



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

CINQUIÈME SECTION

DÉCISION

SUR LA RECEVABILITÉ

de la requête n° 16294/04  
présentée par René BEAUBATIE  
contre la France

La Cour européenne des droits de l'homme (cinquième section), siégeant le 13 novembre 2008 en une chambre composée de :

Peer Lorenzen, *président*,

Jean-Paul Costa,

Karel Jungwiert,

Volodymyr Butkevych,

Renate Jaeger,

Mark Villiger,

Isabelle Berro-Lefèvre, *juges*,

et de Claudia Westerdiek, *greffière de section*,

Vu la requête susmentionnée introduite le 30 avril 2004,

Vu les observations soumises par le gouvernement défendeur et celles présentées en réponse par le requérant,

Après en avoir délibéré, rend la décision suivante :

EN FAIT

Le requérant, M. René Beaubatie, est un ressortissant français, né en 1920 et résidant à Miallet. Il est représenté devant la Cour par M<sup>e</sup> P. Dubois, avocat à Limoges.

### **A. Les circonstances de l'espèce**

Les faits de la cause, tels qu'ils ont été exposés par le requérant, peuvent se résumer comme suit.

Le 1<sup>er</sup> novembre 1989, le requérant et son épouse, propriétaires de terres agricoles, conclurent une convention annuelle avec les époux H., les autorisant à « disposer pour la culture et l'élevage par périodes annuelles » de parcelles de terrains, d'une superficie totale de 13 hectares, 73 ares et 73 centiares, situées à Contentigne, sur la commune de Bussière Galant. En contrepartie de cette autorisation de jouissance, les époux H. s'engagèrent à payer la somme annuelle de 8 000 francs en deux semestrialités égales à 4 000 francs.

Cette convention fut renouvelée d'année en année, de sorte qu'elle fut transformée de plein droit en bail à ferme ordinaire.

Le 10 septembre 1997, à la suite de la résiliation amiable du bail s'agissant de l'une des parcelles, la superficie totale des terres louées fut réduite à 9 hectares, 47 ares et 39 centiares.

Le 1<sup>er</sup> novembre 1998, le bail à ferme sur cette parcelle fut renouvelé pour une durée de neuf ans.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2000, M. H. fit valoir ses droits à la retraite. Son épouse, cotitulaire du bail, poursuivit l'exploitation des terrains.

Par courrier en date du 26 avril 2000, les époux H. indiquèrent au requérant et son épouse que leur fils entendait prendre leur succession et leur demandèrent s'ils entendaient leur vendre les terres, consentir un bail à leur fils ou autoriser ce dernier à continuer leur propre bail.

En l'absence de réponse du requérant, les preneurs sollicitèrent, par le biais d'une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 5 juin 2000, l'agrément du requérant à la cession du bail en cours à leur fils. Par courrier recommandé en date du 21 juin 2000, le requérant et son épouse refusèrent de donner leur agrément.

Le 14 juin 2000, les époux H. assignèrent le requérant et son épouse devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Saint-Yrieix-la-Perche en vue d'obtenir l'autorisation de céder le bail à leur fils et de voir ces derniers condamnés au paiement de 5 000 francs à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Le requérant et son épouse conclurent à ce que les époux H. soient déboutés de leurs demandes et formèrent une demande reconventionnelle aux fins de voir prononcer la résiliation du bail pour manquement des locataires à leurs obligations contractuelles.

Par acte d'huissier en date du 22 janvier 2001, le requérant et son épouse signifèrent aux époux H. qu'en application de l'article L. 411-64 alinéa 2 du code rural, ils entendaient refuser le renouvellement du bail à l'expiration de la période triennale postérieure à celle alors en cours, au motif que tous

deux auraient atteint, à cette date, l'âge de la retraite. Ils leur donnèrent congé au 31 octobre 2004.

Par un jugement en date du 19 juin 2001, le tribunal paritaire des baux ruraux fit droit à la demande d'autorisation de cession de bail et débouta le requérant et son épouse de leur demande reconventionnelle en résiliation du bail. Il estima notamment que le fils des époux H. avait la qualité de descendant direct, qu'il avait les capacités et diplômes ainsi que les autorisations préfectorales nécessaires pour exploiter. Il constata également que l'exploitation n'avait pas été abandonnée et qu'il n'était pas établi que les agissements des preneurs auraient pu être de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Le requérant interjeta appel du jugement devant la cour d'appel de Limoges.

Par un arrêt du 12 février 2002, la cour d'appel confirma le jugement. Celle-ci autorisa la cession de bail au profit du fils des preneurs en se fondant sur un certain nombre d'éléments, notamment, sur sa qualité de descendant, sur son diplôme de brevet professionnel agricole, son expérience professionnelle, l'obtention d'un prêt bonifié destiné à son installation, l'autorisation administrative obtenue pour exploiter ainsi que la proximité de sa domiciliation permettant une « exploitation effective et personnelle des parcelles louées ».

Le requérant forma un pourvoi devant la Cour de cassation et déposa un mémoire ampliatif. Il soulevait deux moyens, le premier dénonçant un vice de procédure, le second visant à contester les éléments retenus par la cour d'appel pour autoriser la cession du bail au fils des preneurs et pour rejeter sa demande de résiliation du bail.

Le 5 novembre 2003, la Cour de cassation rejeta ce pourvoi en précisant notamment que le second moyen ne semblait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi.

## **B. Le droit et la pratique internes pertinents**

La Cour renvoie sur ce point à l'affaire *Gauchin c. France* (n° 7801/03, §§ 23-33, 19 juin 2008).

## **GRIEFS**

1. Invoquant l'article 1 du Protocole n° 1, le requérant se plaint en tant que bailleur de ce que les juridictions internes ont autorisé une cession du bail au profit du fils des preneurs, le mettant dans l'impossibilité de reprendre possession de ses terres et d'en disposer librement. Il estime que

le droit français permet l'expropriation de fait du bailleur, en raison du déséquilibre qu'il instaure en faveur du preneur.

2. Invoquant l'article 6 § 1 de la Convention, le requérant se plaint de l'insuffisance de motivation de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 novembre 2003.

## EN DROIT

1. Le requérant se plaint de la cession du bail rural au profit du fils des preneurs. Il invoque 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. »

### A. Arguments des parties

Les deux parties s'accordent pour dire que la cession du bail rural constitue une ingérence dans l'exercice du droit du requérant au respect de ses biens au sens de l'article 1 du Protocole n° 1, en raison de l'impossibilité prolongée de recouvrer l'usage de son bien afin de disposer librement de son affectation.

#### 1. *Le Gouvernement*

Selon le Gouvernement, la cession de bail rural ne s'analyse ni en une expropriation de fait ni en un transfert de propriété, mais en une réglementation de l'usage des biens dès lors que le requérant conserve la possibilité d'aliéner le bien et perçoit des loyers pour la mise à disposition de la jouissance de ce bien.

Le Gouvernement estime en outre que la réglementation litigieuse, c'est-à-dire le statut de fermage, poursuit un but légitime conforme à l'intérêt général. Celle-ci répond 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, et au bailleur une certaine stabilité sur le bien loué et un bon fonctionnement économique de l'exploitation. En permettant la cession du bail, le législateur a également souhaité 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 faciliter la transmission familiale des exploitations.

Enfin, le Gouvernement soutient que la cession du bail rural, en l'espèce, n'a pas rompu l'équilibre entre les intérêts du requérant et ceux du preneur. En adoptant le statut du fermage, le législateur a entendu ménager un juste équilibre entre les droits du bailleur et ceux du preneur en prévoyant, pour le premier, le droit de disposer de ses biens par l'exercice du droit de reprise et, pour le second, la possibilité de cession du bail au profit de ses descendants ; cette cession n'étant autorisée que par voie judiciaire en cas d'absence d'agrément du bailleur. Le Gouvernement remarque qu'en l'espèce les juridictions internes ont correctement appliqué la loi en veillant à ce que la cession du bail au profit des descendants du preneur ne nuisait pas aux intérêts du bailleur.

## *2. Le requérant*

Le requérant soutient que l'ingérence litigieuse s'analyse, en réalité, en une expropriation de fait et non en une réglementation de l'usage des biens. Selon lui, le statut du fermage réduit à néant son droit de propriété sur ses terres. Il permet, en effet, aux preneurs, une fois installés, de devenir quasiment inamovibles sur plusieurs générations, et ce en contrepartie du versement de loyers dérisoires.

Le requérant estime qu'il n'y a aucun rapport de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé, les obligations du bailleur étant sans commune mesure avec les privilèges exorbitants du preneur. Selon lui, le Gouvernement ne peut soutenir que l'objectif visé, en l'espèce, était d'assurer une certaine stabilité aux preneurs du bien : les preneurs, sur les lieux depuis 1989, étaient parfaitement en mesure de rentabiliser les investissements qu'ils avaient effectués pour l'exploitation. Il ajoute qu'un tel argumentaire ne peut pas non plus se justifier à l'égard du descendant des preneurs qui jouit de parcelles d'une superficie de neuf hectares.

Le requérant considère également qu'un bien foncier donné en fermage est totalement dépourvu de valeur vénale, et qu'il est particulièrement difficile de trouver un acquéreur acceptant la propriété grevée d'une telle charge pour une durée indéterminée.

Enfin, concernant spécifiquement la possibilité pour le preneur de s'opposer à la cession du bail autorisée par voie judiciaire, le requérant relève qu'il appartient au bailleur de prouver l'existence de circonstances exceptionnelles nuisant à ses intérêts pour pouvoir récupérer son bien. Or, l'appréciation faite des « circonstances exceptionnelles » par les tribunaux français étant extrêmement restrictive, ce dernier se trouve contraint, sauf cas extrême, de continuer à louer ses biens au preneur puis à ses descendants, et ce sans aucune limitation de durée si les descendants entendent poursuivre l'exploitation.

## B. Appréciation de la Cour

Concernant la cession du bail rural en droit français, la Cour a déjà eu l'occasion d'affirmer que l'application du code rural par les juridictions internes qui entraîne l'impossibilité pour le bailleur de récupérer ses terres 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, que l'ingérence était prévue par la loi, à savoir le code rural, et poursuivait un but légitime (*Gauchin c. France*, n° 7801/03, §§ 58-61, 19 juin 2008).

La Cour estime que les faits de la présente espèce sont similaires à ceux de l'affaire *Gauchin* et doivent également s'analyser en une réglementation de l'usage des biens. Elle considère également que l'ingérence litigieuse était prévue par la loi, à savoir les dispositions du code rural, et poursuivait un but légitime.

Quant à la question de savoir s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et l'objectif visé, la Cour réaffirme que le statut du fermage tel qu'il est encadré par le code rural français prévoit, au profit du preneur, une certaine stabilité de l'exploitation en instaurant une durée minimale de bail, le droit à son renouvellement à son échéance ainsi que la transmission familiale de ladite exploitation en lui permettant la cession du bail au conjoint ou aux descendants avec l'agrément du bailleur ou, à défaut d'agrément, avec l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux. Toutefois, le statut du fermage permet également au bailleur d'exercer certains droits, dans plusieurs hypothèses et sous certaines conditions : il peut, notamment, demander la révision du montant du fermage, s'opposer au renouvellement du bail ou encore exercer son droit de reprise. La Cour a noté, par ailleurs, qu'en présence d'intérêts contradictoires, le droit français prévoit des garanties procédurales pour le bailleur, 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 (*Gauchin* précité, §§ 63-65).

En l'espèce, la Cour constate qu'avant d'autoriser la cession du bail rural, la cour d'appel a examiné le bien-fondé de la demande d'autorisation de cession de bail au profit du fils du preneur au regard de l'article L. 411-35 du code rural, disposition relative à la cession du bail. Elle a procédé à cet examen en s'assurant que les conditions fixées par la jurisprudence de la Cour de cassation étaient réunies, à savoir la qualité de descendant du cessionnaire potentiel, ses capacités professionnelles, les garanties financières pour assurer l'avenir de l'exploitation, ainsi que l'obtention de l'autorisation administrative d'exploiter. La Cour relève également que la cour d'appel a examiné la bonne foi du cédant en recherchant si les allégations de manquements du preneur à l'obligation d'entretien du fonds loué avancées par le requérant étaient établies, et

qu'elle a considéré que la preuve d'agissements imputables au preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds n'était pas rapportée.

Certes, le requérant soutient que la cession de bail autorisée par les juridictions internes rendait impossible la vente des terrains grevés d'une telle charge à des tiers. La Cour relève cependant que le statut du fermage permet au requérant de procéder à l'aliénation de ses biens à titre onéreux en tenant compte du droit de préemption dont bénéficie l'exploitant preneur en place (voir article L. 412-1 du code rural) et que, dans la présente affaire, les preneurs lui avaient indiqué, lors de la conciliation, qu'ils étaient acquéreurs éventuels.

A la lumière de ce qui précède et compte tenu de la marge d'appréciation des Etats en la matière, la Cour considère qu'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 requérant.

Il s'ensuit que ce grief tiré de l'article 1 du Protocole n° 1 est manifestement mal fondé et doit être rejeté en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

2. Le requérant dénonce également l'insuffisance de motivation de l'arrêt de la Cour de cassation. Il invoque l'article 6 § 1 de la Convention dont les dispositions pertinentes se lisent comme suit :

« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement (...) par un tribunal (...), qui décidera (...) des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil (...) »

La Cour rappelle qu'elle considère comme répondant aux exigences de l'article 6 § 1 les décisions de la Cour de cassation fondées sur l'absence de moyens de nature à permettre l'admission du pourvoi au sens de l'article L. 131-6 du code de l'organisation judiciaire (*Burg et autres c. France* (déc.), n° 34763/02, CEDH 2003-II).

Il s'ensuit que le grief tiré de l'article 6 § 1 est manifestement mal fondé et doit être rejeté en application de l'article 35 §§ 3 et 4 de la Convention.

Par ces motifs, la Cour, à l'unanimité,

*Déclare* la requête irrecevable.

Claudia Westerdiek  
Greffière

Peer Lorenzen  
Président