

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS****CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 sept. 2020, n° 19-13.933, *bjda.fr* 2020, n° 71, note R. Bigot

**La modestie du plafond d'assurance souscrit ou l'exécution déloyale  
des obligations du preneur à bail rural**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 sept. 2020, n° 19-13.933, F-D**

**Obligation de souscrire une assurance risques locatifs – Attestation d'assurance – Modestie  
du plafond d'indemnisation souscrit – Exécution déloyale des obligations du preneur à bail  
rural.**

*Encourt la résiliation du bail rural le preneur ne justifiant pas avoir rencontré une quelconque difficulté pour assurer l'immeuble au regard des risques locatifs, ainsi qu'il y était tenu par le bail, à raison de la modestie du plafond d'indemnisation souscrit caractérisant une exécution déloyale de ses obligations.*

Il existe de nombreuses assurances obligatoires<sup>1</sup>. Celles-ci traduisent généralement une volonté juridique forte<sup>2</sup>. Cependant l'obligatorité de la souscription connaît des degrés variables et des sources variées. La source de l'obligation est parfois contractuelle. Dernièrement, la Cour de cassation a eu ainsi à contrôler la loyauté du preneur d'un bail rural dans l'exécution de son obligation de souscrire une assurance risques locatifs destinée à protéger le patrimoine confié par le bailleur. Il s'agissait, *in fine*, de maintenir l'efficacité de pareille clause.

En l'espèce, une personne a pris à bail rural un domaine comprenant une maison d'habitation et des terres appartenant à deux propriétaires. A la suite de sinistres insuffisamment couverts, les bailleuses ont saisi le tribunal paritaire en résiliation du bail, en expulsion et en paiement de dommages-intérêts au titre de la remise en état du bâtiment devenu inhabitable. Le preneur a demandé reconventionnellement leur condamnation au paiement des travaux de réparation de sinistres survenus dans la maison.

Le rapport d'expertise judiciaire a mis en lumière que le gel a rompu les canalisations d'eau alors que la maison n'était plus chauffée car non habitée. Au regard des dispositions du bail, le preneur ne semblait pouvoir s'exonérer de la responsabilité du dégât des eaux survenu durant l'hiver 2010-2011 dans l'immeuble d'occupation, dès lors qu'il avait obligation d'occuper les lieux loués, ou, puisqu'un accord était intervenu entre les parties, de les sous-louer, alors qu'il n'était pas contesté que l'immeuble n'était pas habité depuis août 2010. Il en était de même quant au sinistre intervenu en mai 2011, l'immeuble étant toujours inoccupé alors, et la preuve n'étant pas rapportée par le preneur de ce que toutes les dispositions avaient été prises pour

<sup>1</sup> V. Tournaire, « Le principe de la liberté contractuelle et ses limites », in A. Cayol et R. Bigot (dir.), *Le droit des assurances en tableaux*, préface D. Noguéro, Ellipses, 1<sup>re</sup> éd., 2020, p. 112.

<sup>2</sup> Y. Lambert-Faivre, L. Leveneur, *Droit des assurances*, 14<sup>e</sup> éd., 2017, Dalloz coll. « Précis », n° 140.

protéger le bien contre les intrusions et le vandalisme. A cet égard, l'expert judiciaire a confirmé qu'à compter du 31 août 2010, l'immeuble d'habitation est resté inoccupé, et qu'il appartenait au preneur d'en assurer la surveillance. Il résultait enfin du rapport d'expertise que les dégâts entraînés par les deux sinistres étaient importants (dégradations aux sols et aux murs, conséquence du dégât des eaux ; chauffage et sanitaire à refaire par suite du vandalisme et au vol des équipements en métal). Dans ces conditions, la dégradation du bien apparaissait être le fait exclusif du preneur.

Par conséquent, par arrêt en date du 20 décembre 2018, la cour d'appel de Douai a tout d'abord résilié le bail. Elle a ensuite ordonné l'expulsion du preneur. Elle l'a enfin condamné au paiement de dommages-intérêts et a rejeté ses demandes<sup>3</sup>.

Le preneur s'est pourvu en cassation.

Le texte principalement visé est l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime. Il a été modifié par la loi n° 2013-428 du 27 mai 2013. Il dispose désormais que :

« I.- Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants : 1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur 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° Des 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 ; 3° Le non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27. Les motifs mentionnés ci-dessus ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes.

II.- Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants : 1° Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 ; 2° Toute contravention aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-38 ; 3° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ; 4° Le non-respect par l'exploitant des conditions définies par l'autorité compétente pour l'attribution des biens de section en application de l'article L. 2411-10 du code général des collectivités territoriales.

Dans les cas prévus aux 1° et 2° du présent II, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail ».

S'agissant du I, 1° du texte, la jurisprudence a rappelé en 2018 que le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure qui, à peine de nullité, doit rappeler les termes de l'article L. 411-31, I, 1°, du Code rural et de la pêche maritime<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> CA Douai, 20 déc. 2018.

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 sept. 2018, F-P+B, n° 17-14.301, Dalloz Actualité, 4 oct. 2018, note S. Prigent.

En ce qui concerne le I, 2° du même texte, on devine désormais plus nettement ce qui se dessine derrière « des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ».

A l'appui de son pourvoi, s'agissant des aspects assurantiels qui nous intéresse plus particulièrement, le demandeur a soutenu d'une part « qu'il incombe au bailleur, au soutien de sa demande de résiliation du bail, de prouver que le preneur a commis des manquements à ses obligations de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ; qu'en l'espèce, pour justifier leur demande de résiliation du bail, les bailleuses prétendaient que des manquements [du preneur] à ses obligations d'habiter, de surveiller et d'assurer la maison d'habitation, étaient à l'origine du dégât des eaux et du vol avec vandalisme, et qu'il en résultait des dommages qui avaient compromis le fonds ; que M. P... faisait valoir que le dégât des eaux était survenu en raison de l'arrêt accidentel de la chaudière à la suite d'une rupture du courant électrique ayant provoqué le gel des canalisations, que la maison était fermée à clés et que lui-même ou un salarié y venait plusieurs fois par semaine ; qu'en retenant, pour résilier le bail, que [le preneur] ne démontrait pas que la chaudière serait tombée en panne et que toutes les dispositions avaient été prises pour protéger le bien contre les intrusions et le vandalisme, quand il appartenait aux bailleuses de démontrer que le gel des canalisations n'était pas dû à un arrêt de la chaudière au gaz en raison d'une coupure de courant et que [le preneur] avait abandonné les lieux, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 devenu 1353 du code civil, ensemble l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime ».

D'autre part, le preneur a soutenu que « la clause du bail mettant à la charge du preneur l'obligation de s'assurer pour les sinistres dont il serait responsable est d'interprétation stricte ; que pour retenir une exécution déloyale par [le preneur] de ses obligations justifiant la résiliation du bail, la cour d'appel a considéré que la clause du bail selon laquelle « le preneur est tenu d'assurer la maison d'habitation contre les sinistres dont il serait responsable et de présenter cette attestation d'assurance au bailleur, ce dernier étant lui-même assuré contre l'incendie » était susceptible de s'étendre aux dégradations à la suite du dégât des eaux affectant les gros murs et le plancher, ainsi que celles portant sur la structure de l'immeuble et ses éléments d'équipements à la suite du vandalisme ; qu'en statuant ainsi cependant que la clause litigieuse, d'interprétation stricte, ne prévoyait nullement que le preneur devait souscrire une assurance couvrant ces grosses réparations, la cour d'appel a violé l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles 1163 devenu 1190 et 1134 devenu 1103 du code civil ».

Enfin, le demandeur au pourvoi a émis qu' « en toute hypothèse, que, s'il n'est pas nécessaire que la bonne exploitation du fonds soit compromise sur la totalité des biens loués pour pouvoir emporter la résiliation du bail, les juges du fond doivent néanmoins vérifier que la majeure partie du fonds est impactée ; qu'en l'espèce, il était constant que le bail litigieux portait non seulement sur la maison d'habitation sinistrée mais également sur des parcelles de terre nues ; qu'en se bornant à relever qu'au vu de l'importance des dégâts, les manquements fautifs du preneur ont compromis la bonne exploitation de l'immeuble d'habitation, et par suite, le bail étant indivisible, du fonds loué, sans vérifier si l'exploitation du fonds elle-même était compromise alors que les dégâts n'affectaient que la maison d'habitation laquelle n'était nullement nécessaire à l'exploitation des parcelles louées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime ».

Par un arrêt rendu le 10 septembre 2020, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a

rejeté le pourvoi formé par le preneur, le considérant non fondé<sup>5</sup>, et avalisant ainsi le raisonnement des juges du fond ayant eu à interpréter l'article L. 411-31, I, 2°, du Code rural et de la pêche maritime.

A ce titre, la Haute Cour a jugé, en premier lieu, que sans inverser la charge de la preuve, la cour d'appel a pu déduire de la situation que l'abandon par le preneur compromettait la bonne exploitation du fonds après avoir relevé qu'il « avait contracté l'obligation d'occuper personnellement les locaux loués à usage d'habitation et que, par dérogation, il était autorisé à les sous-louer, afin que ceux-ci soient constamment occupés, cette occupation permanente permettant d'assurer un entretien régulier et de prévenir le risque d'effraction. Elle a relevé que le preneur s'était abstenu de veiller à la mise hors gel des canalisations et de visiter régulièrement les lieux pour s'assurer de leur bon état et de l'absence d'intrusion malveillante »<sup>6</sup>.

La deuxième chambre civile a souligné, en deuxième lieu, que la cour d'appel n'a pas retenu que la bonne exploitation de l'immeuble avait été compromise par une défaillance du preneur dans l'obligation d'assurer le bien loué mais, d'une part, qu'il ne justifiait pas avoir rencontré une quelconque difficulté pour assurer l'immeuble au regard des risques locatifs, ainsi qu'il y était tenu par le bail, d'autre part, que « la modestie du plafond d'indemnisation souscrit caractérisait une exécution déloyale de ses obligations, ce d'autant qu'il ne contestait pas avoir perçu une indemnité sans entreprendre la moindre réparation »<sup>7</sup>.

Les magistrats du quai de l'horloge ont jugé, en dernier lieu, que la cour d'appel, saisie d'une demande de résiliation totale, a pu déduire de l'abandon caractérisé, imputable au preneur, de l'un des bâtiments du domaine, que l'avenir du fonds était compromis au sens de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, après avoir constaté que le bail de carrière, conclu par acte authentique, avait pour objet un ensemble constitué d'un immeuble d'habitation et de parcelles. L'indivisibilité est ainsi inhérente à tout bail rural jusqu'à son expiration<sup>8</sup>.

En définitive, le montant de la garantie souscrite, lorsqu'elle ne procède pas d'un *minima* réglementaire ou légal, est essentielle. Pour ne pas vider de sa substance l'assurance obligatoire, la garantie librement souscrite par le preneur peut être insuffisante, voire inefficace. Pour ne pas la transformer en « coquille vide », et fût-elle contractuelle, l'obligation d'assurance doit correspondre au plus près à la valeur des biens loués susceptibles d'être endommagés.

Pour éviter de telles mésaventures, on ne peut que recommander aux bailleurs d'exiger contractuellement la délivrance d'une attestation d'assurance par le preneur – lors de la remise des clefs puis chaque année – qui permette de vérifier l'exécution loyale de l'obligation de souscription d'une assurance des risques locatifs dans ce contexte rural, autrement dit avec des garanties sérieuses, pour ne pas dire généreuses.

Sur ce point, les obligations légales existantes à l'égard, quasiment, de tout locataire d'une

---

<sup>5</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 sept. 2020, n° 19-13.933, inédit, point 7.

<sup>6</sup> *Ibid.*, point 4.

<sup>7</sup> *Ibid.*, point 5.

<sup>8</sup> *Ibid.*, point 6.

habitation font figures de modèles à suivre depuis la loi dite « Quillot » du 6 juillet 1989<sup>9</sup>. En outre, depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, le bailleur a aussi la possibilité de souscrire une assurance pour le compte de son locataire après une mise en demeure infructueuse de remise de l'attestation d'assurance. On pourrait imaginer un tel mécanisme en cas d'insuffisance des garanties souscrites, et qu'une assurance pour compte intervienne en complément et pare ainsi au risque d'éventuelle modestie du plafond de garantie souscrit par le preneur à bail rural.

**Rodolphe Bigot,**  
*Maître de conférences en droit privé,*  
*UFR de Droit, Le Mans Université*  
*Thémis-UM et CEPRISCA*

### **L'arrêt :**

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 SEPTEMBRE 2020

M. K... P..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° N 19-13.933 contre l'arrêt rendu le 20 décembre 2018 par la cour d'appel de Douai (chambre 8, section 4), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme S... B... , épouse M..., domiciliée [...], 2°/ à Mme F... M..., épouse J..., domiciliée [...], défenderesses à la cassation. Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt. Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. P..., de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de Mmes M... et J..., après débats en l'audience publique du 3 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 20 décembre 2018), M. P... a pris à bail rural un domaine comprenant une maison d'habitation et des terres appartenant à Mmes M... et J....
2. Celles-ci ont saisi le tribunal paritaire en résiliation du bail, en expulsion et en paiement de dommages-intérêts au titre de la remise en état du bâtiment devenu inhabitable. M. P... a demandé reconventionnellement leur condamnation au paiement des travaux de réparation de sinistres survenus dans la maison.

Examen du moyen Enoncé du moyen

3. M. P... fait grief à l'arrêt de résilier le bail, d'ordonner son expulsion, de le condamner au paiement de dommages-intérêts et de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ qu'il incombe au bailleur, au soutien de sa demande de résiliation du bail, de prouver que le preneur a commis des manquements à ses obligations de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds; qu'en l'espèce, pour justifier leur demande de résiliation du bail, les bailleuses prétendaient que des manquements de M. P... à ses obligations d'habiter, de surveiller et d'assurer la maison d'habitation, étaient à l'origine du dégât des eaux et du vol avec vandalisme, et qu'il en résultait des dommages qui avaient compromis le fonds ; que M. P... faisait valoir que le dégât des eaux était

---

<sup>9</sup> L. Grynbaum (dir.), *Assurances*, 6<sup>e</sup> éd., L'Argus de l'assurance éd., coll. « Droit & pratique », 2019/2020, n° 3257.

survenu en raison de l'arrêt accidentel de la chaudière à la suite d'une rupture du courant électrique ayant provoqué le gel des canalisations, que la maison était fermée à clés et que lui-même ou un salarié y venait plusieurs fois par semaine ; qu'en retenant, pour résilier le bail, que M. P... ne démontrait pas que la chaudière serait tombée en panne et que toutes les dispositions avaient été prises pour protéger le bien contre les intrusions et le vandalisme, quand il appartenait aux bailleuses de démontrer que le gel des canalisations n'était pas dû à un arrêt de la chaudière au gaz en raison d'une coupure de courant et que M. P... avait abandonné les lieux, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 devenu 1353 du code civil, ensemble l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ que la clause du bail mettant à la charge du preneur l'obligation de s'assurer pour les sinistres dont il serait responsable est d'interprétation stricte ; que pour retenir une exécution déloyale par M. P... de ses obligations justifiant la résiliation du bail, la cour d'appel a considéré que la clause du bail selon laquelle « le preneur est tenu d'assurer la maison d'habitation contre les sinistres dont il serait responsable et de présenter cette attestation d'assurance au bailleur, ce dernier étant lui-même assuré contre l'incendie » était susceptible de s'étendre aux dégradations à la suite du dégât des eaux affectant les gros murs et le plancher, ainsi que celles portant sur la structure de l'immeuble et ses éléments d'équipements à la suite du vandalisme ; qu'en statuant ainsi cependant que la clause litigieuse, d'interprétation stricte, ne prévoyait nullement que le preneur devait souscrire une assurance couvrant ces grosses réparations, la cour d'appel a violé l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles 1163 devenu 1190 et 1134 devenu 1103 du code civil ;

3°/ que le juge ne peut fonder sa décision sur un moyen qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à s'en expliquer ; qu'en l'espèce, pour résilier le bail, la cour d'appel a retenu qu'il était « constant, au vu de l'importance des dégâts et du montant des réparations, que les manquements fautifs du preneur ont compromis la bonne exploitation de l'immeuble d'habitation, et par suite, le bail étant indivisible, du fonds loué » ; qu'en statuant ainsi, quand les conclusions écrites oralement soutenues par les parties ne comportaient aucun moyen tiré de l'indivisibilité du bail, la cour d'appel, qui a soulevé d'office ce moyen sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

4°/ en toute hypothèse, que, s'il n'est pas nécessaire que la bonne exploitation du fonds soit compromise sur la totalité des biens loués pour pouvoir emporter la résiliation du bail, les juges du fond doivent néanmoins vérifier que la majeure partie du fonds est impactée ; qu'en l'espèce, il était constant que le bail litigieux portait non seulement sur la maison d'habitation sinistrée mais également sur des parcelles de terre nues ; qu'en se bornant à relever qu'au vu de l'importance des dégâts, les manquements fautifs du preneur ont compromis la bonne exploitation de l'immeuble d'habitation, et par suite, le bail étant indivisible, du fonds loué, sans vérifier si l'exploitation du fonds elle-même était compromise alors que les dégâts n'affectaient que la maison d'habitation laquelle n'était nullement nécessaire à l'exploitation des parcelles louées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

4. En premier lieu, la cour d'appel a retenu que M. P... avait contracté l'obligation d'occuper personnellement les locaux loués à usage d'habitation et que, par dérogation, il était autorisé à les sous-louer, afin que ceux-ci soient constamment occupés, cette occupation permanente permettant d'assurer un entretien régulier et de prévenir le risque d'effraction. Elle a relevé que le preneur s'était abstenu de veiller à la mise hors gel des canalisations et de visiter régulièrement les lieux pour s'assurer de leur bon état et de l'absence d'intrusion malveillante. Sans inverser la charge de la preuve, elle a pu en déduire que cet abandon compromettait la bonne exploitation du fonds.

5. En deuxième lieu, la cour d'appel a retenu, d'une part, que M. P... ne justifiait pas avoir rencontré une quelconque difficulté pour assurer l'immeuble au regard des risques locatifs, ainsi qu'il y était tenu

par le bail, d'autre part, que la modestie du plafond d'indemnisation souscrit caractérisait une exécution déloyale de ses obligations, ce d'autant qu'il ne contestait pas avoir perçu une indemnité sans entreprendre la moindre réparation. Elle n'a pas retenu que la bonne exploitation de l'immeuble avait été compromise par une défaillance du preneur dans l'obligation d'assurer le bien loué.

6. En troisième lieu, la cour d'appel, saisie d'une demande de résiliation totale, a constaté que le bail de carrière, conclu par acte authentique, avait pour objet un ensemble constitué d'un immeuble d'habitation et de parcelles. L'indivisibilité, inhérente à tout bail rural jusqu'à son expiration, étant dans le débat, c'est sans violer le principe de la contradiction qu'elle a pu déduire de l'abandon caractérisé, imputable au preneur, de l'un des bâtiments du domaine, que l'avenir du fonds était compromis au sens de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime.

7. Le moyen, qui manque en fait en sa deuxième branche, n'est donc pas fondé pour le surplus.

PAR CES MOTIFS, la Cour : REJETTE le pourvoi ; Condamne M. P... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du dix septembre deux mille vingt.