

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 décembre 2017, 16-17.863, Inédit

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

Date	21/12/2017
Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
Formation	civile, Chambre civile 3
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2017:C301317
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036348151

Préjudices :

Préjudice économique ou patrimonial (dons, travail gratuit, spoliation)

Préjudice lié à l'âge comme facteur de vulnérabilité exploitée en contexte sectaire

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un bail à métayage sur un domaine viticole, un abus de faiblesse étant discuté au regard de l'âge et des obligations de la bailleuse. La Cour de cassation, troisième chambre civile, statue sur ce pourvoi.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] elle s'est engagée sans connaître la portée du contrat au regard du prix ou de la répartition des produits (métayage) et au regard de ses obligations, ce qui constituerait à la fois un dol et un abus de faiblesse [...] elle s'est engagée sans connaître la portée du contrat au regard du prix ou de la répartition des produits (métayage) et au regard de ses obligations, ce qui constituerait à la fois un dol et un abus de faiblesse [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 18 février 2016), que, par acte du 23 juillet 2006, Mme X... a donné à bail à métayage à M. Y... un domaine viticole ; que, par déclaration du 9 novembre 2010, elle a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation ou, subsidiairement, en résiliation de ce bail ; que la société civile d'exploitation agricole La Ferme de Léa (la SCEA), à laquelle les terres ont été apportées, est intervenue à l'instance ; Sur le premier moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme X... et la SCEA font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ; Mais attendu, d'une part, que seul le refus définitif de l'autorisation d'exploiter ou la non-présentation de la demande dans le délai imparti par l'autorité administrative emporte la nullité du bail que le bailleur peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux ; que, Mme X... et la SCEA s'étant bornées à soutenir devant les juges du fond que M. Y... ne justifiait d'aucune autorisation administrative, le moyen pris de la violation de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime est nouveau et mélangé de fait et de droit ; Attendu, d'autre part, qu'ayant souverainement retenu que la baillesse ne rapportait pas la preuve que le respect de la réglementation des structures avait été déterminant de son consentement, la cour d'appel n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante ; D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ; Sur le deuxième moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme X... et la SCEA font le même grief à l'arrêt ; Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que Mme X... avait déjà régulièrement contracté avec de précédents exploitants sous le régime du métayage et retenu que le fait pour M. Y... de lui avoir proposé la signature d'un bail renvoyant au contrat type départemental, lui-même conforme à l'ordre public, ne constituait pas une manoeuvre de sa part, la cour d'appel, répondant aux conclusions prétendument délaissées, en a souverainement déduit que Mme X... ne démontrait pas qu'elle n'aurait pas contracté si elle avait connu les conditions de ce contrat type relatives à la répartition des produits ; Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu à bon droit que la circonstance que le bailleur prenne à sa charge certaines dépenses dans une proportion distincte de celle organisant la répartition des produits lui permettait de solliciter une mise en conformité, la cour d'appel en a exactement déduit qu'en l'absence de texte, la nullité du contrat n'était pas encourue ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le troisième moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme X... et la SCEA font grief à

l'arrêt de rejeter la demande de résiliation du bail pour détournement de récoltes ;Mais attendu qu'ayant apprécié la valeur et la portée des éléments soumis à son examen, en se plaçant au jour de la demande, et constaté que les variations de volume de production ne suffisaient pas à établir un détournement de récoltes imputable au métayer, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, en a souverainement déduit que Mme X... et la SCEA ne rapportaient pas la preuve de fautes du preneur justifiant la résiliation du bail ;D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :Attendu que Mme X... et la SCEA font grief à l'arrêt de rejeter la demande d'expulsion du preneur de la parcelle [...] ;Mais attendu que la cour d'appel a pu, par une interprétation souveraine des éléments de preuve soumis à son appréciation, retenir que la mise à disposition décrite par le contrat portait sur les bâtiments d'habitation et d'exploitation implantés sur la parcelle litigieuse et que l'état des lieux, contradictoirement établi, en décrivait la réalité ;D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;PAR CES MOTIFS :REJETTE le pourvoi ;Condamne Mme X... et la SCEA La Ferme de Léa aux dépens ;Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... et de la SCEA La Ferme de Léa et les condamne à payer à M. Y... la somme globale de 3 000 euros ;Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un décembre deux mille dix-sept. MOYENS ANNEXES au présent arrêt.Moyens produits par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société La Ferme de Léa et Mme X....PREMIER MOYEN DE CASSATIONIl est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme Léa X... de ses demandes ;AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur le bien-fondé des demandes de Léa X... tendant à voir juger qu'elle n'a pas signé le bail à métayage ou d'expertise en écritures, l'acte sous seing privé daté du 23 juillet 2009 concluant un bail à métayage d'une durée de neuf ans à compter du 1er octobre 2009 comporte une signature au nom de Léa X... en qualité de bailleresse, que, dans sa requête datée du 9 novembre 2010, lorsqu'elle a engagé son action devant le tribunal paritaire des baux ruraux, elle a mentionné à quatre reprises avoir signé le bail ; qu'en première instance, elle n'a pas contesté sa signature mais a essentiellement fait valoir que son consentement avait été surpris par des manoeuvres frauduleuses de Jean-Jacques Y... ; qu'elle a continué à indiquer avoir signé cet acte dans au moins quatre jeux successifs de conclusions prises pour l'audience du 8 décembre 2012 devant la cour d'appel ; qu'elle a également adressé un courrier à son avocat, (constituant la pièce 4 de l'étude d'écriture réalisée à sa demande par Irène

A...) pour lui demander d'engager une procédure à l'encontre de Jean-Jacques Y... aux fins d'annulation « du contrat de bail de métayage signé le 23 juillet entre lui et moi » ; que pour désormais dénier sa signature, elle se fonde sur une étude réalisée non contradictoirement par Irène A..., « graphologue » ; que seul un développement relatif à la comparaison de deux signatures figurant d'une part sur un courrier adressé par Léa X... à son avocat et d'autre part sur le contrat litigieux tend à considérer qu'elles n'émanent pas de la même personne, alors même qu'il est souligné que ces deux documents ont été produits en photocopies, « ce qui rend l'étude incomplète » ; qu'il y a lieu de considérer que cette étude n'émanant pas d'un expert judiciaire, réalisée à la demande unilatérale d'une partie sur la base de trois documents comparatifs dont un seul comporte la signature litigieuse alors que les originaux n'ont pas été produits, ne suffit pas à établir qu'elle n'est pas l'auteur de la signature déniée ; que des signatures de Léa X... apparaissent non seulement sur les deux pièces susvisées, mais également sur : /- l'attestation de propriété établie le 14 octobre 1987 après le décès de Faustin X..., son mari, /- le courrier daté du 3 août 2012 qu'elle a adressé à Jean-Jacques Y... pour le sommer de cesser l'activité commerciale exercée sur la parcelle [...], /- l'acte notarié du 13 juin 2014 par lequel elle a apporté ses biens à la Scea « La ferme de Léa » ; que l'analyse comparée de ces pièces, jointe aux aveux judiciaires répétés de Léa X... permettent, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une mesure d'expertise, de lui attribuer la signature figurant en son nom au contrat litigieux ; que la nullité du contrat ne peut être prononcée de ce chef ; que, sur le dol comme autre cause de nullité du contrat de bail, Léa X... invoque le vice de son consentement aux motifs que le bail comporte la mention suivant laquelle : « Le présent bail est consenti et accepté moyennant les clauses et conditions figurant dans le contrat type de bail à métayage en vigueur dans le département du Var, et auquel les parties déclarent se référer expressément », et le fait qu'elle n'a eu connaissance de ses conditions que le 10 octobre 2009 lorsque Jean-Jacques Y... lui a adressé le bail type départemental ; qu'ainsi, alors qu'elle est âgée de 88 ans, elle s'est engagée sans connaître la portée du contrat au regard du prix ou de la répartition des produits (métayage) et au regard de ses obligations, ce qui constituerait à la fois un dol et un abus de faiblesse ; que si Léa X... est née le [...], et était donc âgée de 86 ans le [...], rien ne permet de douter de ses capacités à contracter alors qu'elle gère seule sa propriété agricole depuis le décès de son mari en [...], et qu'elle a postérieurement, par acte du 13 juin 2014, apporté en nature à la Scea « La ferme de Léa » les biens loués à Jean-Jacques Y..., ou

continué à poursuivre la présente instance, sans être protégée par une mesure judiciaire ; qu'en l'absence de tout élément caractérisant une vulnérabilité particulière de Léa X... en lien avec son âge, le fait pour Jean-Jacques Y... de lui avoir proposé la signature du contrat litigieux qui renvoie au contrat type en vigueur dans le département, respectueux des clauses d'ordre public, n'est nullement constitutif de manoeuvres frauduleuses, et rien ne démontre que Léa X... n'aurait pas contracté si elle avait connu les conditions figurant au contrat type alors qu'il n'est pas contesté qu'un précédent métayer exploitait ses terres depuis 1999 ; que les éventuels manquements de Jean-Jacques Y... dans l'exécution de ses obligations de métayer telles que défaut de paiement de la taxe d'ordures ménagères, exercice d'un commerce, appropriation d'une parcelle ou défaut d'autorisation d'exploiter, ne permettent pas de caractériser rétroactivement des manoeuvres frauduleuses destinées à obtenir le consentement de Léa X... pour louer ; que le jugement ayant écarté la demande en nullité pour dol ou abus de faiblesse sera donc confirmé ; que, sur l'absence de prix et de répartition des charges et produits, un contrat de métayage peut exister même s'il n'a pas été conclu par écrit ; qu'en vertu de l'article L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime qui est d'ordre public, la part du bailleur ou prix du bail ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits, sauf décision contraire du tribunal paritaire ; qu'en l'espèce, le contrat souscrit renvoie au contrat type du département qui fixe le partage des produits à : $\frac{1}{3}$ pour le bailleur, $\frac{2}{3}$ pour le preneur si le bailleur est propriétaire de plus de 50% du matériel ou à d'autres modalités à définir par les parties si le preneur est propriétaire de plus de 50% du matériel ; que la règle du tiercement doit donc s'appliquer à défaut d'autre accord des parties qui ne peut être plus favorable au bailleur ; que le prix était donc parfaitement déterminable de sorte qu'aucune cause de nullité ne peut être fondée sur l'absence de prix ; qu'il a été prévu au contrat que : / le bailleur prendrait à sa charge : $\frac{1}{3}$ les produits phytosanitaires, $\frac{1}{3}$ les engrais, $\frac{1}{3}$ les autres produits et matériaux concernant la vigne et que le preneur prendrait à sa charge les dépenses relatives à la vendange ; que, si ces dispositions dérogent à la règle du tiercement des charges consacrées par la jurisprudence, puis postérieurement à la conclusion du contrat, par l'adoption d'un alinéa 3 à l'article L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime, pour autant, elles n'entraînent pas la nullité du contrat mais permettent au bailleur de prétendre à une autre répartition ; qu'aucune cause de nullité ne peut donc être retenue du chef d'un défaut de détermination de prix et de répartition des charges et produits ou d'une disproportion au détriment de la bailleuse ; que le

jugement ayant rejeté la demande de nullité du contrat sera donc confirmé ; que, sur la résiliation du bail pour défaut d'apport et détournement au profit d'une autre cave, les motifs de résiliation doivent être appréciés au jour de la demande en justice, soit en l'espèce, au 9 novembre 2010 ; que les manquements postérieurs à cette demande ne peuvent être pris en compte ; qu'alors que le contrat de métayage est en date du 23 juillet 2009, il convient d'examiner si Jean Jacques Y... a commis des manquements antérieurement au 9 novembre 2010 ; qu'en premier lieu, est invoquée une chute de production de 50% en 2010 qui résulterait d'un détournement de celle-ci ; qu'il est établi que la récolte a évolué comme suit : /- 79.645 kg en 2007, /- 90.000 kg en 2008, /- 59.930 kg en 2009 avant l'intervention de Jean Jacques Y..., /- 27.490 kg en 2010 ; qu'aucune pièce ne permet d'établir que la chute de production entre 2009 et 2010 soit due à un détournement de récolte, seuls des constats, attestations et courriers des celliers de [...] étant produits pour une période postérieure ; que le seul fait d'une chute de production de 46% entre 2009 et 2010 alors qu'elle était déjà de 33,41 % l'année précédente ne permet pas d'en déduire un détournement ; que le rapport de M. B... établi le 28 novembre 2010 à la demande de Léa X..., met en évidence que les parcelles [...] (40 a 15 ca), [...] (65 a), [...] (65 a) et [...] (50 a) ont été rabattues sur vieux bois au cours de l'hiver 2009-2010, sont en mauvais état d'entretien et n'ont, pour certaines pas été récoltées à l'automne 2010 ; qu'il ajoute que de telles opérations sont en général réalisées avant arrachage ; que ce seul élément ne permet pas de caractériser un manquement fautif de Jean Jacques Y... de nature à entraîner la résiliation sollicitée ; que le jugement ayant rejeté la demande de résiliation du bail sera donc confirmé ; que, sur la demande d'expulsion de Jean-Jacques Y... de la parcelle [...] , Léa X... prétend que Jean Jacques Y... occupe la parcelle [...] de manière illégitime ; que cette parcelle n'est pas mentionnée avec ses références cadastrales dans le contrat du 23 juillet 2009, mais celui-ci précise dans la désignation des biens : « des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'exploitation », puis énumère les parcelles plantées de vignes pour 11 hectares 72 ares 46 centiares et mentionne ensuite « telle que la propriété existe avec toutes ses dépendances sans aucune réserve » ; que, dans les conditions prévues par l'article L. 411-4 du code rural, Jean-Jacques Y... a fait établir le 28 avril 2010 par François C... un état des lieux décrivant les bâtiments d'habitation et d'exploitation situés sur les parcelles [...] et [...], et l'a adressé à Léa X... par lettre recommandée dont l'accusé de réception a été signé le 6 mai 2010 ; qu'aucune réserve n'a été émise par Léa X... qui ne peut donc valablement contester avoir loué la parcelle [...] ; qu'en

conséquence, il convient de confirmer le jugement ayant rejeté la demande d'expulsion de Jean-Jacques Y... de la parcelle [...] ;ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE sur la demande principale afin d'annulation du bail à métayage, vu les dispositions de l'article 1108 du code civil exigeant pour la validité d'un contrat, la réunion de quatre conditions dont le consentement de celui qui s'oblige et l'existence d'un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; qu'il ressort des pièces produites que : /- par acte sous seing privé en date du 23 juillet 2009 à effet à compter du 1er octobre 2009 et pour 9 années jusqu'au 30 septembre 2018, enregistré à Draguignan le 29 juillet 2009, Mme Léa X... a consenti un bail à métayage à M. Jean-Jacques Y... portant sur une propriété viticole sise sur la commune de [...] (83), comportant des bâtiments d'exploitation et d'habitation et différentes parcelles de terres pour une surface totale de 11ha 72a 46ca (8ha 30a 76ca de vignes classés en Aoc Côtes de Provence et 3ha 41a 70ca classés en vin de Pays), figurant au cadastre de la manière suivante : /- section [...] d'une surface de 1ha 03a 43ca en, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 1ha 40a 54ca, lieudit « [...] », section [...] d'une surface de 91a 35ha, lieudit « [...] », section [...] d'une surface de 43a 51ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 50a 00ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 88a 20ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 60a 30ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 45a 75ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 10a 24ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 40a 15ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 84a 26ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 36a 42ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 56a 12ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 33a 24ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 80a 45ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface du 65a 00ca, lieudit [...] », /- section [...] d'une surface de 72a 20ca, lieudit « [...] », /- lieudit section [...] d'une surface de 65a 00ca, lieudit « [...] » ; qu'un état des lieux a été établi à la demande de M. Y... conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du code rural, par M. François C..., ingénieur agronome, en date du 28 avril 2010 ; que, sur la détermination du prix, l'article 1129 du code civil qui exige que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce, et déterminable quant à sa quotité, n'est pas applicable à la détermination du prix ; qu'il convient de rejeter l'exception de nullité du bail à métayage sur ce fondement ; que l'abus dans la fixation du prix ne donne lieu qu'à indemnisation

voire résiliation mais la bailleresse n'invoque pas un tel abus ; qu'au demeurant, le tribunal paritaire des baux ruraux constate que le prix du bail à métayage, c'est-à-dire le partage des produits, est stipulé en référence au contrat-type en vigueur dans le département du Var à la date du contrat, conformément aux dispositions de l'article L. 417-3 du code rural, au titre « Charges et conditions », le bail étant « consenti et accepté moyennant les clauses et conditions prévues dans le contrat-type du bail à métayage en vigueur dans le département du Var, et auquel les parties déclarent se référer expressément » ; qu'il stipule également au titre « Conditions particulières » : « Il est convenu entre les parties que les produits phytosanitaires, les engrais, autres produits ou matériaux concernant la vigne seront à la charge du bailleur et que le preneur prendra à sa charge les dépenses relatives à la vendange » ; que le contrat-type de bail à métayage en vigueur à la date de la conclusion du contrat litigieux est celui approuvé par l'arrêté préfectoral relatif au contrat-type de bail à colonat partiaire en date du 30 mars 1988 dont l'article « 16 - Partage des produits - comptes » prévoit, en son paragraphe 16.1, deux cas possibles de partage des produits de la propriété : « 1er cas : /- le bailleur est propriétaire de plus de 50% du matériel : 1/3 pour le bailleur, 2/3 pour le preneur ; /- 2e cas : /- le preneur est propriétaire de plus de 50% du matériel : Quand le preneur possède plus de 50 % du matériel, le matériel complémentaire étant la propriété du bailleur, il appartient aux parties de déterminer les conditions de partage des produits d'un commun accord, la part du preneur pouvant être supérieure à 2/3 sans que la part du bailleur puisse être inférieure à 1/4 » ; que le tribunal paritaire des baux ruraux constate également en l'état des pièces produites, et notamment des factures produites par le preneur ainsi que des déclarations de récoltes des années 2010 et 2011, que : /- M. Y... est propriétaire de la quasi-totalité du matériel, /- pour autant, il n'a conservé que 2/3 des produits au cours de ces exercices ; que le prix pratiqué est donc, parmi ceux prévus dans cette hypothèse par le contrat-type, celui qui est le plus avantageux pour la bailleresse ; que, sur la qualité du consentement de Mme X..., vu les dispositions des articles 1109 et 1116 du code civil, Mme X... soutient que l'état des lieux n'étant pas établi à la date de la conclusion du contrat, pour une propriété comportant nombre de vignes vieillissantes nécessitant des campagnes de replantation, Mme X... a accepté de donner son bien à bail sans connaître la portée de son engagement, de sorte qu'en signant le bail dans ces conditions, M. Y... a surpris le consentement de la bailleresse de : façon dolosive ; qu'une telle situation ne décrit cependant aucune manoeuvre dolosive à la charge du preneur qui n'est pas supposé mieux

connaître les lieux que leur propriétaire ; qu'en l'espèce, il ressort de l'attestation de propriété dressée par maître Alain D..., notaire associé à [...] , le 14 octobre 1987, que Mme X... a reçu la propriété litigieuse pour être la seule héritière de son époux, M. Faustin X..., viticulteur, au décès de ce dernier le [...] ; qu'il n'est pas contesté qu'elle l'a exploitée avec son époux puis donnée à bail à métayage en 1999, ne pouvant en poursuivre l'exploitation seule, compte tenu de son âge (elle est née le [...]) ; qu'en outre, Mme X... ne justifie pas avoir contesté cet état des lieux conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du socle rural ; que dans ces conditions, en l'état de ces seuls éléments, il ne peut être jugé que le consentement de Mme X... ait été surpris ; qu'il convient de rejeter l'exception de nullité du contrat de métayage de ce chef ; que, sur la demande résiliation du bail à métayage pour défaut d'apport, sur la taille non autorisée de certains plants, il convient d'appliquer les dispositions de l'article. 411-31-1 2° du code rural, Mme X... invoquant un rabattage pratiqué sur certaines parcelles sans son autorisation au cours de l'hiver 2010 de sorte que les récoltes n'ont pu avoir lieu ; que les motifs de résiliation tenant à compromettre la bonne exploitation du fonds doivent s'apprécier au jour de la demande en justice ; que vue les dispositions de l'article 6.1 du contrat-type imposant au preneur de donner à la vigne, en temps et saison convenables, tous les soins nécessaires pour assurer sa pérennité, et précisant que si une plantation ne donne pas de rendement satisfaisant parce qu'elle est vieille ou qu'il y a trop de manquants, ou pour toute autre raison, le bailleur ne pourra pas s'opposer à l'arrachage, à charge pour le preneur d'aviser le bailleur par écrit et de respecter l'échelonnement de ces opérations dans le temps tel qu'il a été arrêté d'un commun accord par les parties ; que Mme X... produit un procès-verbal de constat de l'état de 4 parcelles ([...]), d'une surface totale de 2ha 20a 15ca, dont il ressort que ces vignes ont fait l'objet, au cours de l'hiver 2009/10, donc par M. Y..., d'une taille sur vieux bois, de sorte que la parcelle [...] n'a pu être récoltée à l'automne 2010 ; qu'il n'est établi aucun arrachage effectif ; que M. Y... ne conteste pas ces tailles ; qu'il indique, au contraire, avoir été contraint de pratiquer un recépage sur 10ha compte tenu de l'état des vignes et pour relancer la production ; qu'en l'état, et alors même que les effets définitifs, positifs ou négatifs, de ces tailles ne sont pas décrits à la date de l'assignation, il ne peut être jugé que ces tailles, qui ne requièrent pas d'autorisation spéciale de la bailleresse, constituent un manquement aux obligations susvisées de M. Y... ; que, sur le détournement par M. Y... de partie des produites de la récolte, vu les dispositions de l'article L. 417-1 du code rural définissant le bail à métayage, si

la mésentente n'est une cause de résiliation du bail à métayage que si elle se traduit par une mauvaise exploitation, un comportement constant de malveillance étant nécessairement nuisible à une bonne exploitation du fonds, justifie la résiliation de ce contrat ; que Mme X... reproche à M. Y... d'avoir apporté partie de la récolte à une autre cave que celle convenue et sous son propre nom ; qu'elle ne prouve cependant pas ce fait en se contentant d'invoquer une baisse de la production, laquelle, au vu des relevés des apports établis par la cave coopérative « Les Celliers de [...] », est passée de 59.930 kg en novembre 2009, alors que la propriété était exploitée par M. Germain E..., à 27.490 kg en novembre 2010 (baisse de 46%), alors que cette baisse des apports était déjà de 66 % de 2008 (90.005 kg) à 2009 (59.930 kg), soit lors du précédent contrat de métayage ; qu'en outre, il faut tenir compte des effets du recépage dont la nécessité n'est pas sérieusement contestée ; que la bailleresse ne justifie pas sa demande et il ne peut être fait droit à la demande d'expertise, une telle mesure ne pouvant pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve qui lui revient ; que, sur l'occupation sans droit de la parcelle cadastrée [...] , le bail du 23 juillet 2009 visait des terres dont les références cadastrales sont précisées, mais également les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation que comporte la propriété dont les références cadastrales ne sont pas précisées dans le bail ; qu'il ressort de l'état des lieux du 28 avril 2010, que Mme X... ne conteste pas avoir reçu et qu'elle n'a pas contesté conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du code rural, que ces bâtiments se trouvent sur les parcelles [...] et [...] , lesquelles font bien partie des lieux loués ; qu'en conséquence, il convient de rejeter la demande en résiliation du bail ; que, sur l'expulsion, il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande ;1°) ALORS QUE si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation ; qu'il en résulte que l'obtention de l'autorisation d'exploiter par le métayer ne constitue pas une obligation à la charge du preneur née du bail mais une condition de formation de cette convention ; qu'en classant « le défaut d'autorisation d'exploiter » parmi « les éventuels manquements » de M. Y... « dans l'exécution de ses obligations de métayer », pour rejeter la demande d'annulation du bail à ferme formée par Mme X... (arrêt attaqué, p. 7, dernier §), cependant que le défaut d'autorisation d'exploiter remettait en question la validité même du bail, la cour d'appel a violé l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime ;2°) ALORS QUE si le preneur est tenu d'obtenir une

autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation ; qu'il en résulte que l'obtention de l'autorisation d'exploiter par le métayer ne constitue pas une obligation à la charge du preneur née du bail mais une condition de formation de cette convention ; qu'en classant « le défaut d'autorisation d'exploiter » parmi « les éventuels manquements » de M. Y... « dans l'exécution de ses obligations de métayer », pour exclure de la part de celui-ci « toutes manoeuvres frauduleuses destinées à obtenir le consentement de Léa X... pour louer » (arrêt attaqué, p. 7, dernier §), sans rechercher si, lors de la conclusion du contrat, M. Y... savait qu'il ne remplissait pas les conditions d'obtention de l'autorisation ou même qu'il n'allait pas présenter de demande d'autorisation, et l'a dissimulé à Mme X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme Léa X... de ses demandes ; AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur le bien-fondé des demandes de Léa X... tendant à voir juger qu'elle n'a pas signé le bail à métayage ou d'expertise en écritures, l'acte sous seing privé daté du 23 juillet 2009 concluant un bail à métayage d'une durée de neuf ans à compter du 1er octobre 2009 comporte une signature au nom de Léa X... en qualité de bailleresse, que, dans sa requête datée du 9 novembre 2010, lorsqu'elle a engagé son action devant le tribunal paritaire des baux ruraux, elle a mentionné à quatre reprises avoir signé le bail ; qu'en première instance, elle n'a pas contesté sa signature mais a essentiellement fait valoir que son consentement avait été surpris par des manoeuvres frauduleuses de Jean-Jacques Y... ; qu'elle a continué à indiquer avoir signé cet acte dans au moins quatre jeux successifs de conclusions prises pour l'audience du 8 décembre 2012 devant la cour d'appel ; qu'elle a également adressé un courrier à son avocat, (constituant la pièce 4 de l'étude d'écriture réalisée à sa demande par Irène A...) pour lui demander d'engager une procédure à l'encontre de Jean-Jacques Y... aux fins d'annulation « du contrat de bail de métayage signé le 23 juillet entre lui et moi » ; que pour désormais dénier sa signature, elle se fonde sur une étude réalisée non contradictoirement par Irène A..., « graphologue » ; que seul un développement relatif à la comparaison de deux signatures figurant d'une part sur un courrier adressé par Léa X... à son avocat et d'autre part sur le contrat litigieux tend à considérer qu'elles n'émanent pas de la même personne, alors même qu'il est souligné que ces deux documents ont été produits en photocopies, « ce qui rend l'étude incomplète » ; qu'il y a lieu de considérer que cette étude

n'émanant pas d'un expert judiciaire, réalisée à la demande unilatérale d'une partie sur la base de trois documents comparatifs dont un seul comporte la signature litigieuse alors que les originaux n'ont pas été produits, ne suffit pas à établir qu'elle n'est pas l'auteur de la signature déniée ; que des signatures de Léa X... apparaissent non seulement sur les deux pièces susvisées, mais également sur : /- l'attestation de propriété établie le 14 octobre 1987 après le décès de Faustin X..., son mari, /- le courrier daté du 3 août 2012 qu'elle a adressé à Jean-Jacques Y... pour le sommer de cesser l'activité commerciale exercée sur la parcelle [...], /- l'acte notarié du 13 juin 2014 par lequel elle a apporté ses biens à la Scea « La ferme de Léa » ; que l'analyse comparée de ces pièces, jointe aux aveux judiciaires répétés de Léa X... permettent, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une mesure d'expertise, de lui attribuer la signature figurant en son nom au contrat litigieux ; que la nullité du contrat ne peut être prononcée de ce chef ; que, sur le dol comme autre cause de nullité du contrat de bail, Léa X... invoque le vice de son consentement aux motifs que le bail comporte la mention suivant laquelle : « Le présent bail est consenti et accepté moyennant les clauses et conditions figurant dans le contrat type de bail à métayage en vigueur dans le département du Var, et auquel les parties déclarent se référer expressément », et le fait qu'elle n'a eu connaissance de ses conditions que le 10 octobre 2009 lorsque Jean-Jacques Y... lui a adressé le bail type départemental ; qu'ainsi, alors qu'elle est âgée de 88 ans, elle s'est engagée sans connaître la portée du contrat au regard du prix ou de la répartition des produits (métayage) et au regard de ses obligations, ce qui constituerait à la fois un dol et un abus de faiblesse ; que si Léa X... est née le [...], et était donc âgée de 86 ans le [...], rien ne permet de douter de ses capacités à contracter alors qu'elle gère seule sa propriété agricole depuis le décès de son mari [...], et qu'elle a postérieurement, par acte du 13 juin 2014, apporté en nature à la Scea « La ferme de Léa » les biens loués à Jean-Jacques Y..., ou continué à poursuivre la présente instance, sans être protégée par une mesure judiciaire ; qu'en l'absence de tout élément caractérisant une vulnérabilité particulière de Léa X... en lien avec son âge, le fait pour Jean-Jacques Y... de lui avoir proposé la signature du contrat litigieux qui renvoie au contrat type en vigueur dans le département, respectueux des clauses d'ordre public, n'est nullement constitutif de manoeuvres frauduleuses, et rien ne démontre que Léa X... n'aurait pas contracté si elle avait connu les conditions figurant au contrat type alors qu'il n'est pas contesté qu'un précédent métayer exploitait ses terres depuis 1999 ; que les éventuels manquements de Jean-Jacques Y...

dans l'exécution de ses obligations de métayer telles que défaut de paiement de la taxe d'ordures ménagères, exercice d'un commerce, appropriation d'une parcelle ou défaut d'autorisation d'exploiter, ne permettent pas de caractériser rétroactivement des manoeuvres frauduleuses destinées à obtenir le consentement de Léa X... pour louer ; que le jugement ayant écarté la demande en nullité pour dol ou abus de faiblesse sera donc confirmé ; que, sur l'absence de prix et de répartition des charges et produits, un contrat de métayage peut exister même s'il n'a pas été conclu par écrit ; qu'en vertu de l'article L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime qui est d'ordre public, la pari du bailleur ou prix du bail ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits, sauf décision contraire du tribunal paritaire ; qu'en l'espèce, le contrat souscrit renvoie au contrat type du département qui fixe le partage des produits à : /- 1/3 pour le bailleur, /- 2/3 pour le preneur si le bailleur est propriétaire de plus de 50% du matériel ou à d'autres modalités à définir par les parties si le preneur est propriétaire de plus de 50% du matériel ; que la règle du tiercement doit donc s'appliquer à défaut d'autre accord des parties qui ne peut être plus favorable au bailleur ; que le prix était donc parfaitement déterminable de sorte qu'aucune cause de nullité ne peut être fondée sur l'absence de prix ; qu'il a été prévu au contrat que : / le bailleur prendrait à sa charge : /- les produits phytosanitaires, /- les engrais, /- les autres produits et matériaux concernant la vigne et que le preneur prendrait à sa charge les dépenses relatives à la vendange ; que, si ces dispositions dérogent à la règle du tiercement des charges consacrées par la jurisprudence, puis postérieurement à la conclusion du contrat, par l'adoption d'un alinéa 3 à l'article L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime, pour autant, elles n'entraînent pas la nullité du contrat mais permettent au bailleur de prétendre à une autre répartition ; qu'aucune cause de nullité ne peut donc être retenue du chef d'un défaut de détermination de prix et de répartition des charges et produits ou d'une disproportion au détriment de la bailleuse ; que le jugement ayant rejeté la demande de nullité du contrat sera donc confirmé ; que, sur la résiliation du bail pour défaut d'apport et détournement au profit d'une autre cave, les motifs de résiliation doivent être appréciés au jour de la demande en justice, soit en l'espèce, au 9 novembre 2010 ; que les manquements postérieurs à cette demande ne peuvent être pris en compte ; qu'alors que le contrat de métayage est en date du 23 juillet 2009, il convient d'examiner si Jean Jacques Y... a commis des manquements antérieurement au 9 novembre 2010 ; qu'en premier lieu, est invoquée une chute de production de 50% en 2010 qui résulterait d'un détournement de celle-ci ; qu'il est

établi que la récolte a évolué comme suit : /- 79.645 kg en 2007, /- 90.000 kg en 2008, /- 59.930 kg en 2009 avant l'intervention de Jean Jacques Y..., /- 27.490 kg en 2010 ; qu'aucune pièce ne permet d'établir que la chute de production entre 2009 et 2010 soit due à un détournement de récolte, seuls des constats, attestations et courriers des celliers de [...] étant produits pour une période postérieure ; que le seul fait d'une chute de production de 46% entre 2009 et 2010 alors qu'elle était déjà de 33,41 % l'année précédente ne permet pas d'en déduire un détournement ; que le rapport de M. B... établi le 28 novembre 2010 à la demande de Léa X..., met en évidence que les parcelles [...] (40 a 15 ca), [...] (65 a), [...] (65 a) et [...] (50 a) ont été rabattues sur vieux bois au cours de l'hiver 2009-2010, sont en mauvais état d'entretien et n'ont, pour certaines pas été récoltées à l'automne 2010 ; qu'il ajoute que de telles opérations sont en général réalisées avant arrachage ; que ce seul élément ne permet pas de caractériser un manquement fautif de Jean Jacques Y... de nature à entraîner la résiliation sollicitée ; que le jugement ayant rejeté la demande de résiliation du bail sera donc confirmé ; que, sur la demande d'expulsion de Jean-Jacques Y... de la parcelle [...], Léa X... prétend que Jean Jacques Y... occupe la parcelle [...] de manière illégitime ; que cette parcelle n'est pas mentionnée avec ses références cadastrales dans le contrat du 23 juillet 2009, mais celui-ci précise dans la désignation des biens : « des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'exploitation », puis énumère les parcelles plantées de vignes pour 11 hectares 72 ares 46 centiares et mentionne ensuite « telle que la propriété existe avec toutes ses dépendances sans aucune réserve » ; que, dans les conditions prévues par l'article L. 411-4 du code rural, Jean-Jacques Y... a fait établir le 28 avril 2010 par François C... un état des lieux décrivant les bâtiments d'habitation et d'exploitation situés sur les parcelles [...] et [...], et l'a adressé à Léa X... par lettre recommandée dont l'accusé de réception a été signé le 6 mai 2010 ; qu'aucune réserve n'a été émise par Léa X... qui ne peut donc valablement contester avoir loué la parcelle [...] ; qu'en conséquence, il convient de confirmer le jugement ayant rejeté la demande d'expulsion de Jean-Jacques Y... de la parcelle [...] ; ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE sur la demande principale afin d'annulation du bail à métayage, vu les dispositions de l'article 1108 du code civil exigeant pour la validité d'un contrat, la réunion de quatre conditions dont le consentement de celui qui s'oblige et l'existence d'un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; qu'il ressort des pièces produites que : /- par acte sous seing privé en date du 23 juillet 2009 à effet à compter du 1er octobre 2009 et pour 9 années jusqu'au 30 septembre 2018,

enregistré à Draguignan le 29 juillet 2009, Mme Léa X... a consenti un bail à métayage à M. Jean-Jacques Y... portant sur une propriété viticole sise sur la commune de [...] (83), comportant des bâtiments d'exploitation et d'habitation et différentes parcelles de terres pour une surface totale de 11ha 72a 46ca (8ha 30a 76ca de vignes classés en Aoc Côtes de Provence et 3ha 41a 70ca classés en vin de Pays), figurant au cadastre de la manière suivante : /- section [...] d'une surface de 1ha 03a 43ca en, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 1ha 40a 54ca, lieudit « [...] », section [...] d'une surface de 91a 35ha, lieudit « [...] », section [...] d'une surface de 43a 51ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 50a 00ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 88a 20ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 60a 30ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 45a 75ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 10a 24ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 40a 15ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 84a 26ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 36a 42ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 56a 12ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 33a 24ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 80a 45ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface du 65a 00ca, lieudit « [...] », /- section [...] d'une surface de 72a 20ca, lieudit « [...] », /- lieudit section [...] d'une surface de 65a 00ca, lieudit « [...] » ; qu'un état des lieux a été établi à la demande de M. Y... conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du code rural, par M. François C..., ingénieur agronome, en date du 28 avril 2010 ; que, sur la détermination du prix, l'article 1129 du code civil qui exige que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce, et déterminable quant à sa quotité, n'est pas applicable à la détermination du prix ; qu'il convient de rejeter l'exception de nullité du bail à métayage sur ce fondement ; que l'abus dans la fixation du prix ne donne lieu qu'à indemnisation voire résiliation mais la bailleresse n'invoque pas un tel abus ; qu'au demeurant, le tribunal paritaire des baux ruraux constate que le prix du bail à métayage, c'est-à-dire le partage des produits, est stipulé en référence au contrat-type en vigueur dans le département du Var à la date du contrat, conformément aux dispositions de l'article L. 417-3 du code rural, au titre « Charges et conditions », le bail étant « consenti et accepté moyennant les clauses et conditions prévues dans le contrat-type du bail à métayage en vigueur dans le département du Var, et auquel les parties déclarent se référer expressément » ; qu'il stipule également au titre « Conditions particulières » :

« Il est convenu entre les parties que les produits phytosanitaires, les engrais, autres produits ou matériaux concernant la vigne seront à la charge du bailleur et que le preneur prendra à sa charge les dépenses relatives à la vendange » ; que le contrat-type de bail à métayage en vigueur à la date de la conclusion du contrat litigieux est celui approuvé par l'arrêté préfectoral relatif au contrat-type de bail à colonat partiaire en date du 30 mars 1988 dont l'article « 16 - Partage des produits - comptes » prévoit, en son paragraphe 16.1, deux cas possibles de partage des produits de la propriété : « 1er cas : /- le bailleur est propriétaire de plus de 50% du matériel : 1/3 pour le bailleur, 2/3 pour le preneur ; /- 2e cas : /- le preneur est propriétaire de plus de 50% du matériel : Quand le preneur possède plus de 50 % du matériel, le matériel complémentaire étant la propriété du bailleur, il appartient aux parties de déterminer les conditions de partage des produits d'un commun accord, la part du preneur pouvant être supérieure à 2/3 sans que la part du bailleur puisse être inférieure à 1/4 » ; que le tribunal paritaire des baux ruraux constate également en l'état des pièces produites, et notamment des factures produites par le preneur ainsi que des déclarations de récoltes des années 2010 et 2011, que : /- M. Y... est propriétaire de la quasi-totalité du matériel, /- pour autant, il n'a conservé que 2/3 des produits au cours de ces exercices ; que le prix pratiqué est donc, parmi ceux prévus dans cette hypothèse par le contrat-type, celui qui est le plus avantageux pour la bailleuse ; que, sur la qualité du consentement de Mme X..., vu les dispositions des articles 1109 et 1116 du code civil, Mme X... soutient que l'état des lieux n'étant pas établi à la date de la conclusion du contrat, pour une propriété comportant nombre de vignes vieillissantes nécessitant des campagnes de replantation, Mme X... a accepté de donner son bien à bail sans connaître la portée de son engagement, de sorte qu'en signant le bail dans ces conditions, M. Y... a surpris le consentement de la bailleuse de : façon dolosive ; qu'une telle situation ne décrit cependant aucune manoeuvre dolosive à la charge du preneur qui n'est pas supposé mieux connaître les lieux que leur propriétaire ; qu'en l'espèce, il ressort de l'attestation de propriété dressée par maître Alain D..., notaire associé à Saint-Tropez, le 14 octobre 1987, que Mme X... a reçu la propriété litigieuse pour être la seule héritière de son époux, M. Faustin X..., viticulteur, au décès de ce dernier [...] ; qu'il n'est pas contesté qu'elle l'a exploitée avec son époux puis donnée à bail à métayage en 1999, ne pouvant en poursuivre l'exploitation seule, compte tenu de son âge (elle est née le [...]) ; qu'en outre, Mme X... ne justifie pas avoir contesté cet état des lieux conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du socle rural ; que dans ces conditions,

en l'état de ces seuls éléments, il ne peut être jugé que le consentement de Mme X... ait été surpris ; qu'il convient de rejeter l'exception de nullité du contrat de métayage de ce chef ; que, sur la demande résiliation du bail à métayage pour défaut d'apport, sur la taille non autorisée de certains plants, il convient d'appliquer les dispositions de l'article. 411-31-1 2° du code rural, Mme X... invoquant un rabattage pratiqué sur certaines parcelles sans son autorisation au cours de l'hiver 2010 de sorte que les récoltes n'ont pu avoir lieu ; que les motifs de résiliation tenant à compromettre la bonne exploitation du fonds doivent s'apprécier au jour de la demande en justice ; que vue les dispositions de l'article 6.1 du contrat-type imposant au preneur de donner à la vigne, en temps et saison convenables, tous les soins nécessaires pour assurer sa pérennité, et précisant que si une plantation ne donne pas de rendement satisfaisant parce qu'elle est vieille ou qu'il y a trop de manquants, ou pour toute autre raison, le bailleur ne pourra pas s'opposer à l'arrachage, à charge pour le preneur d'aviser le bailleur par écrit et de respecter l'échelonnement de ces opérations dans le temps tel qu'il a été arrêté d'un commun accord par les parties ; que Mme X... produit un procès-verbal de constat de l'état de 4 parcelles ([...]), d'une surface totale de 2ha 20a 15ca, dont il ressort que ces vignes ont fait l'objet, au cours de l'hiver 2009/10, donc par M. Y..., d'une taille sur vieux bois, de sorte que la parcelle [...] n'a pu être récoltée à l'automne 2010 ; qu'il n'est établi aucun arrachage effectif ; que M. Y... ne conteste pas ces tailles ; qu'il indique, au contraire, avoir été contraint de pratiquer un recépage sur 10ha compte tenu de l'état des vignes et pour relancer la production ; qu'en l'état, et alors même que les effets définitifs, positifs ou négatifs, de ces tailles ne sont pas décrits à la date de l'assignation, il ne peut être jugé que ces tailles, qui ne requièrent pas d'autorisation spéciale de la bailleuse, constituent un manquement aux obligations susvisées de M. Y... ; que, sur le détournement par M. Y... de partie des produites de la récolte, vu les dispositions de l'article L. 417-1 du code rural définissant le bail à métayage, si la mésentente n'est une cause de résiliation du bail à métayage que si elle se traduit par une mauvaise exploitation, un comportement constant de malveillance étant nécessairement nuisible à une bonne exploitation du fonds, justifie la résiliation de ce contrat ; que Mme X... reproche à M. Y... d'avoir apporté partie de la récolte à une autre cave que celle convenue et sous son propre nom ; qu'elle ne prouve cependant pas ce fait en se contentant d'invoquer une baisse de la production, laquelle, au vu des relevés des apports établis par la cave coopérative « Les Celliers de [...] », est passée de 59.930 kg en novembre 2009, alors que la propriété était exploitée par M.

Germain E..., à 27.490 kg en novembre 2010 (baisse de 46%), alors que cette baisse des apports était déjà de 66 % de 2008 (90.005 kg) à 2009 (59.930 kg), soit lors du précédent contrat de métayage ; qu'en outre, il faut tenir compte des effets du recépage dont la nécessité n'est pas sérieusement contestée ; que la bailleresse ne justifie pas sa demande et il ne peut être fait droit à la demande d'expertise, une telle mesure ne pouvant pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve qui lui revient ; que, sur l'occupation sans droit de la parcelle cadastrée [...] , le bail du 23 juillet 2009 vis e des terres dont les références cadastrales sont précisées, mais également les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation que comporte la propriété dont les références cadastrales ne sont pas précisées dans le bail ; qu'il ressort de l'état des lieux du 28 avril 2010, que Mme X... ne conteste pas avoir reçu et qu'elle n'a pas contesté conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du code rural, que ces bâtiments se trouvent sur les parcelles [...] et [...] , lesquelles font bien partie des lieux loués ; qu'en conséquence, il convient de rejeter la demande en résiliation du bail ; que, sur l'expulsion, il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande ;1°) ALORS QU' en ne répondant pas au moyen soutenu par Mme X... (conclusions de Mme X..., p. 9 et 10) tiré du fait qu'au moment de la conclusion du bail, elle n'avait pas eu connaissance du contrat type fixé par arrêté préfectoral auquel renvoyait la convention de métayage, de sorte qu'elle n'avait pas pu valablement consentir à cette convention, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;2°) ALORS QUE le bail à métayage est le contrat par lequel un bien rural est donné à bail à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits et les charges avec le bailleur ; qu'à peine de nullité du contrat, les dépenses doivent être partagées dans les mêmes proportions que les produits ; qu'en énonçant que la circonstance que le bailleur prenne à sa charge un certain nombre de dépenses dans une proportion distincte de celle organisant la répartition des produits permettait uniquement au bailleur de prétendre à une autre répartition (arrêt attaqué, p. 8, § 7 à compter du bas de la page), la cour d'appel a violé les articles L. 417-1 et L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime dans leur rédaction applicable au litige.3°) ALORS, subsidiairement, QUE le bail à métayage est le contrat par lequel un bien rural est donné à bail à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits et les charges avec le bailleur ; qu'à peine de requalification du contrat, les dépenses doivent être partagées dans les mêmes proportions que les produits ; qu'en énonçant que la circonstance que le bailleur prenne à sa charge un certain nombre de

dépenses dans une proportion distincte de celle organisant la répartition des produits permettait uniquement au bailleur de prétendre à une autre répartition (arrêt attaqué, p. 8, § 7 à compter du bas de la page), la cour d'appel a violé les articles L. 417-1 et L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime dans leur rédaction applicable au litige.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (plus subsidiaire) Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme Léa X... de sa demande tendant à ce que soit prononcée la résiliation du bail à métayage pour défaut d'apport et détournement de récoltes au profit d'une autre cave ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur la résiliation du bail pour défaut d'apport et détournement au profit d'une autre cave, les motifs de résiliation doivent être appréciés au jour de la demande en justice, soit en l'espèce, au 9 novembre 2010 ; que les manquements postérieurs à cette demande ne peuvent être pris en compte ; qu'alors que le contrat de métayage est en date du 23 juillet 2009, il convient d'examiner si Jean Jacques Y... a commis des manquements antérieurement au 9 novembre 2010 ; qu'en premier lieu, est invoquée une chute de production de 50% en 2010 qui résulterait d'un détournement de celle-ci ; qu'il est établi que la récolte a évolué comme suit : - 79.645 kg en 2007, - 90.000 kg en 2008, - 59.930 kg en 2009 avant l'intervention de Jean Jacques Y..., - 27.490 kg en 2010 ; qu'aucune pièce ne permet d'établir que la chute de production entre 2009 et 2010 soit due à un détournement de récolte, seuls des constats, attestations et courriers des celliers de [...] étant produits pour une période postérieure ; que le seul fait d'une chute de production de 46% entre 2009 et 2010 alors qu'elle était déjà de 33,41% l'année précédente ne permet pas d'en déduire un détournement ; que le rapport de M. B... établi le 28 novembre 2010 à la demande de Léa X..., met en évidence que les parcelles [...] (40 a 15 ca), [...] (65 a), [...] (65 a) et [...] (50 a) ont été rabattues sur vieux bois au cours de l'hiver 2009-2010, sont en mauvais état d'entretien et n'ont, pour certaines pas été récoltées à l'automne 2010 ; qu'il ajoute que de telles opérations sont en général réalisées avant arrachage ; que ce seul élément ne permet pas de caractériser un manquement fautif de Jean Jacques Y... de nature à entraîner la résiliation sollicitée ; que le jugement ayant rejeté la demande de résiliation du bail sera donc confirmé ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE, sur la demande résiliation du bail à métayage pour défaut d'apport, sur la taille non autorisée de certains plants, il convient d'appliquer les dispositions de l'article L. 411-31-1 2° du code rural, Mme X... invoquant un rabattage pratiqué sur certaines parcelles sans son autorisation au cours de l'hiver 2010 de sorte que les récoltes n'ont pu avoir lieu ; que les motifs

de résiliation tenant à compromettre la bonne exploitation du fonds doivent s'apprécier au jour de la demande en justice ; que vu les dispositions de l'article 6.1 du contrat-type imposant au preneur de donner à la vigne, en temps et saison convenables, tous les soins nécessaires pour assurer sa pérennité, et précisant que si une plantation ne donne pas de rendement satisfaisant parce qu'elle est vieille ou qu'il y a trop de manquants, ou pour toute autre raison, le bailleur ne pourra pas s'opposer à l'arrachage, à charge pour le preneur d'aviser le bailleur par écrit et de respecter l'échelonnement de ces opérations dans le temps tel qu'il a été arrêté d'un commun accord par les parties ; que Mme X... produit un procès-verbal de constat de l'état de 4 parcelles ([...]), d'une surface totale de 2ha 20a 15ca, dont il ressort que ces vignes ont fait l'objet, au cours de l'hiver 2009/10, donc par M. Y..., d'une taille sur vieux bois, de sorte que la parcelle [...] n'a pu être récoltée à l'automne 2010 ; qu'il n'est établi aucun arrachage effectif ; que M. Y... ne conteste pas ces tailles ; qu'il indique, au contraire, avoir été contraint de pratiquer un recépage sur 10ha compte tenu de l'état des vignes et pour relancer la production ; qu'en l'état, et alors même que les effets définitifs, positifs ou négatifs, de ces tailles ne sont pas décrits à la date de l'assignation, il ne peut être jugé que ces tailles, qui ne requièrent pas d'autorisation spéciale de la bailleresse, constituent un manquement aux obligations susvisées de M. Y... ; que, sur le détournement par M. Y... de partie des produites de la récolte, vu les dispositions de l'article L. 417-1 du code rural définissant le bail à métayage, si la mésentente n'est une cause de résiliation du bail à métayage que si elle se traduit par une mauvaise exploitation, un comportement constant de malveillance étant nécessairement nuisible à une bonne exploitation du fonds, justifie la résiliation de ce contrat ; que Mme X... reproche à M. Y... d'avoir apporté partie de la récolte à une autre cave que celle convenue et sous son propre nom ; qu'elle ne prouve cependant pas ce fait en se contentant d'invoquer une baisse de la production, laquelle, au vu des relevés des apports établis par la cave coopérative « Les Celliers de [...] », est passée de 59.930 kg en novembre 2009, alors que la propriété était exploitée par M. Germain E..., à 27.490 kg en novembre 2010 (baisse de 46%), alors que cette baisse des apports était déjà de 66% de 2008 (90.005 kg) à 2009 (59.930 kg), soit lors du précédent contrat de métayage ; qu'en outre, il faut tenir compte des effets du recépage dont la nécessité n'est pas sérieusement contestée ; que la bailleresse ne justifie pas sa demande et il ne peut être fait droit à la demande d'expertise, une telle mesure ne pouvant pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve qui lui revient ; que, sur l'occupation sans droit de la

parcelle cadastrée [...] , le bail du 23 juillet 2009 vis e des terres dont les références cadastrales sont précisées, mais également les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation que comporte la propriété dont les références cadastrales ne sont pas précisées dans le bail ; qu'il ressort de l'état des lieux du 28 avril 2010, que Mme X... ne conteste pas avoir reçu et qu'elle n'a pas contesté conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du code rural, que ces bâtiments se trouvent sur les parcelles [...] et [...] , lesquelles font bien partie des lieux loués ; qu'en conséquence, il convient de rejeter la demande en résiliation du bail ; que, sur l'expulsion, il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande ;1°) ALORS QUE pour démontrer que la chute de la production entre les années 2008-2009 et 2009-2010, laquelle était passée de 59.930 kg à 27.490 kg, résultait d'un détournement de récolte par M. Y... et non des effets du recépage allégué par le preneur, Mme X... mettait en avant le fait que la production avait de nouveau augmenté en 2010-2011, à 54.615 kg (conclusions d'appel de Mme X..., p. 13, § 1) ; qu'en ne se prononçant pas sur ce moyen, se bornant à faire état d'une chute de production entre 2008-2009 et 2009-2010, sans même tenir compte l'augmentation de la production qui avait suivi en 2010-2011, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime ;2°) ALORS QU' à supposer que les juges du fond se soient contentés de considérer la chute de la production entre 2008-2009 et 2009-2010, sans même tenir compte de l'augmentation de la production qui avait suivi en 2010-2011, par la considération que les motifs de résiliation devant être appréciés au jour de la demande en justice, soit, au cas d'espèce, au 9 novembre 2010, les manquements postérieurs à la demande ne pouvaient être pris en compte (arrêt attaqué, p. 8, § 3 et 4 à compter du bas de la page), cependant que l'augmentation de la production en 2010-2011 n'était pas invoquée par Mme X... à titre de motif de résiliation mais pour démontrer l'existence d'un tel motif au jour de la demande, à savoir le détournement par le preneur de la production de 2009-2010, l'arrêt attaqué a violé l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime ;3°) ALORS, subsidiairement, QU' à supposer que les juges du fond se soient contentés de considérer la chute de la production entre 2008-2009 et 2009-2010, sans même tenir compte de l'augmentation de la production qui avait suivi en 2010-2011, par la considération que les motifs de résiliation devant être appréciés au jour de la demande en justice, soit, au cas d'espèce, au 9 novembre 2010, les manquements postérieurs à la demande ne pouvaient être pris en compte (arrêt attaqué, p. 8, § 3 et 4 à compter du bas de la page), cependant que l'augmentation de la production en 2010-2011

était, sans équivoque, invoquée par Mme X... non pas comme un motif de résiliation mais pour démontrer l'existence d'un tel motif au jour de la demande, à savoir le détournement par le preneur de la production de 2009-2010 (conclusions de Mme X..., p. 12 et 13), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des écritures de Mme X..., partant, a violé l'article 4 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme Léa X... de ses demandes d'expulsion de M. Y... de la parcelle [...] **AUX MOTIFS PROPRES QUE** sur la demande d'expulsion de Jean-Jacques Y... de la parcelle [...], Léa X... prétend que Jean Jacques Y... occupe la parcelle [...] de manière illégitime ; que cette parcelle n'est pas mentionnée avec ses références cadastrales dans le contrat du 23 juillet 2009, mais celui-ci précise dans la désignation des biens : « des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'exploitation », puis énumère les parcelles plantées de vignes pour 11 hectares 72 ares 46 centiares et mentionne ensuite « telle que la propriété existe avec toutes ses dépendances sans aucune réserve » ; que, dans les conditions prévues par l'article L. 411-4 du code rural, Jean-Jacques Y... a fait établir le 28 avril 2010 par François C... un état des lieux décrivant les bâtiments d'habitation et d'exploitation situés sur les parcelles [...] et [...], et l'a adressé à Léa X... par lettre recommandée dont l'accusé de réception a été signé le 6 mai 2010 ; qu'aucune réserve n'a été émise par Léa X... qui ne peut donc valablement contester avoir loué la parcelle [...] ; qu'en conséquence, il convient de confirmer le jugement ayant rejeté la demande d'expulsion de Jean-Jacques Y... de la parcelle [...] ; **ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE** que, sur l'occupation sans droit de la parcelle cadastrée [...] , le bail du 23 juillet 2009 vise des terres dont les références cadastrales sont précisées, mais également les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation que comporte la propriété dont les références cadastrales ne sont pas précisées dans le bail ; qu'il ressort de l'état des lieux du 28 avril 2010, que Mme X... ne conteste pas avoir reçu et qu'elle n'a pas contesté conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du code rural, que ces bâtiments se trouvent sur les parcelles [...] et [...] , lesquelles font bien partie des lieux loués ; qu'en conséquence, il convient de rejeter la demande en résiliation du bail ; que, sur l'expulsion, il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande ; **ALORS QU'**un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci ; que passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. ; que cette dernière dispose, à

compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter ; que passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement ; que l'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures ; qu'il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années ; qu'en se fondant sur la circonstance que Mme X... n'avait émis aucune réserve sur l'état des lieux que lui avait adressé M. Y..., dans lequel étaient décrits les bâtiments d'habitation et d'exploitation situés notamment sur la parcelle [...] , pour en déduire que Mme X... ne pouvait pas contester avoir donné à bail cette parcelle à M. Y..., cependant que cet état des lieux était uniquement susceptible de faire la preuve de l'état des biens visés et non des parcelles incluses dans le bail, la cour d'appel a violé l'article L. 411-4 du code rural et de la pêche maritime.ECLI:FR:CCASS:2017:C301317

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 21 décembre 2017,
ECLI:FR:CCASS:2017:C301317. Base open data des décisions de justice de l'ordre judiciaire,
tenue par la Cour de cassation. Diffusée via Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036348151>. Données sous Licence Ouverte 2.0.
Dernière mise à jour de cette fiche le 4 septembre 2026.

Reproduction non opposable : seule la décision notifiée par la juridiction fait foi.