

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 22 mai 2013  
N° de pourvoi: 12-18431**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**  
SCP Blanc et Rousseau, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des pièces qui lui étaient soumises, que les terres et les bâtiments d'exploitation dépendant domaine litigieux correspondaient à ceux d'une exploitation de la cinquième catégorie au regard de l'arrêté préfectoral des fermages applicable, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur une pièce qu'elle décidait d'écarter, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que la maison n'était pas alimentée en eau potable et que la salle de bains, construite dans une buanderie ne communiquant pas avec les autres pièces du logement, n'était pas intérieure, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit que le logement ne répondait pas aux conditions réglementaires d'habitabilité auxquelles renvoyait l'arrêté préfectoral des fermages applicable, a pu rejeter la demande des bailleurs en paiement d'un loyer pour cette maison ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer aux époux Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des consorts X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux mai deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Blanc et Rousseau, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leur demande en révision du fermage, Aux motifs que le classement des terres et des bâtiments d'exploitation dans la fourchette haute de la cinquième catégorie trouvait sa justification dans l'addition des points attribués aux parcelles qui étaient bons et aux bâtiments d'exploitation dont la surface totale était de 560 mètres carrés, ce qui ne donnait qu'un faible nombre de points faisant baisser la moyenne ; qu'un tel calcul n'était pas utilement contesté par les consorts X... ; que l'expertise et le jugement qui se fondaient sur l'arrêté préfectoral du 6 avril 1992 en

faisaient une juste application ;

Alors 1°) que le rapport d'expertise sur lequel les juges se sont fondés avait précisé que les terres étaient de qualité homogène, très peu caillouteuses, que neuf hectares avaient été drainés, que les parcelles étaient en nature de prairies naturelles et de culture et qu'il y avait peu de surfaces improductives et pas de contraintes particulières d'exploitation ; qu'en considérant, au vu de ce rapport, que l'ensemble des terres correspondait à la cinquième catégorie du barème préfectoral issu de l'arrêté du 6 avril 1992, la cour d'appel a violé les articles L 411-11 et L 411-13 du code rural ;

Alors 2°) que la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme elle y était invitée, si l'inventaire exhaustif des bâtiments dressé par la société Groupama ne faisait pas ressortir une surface plus importante que celle retenue par l'expert judiciaire et une parfaite adaptation de l'ensemble des bâtiments aux activités diverses de l'exploitation agricole, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 411-13 du code rural.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la maison d'habitation ne remplissait pas les critères d'habitabilité au sens du décret n°87-149 du 6 mars 1987, Aux motifs propres que le premier juge avait exactement énoncé que la maison ne remplissait pas les critères d'habitabilité fixés au décret du 6 mars 1987 ; qu'il appartient au bailleur de délivrer un logement décent ;

Et aux motifs adoptés du tribunal selon les constatations de l'expert judiciaire non contredites par les parties, la salle d'eau construite par les preneurs était située dans une buanderie qui ne communiquait pas avec les autres pièces du logement ;

Alors que la salle d'eau doit être intérieure au logement et les installations doivent assurer la permanence et la distribution avec une pression et un débit suffisant ; qu'en ayant énoncé que la salle d'eau était construite dans une buanderie qui ne communiquait pas avec les autres pièces du logement, les juges ont ajouté une condition au décret et violé l'article 1er du décret du 6 mars 1987.

**ECLI:FR:CCASS:2013:C300606**

#### **Analyse**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes , du 1 mars 2012