TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX
DE RENNES
7 Rue Pierre Abélard
CS 73127
35031 RENNES CEDEX

N° RG 22/00007 - N° Portalis DBYC-W-B7G-J7GQ
Min 23/09
JUGEMENT DU :
07 Mars 2023

Commune CHARTRES DE BRETAGNE MAIRIE

C/
G.A.E.C. DE LA RETENUE

Copie au dossier
Notification en LRAR aux parties le :
08/03/2023 + 1cc avocat
copie exécutoire à
le :

JUGEMENT DU 07 Mars 2023

Extrait des minutes du Greffe
du tribunal judiciaire de RENNES

Au nom du peuple français,
Rendu par mise à disposition le 07 Mars 2023,

Sous la présidence de Stéphanie PHILIPPE, Vice-présidente placée, déléguée au Tribunal paritaire des baux ruraux, par ordonnance du 26 décembre 2022;

Assesseurs bailleurs:

Monsieur Bernard du REAU,
Monsieur Jacques de FARCY,

Assesseurs preneurs:

Madame Isabelle LE BRAS
Monsieur Frédéric SIMONNEAUX

assistés de Emilie CORBEL, greffier lors des débats et Anaïs SCHOEPFER, greffier, lors du prononcé, qui a signé la présente décision.

La formation du tribunal est complète : délibéré à la majorité des voix (article L492-6 du code rural)

Audience des débats : 10 Janvier 2023

Le Président, à l'issue des débats en audience publique, a avisé les parties présentes ou représentées, que la décision serait rendue le 07 Mars 2023, conformément aux dispositions de l'article 453 du Code de Procédure Civile.

Et ce jour, le jugement suivant a été rendu par mise à disposition au greffe;

ENTRE :

DEMANDEURS :

Commune CHARTRES DE BRETAGNE MAIRIE
Esplanade des Droits de l'Homme
B.P. 14
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE

représentée par M. Philippe BONNIN (Maire)

d'une part,

G.A.E.C. DE LA RETENUE
La Retenue
35131 CHARTRES DE BRETAGNE

représentée par Maître Vincent LAHALLE de la SELARL LEXCAP, avocats au barreau de RENNES substituée par Me Yann LE CARRE, avocat au barreau de RENNES

d'autre part,

EXPOSE DU LITIGE

Suivant convention d'occupation précaire en date du 8 septembre 1995, la commune de Chartres de Bretagne a mis à disposition de l'EARL de la Retenue, pendant une année, les parcelles cadastrées AH 57, AH 321, AH 59, AH 61 et AH 62.

A l'issue de la convention d'occupation précaire susvisée, l'EARL de la Retenue, devenue GAEC de la Retenue, a continué d'exploiter les parcelles jusqu'à ce que le bailleur récupère la parcelle AH 62 pour laquelle il a perçu une indemnité d'éviction et les parcelles AH 57, AH 59 et AH 61 le 21 septembre 2021.

Par requête reçue au greffe le 13 septembre 2022, la commune de Chartres de Bretagne et le GAEC de la Retenue ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Rennes.

Après échec de la tentative de conciliation en date du 8 novembre 2022, l'affaire a fait l'objet d'un renvoi à l'audience de jugement du 10 janvier 2023.

A l'audience susvisée, la commune de Chartres de Bretagne, dûment représentée par son maire et le GAEC de la Retenue, représenté par son conseil, s'en sont respectivement remis à leur requête et aux conclusions de celui-ci reçues au greffe le 9 janvier 2023, au terme desquelles ils sollicitent que suite à la fin du bail rural verbal conclu entre les parties, une indemnité d'éviction soit octroyée au preneur.

Pour un exposé complet des moyens et prétentions des parties, il convient en vertu de l'article 455 du Code de procédure civile de se reporter à leurs écritures susvisées.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 7 mars 2023 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'indemnité d'éviction du GAEC de la Retenue

Selon l'article L 411-1 du Code rural, *"Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public.*

Il en est de même, sous réserve que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre :

-de toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir ;

-des contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux par le propriétaire d'un fonds à usage agricole lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds en application des dispositions du présent titre sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

La preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens."

En l'espèce, il ressort des débats, de la lettre recommandée avec avis de réception de la commune de Chartres de Bretagne du 29 juin 1999 et de sa lettre simple du 27 septembre 2021, que postérieurement à l'expiration de la convention d'occupation précaire du 8 septembre 1995, conclue entre la commune précitée et l'EARL La Retenue, devenue GAEC de la Retenue, celui-ci a continué d'exploiter les parcelles cadastrées AH 57, AH 59 et AH 61 jusqu'au 21 septembre 2021, étant précisé que la parcelle AH 62, initialement visée par ladite convention, a précédemment fait l'objet d'une récupération par le bailleur, pour laquelle le preneur a bénéficié d'une indemnité d'éviction, à la lecture de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 3 juillet 2000.

L'existence d'un bail rural verbal est donc établi.

La commune de Chartres de Bretagne et le GAEC de la Retenue justifient donc du bien-fondé de leur demande de fixation d'une indemnité d'éviction au profit de celui-ci.

Dès lors, compte tenu de ces éléments, il y a lieu de condamner la commune de Chartres de Bretagne à verser au GAEC de la Retenue une indemnité d'éviction suivant le protocole paritaire en vigueur.

Sur les demandes accessoires

Au visa de l'article 696 du Code de procédure civile, la Commune de Chartres de Bretagne et le GAEC de la Retenue seront condamnés aux dépens de l'instance introduite dans leur seul intérêt.

Il n'y a pas lieu de surseoir à l'exécution provisoire de plein droit de la présente décision.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal paritaire, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort,

Dit que suite à l'éviction du GAEC de la Retenue des parcelles cadastrées AH 57, AH 59 et AH 61 exploitées en vertu d'un bail rural verbal conclu avec la commune de Chartres de Bretagne, celui-ci doit bénéficier d'une indemnité d'éviction,

Condamne la Commune de Chartres de Bretagne à verser au GAEC de la Retenue une indemnité d'éviction suivant le protocole paritaire en vigueur,

Condamne la Commune de Chartres de Bretagne et le GAEC de la Retenue aux entiers dépens de l'instance.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe les jour, mois et an que dessus,

Le Greffier, **La Présidente,**

Copie certifiée conforme
Le Greffier

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE RENNES (Ille-et-Vilaine)