de ce nouveau mode de cessation du bail s'opère au détriment des intérêts du preneur qui restent l'un des objectifs fondamentaux du statut des baux ruraux. Si l'on peut donc se réjouir de ce que le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint Denis ait su dépasser la lettre de la loi, on pourra regretter que son esprit général, i-e la protection du preneur, ait été perdu de vue. « Un code, quelque complet qu'il puisse paraître, n'est pas plutôt achevé, que mille questions inattendues viennent s'offrir aux magistrats... C'est alors au magistrat et au juriconsulte, pénétrés de l'esprit général des lois, à en diriger l'application ». Portalis a décidé encore raison...

Annexe

Tribunal paritaire des baux ruraux de Saint Denis Jugement du 5 mars 2002, n° 51-01-000002.

(...)

I/ Exposé du litige.

Le 15 mars 1993, Mme L... a donné à bail à ferme à M. T... la propriété située sur la commune de Sainte-Marie, lieu dit Gillot, (...) pour une contenance totale de 40 ha, 36 a, 73 ca. Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années venant à échéance le 31 décembre 2001. Par exploit d'huissier du 29 juin 2000, Mme L. a signifié à M. T... un congé concernant les parcelles ci-après (...). A cette même date, Mme L... a fait signifier par exploit d'huissier à M. T... qu'elle envisageait de vendre lesdites parcelles, d'une part, à la société I&C et, d'autre part, à toutes sociétés ou filiales dépendantes du Groupe B..., et qu'il était bénéficiaire d'un droit de préemption. Les ventes ont été réalisées. Par lettre recommandée du 27 août 2001, M. T... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande de tentative de conciliation à l'égard de la société C... (la SNC) et de la société T... (la SCI), nouveaux bailleurs. Il expose que ces sociétés ne lui ont pas personnellement délivré de nouveau congé, de sorte qu'en application de l'article L. 411-49 du code rural, le congé délivré par Mme L... leur est inopposable. M. T... demande à être autorisé à demeurer sur le fonds en qualité de preneur de bail à ferme au-delà du 31 décembre 2001.

¹ Cass. civ. 3^{ème}, 30 juin 1969, *Bull. civ.* III, n°87 ; Cass. civ. 3^{ème}, 28 mars 1973, *Bull. civ.* III, n°239.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience du 2 octobre 2001. Les parties n'ayant pu se concilier, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 6 novembre 2001, puis du 4 décembre 2001 (...). Les sociétés C... et T... ont conclu au débouté de la demande formée en faisant valoir que l'article L. 411-49 du code rural est inapplicable en l'espèce car non repris dans les dispositions propres aux départements d'outre-mer, et au surplus parce qu'il concerne le droit de reprise et non la résiliation du bail en raison d'un déclassement des parcelles (devenues constructibles). Elles sollicitent la nomination d'un expert afin de déterminer l'indemnité d'éviction due au preneur. (...) M. T... répond qu'en l'absence de dispositions particulières, le droit commun doit s'appliquer, de sorte qu'il est en droit de se prévaloir de l'article L. 411-49 du code rural. Il ajoute que cet article s'applique à tous les congés donnés, et en particulier au congé délivré pour reprendre les terres en vue de les affecter à la construction. M. T... soutient même que le congé délivré est nul pour défaut de l'engagement du bailleur de changer la destination des terrains dans les trois années de la résiliation et pour erreur de la durée du préavis. Subsidiairement, il estime que le congé a pris effet au trente juin 2001 puisque la résiliation prend effet un an après sa notification et, qu'ayant été laissé en possession, un nouveau bail à ferme d'une durée de neuf ans est entré en vigueur. A titre très subsidiaire, il sollicite une somme de 1. 206. 913, 30 euros à titre de dommages-intérêts en raison de la résiliation du bail, se basant sur la valeur vénale du bien, outre une somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du NCPC.

II/ Discussion :

1. – Sur l'application de l'article L. 411-49 du code rural.

Aux termes de cet article, l'acquéreur à titre onéreux d'un bien rural ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise ; il convient en premier lieu de rappeler que la loi est applicable de plein droit dans les départements d'outre mer sauf dispositions particulières contraires ; en l'espèce aucun texte spécial ne vient déroger à l'application de l'article L. 411-49 du code rural dans le département de La Réunion. En second lieu, ce texte concerne le congé délivré par le bailleur en vue de l'exercice d'un droit de reprise, et non en vue d'une résiliation pour des raisons d'urbanisme. Or, dans le présent cas, le congé litigieux a bien été délivré pour obtenir la résiliation du bail. En conséquence, ce texte est inapplicable en l'espèce.

2. – Sur la validité du congé.

Le congé délivré le 29 juin 2000 ne comporte effectivement pas l'engagement du propriétaire de faire changer la destination des terrains au cours des trois années qui suivent la résiliation. Toutefois, l'absence d'une telle mention ne peut entraîner la nullité du congé qu'en présence d'un grief ; en l'espèce, la preuve d'un grief n'est pas rapportée et cette contestation doit être rejetée. Par ailleurs, la durée du préavis est, aux termes de l'article 411-32, alinéa 3, d'un an à compter de la notification ; le congé délivré comporte donc bien une erreur en ce qu'il prévoit

une durée de préavis supérieure à un an ; cependant cette erreur n'entache pas de nullité le congé qui demeure valable pour une durée de préavis d'un an. Il y a donc lieu de considérer que le congé a pris effet le 30 juin 2001.

3. – Sur le maintien dans les lieux.

Le seul fait que M. T... ait été laissé dans les lieux, postérieurement au 30 juin 2001, date de résiliation du bail, ne saurait lui permettre de revendiquer l'entrée en vigueur d'un nouveau bail à ferme d'une durée de 9 ans. En effet, ce maintien dans les lieux doit résulter d'une volonté claire et non équivoque des parties. Tel n'est pas le cas en l'espèce ainsi qu'il ressort clairement du courrier du Groupe B... du 27 juillet 2001, proposant à M. T... une indemnité forfaitaire de résiliation du bail. En conséquence, les demandes de M. T... doivent être rejetées de ce chef.

4. – Sur l'indemnité de résiliation.

Le tribunal ne disposant pas d'éléments suffisants pour trancher sur ce point, il convient de faire droit à la demande d'expertise des sociétés C... et T... Il sera sursis à statuer sur la demande au titre de l'article 700 du NCPC, les dépens étant réservés.

III/ Dispositif :

Par ces motifs : (...).

Déclare valable le congé aux fins de résiliation du bail à ferme consenti à M. T...

Dit que cette résiliation prend effet au 30 juin 2001.

Déboute M. T... de ses demandes aux fins de maintien dans les lieux. (...).

4^{ème} thème : « Ecologie et Environnement »