# Cour de cassation: Arrêt du 30 octobre 2009 (Belgique). RG C.08.0116.F

* Date : 30-10-2009
* Language : French
* Section : Case law
* Source : Justel F-20091030-1
* Role number : C.08.0116.F

N° C.08.0116.F

1. J. A.,

2. C. I.,

3. C. B.,

4. C. C.,

demandeurs en cassation,

représentés par Maître Jacqueline Oosterbosch, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Liège, rue de Chaudfontaine, 11, où il est fait élection de domicile,

contre

D. O.,

défendeur en cassation,

représenté par Maître Paul Alain Foriers, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 149, où il est fait élection de domicile.

 La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le

10 octobre 2007 par le tribunal de première instance de Dinant, statuant en degré d'appel.

Le conseiller Sylviane Velu a fait rapport.

L'avocat général délégué Philippe de Koster a conclu.

 Le moyen de cassation

Les demandeurs présentent un moyen libellé dans les termes suivants :

Dispositions violées

- articles 1319, 1320, 1322, 1349 et 1353 du Code civil ;

- articles 1er et 3, 2°, de la loi du 4 novembre 1969 contenant les règles particulières aux baux à ferme ;

- article 149 de la Constitution.

Décisions et motifs critiqués

Le jugement attaqué décide que le demandeur est titulaire d'un bail à ferme depuis le 1er novembre 1993 pour tous ses motifs réputés ici intégralement reproduits et spécialement pour les motifs que :

" Même s'il est fait mention dans le contrat de ce que ‘les parties signataires de la présente déclarent expressément que la présente convention n'est pas soumise aux dispositions de la loi du 7 novembre 1988 sur les baux à ferme', cette clause ne peut être admise, dès lors que (le défendeur) en conteste la légalité ;

Les considérations qui précèdent doivent être retenues même si (le défendeur) n'était pas agriculteur à titre principal lors de la prise de possession des lieux ; le fait d'écrire qu'il exploitait à titre de ‘dérivatif', signifie simplement qu'il était agriculteur ‘à titre accessoire', ce que la loi permet ;

(La première demanderesse) était d'ailleurs au courant de la situation puisqu'elle précise, elle-même, en ses conclusions de synthèse d'appel : « Attendu que cette exclusion était fondée sur le fait certain et reconnu par [le défendeur] que celui-ci n'était pas agriculteur, mais en outre s'était présenté comme employé» ;

(La première demanderesse) savait donc, pertinemment bien, que l'exploitation de son bien serait exercée par un agriculteur ‘à titre accessoire'; peut-on, en outre, envisager (qu'elle) aurait confié l'exploitation de son bien à un tiers, étranger à l'agriculture, lorsque l'on constate qu'il s'agit d'une terre de plus de six hectares, à tout le moins, avec des obligations de travaux d'application d'engrais et de pulvérisations, outre la cession d'un quota betteravier ?

Ce ne pouvait pas être une activité de jardinage ;

Par ailleurs, la loi sur les baux à ferme vise les biens qui ‘sont affectés principalement' à une exploitation agricole ; cela signifie que le bien concerné doit être exploité ‘à titre principal' comme une entité ‘agricole', ce qui est le cas en l'espèce, à l'évidence ; (...) ;

la loi ne dit pas que c'est l'exploitant qui doit être agriculteur ‘à titre principal' ; au contraire, elle admet la notion d'agriculteur ‘à titre accessoire' (cf. par ex. : article 12, alinéa 2, de la loi) ;

En conclusion, il s'impose de dire que (le défendeur) est protégé par la loi sur les baux à ferme et qu'il est titulaire d'un bail à ferme depuis le

1er novembre 1993 ;

N'ont donc pas à être pris en considération les éléments de fait ou de droit vantés par (la première demanderesse), comme, par exemple, l'emploi de termes imprécis, ou inadéquats, dans certaines des correspondances (du défendeur) et d'elle-même".

Griefs

Dans ses conclusions régulièrement déposées, la première demanderesse ne contestait pas que les produits de la terre litigieuse fussent principalement destinés à être vendus mais faisait valoir qu'au moment de la prise de jouissance, le défendeur n'était pas agriculteur mais employé à temps plein, s'était présenté comme tel et avait revendiqué ce statut et son souhait de cultiver à titre de ‘hobby', comme, selon ses propres termes, ‘dérivatif'. La première demanderesse soutenait encore qu'aucun accord des parties n'était intervenu en cours de bail pour modifier l'affectation du bien mais qu'elles avaient convenu exactement le contraire, soit de maintenir l'accord initial. La première demanderesse contestait ainsi que le bien ait été loué pour être exploité à des fins professionnelles.

En vertu de l'article 1er de la loi sur les baux à ferme, y sont soumis "les baux de biens immeubles qui, dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole (...). Par ‘exploitation agricole', on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente".

La notion d'‘exploitation agricole' suppose ainsi, non seulement que les produits soient destinés à être vendus mais également que le bien soit exploité à des fins professionnelles, même si l'activité professionnelle peut être exercée à titre accessoire. Il appartient au juge du fond de vérifier, conformément à l'article 3, alinéa 2, de la loi sur les baux à ferme, si le bien était, lors de l'entrée en jouissance du preneur, exploité à des fins professionnelles ou si un accord des parties est intervenu en cours de bail à cet égard.

Première branche

Le jugement attaqué ne constate aucun des éléments, tels l'affiliation à une caisse d'assurance sociale pour travailleurs indépendants, l'affiliation à la t.v.a. ou des déclarations fiscales de revenus d'agriculteur, permettant de déduire dans le chef du défendeur, lors de l'entrée en jouissance, l'exercice de la profession d'agriculteur ‘à titre accessoire'.

Il se borne à relever que "le fait [pour le défendeur] d'écrire qu'il exploitait à titre de ‘dérivatif', signifie simplement qu'il était agriculteur ‘à titre accessoire', ce que la loi permet", "qu'il s'agit d'une terre de plus de six hectares, à tout le moins, avec des obligations de travaux d'application d'engrais et de pulvérisations, outre la cession d'un quota betteravier", éléments dont ne peut se déduire une activité professionnelle d'agriculteur dans le chef du défendeur et, partant, une ‘exploitation agricole' au sens de l'article 1er de la loi sur les baux à ferme (violation des articles 1er et 3 , 2°, de la loi sur les baux à ferme et, pour autant que de besoin, de la notion légale de présomption de l'homme contenue dans les articles 1349 et 1353 du Code civil).

A tout le moins, le jugement attaqué, qui ne permet pas à la Cour de contrôler la légalité de sa décision au regard de l'article 1er de la loi sur les baux à ferme, n'est pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

Deuxième branche

Dans ses conclusions de synthèse d'appel (p. 8 in fine et p. 9, alinéas 1er à 4), la première demanderesse écrivait :

" Que (M. Renier) poursuit ses commentaires à propos de l'affectation agricole principale du bail en écrivant que :

‘46 Principe-Modification du texte légal par la loi du 7 novembre 1988

L'affectation agricole principale peut, dès l'entrée en jouissance du preneur, résulter d'une mention expresse dans le bail ou, à défaut, d'éléments de fait qui la rendent certaine.

Survenant en cours de bail, elle requiert l'accord des parties.

Un changement de destination ne peut être opposé au bailleur à défaut d'accord certain de sa part' (Rép. Not. par M. Renier, op cit., n° 46).

Qu'en l'espèce (...), le texte de la convention constituant l'accord des parties et donc la loi qui leur est applicable précise clairement que les parties avaient ab initio la volonté expresse d'exclure l'application de la loi sur le bail à ferme ;

Que cette exclusion était fondée sur le fait certain et reconnu par (le défendeur) que celui-ci n'était pas agriculteur, mais en outre s'est présenté comme employé ;

Que c'est donc abusivement, sans autorisation et contrairement au texte formel de la convention et de la loi que (le défendeur) a ultérieurement exploité les parcelles litigieuses dans le cadre d'une exploitation agricole qu'il a constituée postérieurement à la conclusion du contrat originaire, le tout sans l'autorisation de la bailleresse (...) ;

Que les pièces - non produites, numérotées 11 à 22 - sont toutes datées de 1994 (cfr inventaire adverse), ce qui démontre bien le changement de profession postérieur à la convention (...)".

Il ne peut dès lors se lire, comme le fait le jugement attaqué, dans l'alinéa 2 de la page 9 desdites conclusions, que la première demanderesse était au courant de la situation retenue par le tribunal - soit que le défendeur était, lors de la prise de possession des lieux, agriculteur à titre accessoire même s'il ne l'était pas à titre principal. Le jugement attaqué donne des conclusions de la première demanderesse une interprétation inconciliable avec leurs termes et méconnaît, partant, la foi qui leur est due (violation des articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil).

Si le jugement attaqué doit être lu en ce sens qu'il a déduit de la circonstance que la première demanderesse savait que le défendeur était employé, qu'elle savait ‘pertinemment' qu'il était agriculteur professionnel à titre accessoire, il déduit de l'élément qu'il constate une conséquence qui n'est, sur ce fondement, susceptible d'aucune justification et viole, partant, la notion de présomption de l'homme (violation des articles 1349 et 1353 du Code civil).

Troisième branche

Dans ses conclusions rappelées à la deuxième branche du moyen, la première demanderesse se fondait sur l'inventaire des pièces 11 à 22 du défendeur - lesquelles font état de courriers de la Raffinerie tirlemontoise des 24 août 1994 et 24 janvier 1995 et d'un contrat avec celle-ci du 21 avril 1994, du relevé des livraisons 1994 des établissements Brichart, d'un contrat pour la campagne 1995-1996, d'un bordereau d'achat 1995, d'un extrait de compte t.v.a. arrêté au 30 avril 1994 - pour faire valoir que ‘toutes' ces pièces étaient d'une date postérieure à la convention et en déduire la preuve que l'activité professionnelle du défendeur était postérieure à la convention de bail.

Par aucune considération, le jugement attaqué ne répond à ce moyen. Il n'est, partant, pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

III. La décision de la Cour

I. En tant que le pourvoi est introduit par les demandeurs sub 2 à 4 :

Sur la fin de non-recevoir opposée au pourvoi par le défendeur et déduite de ce que les demandeurs sub 2 à 4 n'étaient pas parties à la décision attaquée :

Les demandeurs sub 2 à 4 n'étaient pas parties au jugement attaqué.

La fin de non-recevoir est fondée.

II. En tant que le pourvoi est introduit par la demanderesse sub 1 :

 Quant à la première branche :

En vertu de l'article 1er, alinéa 1er, 1°, de la loi du 4 novembre 1969 formant la section 3 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil contenant les règles particulières aux baux à ferme, tombent sous l'application de cette section les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exception de la sylviculture. Par « exploitation agricole », on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente.

Après avoir constaté que les parties ont conclu, le 12 novembre 1993, pour une durée d'un an, une convention intitulée « contrat de culture », par laquelle la demanderesse sub 1 a mis une terre à la disposition du défendeur, qui s'est engagé à la gérer en effectuant sur celle-ci tous les travaux nécessaires à sa conservation, et que le défendeur a été laissé dans les lieux à l'expiration de l'année contractuellement prévue, le jugement attaqué énonce que ce contrat « ne répond pas au prescrit de l'article 2, 2°, de la loi sur les baux à ferme », que « le fait [pour le défendeur] d'écrire qu'il exploitait à titre de ‘dérivatif' signifie simplement qu'il était agriculteur ‘à titre accessoire', ce que la loi permet », et que l'on ne peut envisager que la demanderesse sub 1 « aurait confié l'exploitation de son bien à un tiers, étranger à l'agriculture, lorsqu'on constate qu'il s'agit d'une terre de plus de six hectares, à tout le moins, avec des obligations de travaux d'application d'engrais et de pulvérisations, outre la cession d'un quota betteravier », dès lors que « ce ne pouvait être une activité de jardinage ».

Le jugement attaqué, qui n'était pas tenu d'examiner si le défendeur a exécuté les obligations sociales et fiscales s'imposant aux agriculteurs, a pu légalement considérer sur la base des énonciations précitées qu'il exploitait la parcelle litigieuse, lors de son entrée en jouissance, dans le cadre de l'exercice d'une profession accessoire d'agriculteur et que la demanderesse sub 1 ne pouvait l'ignorer.

Le moyen, en cette branche, ne peut être accueilli.

Quant à la deuxième branche :

Les considérations reproduites dans la réponse à la première branche suffisent à justifier légalement la décision que les parties sont liées par un bail à ferme et les juges d'appel ont statué comme ils auraient dû le faire s'ils n'avaient pas commis la violation de la foi due aux conclusions de la demanderesse sub 1 qui est alléguée.

Le moyen, en cette branche, ne saurait entraîner la cassation et, dénué d'intérêt, est irrecevable.

Quant à la troisième branche :

Le jugement attaqué, qui considère sur la base des éléments indiqués dans la réponse à la première branche que, dès l'origine, la parcelle litigieuse devait être exploitée par le défendeur dans le cadre de l'exercice, à titre accessoire, d'une profession d'agriculteur et que la demanderesse sub 1 ne pouvait l'ignorer, répond, en les contredisant, aux conclusions de la demanderesse sub 1 qui soutenaient que le défendeur établissait seulement avoir acquis cette qualité après la conclusion de la convention.

Le moyen, en cette branche, manque en fait.

Par ces motifs,

La Cour

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de sept cent quarante-sept euros quatre-vingt-un centimes envers les parties demanderesses et à la somme de cent cinquante-deux euros quatre-vingt-trois centimes envers la partie défenderesse.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Paul Mathieu, les conseillers Didier Batselé, Sylviane Velu, Alain Simon et Gustave Steffens, et prononcé en audience publique du trente octobre deux mille neuf par le président de section Paul Mathieu, en présence de l'avocat général délégué Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.