



COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME
EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS

CINQUIÈME SECTION

AFFAIRE GAUCHIN c. FRANCE

(Requête n° 7801/03)

ARRÊT

STRASBOURG

19 juin 2008

DÉFINITIF

19/09/2008

Cet arrêt deviendra définitif dans les conditions définies à l'article 44 § 2 de la Convention. Il peut subir des retouches de forme.

En l'affaire Gauchin c. France,

La Cour européenne des droits de l'homme (cinquième section), siégeant en une chambre composée de :

Peer Lorenzen, *président*,

Jean-Paul Costa,

Karel Jungwiert,

Volodymyr Butkevych,

Renate Jaeger,

Isabelle Berro-Lefèvre,

Mirjana Lazarova Trajkovska, *juges*,

et de Claudia Westerdiek *greffière de section*,

Après en avoir délibéré en chambre du conseil le 27 mai 2008,

Rend l'arrêt que voici, adopté à cette date :

PROCÉDURE

1. A l'origine de l'affaire se trouve une requête (n° 7801/03) dirigée contre la République française et dont deux ressortissants de cet Etat, MM. René et Olivier Gauchin (« les requérants »), ont saisi la Cour le 26 février 2003 en vertu de l'article 34 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales (« la Convention »).

2. Les requérants sont représentés par M^e Grégoire Frison, avocat à Amiens. Le gouvernement français (« le Gouvernement ») est représenté par son agent, M^{me} Edwige Belliard, Directrice des affaires juridiques au ministère des Affaires étrangères.

3. Les requérants alléguaient une atteinte au droit au respect de leurs biens au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention.

4. Le 9 mai 2005, la Cour a décidé de communiquer la requête au Gouvernement. Comme le permet l'article 29 § 3 de la Convention, elle a en outre décidé que seraient examinés en même temps la recevabilité et le fond de l'affaire.

EN FAIT**I. LES CIRCONSTANCES DE L'ESPÈCE**

5. Les requérants, père et fils, sont nés respectivement en 1933 et 1964 et résident à Buire Courcelles.

6. Le 6 février 1980, M. René Gauchin (le premier requérant), agriculteur et propriétaire de terres agricoles, donna à bail à M.C., exploitant

agricole, et à l'épouse de ce dernier, M.-T. C-G., plusieurs parcelles de terres d'une superficie totale de 22 hectares, 63 ares et 99 centiares, pour une durée de douze années entières et consécutives, qui commencèrent à courir le 1^{er} octobre 1978. Ces terres étaient exploitées par la famille de M.C. depuis 1967 par l'effet de renouvellements et reconductions de baux successifs.

7. Le 27 mars 1985, à la suite d'un échange de parcelles, la superficie totale des terres louées fut portée à 23 hectares, 19 ares et 44 centiares.

8. En 1988, le premier requérant créa avec son fils agriculteur, Olivier Gauchin (le second requérant), un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) afin d'exploiter les terres agricoles familiales. A la suite du départ en retraite du premier requérant, le second requérant continua à exploiter ces terres avec sa mère (M^{me} Nicole Gauchin), dans le cadre du GAEC, pour une superficie totale de 92 hectares.

9. Le 30 septembre 1990, le bail des époux C. fut renouvelé par tacite reconduction.

10. Par un courrier du 8 janvier 1997, ces derniers demandèrent au premier requérant l'autorisation de céder leur bail à leur fils F.C., agriculteur.

11. Ils ne reçurent pas de réponse du premier requérant qui, le 15 mai 1997, leur délivra un congé portant sur l'ensemble des parcelles louées, en application de l'article L. 411-64 du code rural. Le bailleur invoqua, à titre principal, le fait que les preneurs atteindraient l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles au terme du bail, soit le 30 septembre 1999, et, subsidiairement, la reprise des terres par le second requérant afin de les exploiter.

12. Le 20 juin 1997, les époux C. assignèrent le premier requérant devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Péronne aux fins de se voir autoriser à céder le bail à leur fils F.C.

13. Le 26 février 1998, le premier requérant leur délivra un second congé annulant et remplaçant le premier. Ce congé était donné à titre principal en raison du fait que les preneurs auraient atteint l'âge de la retraite au terme du bail, à titre subsidiaire pour la reprise des terres par le second requérant et sa mère, et, à titre infiniment subsidiaire, pour leur reprise au seul profit du second requérant.

14. Les deux congés furent successivement contestés par les preneurs devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

15. Par jugement du 16 novembre 1998, le tribunal valida le second congé délivré en raison de l'âge des preneurs et aux fins de reprise des terres louées, constatant qu'à défaut, le second requérant et sa mère exploiteraient une superficie n'excédant pas 46 hectares chacun, ce qui serait contraire à leurs intérêts. En conséquence, il enjoignit aux époux C. de libérer les terres louées pour le 30 septembre 1999.

16. Ces derniers interjetèrent appel devant la cour d'appel d'Amiens. Le second requérant intervint volontairement dans la procédure.

17. Par arrêt du 10 janvier 2001, la cour d'appel confirma le jugement quant au congé délivré en raison de l'âge des preneurs, mais l'infirma pour le surplus et autorisa la cession du bail au profit de leur fils F.C., avec la motivation suivante :

« Attendu que (...) l'article L. 411-64 du code rural prévoit expressément que le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité, dans les conditions prévues à l'article L. 411-35 du code rural ;

Attendu que le juge, appelé à se prononcer sur l'autorisation de cession, doit procéder au contrôle de l'application des dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et s'assurer que l'opération ne risque pas de nuire aux intérêts légitimes du bailleur ;

Attendu que la cession constituant une « faveur », seul peut en bénéficier le preneur qui a satisfait à toutes les obligations nées de son bail ;

Qu'il n'est reproché aux époux C. ni un défaut de paiement des fermages, ni une mauvaise exploitation du fonds ;

Qu'il ne peut leur être fait grief d'avoir procédé à des échanges puisque le seul échange mentionné par le bailleur date de 1930, soit bien avant que les époux C. ne deviennent titulaires du bail, et porte sur une superficie très peu importante ;

Attendu que [l'épouse de M.C., M.-T. C-G.] est co-titulaire du bail ; que le bailleur ne peut donc prétendre qu'il y a eu cession prohibée en sa faveur au sens de l'article L. 411-35 du code rural ;

Que concernant la cession à F.C., l'autorisation en a été demandée au bailleur sans qu'il n'y apporte de réponse, ce qui a fait naître la présente procédure ; que le bailleur ne peut donc soutenir ne pas en avoir été informé et qu'il y a cession prohibée au profit de ce dernier ;

Attendu que la preuve n'est pas rapportée de la disparition des bornes ;

Attendu en conséquence que la bonne foi des preneurs ne peut être remise en cause ;

Attendu qu'il ressort des documents versés aux débats que le bénéficiaire de la cession disposait d'une autorisation administrative d'exploiter au moment de la demande d'autorisation de cession ; qu'il disposait des diplômes nécessaires à lui permettre la bonne exploitation du fonds ; qu'il prouve également avoir exploité les terres litigieuses avec ses parents dans le cadre de l'entraide familiale et avoir exploité son propre fonds ; qu'ainsi il remplit les conditions d'aptitude professionnelle exigées ;

Attendu que concernant la protection des intérêts légitimes du bailleur, elle doit s'apprécier uniquement au regard de la bonne foi du cédant et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire ;

Qu'en conséquence de ce qui précède, il ne peut être invoqué par le bailleur la protection de son intérêt légitime pour s'opposer à la cession (...) »

18. Les requérants formèrent un pourvoi devant la Cour de cassation et déposèrent un mémoire ampliatif par l'intermédiaire de leur avocat aux Conseils, dans lequel ils faisaient valoir que la cour d'appel ne s'était pas prononcée sur le motif de congé fondé sur la reprise des terres louées, et contestaient les éléments retenus par cette juridiction pour autoriser la cession du bail.

19. Le 18 décembre 2002, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rejeta le pourvoi, dans les termes suivants :

« (...) attendu qu'ayant retenu qu'il ressortait des documents versés aux débats que le bénéficiaire de la cession disposait d'une autorisation d'exploiter au moment de la demande d'autorisation de cession, qu'il disposait des diplômes nécessaires pour lui permettre la bonne exploitation du fonds, qu'il prouvait avoir exploité des terres avec ses parents dans le cadre de l'entraide familiale, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui n'était pas demandée et qui en a déduit que le bailleur ne pouvait donc invoquer la protection de son intérêt légitime pour s'opposer à la cession, a légalement justifié sa décision de ce chef (...) »

20. Le 9 avril 2004, le premier requérant fit notifier à F.C un congé pour le 30 septembre 2008, date d'échéance du bail renouvelé, pour reprise au profit du second requérant.

21. Afin de pouvoir exploiter les terres litigieuses à l'échéance du bail, le second requérant saisit le préfet de la région Picardie, préfet de la Somme, d'une demande d'autorisation préalable d'exploitation de ces terres.

22. Par arrêté du 1^{er} août 2005, le préfet rejeta la demande. Considérant que le second requérant et F.C. exploitaient respectivement 91 hectares 66 ares et 93 hectares 98 ares, il motiva son refus par le fait que la perte des terres en cause, soit 23 hectares 19 ares représentant plus de 24 % de l'exploitation de F.C., comporterait des conséquences économiques et que l'opération envisagée, qui démantèlerait une exploitation agricole ayant souscrit un CTE (Contrat Territorial d'Exploitation¹), était contraire aux orientations du schéma directeur départemental des structures de la Somme.

¹ Selon le ministère de l'Agriculture, le contrat territorial d'exploitation est « un instrument contractuel, entre des agriculteurs volontaires et les pouvoirs publics, destiné à appuyer l'évolution des systèmes d'exploitation vers une agriculture durable et multifonctionnelle, dans un cadre collectif avec une logique de projet global ». En 2003, ce dispositif a été remplacé par les Contrats d'Agriculture Durable (CAD).

II. LE DROIT ET LA PRATIQUE INTERNES PERTINENTS

1. Généralités concernant les baux à ferme

23. La location d'un terrain agricole en vue de son exploitation se fait par un contrat de fermage, ou bail à ferme, appartenant à la catégorie des baux ruraux. Ces baux sont soumis à une réglementation d'ordre public, le statut du fermage, dont les dispositions font l'objet du code rural et destinée à favoriser la production agricole et la stabilité des exploitants. Pour le législateur, en effet, le locataire en situation stable travaille mieux et produit plus.

24. Le bail à ferme est conclu pour une durée minimum de neuf ans (cette durée est d'ordre public) et se renouvelle par tacite reconduction. L'arrivée du terme ne met pas fin au bail, mais ouvre au locataire un droit au renouvellement dudit bail prévu par l'article L. 411-46 du code rural.

25. La possibilité, pour le propriétaire, de refuser le renouvellement du bail est strictement encadrée. Il doit se fonder :

- soit sur un motif grave et légitime dans les termes de l'article L. 411-53 du code (deux défauts de paiement du fermage par le locataire ou des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds) ;

- soit sur sa volonté de reprendre le bien pour lui-même, son conjoint ou son descendant ;

- soit sur le fait que le locataire a atteint l'âge de la retraite.

26. Le congé lui-même doit être délivré par acte extra-judiciaire au minimum dix-huit mois avant l'expiration du bail et comporter certaines mentions obligatoires. En particulier, le congé donné au locataire âgé doit reproduire la disposition légale qui l'autorise à céder son bail au profit d'un descendant (voir paragraphes 28-29 ci-dessous).

27. La reprise par le propriétaire au profit d'un descendant n'est possible que si le bénéficiaire a obtenu l'autorisation d'exploiter nécessaire (article L. 411-58 du code rural).

28. La cession du bail par le locataire est interdite, sauf si elle est faite, avec l'accord du propriétaire, au profit de son conjoint participant à l'exploitation ou d'un descendant majeur. A défaut d'accord du propriétaire, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire des baux ruraux. Ce tribunal est composé de deux assesseurs propriétaires et de deux assesseurs locataires, et présidé par le juge d'instance.

29. La cession constituant une « faveur », seul peut en bénéficier le locataire qui a satisfait à toutes les obligations nées de son bail. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une demande d'autorisation de cession de bail, le tribunal a l'obligation de rechercher si l'opération ne risque pas de nuire aux intérêts légitimes du

bailleur (Cass. Civ. III, 22 juillet 1992, *JCP G* 1992, IV, 2749 ; Cass. civ. III, 1er juillet 1998, *JCP N* 1998, 1592).

30. La Cour de cassation considère en outre que cet intérêt doit être apprécié uniquement au regard de la bonne foi du cédant et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel. Une demande d'autorisation de cession au profit d'un descendant du locataire ne peut donc pas être refusée parce qu'elle léserait, de ce seul fait, les intérêts du propriétaire (Cass. civ. III, 12 octobre 1994, *JCP G* 1994, IV, 2473 ; Cass. Civ. III, 13 décembre 2000, *Juris-data* n° 007414 et J.-M. Gilardeau, J.-P. Moreau, *Code rural* (annoté), Litec, 2002-2003, p. 477).

31. Le cessionnaire doit être titulaire du brevet professionnel agricole ou d'un diplôme équivalent, ou bien avoir une expérience professionnelle d'une certaine durée. Il doit en outre être titulaire de l'autorisation d'exploiter. Lorsqu'il examine la demande d'autorisation de cession, le tribunal paritaire des baux ruraux doit vérifier que ces conditions sont remplies.

32. Enfin, lorsque la cession est autorisée, le cessionnaire a droit au renouvellement du bail dans les mêmes conditions que le locataire cédant.

2. Dispositions du code rural

33. Les articles pertinents du code rural sont les suivants :

Article L. 331-2

« I. Sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes :

1° Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures (...) »

Article L. 411-35

« Nonobstant les dispositions de l'article 1717¹ du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire (...) »

¹ Article 1717 du code civil :

« Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur. »

Article L. 411-46

« Le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-53 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67 (...) »

Article L. 411-53

« Peuvent seulement être considérés comme motifs d'opposition au renouvellement du bail, nonobstant toute clause contraire :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur et ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

2° Les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation (...) »

Article L. 411-58

« Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit du conjoint ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé (...) »

Article L. 411-59

« Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris au moins neuf ans (...) »

Le bénéficiaire de la reprise devra justifier (...) qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle (...) »

Article L. 411-64

« Le droit de reprise, tel qu'il est prévu aux articles L. 411-58 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67 ne peut être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit, pour le bénéficiaire du droit de reprise, de constituer une exploitation ayant une superficie au plus égale à la surface fixée en application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986 relative à l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des personnes non salariées des professions agricoles. Si la superficie de l'exploitation ou des exploitations mises en valeur par le preneur est supérieure à cette limite, le bailleur peut, par dérogation aux articles L. 411-5 et L. 411-46 :

- soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ;

- soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge.

Dans les deux cas ci-dessus, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance. Les dispositions du précédent alinéa sont applicables que le propriétaire entende aliéner ou donner à bail à un preneur âgé de moins de soixante ans ou exploiter en faire-valoir direct. Dans ce dernier cas, sauf s'il s'agit pour le bailleur de constituer une exploitation dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, il ne doit pas avoir atteint l'âge de la retraite à l'expiration du bail.

Le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé, dans les conditions prévues à l'article L. 411-35. Le bénéficiaire de la cession a droit au renouvellement de son bail (...) »

EN DROIT

SUR LA VIOLATION ALLÉGUÉE DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE N° 1

34. Les requérants allèguent une violation du droit au respect de leurs biens au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, ainsi libellé :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »

35. En particulier, ils se plaignent de l'arrêt de la Cour de cassation du 18 décembre 2002, qui a, selon eux, violé, d'une part, le droit de propriété du premier requérant, qui se trouve dans l'impossibilité de reprendre possession de ses terres, et, d'autre part, le droit du second requérant à l'exploitation de ces terres.

A. Sur la recevabilité

36. Le Gouvernement excipe de l'inapplicabilité de l'article 1 du Protocole n° 1 à l'égard du second requérant.

37. De l'avis du Gouvernement, le second requérant fonde sa requête sur l'espérance qu'il avait d'obtenir la jouissance par voie de libéralité d'un terrain appartenant à son père. Ainsi, le Gouvernement estime que le second requérant ne saurait se prétendre titulaire d'une créance en vertu de laquelle il aurait au moins une « espérance légitime » d'obtenir la jouissance d'un droit de propriété. Par ailleurs, le Gouvernement allègue que sa seule participation à la procédure interne ne saurait suffire à lui conférer la qualité de victime.

38. Les requérants estiment qu'il ne s'agit nullement pour le second requérant de se prévaloir d'une espérance d'une future libéralité, mais que c'est la privation d'un outil de travail dans le cadre de la transmission d'une exploitation familiale qui est en cause. En tant que repreneur désigné des terres litigieuses, le second requérant doit être considéré comme le titulaire de valeurs patrimoniales nées de son droit à la jouissance effective du droit de propriété de son père, le premier requérant. Les requérants soulignent, enfin, que c'est d'ailleurs à ce titre que le second requérant a eu la qualité de partie au cours de la procédure interne.

39. Ils en concluent que le second requérant peut se prévaloir d'un « bien » au sens de l'article 1 du Protocole n° 1 et qu'on ne saurait lui dénier la qualité de victime de la violation alléguée.

40. La Cour note que, dans la présente espèce, les questions de l'existence d'un « bien », au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, dans le patrimoine du second requérant et de la qualité de « victime », au sens de l'article 34 de la Convention, de ce requérant sont étroitement liées. Dès lors, il convient de les examiner ensemble.

41. A supposer même que le second requérant, qui est intervenu dans la procédure interne en tant que repreneur désigné des terres, puisse être considéré comme victime, au sens de l'article 34 de la Convention, la Cour estime qu'il ne peut se plaindre d'une violation de l'article 1 du Protocole n° 1 que dans la mesure où les procédures qu'il incrimine se rapporteraient à des « biens » dont il serait titulaire, au sens de cette disposition.

42. Elle rappelle que la notion de « bien » évoquée à la première partie de l'article 1 du Protocole n° 1 a une portée autonome qui ne se limite pas à la propriété de biens corporels et est indépendante par rapport aux qualifications formelles du droit interne : certains autres droits et intérêts constituant des actifs peuvent aussi passer pour des « droits patrimoniaux » et donc des « biens » aux fins de cette disposition. Dans chaque affaire, il importe d'examiner si les circonstances, considérées dans leur ensemble, ont rendu le requérant titulaire d'un intérêt substantiel protégé par l'article 1

du Protocole n° 1 (voir *Anheuser-Busch Inc. c. Portugal* [GC], n° 73049/01, § 63, CEDH 2007-..., et la jurisprudence citée).

43. La Cour estime que tel n'est pas le cas en l'espèce. Elle observe que le premier requérant est seul propriétaire des terres en cause et est donc seul à bénéficier à ce titre, en vertu du code rural, du droit de reprise ou de refus de renouvellement du bail.

44. La Cour constate par ailleurs qu'aucune conséquence juridique n'est attachée par le droit interne au fait que le second requérant ait été désigné comme repreneur éventuel des terres louées en vue de leur exploitation, et qu'en cette qualité il n'est titulaire d'aucun droit ou créance en son propre nom qui découle de la législation interne ou de la jurisprudence. Il ne peut donc prétendre être titulaire ni d'un bien actuel ni d'une créance certaine (*Anheuser-Busch Inc.* précité, § 64).

45. La Cour en conclut que le second requérant n'est titulaire d'aucun intérêt substantiel et actuel relevant du champ d'application de l'article 1 du Protocole n° 1 et que sa requête est incompatible *ratione personae* avec les dispositions de la Convention, au sens de l'article 35 § 3.

46. Il y a donc lieu de faire droit à l'exception du Gouvernement.

47. La Cour constate que la requête, en tant qu'elle est introduite par le premier requérant, n'est pas manifestement mal fondée au sens de l'article 35 § 3 de la Convention. La Cour relève par ailleurs que celle-ci ne se heurte à aucun autre motif d'irrecevabilité. Il convient donc de la déclarer recevable.

B. Sur le fond

1. Arguments des parties

48. Le premier requérant rappelle que les Etats ont l'obligation de prendre les mesures de protection afin d'assurer l'exercice effectif du droit de propriété (*Matheus c. France*, n° 62740/00, § 69, 31 mars 2005). Or, l'application des règles du droit rural français tend à défavoriser les propriétaires exploitants, mettant ainsi en péril leurs propres exploitations agricoles, ce qui compromet l'intérêt économique général.

49. En l'espèce, le premier requérant souligne que le second requérant exploite, avec sa mère, une superficie de 92 hectares, soit 46 hectares chacun alors que F.C. exploite seul une superficie de 93 hectares et 98 ares.

50. De plus, en tant que jeune agriculteur, le second requérant comptait légitimement sur la reprise des terres louées en 1980 à M.C. par son père pour développer son activité afin de faire perdurer l'exploitation familiale en demeurant compétitif. En raison de l'impossibilité de reprendre ces terres, il a été dans l'obligation de modifier les conditions de son exploitation, ce qui a représenté un coût financier non négligeable. Connaissant depuis plusieurs années la volonté du bailleur de reprendre ses

terres, le preneur avait la possibilité de réorganiser son exploitation en conséquence. Les contraintes économiques auxquelles sont confrontées le preneur et le fils du premier requérant étant les mêmes, il n'est pas légitime que les juridictions aient privilégié le premier au détriment du second, pourtant propriétaire des terres. Selon le premier requérant, cette différence de traitement ne saurait se justifier par l'intérêt général économique.

51. Enfin, alors que le bail rural n'arrive à échéance que tous les neuf ans, soit en 2008, la reprise des terres louées est à nouveau compromise en raison du rejet de la demande préalable d'exploiter opposée au second requérant par décision du préfet du 1^{er} août 2005. En conséquence, le premier requérant relève qu'il aura été privé de la jouissance du droit de propriété sur les terres litigieuses pendant plus de onze ans, soit depuis 1997, date du premier congé délivré aux preneurs. Citant la jurisprudence de la Cour (*Phocas c. France*, arrêt du 23 avril 1996, *Recueil* 1996-II, et *Lallement c. France*, n° 46044/99, 11 avril 2002), il estime avoir été ainsi privé de son outil de travail et que son droit de propriété a été rendu aléatoire et précaire. Il en conclut que l'ingérence dans ce droit est disproportionnée.

52. Le Gouvernement admet que l'impossibilité prolongée pour le premier requérant de recouvrer l'usage de son bien afin d'en décider librement de l'affectation constitue une ingérence dans le droit au respect de ses biens garanti par l'article 1 du Protocole n° 1. Il précise cependant qu'il ne s'agit en l'espèce ni d'une expropriation de fait ni d'un transfert de propriété, mais seulement d'une réglementation de l'usage des biens, au sens du second alinéa de l'article précité, dès lors que le premier requérant garde la possibilité d'aliéner son bien et qu'il perçoit des loyers pour la mise à disposition de la jouissance de ce bien.

53. Le Gouvernement estime que la réglementation litigieuse est conforme aux impératifs de l'intérêt général, et rappelle que, selon la jurisprudence de la Cour, il convient de respecter la manière dont l'Etat conçoit de tels impératifs, sauf dans le cas où son jugement se révélait manifestement dépourvu de base raisonnable (*Mellacher et autres c. Autriche*, arrêt du 19 décembre 1989, série A n° 169, p. 25-26, § 45 ; *Spadea et Scalabrino c. Italie*, arrêt du 28 septembre 1995, série A n° 315-B, p. 25, § 29).

54. Selon le Gouvernement, le but de l'ingérence était légitime en l'espèce, car les règles relatives au statut du fermage telles qu'elles ont été appliquées par les juridictions nationales, répondent à des objectifs sociaux, économiques et professionnels, notamment celui de garantir à l'exploitant preneur, qui ne dispose pas du capital foncier, la sécurité du maintien dans les lieux à juste prix. Il s'agit de garantir à ce dernier qu'il pourra exploiter les terres louées le temps nécessaire à la mise en valeur de ses investissements (bâtiments d'exploitation, matériel, etc.). Il s'agit, enfin, pour le législateur, en permettant les cessions au profit des descendants du

preneur, de donner une dimension familiale au statut des baux ruraux, en correspondance avec la volonté de soutenir une exploitation moyenne comme modèle de développement de l'agriculture française et de faciliter la transmission familiale des exploitations.

55. Quant au caractère proportionné de l'ingérence dans le droit au respect des biens, le Gouvernement estime que, compte tenu de la large marge d'appréciation laissée aux États en la matière selon la jurisprudence de la Cour, le bailleur n'a pas supporté de charge excessive quant à l'impossibilité de disposer de son bien.

56. Le Gouvernement souligne, à cet égard, que pour ménager un juste équilibre entre les droits du propriétaire et ceux du preneur, le législateur a prévu, d'une part, un droit de reprise tout en l'encadrant pour qu'il nuise le moins possible au preneur et, d'autre part, une possibilité de cession du bail au profit des descendants du preneur. Enfin, à défaut d'accord du bailleur sur la cession, celle-ci ne peut intervenir que par autorisation judiciaire.

57. Or, en l'espèce, la cession autorisée par le juge n'a pu intervenir sans que celui-ci vérifie qu'elle ne nuisait pas aux intérêts du premier requérant en s'attachant à relever, à l'issue d'un examen détaillé, le respect des obligations nées du bail par les preneurs ainsi que des conditions de la mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire, notamment en ce qui concernait ses aptitudes professionnelles. En conclusion, le Gouvernement estime qu'un strict équilibre a été ménagé entre les droits du premier requérant et ceux des preneurs, excluant toute atteinte au respect de leurs biens.

2. Appréciation de la Cour

58. La Cour estime que l'application du code rural par les juridictions internes, qui a entraîné l'impossibilité pour le premier requérant de récupérer les terres litigieuses à l'échéance du bail, s'analyse en une réglementation de l'usage des biens, au sens du second alinéa de l'article 1 précité (cf. *mutatis mutandis Spadea et Scalabrino* précité, p. 25, § 28, *Immobiliare Saffi c. Italie* [GC], n° 22774/93, § 4, CEDH 1999-V, et *J.A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c. Royaume-Uni* [GC], n° 44302/02, § 66, CEDH 2007-...).

59. Il n'est pas contesté entre les parties que l'ingérence en cause était prévue par la loi, à savoir les dispositions du code rural.

60. S'agissant du but poursuivi, la Cour rappelle qu'elle estime normal que le législateur dispose d'une grande latitude pour mener une politique économique et sociale, et qu'elle respecte en conséquence la manière dont il conçoit les impératifs de l'utilité publique ou de l'intérêt général, sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable (cf. *Mellacher et autres* précité, p. 27, § 48, *Hutten-Czapska c. Pologne* [GC], n° 35014/97, § 166, CEDH 2006-..., et *J.A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land* précité, § 71).

61. En l'espèce, la Cour accepte l'argument du Gouvernement, selon lequel les dispositions en cause poursuivent des buts d'intérêt général, à savoir, d'une part, garantir au locataire exploitant la sécurité du maintien dans les lieux pour rentabiliser ses investissements et, d'autre part, soutenir les exploitations agricoles moyennes comme modèle de développement de l'agriculture française, en facilitant la transmission familiale.

62. La Cour doit en outre examiner s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé ; en d'autres termes, il lui incombe de rechercher si l'équilibre a été maintenu entre les exigences de l'intérêt général et l'intérêt du ou des individus concernés. Ce faisant, elle reconnaît à l'Etat une grande marge d'appréciation tant pour choisir les modalités de mise en œuvre que pour juger si leurs conséquences se trouvent légitimées, dans l'intérêt général, par le souci d'atteindre l'objectif de la loi en cause (cf. notamment *Chassagnou et autres c. France* [GC], nos 25088/94, 28331/95 et 28443/95, § 75, CEDH 1999-II, et *Immobiliare Saffi* précité, § 49).

63. La Cour observe que le statut du fermage, tel qu'organisé par le droit français, prévoit au profit du locataire, afin de garantir la stabilité de son exploitation, une durée minimale du bail, ainsi que le droit à renouvellement dudit bail à son échéance. Il prévoit également, dans le sens d'une continuité familiale de l'exploitation, la possibilité pour lui de céder son bail à son conjoint ou descendant, avec l'accord du propriétaire ou sur autorisation du tribunal.

64. Toutefois, le propriétaire dispose de son côté du droit de refuser le renouvellement, dans un certain nombre d'hypothèses, telles que les motifs légitimes énumérés par l'article L. 411-53 du code rural, l'âge du preneur ou la reprise pour exploiter, à son profit ou au profit de son conjoint ou descendant.

65. La Cour note par ailleurs qu'en présence d'intérêts contradictoires comme dans la présente affaire, le droit français prévoit des garanties procédurales pour le propriétaire, puisqu'il appartient au tribunal paritaire des baux ruraux et à la cour d'appel de statuer sur les demandes de cession du bail et de reprise (voir notamment *a contrario Immobiliare Saffi* précité, § 54, *Hutten-Czapska* précité, § 221, et *Radovici et Stănescu c. Roumanie*, nos 68479/01, 71351/01 et 71352/01, § 76, CEDH 2006-...).

66. La Cour relève qu'en l'espèce, pour autoriser la cession, la cour d'appel s'est tout d'abord assurée que l'opération ne risquait pas de nuire aux intérêts légitimes du bailleur, au sens de l'article L. 411-53 précité, en vérifiant de façon détaillée si les époux C-G avaient satisfait à toutes les obligations découlant du bail, notamment le versement des loyers et la bonne exploitation du fonds. Elle a ensuite examiné si le cessionnaire remplissait les conditions de diplôme et d'expérience professionnelle requises et s'il bénéficiait d'une autorisation administrative d'exploiter. Ce

n'est qu'après avoir vérifié la réunion de l'ensemble de ces conditions qu'elle a autorisé la cession.

67. Enfin, même si le premier requérant n'a pu reprendre les terres en question au terme du bail, il perçoit pour leur exploitation un loyer dont il n'allègue pas qu'il serait insuffisant.

68. Dans ces conditions, la Cour considère que, compte tenu de la marge d'appréciation des Etats en la matière, un juste équilibre a été ménagé en l'espèce entre les exigences de l'intérêt général et la protection du droit au respect des biens du premier requérant.

69 La Cour conclut en conséquence qu'il n'y a pas eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

PAR CES MOTIFS, LA COUR, À L'UNANIMITÉ,

1. *Déclare* la requête irrecevable en tant qu'elle est introduite par le second requérant et recevable pour le surplus ;
2. *Dit* qu'il n'y a pas eu violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

Fait en français, puis communiqué par écrit le 19 juin 2008 en application de l'article 77 §§ 2 et 3 du règlement.

Claudia Westerdiek
Greffière

Peer Lorenzen
Président