

---

2014

1-51

Veille

veille

et

aspects

du

droit

rural

---

52-69

Conseil constitutionnel

---

70-88

Droit communautaire

---

59-172

Statut du fermage

---

118-197 SAFER

---

197-238 Veille

---

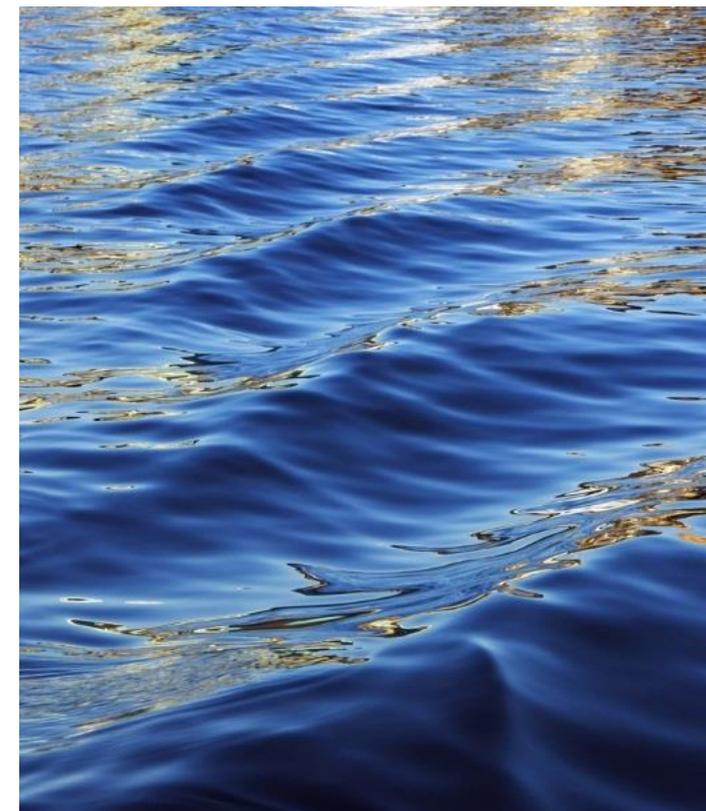


ANAVOR

# DROIT RURAL

## Veille législative et jurisprudentielle 2014

Anavor TOURS 2014



# PROJET de LOI relatif à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures

## Art. 515-14 du code civil

« – Les **animaux** sont des **êtres vivants doués de sensibilité.**  
Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des **biens corporels.** »

# La vente d'animaux - professionnel et consommateur -garantie légale de conformité (Code de la consommation L211-4 ) – exclusion garantie des vices cachés Code rural

## • Cass. 1re civ. 19 févr. 2014 n° 12-23.519

- Attendu que pour la débouter de l'ensemble de ses demandes, le jugement, après avoir relevé que l'acte de vente ne contenait aucune stipulation qui énonçait que les parties avaient convenu de déroger aux dispositions du Code rural et de la pêche maritime, retient que la maladie à l'origine de la mort de l'animal n'entre pas dans le champ d'application de la garantie légale prévue par ces dispositions pour les espèces canines ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que, selon ses propres constatations, la vente avait été conclue entre un **vendeur agissant au titre de son activité professionnelle et un acheteur agissant en qualité de consommateur**, en sorte qu'il lui incombait de faire application, au besoin d'office, des **dispositions d'ordre public relatives à la garantie légale de conformité**, la juridiction de proximité a violé les textes susvisés ;
- [JurisData n° 2014-002936](#)
- Contrats Concurrence Consommation n° 6, Juin 2014, comm. 146
- Ventes d'animaux : garantie légale de conformité
- Commentaire par Guy RAYMOND

# LOI HAMON

## LOI n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation

- **Information précontractuelle** du consommateur « lisible et compréhensible »
  - présomption d'existence du **défaut de conformité de 24 mois** (au lieu de 6 mois), à partir de la délivrance du bien ([C. consom., art. L. 211-7](#))
  - Alourdissement des **sanctions pénales** : valorisation des produits et des services (label, certification...) ou les pratiques commerciales trompeuses
  - **approche économique**, « selon les avantages tirés du manquement : l'amende à 10 % du chiffre d'affaire annuel.
- 
- Contrats Concurrence Consommation n° 6, Juin 2014, alerte 33
  - « Loi Hamon et produits de consommation : les évolutions et incidences majeures pour l'entreprise » Focus par Sylvie et Christian ZOLESI

# le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance

1° Simplifier les règles relatives à **l'administration légale** :

a) En réservant **l'autorisation systématique du juge des tutelles** aux seuls actes qui pourraient affecter de manière grave, substantielle et définitive le patrimoine du mineur ;

b) En clarifiant les règles applicables au **contrôle des comptes de gestion** ;

2° Aménager le droit de la **protection juridique des majeurs**, en prévoyant un dispositif d'habilitation par justice au bénéfice des ascendants, descendants, frères et sœurs, partenaire d'un pacte civil de solidarité ou concubin, au sens de l'article 515-8 du code civil, d'un majeur hors d'état de manifester sa volonté, permettant de le représenter ou de passer certains actes en son nom sans qu'il soit besoin de prononcer une mesure de protection judiciaire ;

3° Aménager et modifier toutes dispositions de nature législative permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées en application des 1° et 2°.

# Les ordonnances prises dans un délai de 6 mois à compter de la publication de la présente loi en ce qui concerne les 1°

- **1° Simplifier** les règles relatives à **l'administration légale** :
  - a) En réservant **l'autorisation** systématique du juge des tutelles aux seuls actes qui pourraient affecter de manière **grave, substantielle et définitive** le patrimoine du mineur ;
  - b) En clarifiant les règles applicables au contrôle des **comptes de gestion** ;
- **2° Aménager** le droit de la protection juridique des majeurs, en prévoyant un dispositif **d'habilitation par justice** au bénéfice des ascendants, descendants, frères et sœurs, partenaire d'un pacte civil de solidarité ou concubin, au sens de l'article 515-8 du code civil, d'un majeur hors d'état de manifester sa volonté, permettant de le représenter ou de passer certains actes en son nom sans qu'il soit besoin de prononcer une mesure de protection judiciaire ;
- **3° Aménager et modifier** toutes dispositions de nature législative permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées en application des 1° et 2°.

# Huit mois à compter de la publication de la présente loi en ce qui concerne le 2° du III de l'article 9, le I des articles 1<sup>er</sup> et 2 ainsi que l'article 12

- **Article 2**
- 1° et 2° (*Supprimés*)
- 3° **Articuler**, en cas de divorce, l'intervention du juge aux affaires familiales et la procédure de **liquidation et de partage des intérêts patrimoniaux** des époux, en renforçant les pouvoirs liquidatifs du juge saisi d'une demande en divorce pour lui permettre, le cas échéant, de prendre des décisions relatives à la liquidation et au partage de leurs intérêts patrimoniaux ;
- 4° (*Supprimé*)
- 5° **Aménager et modifier** toutes dispositions de nature législative permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées en application du présent I.
-



## 3° Douze mois à compter de la publication de la présente loi en ce qui concerne le *a* du 5° du III de l'article 9 et l'article 3 ;

### • Article 3

- 1° **Affirmer les principes généraux du droit des contrats** tels que la bonne foi et la liberté contractuelle ; énumérer et définir les principales catégories de contrats ; préciser les règles relatives au processus de conclusion du contrat, y compris conclu par voie électronique, afin de clarifier les dispositions applicables en matière de négociation, d'offre et d'acceptation de contrat, notamment s'agissant de sa date et du lieu de sa formation, de promesse de contrat et de pacte de préférence ;
- 2° Simplifier les règles applicables aux conditions de **validité du contrat**, qui comprennent celles relatives au consentement, à la **capacité, à la représentation et au contenu** du contrat, en consacrant en particulier le devoir d'information et la notion de clause abusive et en introduisant des dispositions permettant de sanctionner le comportement d'une partie qui abuse de la situation de faiblesse de l'autre ;
- 3° Affirmer le principe du **consensualisme** et présenter ses exceptions, en indiquant les principales règles applicables à la forme du contrat ;
- 4° Clarifier les règles relatives à la **nullité et à la caducité**, qui sanctionnent les conditions de validité et de forme du contrat ;
- 5° Clarifier les dispositions relatives à **l'interprétation du contrat** et spécifier celles qui sont propres aux contrats d'adhésion ;
- 6° Préciser les règles relatives aux **effets du contrat** entre les parties et à l'égard des tiers, en consacrant la possibilité pour celles-ci d'adapter leur contrat en cas de changement imprévisible de circonstances ;

## 3° Douze mois à compter de la publication de la présente loi en ce qui concerne le *a* du 5° du III de l'article 9 et l'article 3 ;

- 7° **Clarifier les règles** relatives à la **durée** du contrat ;
- 8° **Regrouper les règles applicables à l'inexécution du contrat** et introduire la possibilité d'une résolution unilatérale par notification ;
- 9° **Moderniser** les règles applicables à la gestion d'affaires et au paiement de l'indu et consacrer la notion d'enrichissement sans cause ;
- 10° **Introduire un régime général des obligations** et clarifier et moderniser ses règles ; préciser en particulier celles relatives aux différentes modalités de l'obligation, en distinguant les obligations conditionnelles, à terme, cumulatives, alternatives, facultatives, solidaires et à prestation indivisible ; adapter les règles du paiement et expliciter les règles applicables aux autres formes d'extinction de l'obligation résultant de la remise de dette, de la compensation et de la confusion ;
- 11° **Regrouper l'ensemble des opérations destinées à modifier le rapport d'obligation** ; consacrer, dans les principales actions ouvertes au créancier, les actions directes en paiement prévues par la loi ; moderniser les règles relatives à la cession de créance, à la novation et à la délégation ; consacrer la cession de dette et la cession de contrat ; préciser les règles applicables aux restitutions, notamment en cas d'**anéantissement** du contrat ;
- 12° **Clarifier et simplifier l'ensemble des règles applicables à la preuve des obligations** ; en conséquence, énoncer d'abord celles relatives à la charge de la preuve, aux présomptions légales, à l'autorité de chose jugée, aux conventions sur la preuve et à l'admission de la preuve ; préciser, ensuite, les conditions d'admissibilité des modes de preuve des faits et des actes juridiques ; détailler, enfin, les régimes applicables aux différents modes de **preuve** ;
- 13° **Aménager et modifier toutes dispositions de nature législative** permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées en application des 1° à 12°.

# le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance

Articuler, en cas de divorce, l'intervention du juge aux affaires familiales et la procédure de liquidation et de partage des intérêts patrimoniaux des époux, en renforçant les pouvoirs liquidatifs du juge saisi d'une demande en divorce pour lui permettre, le cas échéant, de prendre des décisions relatives à la liquidation et au partage de leurs intérêts patrimoniaux

5° Aménager et modifier toutes dispositions de nature législative permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées

# Le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance

Les mesures, relevant du domaine de la loi, nécessaires pour modifier la structure et le contenu du **livre III du code civil**, afin de moderniser, de simplifier, d'améliorer la lisibilité, de renforcer l'accessibilité du **droit commun des contrats**, du **régime des obligations** et du **droit de la preuve**, de garantir la **sécurité juridique** et **l'efficacité de la norme** et, à cette fin :

- 1° Affirmer les principes généraux du **droit des contrats** tels que la bonne foi et la **liberté contractuelle** ; énumérer et définir les principales catégories de contrats ; préciser les règles relatives au processus de conclusion du contrat, y compris conclu par voie électronique, afin de clarifier les dispositions applicables en matière de négociation, d'offre et d'acceptation de contrat, notamment s'agissant de *sa date et du lieu de sa formation, de promesse de contrat et de pacte de préférence* ;
- 2° Simplifier les règles applicables aux conditions de **validité du contrat**, qui comprennent celles relatives au *consentement, à la capacité, à la représentation et au contenu du contrat*, en consacrant en particulier le devoir d'information et la notion de clause abusive et en introduisant des dispositions permettant de sanctionner le comportement d'une partie qui abuse de la situation de faiblesse de l'autre ;

# le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance

3° Affirmer le **principe du consensualisme** et présenter ses exceptions, en indiquant les principales règles applicables à la **forme du contrat** ;

4° Clarifier les règles relatives à la **nullité et à la caducité**, qui sanctionnent les **conditions de validité et de forme du contrat** ;

5° Clarifier les dispositions relatives à **l'interprétation du contrat** et spécifier celles qui sont propres aux **contrats d'adhésion** ;

6° Préciser les règles relatives aux **effets du contrat entre les parties** et à l'égard des tiers, en consacrant la possibilité pour celles-ci d'adapter leur contrat en cas de changement imprévisible de circonstances ;

7° Clarifier les règles relatives à la **durée du contrat** ;

# le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance

8° Regrouper les règles applicables à **l'inexécution du contrat**

et introduire la possibilité d'une **résolution unilatérale par notification** ;

9° Moderniser les règles applicables à la **gestion d'affaires** et au **paiement de l'indu** et consacrer la notion **d'enrichissement sans cause** ;

10° Introduire **un régime général des obligations** et clarifier et moderniser ses règles ; préciser en particulier celles relatives aux différentes modalités de l'obligation, en distinguant les obligations conditionnelles, à terme, cumulatives, alternatives, facultatives, solidaires et à prestation indivisible ; adapter les règles du paiement et expliciter les règles applicables aux autres formes d'extinction de l'obligation résultant de la remise de dette, de la compensation et de la confusion ;

11° Regrouper l'ensemble des opérations destinées à modifier le **rapport d'obligation** ; consacrer, dans les principales *actions ouvertes au créancier, les actions directes en paiement prévues par la loi* ; moderniser les règles relatives à la *cession de créance, à la novation et à la délégation* ; consacrer la *cession de dette et la cession de contrat* ; préciser les règles applicables aux *restitutions, notamment en cas d'anéantissement du contrat* ;

# le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance

**12°** Clarifier et simplifier l'ensemble des règles applicables à la **preuve des obligations** ; en conséquence, énoncer d'abord celles relatives à la charge de la preuve, aux *présomptions* légales, à *l'autorité de chose jugée*, aux conventions sur la preuve et à *l'admission de la preuve* ; préciser ensuite les conditions d'admissibilité des modes de *preuve des faits et des actes juridiques* ; détailler enfin les régimes applicables aux différents modes de preuve ;

**13°** Aménager et modifier toutes dispositions de nature législative permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées en application des 1° à 12°.



## RAPPORT n° 1808 par Mme COLETTE CAPDEVIELLE ASSEMBLÉE NATIONALE

« Dans son rapport 2011, la Cour rappelait ainsi que « les rapports 2009 et 2010 relevaient que les propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens incluait notamment la **suppression des actions possessoires** et, corrélativement, du **principe du non-cumul du pétitoire et du possessoire**.

Les multiples difficultés nées de l'application de ce principe et l'efficacité des procédures de référé actuelles permettent légitimement de justifier la suppression suggérée, la protection du trouble causé par une voie de fait relevant des attributions du **juge des référés** et le **tribunal de grande instance statuant au fond sur le litige de propriété** proprement dit ».

# Article 6 de la LOI relatif à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures

La réforme de la saisie immobilière intervenue en 2006 a procédé à une modernisation du vocabulaire employé au sein du code de procédure civile et du code des procédures civiles d'exécution, en remplaçant les termes de « *folle enchère* », jugés désuets, par ceux de  « réitération des enchères » et ceux de « *fol enchérisseur* » par  « adjudicataire défaillant ».

Les termes de « folle enchère » ou de « fol enchérisseur » restaient employés dans la partie législative de trois codes :

- le *code de commerce* (articles L. 143-9 et L. 321-14),
- le *code général des impôts* (articles 685 et 733)
- et le *code général de la propriété des personnes publiques* (article L. 3211-12).

Le présent article achève de « toiletter » ces codes.

- *"Les lois inutiles affaiblissent les lois essentielles"*

Montesquieu

## **RAPPORT de la MISSION de LUTTE CONTRE l'inflation normative**

En 1833, la publication d'un ouvrage qui rassemble huit Codes compte 828 pages.

En 2012, sept de ces Codes comptent au moins 21 000 pages.

# L.230-5 du code rural

## **l'article L.230-5 du code rural issu de la loi du 27 juillet 2010**

- *Les gestionnaires, publics et privés, des services de restauration scolaire et universitaire ainsi que des services de restauration des établissements d'accueil des enfants de moins de six ans, des établissements de santé, des établissements sociaux et médico-sociaux et des établissements pénitentiaires sont tenus de respecter des règles, déterminées par décret, relatives à*
  - la **qualité** nutritionnelle des repas qu'ils proposent et de privilégier, lors du choix des produits entrant
  - dans la **composition** de ces repas, les produits de saison. Les règles relatives à la qualité nutritionnelle
  - des **repas** sont publiées sous la forme d'une **carte affichée** dans les services concernés.

## décret du 30 septembre 2011

- « Les agents mentionnés aux 1° à 7° et au 9° du I de l'article L.231-2 du présent code et, dans les
- conditions prévues par l'article L.1435-7 du code de la santé publique, les médecins inspecteurs de
- santé publique, les ingénieurs du génie sanitaire, les ingénieurs d'études sanitaires, les techniciens
- sanitaires, les inspecteurs et les contrôleurs des agences régionales de santé veillent au respect des règles fixées en application du présent article.
- Ils disposent à cet effet des pouvoirs d'enquête prévus au premier alinéa de l'article L.218-1 du code la consommation. »

## 80/10/52

- Ce groupe de travail va produire **80 pages** de recommandations aussi décisives que celles correspondant aux quantités des œufs durs à servir par jour selon les âges :

### Recommandations sur les œufs durs à l'unité :

- Enfant de moins de 18 mois..... 0
- Enfant de plus de 18 mois en crèche..... 1/4
- Enfant de maternelle..... 1/2
- Enfant de classe élémentaire..... 1
- Adolescent..... 1 à 1,5

## pages/ ministres/ personnes

- **décret** du 30 septembre 2011 signé par **dix ministres**
- et un **arrêté** de la même date qui régissent dans tous les détails les menus de tous les restaurants scolaires de France.
- 52 personnes issues de l'administration avec des rangs hiérarchiques élevés !

réaffirmer les principes de la loi de faire confiance aux collectivités locales pour appliquer ces principes sous le contrôle... de leurs concitoyens.

• PROPOSITION de décret :

- Vu l'article L 230-5 du code rural
- *« Les obligations prévues par les dispositions de l'article L 230-5 du code rural sont regardées comme satisfaites lorsque la collectivité responsable du restaurant met en oeuvre des menus*
- *équilibrés, diversifiés,*
- *adaptés à l'âge des consommateurs et faisant une place autant que faire se peut aux produits locaux rendus disponibles par les circuits courts ».*

# Soixante sept schémas qui nourrissent les sociétés prestataires d'études...qui les élaborent en faisant souvent du copier-coller.

## S... comme SCHEMA

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Schéma d'assainissement collectif Schéma de certification forestière Schéma de cohérence territoriale Schéma de développement commercial Schéma de développement de l'espace communautaire Schéma décennal de développement du réseau de transport d'électricité Schéma départemental d'accueil des gens du voyage Schéma départemental d'alimentation en eau potable Schéma départemental d'analyse et de couverture du risque Schéma départemental de coopération intercommunale Schéma départemental de développement économique et touristique Schéma départemental de gestion cynégétique Schéma départemental de l'enfance et de la famille Schéma départemental de prévention et de protection et l'enfance Schéma départemental d'enseignement artistique Schéma départemental des carrières Schéma départemental des espaces naturels sensibles Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale Schéma départemental en faveur des enfants et adultes en situation de handicap Schéma départemental gérontologique Schéma départemental jeunesse Schéma départemental pour les personnes âgées Schéma directeur ADELE Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région Schéma directeur de jalonnement en France – Wikipédia Schéma directeur de la prévision des crues Schéma directeur de l'administration électronique Schéma directeur de mutualisation des services Schéma directeur départemental des structures Schéma directeur des collèges Schéma directeur des énergies renouvelables Schéma directeur des espaces numériques de travail Schéma directeur d'urbanisme commercial Schéma directeur économie et emploi durables Schéma directeur informatique Schéma directeur national des liaisons ferroviaires à grande vitesse Schéma directeur pour l'accessibilité des services et réseaux de transport collectif Schéma directeur régional des systèmes d'information en santé Schéma directeur territorial d'aménagement numérique Schéma européen d'aménagement du territoire Schéma européen des transports Schéma national d'organisation sociale et médico-sociale pour les handicaps rares 2009-2013 Schéma national d'aménagement du territoire Schéma national de développement des infrastructures du tourisme Schéma national de l'orientation et de l'insertion professionnelle Schéma national des données sur l'eau Schéma national des emplois, des activités et des formations des sapeurs-pompiers Schéma national des infrastructures de transport Schéma national des itinéraires cyclables prioritaires Schéma national des véloroutes et voies vertes Schéma régional climat air énergie Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire Schéma régional de cohérence écologique Schéma régional de développement économique Schéma régional de l'économie et de l'emploi Schéma régional de la formation tout au long de la vie Schéma régional de prévention Schéma régional de la jeunesse Schéma régional d'organisation des soins Schéma régional d'organisation médico-sociale Schéma régional d'organisation sanitaire Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie « plan climat énergie territoires » Schéma régional du développement durable du tourisme et des loisirs Schéma régional éolien Schéma régional formations, santé, social et territoires Schéma relatif aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie

# ..... comme ZONE

- ZAACI Zone d'Aménagement Artisanale, Commerciale et Industrielle
- ZAC Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD Zone d'Aménagement Différé
- ZAE Zone d'Activité Economique
- ZAN Zone d'Agglomération Nouvelle
- ZAP Zone Agricole Protégée
- ZAP Zone d'Animation Pédagogiq
- ZAPI Zone d'Attente des Personnes en Instance
- ZE Zone d'Emploi
- ZEAT Zone d'Equipement et d'Aménagement du Territoire
- ZEC Zone Ecologique Contrôlée
- ZEC Zone d'Exploitation Contrôlée
- ZEE Zone Economique Exclusive
- ZEP Zone d'Education Prioritaire
- ZF Zone Franche
- ZFU Zone Franche Urbaine
- ZI Zone Industrielle
- ZUS Zone Urbaine Sensible

- ZICO Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- ZIF Zone d'Intervention Foncière
- ZIL Zone d'Intervention Limitée
- ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- ZPIU Zone de Peuplement Industriel ou Urbain
- ZPPAU Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain
- ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager
- ZPS Zone de Protection Spéciale
- ZRE Zone de Répartition des Eaux
- ZRR Zone de Revitalisation Rurale
- ZRU Zone de Redynamisation Urbaine
- ZSC Zone Spéciale de Conservation
- ZSP Zone de Solidarité Prioritaire
- ZUE Zone Urbaine Equipée
- ZUP Zone d'Urbanisation Prioritaire

# Encadrer normes et procédures en matière de « fouilles »

- - Les fouilles se révèlent souvent un facteur de ralentissement et de renchérissement des chantiers.

L'abus du devoir de "*mémoire archéologique*" peut parfois obérer "*le devoir d'avenir*".

Les prescriptions de fouilles ne font l'objet ni de débat contradictoire ni de limitation de dépenses,

- **le prescripteur n'étant pas le payeur.**

- Pour tenter d'alléger les contraintes fouilles, nous formulons **trois propositions** :

**1°)- Ne plus déléguer** les décisions relatives aux fouilles préventives aux **conservateurs régionaux** de l'archéologie, mais exiger qu'elles soient signées par les Préfets de Région eux-mêmes afin de garantir que sera pris en considération l'intérêt général qui ne se résume pas aux intérêts archéologiques :

**2°)- plafonner à 1 % du montant du chantier** le coût des fouilles

**3°) - instaurer un lieu de débat contradictoire** avant décision sur les fouilles préventives et une instance d'appel après décision.

# AGRICULTURE et NITRATES à...

## ... L'AUTOCONTROLE

- Conditions d'application de la directive du 13 décembre 1991 - dite directives nitrates -
- il faut au moins une fois lire les **arrêtés** prescrivant dans les zones concernées les dosages, les mesures, les modes opératoires, les évaluations, les calculs, les titrages, les pesages.
- Pour maîtriser toutes ces règles, il faut au moins sortir **d'une école nationale de chimie.**
- **l'auto-contrôle** il suffit de se référer aux Labels ou aux Appellations Contrôlées, dont les cahiers des charges très rigoureux sont respectés scrupuleusement dès lors que les normes qu'ils contiennent sont déduites de l'expérience

MISSION de LUTTE  
CONTRE  
l'inflation normative

**LOI du 16/7/13 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine du développement durable - ICPE - art.512-1 Code de l'environnement**

- Eloignement
- Habitation
- Établissement recevant du public
- cours d'eau
- Voies de communication et captages d'eau

• 1 juin 2015

éloignement

- Zones fréquentées par le public,
- zones de loisir,
- zones présentant un intérêt naturel particulier ou ayant un caractère particulièrement sensible

# Autorisation expérimentale unique en matière d'ICPE et certificat de projet - loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 -

Ordonnance n° 2014-355 du 20 mars 14

Ordonnance n° 2014-356 du 20/3/14  
l'expérimentation d'un certificat de projet

- Expérimentation de 3 années
- porteurs de projets relatifs à des installations classées énergétiques faisant appel aux énergies renouvelables soumises à autorisation une décision unique sur leur demande d'autorisation ou de dérogation valant permis de construire et accordant les autorisations ou dérogations nécessaires pour la réalisation de leur projet
- projets d'installations énergétiques faisant appel aux énergies renouvelables et ceux relatifs aux autres installations classées soumises à autorisation au titre de l'[article L. 512-1 du Code de l'environnement](#)
- Champagne-Ardenne et Franche-Comté
- contentieux de **pleine juridiction** 'sui generis' avec fonction de régularisation de l'autorisation unique
- extension des dispositifs d'annulation partielle et de sursis à statuer applicable aux permis de construire

- jusqu'au 31 mars 2017
- garantir aux porteurs de projets dont la mise en oeuvre est soumise à une ou plusieurs autorisations régies notamment par les dispositions du Code de l'environnement, du Code forestier ou du Code de l'urbanisme une stabilité juridique
- l'Aquitaine, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté et la Bretagne
- *Environnement n° 6, Juin 2014, étude 10*  
« Expérimentation d'une autorisation unique en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et d'un certificat de projet » Etude par David GILLIG

# LOI 2014-40 du 20 janvier 2014 garantissant l'avenir et la justice du système de retraites

- ASSURER LA PÉRENNITÉ DES RÉGIMES DE RETRAITE
  - création d'un compte unique retraite
  - report de la revalorisation des avantages vieillesse (sauf exceptions) au 1er octobre au lieu du 1er avril
- la durée d'assurance nécessaire pour bénéficier d'une pension de retraite au taux plein :
- **167** trimestres, pour les assurés nés entre le **1er janvier 1958 et le 31 décembre 1960** ;
  - **168** trimestres, pour les assurés nés entre le 1er janvier 1961 et le 31 décembre 1963 ;
  - **169** trimestres, pour les assurés nés entre le **1er janvier 1964 et le 31 décembre 1966** ;
  - **170** trimestres, pour les assurés nés entre le 1er janvier 1967 et le 31 décembre 1969 ;
  - **171** trimestres, pour les assurés nés entre le **1er janvier 1970 et le 31 décembre 1972** ;
  - **172** trimestres, pour les assurés nés à partir du **1er janvier 1973**.

**UN TRIMESTRE tous les 3 ANS**

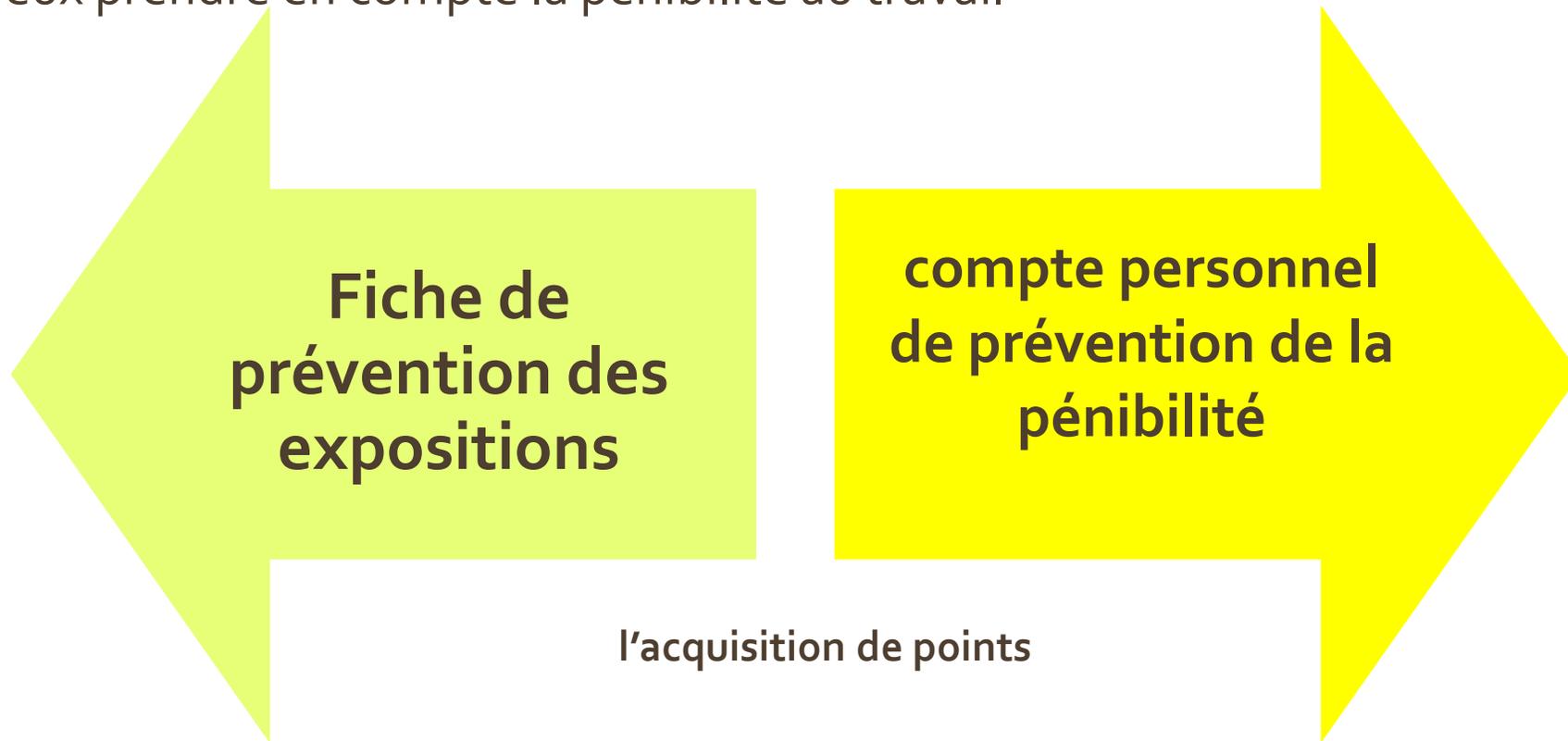
## budget de la Sécurité sociale

- augmentation progressive des cotisations des entreprises et des salariés, répartie sur quatre ans, de 2014 à 2017,
- à raison de + 0,15 % en 2014,
- puis de + 0,05 % en 2015, en 2016 et en 2017,

soit une augmentation de + 0,3 % par rapport à 2013

# LOI 2014-40 du 20 janvier 2014 garantissant l'avenir et la justice du système de retraites

- RENDRE LE SYSTÈME PLUS JUSTE
- Mieux prendre en compte la pénibilité au travail



ne concerne que les salariés

# Utilisations du compte personnel de prévention de la pénibilité

- **1° La prise en charge de tout ou partie des frais d'une action de formation professionnelle continue en vue d'accéder à un emploi non exposé ou moins exposé à des facteurs de pénibilité ;**
- **2° Le financement du complément de sa rémunération et des cotisations et contributions sociales légales et conventionnelles en cas de réduction de sa durée de travail ;**
- **3° Le financement d'une majoration de durée d'assurance vieillesse et d'un départ en retraite avant l'âge légal de départ en retraite de droit commun.**

**L. 4162-4 C. Travail**

# Améliorer les petites pensions des non-salariés agricoles

- Rachat de trimestres d'assurances vieillesse par les jeunes assurés
- ☛ Décret n° 2014-493 du 16 mai 2014 relatif aux conditions d'ouverture du droit à la majoration des pensions de retraite de base des personnes non salariées des professions agricoles
- ☛ Décret n° 2014-494 du 16 mai 2014 relatif au régime de retraite complémentaire obligatoire pour les non-salariés agricoles
  - rachat jusqu'à 12 trimestres correspondant à leurs années d'études, dont 4 parmi ceux-ci avec une aide de l'état dans les 10 ans après la fin de leurs études.
  - prise en compte des périodes de stage en entreprise pour la retraite, sous réserve du versement d'une cotisation (12,5 euros par mois pendant deux ans) et dans la limite de deux trimestres validés, et à condition d'en faire la demande dans les deux ans qui suivent le stage
  - Tous les trimestres d'apprentissage seront considérés pour valider quatre trimestres par an au titre de la retraite.
  - Les périodes de formation professionnelle des chômeurs sont mieux prises en compte
- Faciliter l'acquisition de droits à la retraite des salariés à temps partiel
  - les conjoints collaborateurs des chefs d'exploitation Obligatoirement affiliés à l'assurance vieillesse, ils peuvent se voir privés de couverture sociale en cas de divorce, de décès ou de départ à la retraite du chef d'exploitation.
  - Affiliation volontaire à l'assurance volontaire vieillesse lorsqu'ils cessent de remplir les conditions de l'affiliation obligatoire, afin de continuer à acquérir des droits à la retraite sans passer par le chef d'exploitation.
- Travailleur handicapé justifiant d'une durée d'assurance minimale pourra partir à 55 ans à la retraite si son taux d'incapacité est de **50 %**, contre 80 % jusqu'alors
- retraite progressive dès l'âge de 60 ans.
  - lors qu'un assuré sera retraité d'un régime de base obligatoire, la reprise d'une activité, quel que soit le régime d'assujettissement, ne pourra pas lui octroyer de nouveaux droits à retraite. (à ce jour et jusqu'au 1er janvier 2015, les cotisations sont génératrices de droit en cas de cumul emploi retraite intra régime).

carrière complète  
guichet unique MSA

maladie accident du travail

- le montant de la retraite des chefs d'exploitation ayant effectué une carrière complète
- serait progressivement portée à **75 % du SMIC**,
- par la création d'un **complément de retraite complémentaire**,  
(l'article L.732-63 du Code rural et de la pêche maritime).
- Cet objectif atteint sur trois années : 73 % en 2015, 74 % en 2016 et 75 % en 2017.
- La loi de financement de la sécurité sociale pour 2014 (loi n°2013-1203 du 23/12/13 art 82)
- **guichet unique de la MSA**  
en lui confiant la totalité de la gestion de la protection sociale obligatoire  
base des branches maladie et accidents du travail.



# Ordonnance du 2014-326 du 12 mars 2014 prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives

- Favoriser l'anticipation de l'aggravation des difficultés
- Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014
- Création d'une procédure de **RETABLISSEMENT PROFESSIONNEL**
- Refonte du **REGLEMENT AMIABLE AGRICOLE**

Rapprochement avec la procédure de conciliation du code de commerce

Renforcement de l'efficacité des procédures

Sauvegarde accélérée ; Détermination du passif du débiteur ; les associés

Participation des créanciers à l'élaboration du plan ; l'exécution du plan

Adaptation du traitement des situations irrémédiablement compromises

Renforcement de la sécurité juridique et de l'efficacité des procédures

Harmonisation des dispositions du code du travail avec le code de commerce (AGS, apprentissage...)

# Aspects de la LOI n° 2014-366 du 24 MARS 2014 (ALUR) Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové



## Professions immobilières (art.24)

- Extension es obligations pour la vente aux **recherches** immobilières (« chasseurs de biens »)
- **Mandat exclusif** de + de 3 mois préavis de 15 jours (écrit et lisible)
- **Clause de tacite reconduction**
- Prévenance de 3 mois au plus tôt et d'un mois au plus tard de ne pas reconduire le contrat de mandat sinon résiliation à tout moment  
↳ Art. L136-1 Cons.
- Les **marchands de listes** proposent que des logements dont ils ont **l'exclusivité**

## Contrôle

- **Sanction et impropriété à l'habitation**
- Arrêté d'impropriété (CSP L1331-22)
- Arrêté d'insalubrité (CSP L1331-26/-28) ou dans un périmètre d'insalubrité (CSP L1131-25)
- Arrêté de péril (CCH L551-1)
- Amende administrative 15 000 € (personne physique) à 75 000 € (personne morale)

# Article L129-8 du code de l'habitation et de la construction modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 3 (V)

- Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins **un détecteur de fumée** normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.
- Cette obligation incombe **au propriétaire non occupant** dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.
- L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.
- *NOTA : LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un **délai de cinq ans** à compter de la date de sa publication.*

# Aspects du statut de « baux meublés » constituant la résidence principale du preneur

**Exclusion** des logements meublés destinés de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile

↳ Les **locations meublées touristiques**

Déclaration en mairie : -200000 habitants  
sauf résidence principale dans le logement

- **Statut spécifique**
- Logement décent et diagnostics
- Contrat-type & état des lieux-type
- Occupation au moins 8 mois par an
- Application partielle de la loi 6/7/89 (art.25-3) régime aligné en partie sur celui des locations vides
- compétence de la commission de conciliation sur les litiges relatifs aux meublés

# Aspects du contrat de colocation

- création d'un **contrat type pour les colocations**,
- les règles de solidarité des colocataires et de leurs cautions changent :
- au départ d'un colocataire, lui et sa caution, ne peuvent pas être solidaires des loyers plus de 6 mois après la délivrance du congé en bonne et due forme.
- montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer normalement applicable au logement.
- la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.
- À défaut, la solidarité du colocataire sortant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

# Expulsion

- **commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives**, alertées systématiquement sur des situations d'expulsion
- **Trêve hivernale** des expulsions locatives (du 1er novembre au 31 mars).

# « une meilleure protection des terres naturelles et agricoles »

- Transfert de la compétence PLU aux **intercommunalités** (PLUI)
  - ce transfert de la compétence PLU aux intercommunalités peut être bloqué temporairement lorsqu'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose.
  - Les **coefficients d'occupation des sols** (COS) et la taille minimale des terrains constructibles disparaît
  - Clarification de la hiérarchie des normes et renforcement du rôle intégrateur du SCOT
  - La **construction dans d'anciennes zones industrielles** devra être précédée d'une étude sur leur état de pollution
  - **caducité automatique des Plans d'occupation des sols** (POS) à compter du 1er janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU
    - ↳ application du Règlement national d'urbanisme (**RNU**) art. L.111-1 et suivants C.urb.
    - ↳ règle de **constructibilité limitée** hors secteurs urbanisés (Curb. L.111-1-2).
- Révision avant le 31/12/15 : + 3 ans ( fin 24/3/17)

# ZONAGE 2AU

## BASCULEMENT AUTOMATIQUE

- basculement automatiquement en **zones naturelles**
- les zones classées **2AU**
- depuis **plus de neuf ans**
- qui n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.
- Le délai de neuf ans court à compter de la date d'approbation du PLU.
- L'entrée en application de cette disposition est différée au 1<sup>er</sup> juillet 2015
- **modification du PLU** pour faire passer une **zone 2AU** en **zone 1AU** (zone constructible) est désormais subordonnée à la délibération motivée de l'organe compétent, justifiant
  - « la nécessité de cette ouverture à l'urbanisation en raison de l'insuffisance des capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »

# Commission départementale de consommation des espaces agricoles - L 111-1-2-I. du code de l'urbanisme

- **communes non couvertes** par un document d'urbanisme, qui représentent actuellement 40% du territoire national, **l'avis de la CDCEA** est désormais préalablement requis pour tout projet de construction situé en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.
- Passé le délai **d'un mois** à compter de la saisine de la CDCEA, **l'avis** est réputé favorable.
- ↪ cf CIRCULAIRE du MINISTRE DE L'AGRICULTURE DGPAAT/SDB/C2012-3008 du 09 février 2012
- **dérogation au principe de la constructibilité limitée**
- faculté pour le conseil municipal de contourner la règle d'inconstructibilité par **une délibération motivée** demeure,
- mais le projet de construction ou d'installation est désormais soumis à **l'avis conforme** de la CDCEA.

# pastillage " avec accord du préfet et après avis de la CDCEA article L 111-1-2 –II. du code de l'urbanisme

- S'agissant des **communes couvertes** par un PLU,
  - seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics
  - peuvent être autorisées dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N).
- > la délimitation par l'autorité compétente de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions pouvaient être autorisées, était jusqu'à présent rendue possible
  - sans accord du préfet;
  - ni avis de la CDCEA.

# harmonisation de la définition de la mission des EPF locaux et des EPF Etat

- **EPFL** contribuent
  - au développement des activités économiques,
  - à la protection contre les risques naturels et technologiques,
  - ainsi qu'à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
  - et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces.
- L'ensemble des EPF couvrent actuellement environ 60 % de la population
  - et concernent près de la moitié des communes.



# Changements en matière d'autorisations d'urbanisme (ALUR : art. 134 )

- Communes dotées d'une carte communale et autorisations d'urbanisme
- les maires des communes qui se doteront d'une **carte communale après la promulgation de la loi**, deviendront automatiquement compétents, au nom de la commune, en matière d'autorisation du droit des sols

- S'agissant des communes qui se sont dotées d'une **carte communale avant la date de publication de la présente loi**, le maire deviendra automatiquement compétent au nom de la commune à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2017** au plus tard

- C Urb: L.422-1 et L.422-8



# Abaissement du seuil de mise à disposition gratuite des services de l'État en matière d'autorisations d'urbanisme

- Les communes de moins de **10 000** habitants
  - et les EPCI de moins de **20 000** habitants,
  - compétents en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme,
  - pouvaient jusqu'à présent disposer gratuitement des services déconcentrés de l'État pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, cette gratuité ne sera octroyée :
  - qu'aux seules communes de moins de **10000 habitants** ne faisant pas partie d'un EPCI regroupant 10 000 habitants ou plus
  - et aux EPCI de 10 000 habitants au plus.
- A titre transitoire, la mise à disposition des services déconcentrés de l'État ne pourra pas prendre fin avant un délai d'un an lorsque ces seuils sont dépassés en raison de la création d'un nouvel EPCI, après le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

# Retrait des décisions de non-opposition à déclaration préalable (ALUR : art. 134 )

- Jusqu'alors, les **décisions de non-oppositions à déclaration préalable**, ne pouvaient faire l'objet d'aucun retrait.
- La loi ALUR étend la possibilité de **retrait par l'administration d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, tacite ou explicite**, lorsqu'elle est illégale et que le retrait intervient dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.
- La loi du 13 juillet 2006 avait dérogé à la jurisprudence " Ternon " (CE : 26.10.01), selon laquelle le retrait d'une **décision individuelle explicite créatrice de droits** n'est possible que si elle est illégale et que le retrait des autorisations d'urbanisme intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de décision.
- En effet, en matière d'autorisation d'urbanisme et plus précisément de permis de construire, d'aménager ou de démolir, l'article L.424-5 du CU a fixé **à trois mois**, suivant la date de la décision, **le délai pendant lequel ces actes administratifs illégaux peuvent être retirés**, et ce, qu'ils soient **explicites** mais également **tacites**.
- CU : L.424-5

# Fin des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (**ZPPAUP**) (ALUR : art. 162 )

- Les ZPPAUP permettent d'assurer une protection adaptée à l'espace à protéger.
- Ces servitudes d'utilité publique sont opposables aux différents travaux affectant l'utilisation des sols qui sont, dans son périmètre, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Code du patrimoine : L.642-8

# Création des " secteurs d'information sur les sols "

(ALUR : art. 173 )

- Créés à l'initiative de l'État, ces **secteurs d'information sur les sols** comprennent des terrains
- où la connaissance de la **pollution des sols** justifie,
- notamment en cas de changement d'usage (reconversion de friches industrielles en zones d'habitation),
- la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution afin de préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.
- Code de l'environnement : L.125-6, L.125-7 et L.514-20
- arrêté par le **préfet** de département, après l'avis des maires des communes concernées, voire du représentant de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme,
- doivent figurer dans un ou plusieurs documents graphiques, qui seront annexés au document d'urbanisme existant dans la commune (PLU, POS, carte communale)

# Code civil .... Version ALUR

## Article 1724 du code civil

- Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.
- Mais, si ces réparations durent **plus de vingt et un jours**, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.
- Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

## Application...

**aux baux ruraux**

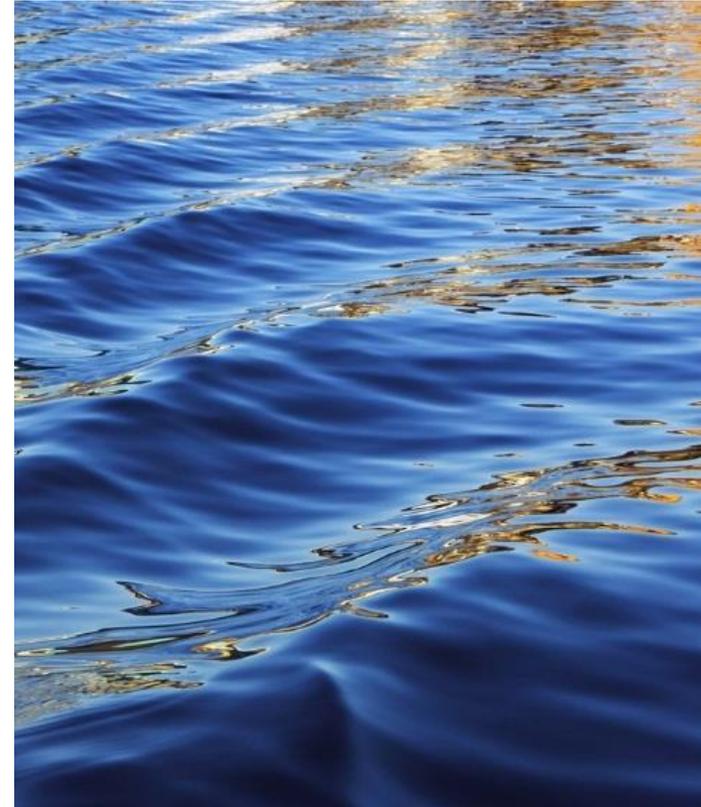
# Habilitation du gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme

- un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi, à la nouvelle rédaction du **livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme**.
- L'objectif est en effet de clarifier la rédaction et le plan dudit Code



# Droit constitutionnel

Question prioritaire de constitutionnalité



# Cassation – 2ème chambre civile QPC 13 juin 2013 (13-40.019) – cotisation de solidarité

- 1°- « L'article L. 731-23 du code rural, en établissant une cotisation de solidarité n'ouvrant pas droit à prestations, pouvant s'analyser comme une imposition dont une partie est utilisée pour le fonctionnement des caisses de MSA porte-t-il atteinte aux principes consacrés par les articles 2, 13, 14 et 16 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, ainsi que par le point 11 du préambule de la Constitution de 1946, et, en renvoyant au pouvoir réglementaire le soin de fixer assiette, taux et modalités de recouvrement de cette cotisation, méconnaît-il les principes d'égalité devant les charges publiques avec atteinte aux droits de propriété au mépris des articles 34 et 37 de la Constitution ? »
- 2°- « L'article L. 723-1 du code rural et de la pêche maritime porte-t-il atteinte à l'article 34 de la Constitution, qui exige du législateur d'exercer pleinement sa compétence, ainsi qu'au principe d'égalité devant la loi de liberté et de garantie et d'égalité des droits (article 1, 6 et 16 de la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789) et au neuvième alinéa du Préambule de la Constitution 1946 ? »



- les dispositions contestées, qui instituent à la charge des personnes qui dirigent une exploitation ou une entreprise agricole dont l'importance est inférieure au seuil d'assujettissement aux régimes de protection sociale des travailleurs non salariés agricoles, une **cotisation de solidarité** pour le financement de ces régimes, ne conduisent pas à une rupture caractérisée du principe de l'égalité devant l'impôt et les charges publiques énoncé à l'article 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789.
- si la cotisation de solidarité prévue par les dispositions contestées revêt le caractère d'une imposition de toutes natures, il n'apparaît pas qu'en renvoyant au **pouvoir réglementaire le soin d'en préciser les règles d'assiette et d'en fixer le taux**, celles-ci aient privé de garanties légales les exigences du onzième alinéa du Préambule de la Constitution du 27 octobre 1946

# QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITÉ

## Code civil Article 671 et 672- charte de l'environnement

- Les dispositions des **articles 671 et 672 du code civil**, instituant une servitude légale qui, d'une part, interdit ou pose des restrictions à la plantation d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux en limite de sa propriété en deçà d'une certaine distance du fonds dominant et, d'autre part, autorise l'occupant du fonds dominant à contraindre son voisin à l'arrachage de plantations existantes **sans avoir à justifier d'un préjudice spécial**, méconnaissent les objectifs à valeur constitutionnelle fixés au préambule et à l'article 6 de la Charte de l'environnement ainsi que les droits garantis par les articles 1 à 4 de cette Charte et 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- **3e Civ. - 5 mars 2014. RENVOI AU CONSEIL CONSTITUTIONNEL n° 13-22.608.**
- « Attendu qu'au regard des articles 1 à 4 de la Charte de l'environnement, la question, qui n'est pas nouvelle, présente un caractère sérieux en ce que les textes contestés, qui autorisent l'arrachage ou la réduction d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux, plantés à une distance de la ligne séparative moindre que la distance légale, sans que le voisin ait à justifier d'un **préjudice particulier**, seraient susceptibles de méconnaître les droits et devoirs énoncés par la Charte de l'environnement. »

# Décision n° 2014-394 QPC du 07 mai 2014

## Société Casuca [Plantations en limite de propriétés privées]

- 12. Considérant, en premier lieu, que la servitude établie par les dispositions contestées n'entraîne pas une privation de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;
- 13. Considérant, en second lieu, que, d'une part, en imposant le respect de certaines distances pour les plantations en limite de la propriété voisine, le législateur a entendu **assurer des relations de bon voisinage et prévenir les litiges** ; que les dispositions contestées **poursuivent donc un but d'intérêt général** ;
- 14. Considérant que, d'autre part, les dispositions contestées ne s'appliquent qu'aux plantations situées en limite de la propriété voisine ; qu'en présence d'un mur séparatif, des arbres, arbrisseaux et arbustes de toute espèce peuvent être plantés en espalier « sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance » ;
- que l'option entre l'arrachage et la réduction appartient au propriétaire ; que celui-ci a en outre le droit de s'y opposer en invoquant l'existence d'un titre, « la destination du père de famille » ou la prescription trentenaire ;
- que l'atteinte portée par **les dispositions contestées à l'exercice du droit de propriété ne revêt donc pas un caractère disproportionné** au regard du but poursuivi ;  
que, par suite, les griefs tirés de l'atteinte au droit de propriété doivent être écartés ;



# SAFER – DROIT DE PREEMPTION

QPC- Cass. – 3<sup>ème</sup> civ. du 3 avril 2014 (14-40.006)

- Les articles L. 143-1 et L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime instaurant le **droit de préemption des SAFER** portent-ils atteinte aux principes constitutionnels de la **liberté contractuelle** et de la **liberté d'entreprendre** ?

- La question, en ce qu'elle se rapporte aux articles L. 143-1 et L. 142-2 du code rural et de la pêche maritime, ne présente pas de caractère sérieux, dès lors que ces articles organisent le droit de préemption accordé aux SAFER pour leur permettre de réaliser la **mission d'intérêt général qui leur est confiée par la loi** pour l'amélioration des structures agricoles, qu'ils le subordonnent à des objectifs spécifiques **d'intérêt général** et qu'au regard de ces objectifs et de la procédure qui en organise l'exercice et le contrôle,
- Il n'apparaît pas susceptible de porter une **atteinte disproportionnée**
- au droit de propriété
- et aux principes de la liberté contractuelle et de la liberté d'entreprendre

# DROIT DE REPRISE et contrôle des structures cassation -3<sup>ème</sup> chambre civile

QPC arrêt n° 1313 du 10 octobre 2013 (13-19.778)

- L'article L.411-59, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, en ce qu'il subordonne le droit de reprise du bailleur pour exploitation personnelle à l'obtention préalable d'une autorisation administrative d'exploiter, porte-t-il une atteinte excessive au droit de propriété ?
- la question posée ne présente pas un caractère sérieux, dès lors que la disposition critiquée n'a ni pour objet, ni pour effet de priver le bailleur, auteur du congé, de son droit de propriété et que si les dispositions du contrôle des structures, auxquelles le texte visé par la question renvoie, peuvent entraîner des limitations à l'exercice du droit de propriété, notamment en empêchant un propriétaire d'exploiter lui-même son bien faute d'obtenir l'autorisation d'exploiter éventuellement nécessaire, ces limitations, fondées sur un **objectif d'intérêt général de politique agricole**, n'ont pas un caractère de gravité tel qu'elles dénaturent le sens et la portée du droit de propriété

# Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 juillet 2013 n°2013-014569- QPC - non renouvellement - âge du preneur

- les dispositions de l'article L. 411-64 du code rural, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 portent atteinte à l'alinéa 5 du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 et au principe de liberté du travail reconnu par les lois de la République ainsi qu'au principe de la liberté du commerce et de l'industrie résultant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?

- La question posée **ne présente pas un caractère sérieux** dès lors que la disposition critiquée, qui autorise le bailleur à refuser le renouvellement du bail ou à en limiter la durée pour un preneur ayant atteint l'âge de la retraite, sous réserve de la conservation d'une exploitation de subsistance, répond à un motif d'intérêt général de politique agricole, que sa mise en oeuvre est entourée de **garanties procédurales** et de fond suffisantes, et qu'il revient au législateur, chargé par l'article 34 de la Constitution de fixer les principes fondamentaux du droit du travail, de poser les règles propres à assurer au mieux le droit pour chacun **d'obtenir un emploi tout en permettant l'exercice de ce droit par le plus grand nombre d'intéressés.**
- Jurisdata 2013-014569
- RDR oct.13 note 163

## Arrêt n° 1637 du 12 décembre 2012 (12-40.075) – QPC Cour de cassation - Troisième chambre civile -

- "Les dispositions de l'article L 411-74 du Code Rural et de la Pêche Maritime portent-elles atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 2, 4, 6, 16 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et l'article 1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ?

- la disposition critiquée, corollaire du **dispositif d'encadrement des loyers et de l'incessibilité du bail rural**, n'a ni pour objet, ni pour effet de priver le bailleur ou le preneur sortant de leur droit de propriété, qu'elle poursuit un objectif d'intérêt général de politique agricole visant à faciliter l'installation des exploitants, qu'elle s'applique sans distinction aux exploitants individuels ou dans le cadre d'une société et que **les parties ont la faculté de s'y soustraire en concluant un bail cessible hors du cadre familial**, en sorte qu'il n'est porté atteinte ni au droit de propriété, ni au principe d'égalité, ni au principe de sécurité juridique, ni à la liberté d'entreprendre tels que constitutionnellement garantis

# RAPPORT 2012 de la Cour de Cassation

## Modification de l'article 411-74 du code rural et de la pêche maritime !

Lors de l'examen, le 12 décembre 2012, du dossier QPC portant prohibition des pas-de-porte dans la matière du bail rural (3e Civ., 12 décembre 2012, QPC n° 12-40.075), la Cour a fait ce constat que devrait être modifiée sinon supprimée la disposition de

l'article L411-74 du code rural et de la pêche maritime disposant que les sommes sujettes à répétition comme versées illicitement « ***sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme*** » (al. 2, in fine).

# RAPPORT 2012 de la Cour de Cassation

Cette disposition, issue de la loi n° 67-560 du 12 juillet 1967 tendant à compléter le statut du fermage en ce qui concerne les améliorations pouvant être apportées par les preneurs, est apparue à la Cour de cassation :

- – **datée** (le Crédit agricole n'est plus la seule banque des agriculteurs) ;
- – **d'application difficile** (les taux pratiqués par chaque caisse régionale, si tant est qu'ils diffèrent, étant inconnus) ;
- – **porteuse d'une certaine rupture d'égalité** entre les débiteurs à la restitution.



COUR DE CASSATION

# RAPPORT 2012 de la Cour de Cassation



Le **Directeur des Affaires Civiles et du Sceau** s'est déclaré favorable à cette proposition.

- Il pourrait être recouru au taux légal majoré de 'cinq' points, comme en matière de condamnation exécutoire depuis plus de deux mois.
- L'obligation de **restitution** des sommes indûment perçues doit être accompagnée d'un **intérêt majoré**, s'agissant d'une sanction complémentaire à la sanction pénale instituée par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime.

# REPETITION DE L'INDU L411-74 CRpm

QPC Arrêt n° 980 du 9 juillet 2013 (13-40.024) –  
Cour de cassation - Troisième chambre civile

- Les dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime portent-elles atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 2, 4, 6, 16 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et l'article 1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ?

- la question posée présente un caractère sérieux, en ce que la disposition contestée, par l'effet de laquelle les sommes sujettes à répétition sur le fondement de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime sont majorées d'un **intérêt, fixé par un établissement bancaire déterminé** et susceptible de varier, **sans critère objectif, d'une aire géographique à l'autre**, pourrait être considérée comme portant atteinte au principe d'égalité tel que constitutionnellement garanti ;
- D'où il suit qu'il y a lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité
- Gazette du Palais, n° 289-290, 16-17 octobre 2013, Chronique de jurisprudence de droit rural, p. 15 à 17, note Christine Lebel ("Le pas-de-porte a franchi les portes du Conseil constitutionnel"), - BC III n°95 p,100

## [Détermination du taux d'intérêt majorant les sommes indûment perçues à l'occasion d'un changement d'exploitant agricole]

- qu'indépendamment **des différences de taux** pratiqués par les différentes caisses régionales, les taux d'intérêt pratiqués par ces établissements peuvent varier selon qu'il s'agit de prêts aux entreprises ou aux particuliers, de prêts à taux normal ou à taux bonifié ; qu'ils peuvent également varier selon la durée du prêt, selon les montants en cause et selon que le prêt est conclu à taux fixe ou à taux variable ;
- qu'en **s'abstenant de fixer ou d'habiliter le pouvoir réglementaire** à fixer les modalités selon lesquelles le taux prévu par les dispositions contestées est déterminé et rendu public, **le législateur a méconnu l'étendue de la compétence qu'il tient de l'article 34 de la Constitution.**

- L'absence de détermination des modalités de calcul du taux d'intérêt applicable à une créance affecte par elle-même le montant des sommes allouées et, par suite, le droit de propriété tant du créancier que du débiteur ;
- qu'en conséquence, sans qu'il soit besoin d'examiner l'autre grief, les mots « **et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme** » figurant à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime doivent être déclarés contraires à la Constitution.

# DROIT DE PREEMPTION cassation – 3<sup>ème</sup> chambre civile

## QPC Arrêt n° 367 du 13 février 2014 (13-40.073)

- **L'article L. 412-1 du code rural** et de la pêche maritime ainsi que l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime portent-ils atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution, et plus particulièrement au **principe d'égalité** devant la loi issu de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 et du droit au recours effectif devant une juridiction tiré de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ?

- La question posée ne présente pas un caractère sérieux dès lors que la différence de traitement résultant de l'exception au droit de préemption du preneur prévue par l'article L. 412-1 du code rural et de la pêche maritime est proportionnée à la finalité de la loi qui tend à établir un **équilibre entre les intérêts du preneur et les intérêts « familiaux » des propriétaires**
- La question ne présente pas davantage de caractère sérieux en ce qu'elle se rapporte à l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime dès lors que les garanties tant de forme que de fond qui entourent la procédure d'adjudication **excluent l'exagération du prix**
- et justifient **qu'il ne soit pas prévu le même recours au juge que dans le cas de la vente amiable**

## DECISION n°2013-317 QPC du 24 mai 2013 Syndicat français de l'industrie cimentière et autre (Quantité minimale de matériaux en bois dans certaines constructions nouvelles)

- Cette question était relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du paragraphe V de l'article L. 224-1 du code de l'environnement.

Le paragraphe V de l'article L. 224-1 du code de l'environnement prévoit que, pour répondre aux objectifs du titre II (« Air et atmosphère ») du livre II de la partie législative de ce même code, un décret en Conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles certaines constructions nouvelles doivent comporter une **quantité minimale de matériaux en bois**.

- En « donnant compétence, de façon générale au Gouvernement pour fixer les conditions dans lesquelles " certaines constructions nouvelles doivent comporter une quantité minimale de matériaux en bois " le paragraphe V de l'article L. 224-1 du code de l'environnement a porté aux exigences découlant de l'article 4 de la Déclaration de 1789, notamment à la **liberté d'entreprendre**, une atteinte qui n'est pas justifiée par un **motif d'intérêt général en lien direct avec l'objectif poursuivi** »
- Le paragraphe V de l'article L. 224-1 du code de l'environnement contraire à la Constitution.
- Gaz pal 1/8/2013 n°212 p.13 JULIE B.

# Autorité de la concurrence

- Avis du 7 mai 2008 relatif à l'organisation économique de la filière fruits et légumes

- secteur bénéficiant d'un régime particulier au regard des règles de concurrence.
- Si les AOP de gouvernance peuvent prendre des mesures pour limiter le caractère aléatoire de l'offre, elles doivent s'abstenir d'intervenir dans la fixation des prix.

- Décision n° 12-D-08 du 6 mars 2012 relative à des pratiques mises en œuvre dans le secteur de la production et de la commercialisation des endives

- **INFRACTION COMPLEXE ET CONTINUE**

- *L'échange d'informations, y compris dans le cadre d'Infocl@r, la fixation de prix minima, la fixation de cours pivot ou la coordination des offres promotionnelles, les dénaturations obligatoires trouvent leur place dans un ensemble plus vaste qui constitue un mécanisme complexe et traduit une politique concertée de gestion du marché de l'endive*
- *les pratiques de fixation collective de prix minimum, qui s'inscrivent dans la même entente complexe et continue décrite aux paragraphes 352 à 391 ci-dessus, contreviennent aux dispositions des articles 101, paragraphe 1, TFUE et L. 420-1 du code de commerce.*

# Arrêt du 15 mai 2014 de la cour d'appel de Paris

- La coordination dans le temps promotionnelles entre bien également dans le cadre de la mission légale du CELFNORD et de AOP telle l'APEF tendant en vertu de la réglementation OCM applicable et des dispositions du code rural à assurer la programmation de la production et son adaptation à la demande.
- Que des pratiques de fixation collective de prix minimum dénoncées à l'encontre des parties comme sortant des missions légales et contrevenant de ce fait aux dispositions de l'article 101 §1. TFUE et L 420-1 du code de commerce ne sont pas indiscutablement établies.
- Sur les concertations portant sur des quantités d'endives mises sur le marché, (...) les mesures de gestion de l'offre et de dénaturation mises en place le CELFNORD entraînent en effet dans ses missions légales. Aucune certitude permet de conclure que CELFNORD serait sorti des missions (...)
- Sur l'échange illicite d'information aux prix de 1995 à 2010 sur le marché de l'endive un mode d'organisation se substituant au libre jeu de la concurrence par une collusion généralisée entre les producteurs ne peut être tenu pour établi.
- Le dossier ne permettrait pas de leur imputer des pratiques s'inscrivant dans une entente complexe, unique et continue dont les principaux critères ne sont pas réunis.

# avis n° 14-A-03, 14 févr. 2014 relatif à une saisine de la Fédération des Producteurs de Légumes de France

- L' Autorité recommande aux organisations professionnelles de producteurs de fruits et légumes de négocier collectivement,
  - au nom des producteurs,
  - des contrats écrits avec les acheteurs à un prix unique.
- 
- Contrats Concurrence Consommation n° 6, Juin 2014, comm. 129 Marie MALAURIE-VIGNAL



# DROIT COMMUNAUTAIRE



La part des jeunes dans la population agricole a reculé sur la dernière décennie, passant de **34 %** d'exploitants de moins de **40 ans** en 2000 à **23 % en 2010**.

L'âge moyen des exploitants se situe autour de **50 ans**, et ce phénomène de vieillissement est particulièrement marqué dans certains secteurs comme les **productions animales**.

# La politique agricole commune (PAC) 2014-2020

## Paielements directs aux agriculteurs

- **Règlement (UE) n° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune et abrogeant le règlement (CE) n° 637/2008 du Conseil et le règlement (CE) n° 73/2009 du Conseil**

## Règlement de transition

- **Règlement (UE) n°1310/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 établissant certaines dispositions transitoires**

relatives au soutien au développement rural par le Fonds européen agricole pour le développement rural (Feader), modifiant le règlement (UE) n° 1305/2013 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les ressources et leur répartition pour l'exercice 2014 et modifiant le règlement (CE) n° 73/2009 du Conseil ainsi que les règlements (UE) n° 1307/2013, (UE) n° 1306/2013 et (UE) n° 1308/2013 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne leur application au cours de l'exercice 2014

# MIEUX REPARTIR LES AIDES

- **CONVERGENCE : 190 €/ha**
- **VERDISSEMENT** : paiement proportionnel au montant des DPB activés  
Diversification des assolements, maintien des prairies permanentes, surfaces d'intérêt écologique (MAEC ; certification ; agriculture biologique ; cultures pérennes)
- **PAIEMENT REDISTRIBUTIF** :  
entre le 1<sup>er</sup> pilier vers le 2<sup>d</sup> pilier plafonné à 65 % de la moyenne nationale de tous les paiements directs (DPB, verdissement, paiement redistributif, JA, aides couplées) soit 181 € à hectare constant
- **PRISE EN COMPTE des AGRICULTEURS DITS 'ACTIFS' ; DES ASSOCIES POUR L'APPLICATION DE LA TRANSPARENCE**

**2014-2020**

**REFORME  
de  
la PAC**

- **rééquilibrer les aides en faveur**
- **de l'élevage**
- **et de l'emploi**

# Soutenir l'Élevage

- Introduction d'une aide à la vache laitière et à l'engraissement
- Prise en compte de certaines productions végétales sensibles
- Développer la production protéines végétales et améliorer l'autonomie fourragère des exploitations
  
- Revalorisation de 15% ICHN en zone défavorisée avec maintien des seuils de 25 et 50 ha
- Intégration en 2015 PHAE dans ICHN jusqu'à 75 ha
- Mise en place de MAE systèmes herbe hors zones défavorisées

# Modernisation des exploitations

- Efforts pour les jeunes agriculteurs financés par les 1er et 2 ème piliers
- Améliorer les instruments de prévention et de gestion des risque
- Mise en place d'un fonds de modernisation pour l'élevage
- Doublement des crédits MAS
- Doublement des crédits Bio

## convergence

- convergence de
- l'aide directe de base  
(le droit à paiement de base

« DPB »)

permettra un transfert au profit de l'élevage

VALEUR INITIALE 53 €

MOYENNE 2019 94 €

Évolution annuelle entre la valeur initiale et la valeur 2019 en 5 étapes :

53      58,7      64,5      70,2      76      81,7

VALEUR CONVERGEE EN 2019 =  $53 \times 70 \% (93-53) = 81,7 \text{ €}$

# redistributif

- **Le paiement redistributif**, qui consiste à majorer les **aides directes sur les 52 premiers hectares** de toutes les exploitations permettra une redistribution vers les exploitations « riches en emploi »
- Soutien aux jeunes agriculteurs
- Soutien aux petits agriculteurs

## aides couplées

- **taux renforcé pour les aides couplées sera profitable à l'élevage, l'installation, la transition écologique.**
- **Le taux maximum possible a été porté à 13% contre 10% actuellement.**

# VERDISSEMENT

- **Prairies permanentes**
- **Diversification**
- **Surface d'intérêt écologique**

# POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE

- Mesures de marché :

**Règlement (UE) n° 1308/2013** du Parlement européen et du Conseil du **17 décembre 2013** portant **organisation commune des marchés** des produits agricoles et abrogeant les règlements (CEE) n° 922/72, (CEE) n° 234/79, (CE) n° 1037/2001 et (CE) n° 1234/2007 du Conseil.

- Financement :

**Règlement (UE) n° 1306/2013** du Parlement européen et du Conseil du **17 décembre 2013** relatif au **financement, à la gestion** et au suivi de la politique agricole commune et abrogeant les règlements (CEE) n° 352/78, (CE) n° 165/94, (CE) n° 2799/98, (CE) n° 814/2000, (CE) n° 1200/2005 et n° 485/2008 du Conseil

- Développement rural :

**Règlement (UE) n° 1305/2013** du Parlement européen et du Conseil du **17 décembre 2013** relatif au soutien au **développement rural** par le Fonds européen agricole pour le développement rural (Feader) et abrogeant le règlement (CE) n° 1698/2005 du Conseil.

- <http://www.agriculture.gouv.fr/espace-pro/europe-et-international/pac>

# L'obligation d'identification individuelle électronique pour les ovins et caprins

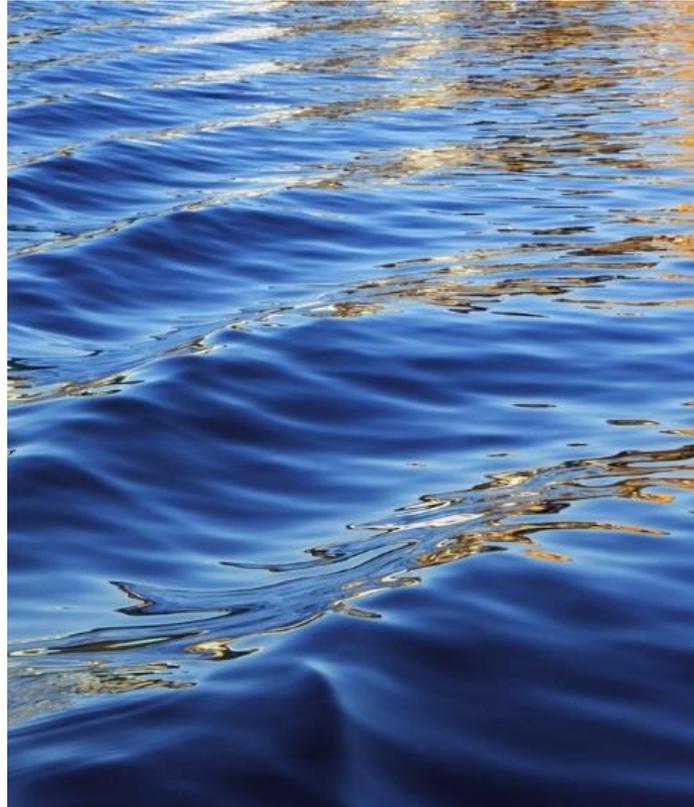
- ARRET CJUE 17 octobre 2013 C-101/12 Herbert Schaible / Land Baden-Württemberg
- **Les obligations pour les éleveurs d'ovins et de caprins d'identifier leurs animaux individuellement et électroniquement ainsi que de tenir à jour un registre d'exploitation ne violent**
  - ni la liberté d'entreprise
  - ni le principe d'égalité de traitement.
- En facilitant la lutte contre les épizooties et en permettant ainsi d'éviter d'avoir à déplorer des animaux infectés, le nouveau système contribue de manière positive à protéger le **bien-être** des animaux.

*favoriser le développement de filières de production et de transformation alliant performance économique, performance sociale et performance environnementale capables de relever le double défi de la compétition internationale et de la transition écologique, en mettant sur le marché une production de qualité*



# Changer de modèle aller vers l'agro- écologie

PROJET DE LOI



Ambition de l'agro écologie : 50 % des exploitations engagées dans cette démarche en 10 ans  
(réduction des intrants, gestion des effluents , autonomie et diversification des systèmes de production, gestion de l'azote, État sanitaire des élevages, production d'énergies renouvelables, optimisation des conditions de travail)

## PRODUIRE AUTREMENT - le projet AGRO-ÉCOLOGIQUE -

- **Enseigner** à produire autrement (référentiels diplômes; diffusion des pratiques ; formation des personnels
- **Favoriser** l'émergence de dynamiques collectives par la constitution de GIEE et encouragement financier par les aides et d'attribution préférentielle d'aides ( mutualisation des achats ; circuits de commercialisation,...)
- **Réduire** l'usage des produits phytosanitaires (Plan Ecophyto ; Certiphyto ; bulletin de santé du végétal ; ferme pilote « fermes DEPHY »)
- **Favoriser** une méthode naturelle pour protéger les végétaux (bio contrôle : macro organisme auxiliaires (coccinelles) ; micro- organisme (champignons, virus et bactéries) médiateurs chimiques (phéromones ; kairomones ; piègeages et confusion sexuelle) ; Substances naturelles (produits de bio-contrôle substances d'origine végétales, animales ou minérales)
- **Diminuer** le recours aux antibiotiques vétérinaires (antibiorésistance)
- **Engager** un développement durable de l'apiculture. Les Français en consomment 40 000 tonnes alors que la France n'en produit que 18 500 tonnes... Il faudrait ainsi 1 million de ruches et 3 000 apiculteurs supplémentaires pour satisfaire la demande de consommation française
- **Valoriser** les effluents d'élevage PLAN ÉNERGIE MÉTHANISATION AUTONOMIE AZOTE
- **Encourager** l'agriculture biologique (Plan Ambition bio 2017 : 20 % dans la restauration collective)
- **Choisir** et sélectionner des semences adaptées (1er exportateur mondial de semences (n°1 en grandes cultures, n°3 en potagères)
- **Utiliser** l'arbre pour améliorer la production ( agroforesterie si les densités n'excèdent pas les 200 arbres à l'hectare)

# LOI n° 2014-110 du 6 février 2014

## *mieux encadrer l'utilisation des produits phytosanitaires sur le territoire national.*

- il est interdit à l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi que leurs établissements publics – d'utiliser ou de faire utiliser les produits phytopharmaceutiques pour l'entretien
- des espaces verts,
- des forêts
- ou des promenades, accessibles ou ouverts au public et relevant de leur domaine public ou privé.
- cette disposition entrera en vigueur au 1er janvier 2020.
- La mise sur le marché, la délivrance, l'utilisation et la détention des produits mentionnés au premier alinéa de l'article L. 253-1 pour un usage non professionnel sont interdites, à l'exception
- des produits de bio-contrôle figurant sur une liste établie par l'autorité administrative,
- aux produits qualifiés à faible risque,
- aux produits dont l'usage est autorisé dans le cadre de l'agriculture biologique.
- Cette interdiction ne s'applique pas aux traitements et mesures nécessaires à la destruction et à la prévention de la propagation des organismes nuisibles.
- entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022

# LOI n° 2014-567 du 2 juin 2014 relative à l'interdiction de la mise en culture des variétés de maïs génétiquement modifié

**I. « — La mise en culture des variétés de maïs génétiquement modifié est interdite.**

**II.— Le respect de l'interdiction de mise en culture prévue au I est contrôlé par les agents mentionnés à l'article L. 250-2 du code rural et de la pêche maritime.  
Ces agents disposent des pouvoirs prévus aux articles L. 250-5 et L. 250-6 du même code.**

**En cas de non-respect de cette interdiction, l'autorité administrative peut ordonner la destruction des cultures concernées. »**

## Décision n° 2014-694 DC du 28 mai 2014 relative à l'interdiction de la mise en culture des variétés de maïs génétiquement modifié

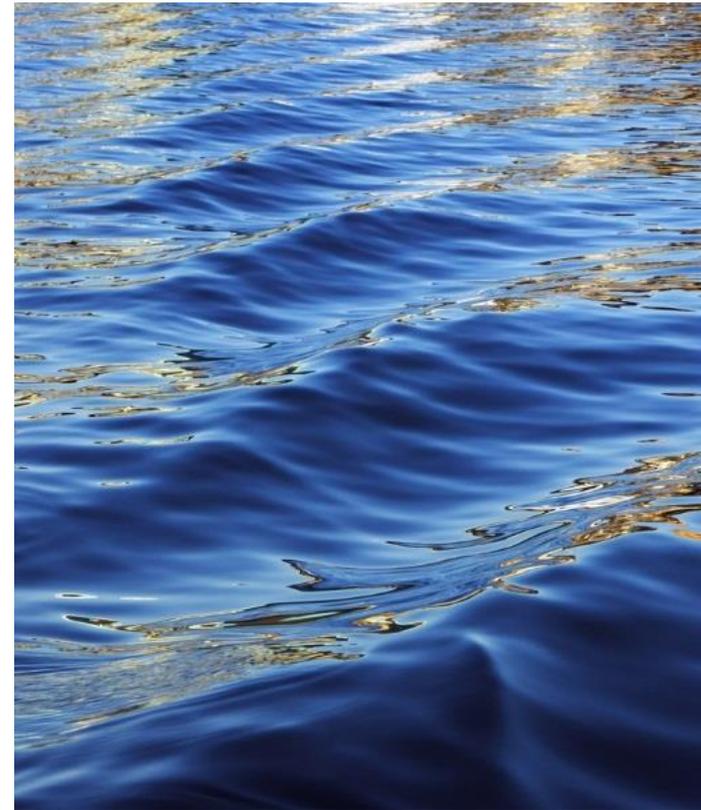
- 6. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article 5 de la Charte de l'environnement : « Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du **principe de précaution** et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage » ;
- que les dispositions du paragraphe I de l'article unique de la loi déferée ont pour objet d'interdire, sans limitation de durée, la mise en culture des variétés de maïs génétiquement modifié ; qu'est, dès lors, inopérant le grief tiré de ce que l'interdiction pérenne de la mise en culture de ces variétés de maïs méconnaîtrait le principe de précaution ;

- 7. Considérant, en troisième lieu, que l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi, qui découle des articles 4, 5, 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, impose au législateur d'adopter des **dispositions suffisamment précises et des formules non équivoques** ; qu'il doit en effet prémunir les sujets de droit contre une interprétation contraire à la Constitution ou contre le risque d'arbitraire, sans reporter sur des autorités administratives ou juridictionnelles le soin de fixer des règles dont la détermination n'a été confiée par la Constitution qu'à la loi ; que, contrairement à ce que soutiennent les sénateurs requérants, les dispositions du paragraphe I de l'article unique de la loi déferée qui prévoit que « *la mise en culture des variétés de maïs génétiquement modifié est interdite* » ne sont entachées d'aucune inintelligibilité ;
- que, par suite, le grief doit être écarté ;

ANAVOR 

# BAIL RURAL

ANAVOR 2014



Cour de cassation 3 ème civile 18 février 2014 n° 12-29303

« la résiliation amiable  
d'un bail rural n'est  
soumise à aucune forme. »

# Simple Entretien – mise à disposition – absence de bail rural



- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 3 juin 2014 N° de pourvoi: 13-16114
- Le **simple entretien** de parcelles ne saurait être considéré comme la contrepartie onéreuse de leur mise à disposition, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme X... ne pouvait revendiquer l'existence d'un bail rural;

Bail rural

usufruitier seul

responsabilité –

nue propriétaire-

3<sup>ème</sup> civ. 20 mai 2014 n° de pourvoi: 13-11314

- En vertu de l'article 595 du code civil, l'usufruitier qui a conclu un bail rural sans s'assurer du concours du nu-propriétaire engage sa responsabilité vis-à-vis du preneur en cas d'annulation du bail.

## Prêt à usage - qualification – effets des DPU

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 avril 2013 n°12-12.677
- La préservation des **droits à paiement unique** en conséquence de la mise en valeur des terres en vertu d'un contrat qualifié de **prêt à usage** ne constituait pas, pour leur propriétaire, une contrepartie à la mise à disposition, la cour d'appel a pu en déduire que le prêt à usage **ne devait pas être requalifié de bail à ferme**
- Sur l'appréciation souveraine du caractère onéreux d'une convention qualifiée de prêt à usage,
- à rapprocher : 3e Civ. 14 janvier 2004 pourvoi n° 02-12.663, Bull. 2004 III n° 6 (rejet)
- JCP ed N n°28 du 12/7/13 p. 57 note Barbieri

## Bail emphytéotique n'est pas un bail commercial

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 19 févr. 2014 n°12-19270
- les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145-33 du code de commerce ne s'appliquent pas au loyer du bail emphytéotique prévu à l'article L451-3 du code rural et de la pêche maritime au terme duquel le preneur, titulaire d'un droit réel pendant sa durée, ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement, ni à indemnité d'éviction.
- GAZ PAL 6 mars 14 p. 27

## Bail rural - notion de jouissance exclusive

- 3<sup>ème</sup> civ. 18 juin 2013 n° de pourvoi: 12-19084
- M. X... n'apportait pas la preuve de l'existence d'une **jouissance « exclusive »** des parcelles revendiquées, la cour d'appel a pu déduire de ce seul motif que **la convention litigieuse ne pouvait être requalifiée en bail à ferme.**
- RDRur oct. 13 note 162

## LOISIRS - QUALITE de FERMIER (non)

- Cass.3<sup>ème</sup> civ.15 oct. 2013 n°12-23618
- Enseignant de profession, non inscrit à la MSA en qualité d'exploitant agricole, ne démontrait pas se livrer sur les parcelles objet du litige à une activité autre que de simple loisir, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que M. X... ne pouvait revendiquer l'application du statut du fermage.
- Roussel F. Bull. Ent. Agri. n°470 janvier 14  
« retour sur les éléments constitutifs du bail rural »
- Krajeski Didier « l'agriculture peut elle être de loisir ? »  
DEFRENOIS n°3 fevrier 2014 p.145

# Bail rural - centre équestre - activité de dressage – exercice personnel

- 3<sup>ème</sup> civ, 17 septembre 2013      n° de pourvoi:      12-20491
- Qu'aux termes du bail, la société Les Foulons mettait à disposition des installations équestres, cette **mise à disposition étant accordée à M. X... à titre personnel et exclusif sans autres occupants** et que M. X... exerçait dans les lieux **une activité de dressage**,
- la cour d'appel, répondant aux conclusions et sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que la convention liant les parties devait être requalifiée en **bail rural** ;
-

# Modifications des taux de TVA applicables à certaines activités équestres BOI - TVA 31/01/2014

- Le **taux normal de TVA** s'applique aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2014.
- Toutefois, en application du 1 du B du III de l'article 68 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012, le taux de normal ne s'applique pas aux encaissements pour lesquels la TVA est exigible avant cette date.
- En outre, les contrats et avenants conclus au plus tard le 31 décembre 2013 continueront à bénéficier du **taux de 7 %** jusqu'à leur terme et au plus tard pour les encaissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2014 relatifs à des prestations déjà réalisées.
- Il est admis que les attestations de cotisation, d'inscription, d'adhésion ou de licence sont assimilées à des contrats.

- En revanche, le **taux de 5,5 %** est applicable :
  - - aux **animations, activités de démonstration et visites** des installations sportives aux fins de découverte et de familiarisation avec l'environnement équestre ;
  - - à l'accès au centre à des fins d'utilisation des installations à caractère **sportif** des établissements équestres (manège, carrière, parcours, écurie et équipements sportifs recensés en application de l'article L. 312-2 du code du sport).
- Ces activités sont totalement distinctes des opérations exclues du champ d'application du taux réduit (notamment l'enseignement de l'équitation, les prises en pension, le dressage, les ventes d'équidés...) et font donc l'objet d'une facturation spécifique.
- Le droit d'accès est facturé en prenant en compte les charges subies par l'entreprise.
- Par ailleurs, à compter du 1er juillet 2014, les activités de **dressage** des animaux sont soumises **au taux normal**.

# Bail rural

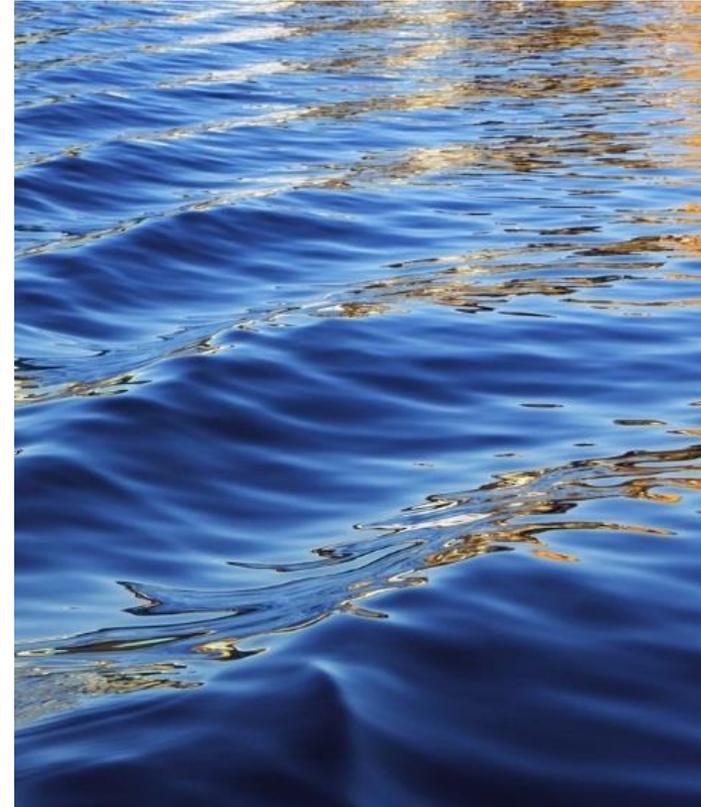
## clauses exorbitantes - caractère non administratif

- **Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 16 octobre 2013 n°12-25310**
- Attendu, cependant, que **la présence de clauses exorbitantes** du droit commun dans un bail rural **n'a pas pour effet de conférer un caractère administratif à la convention ;**
- Qu'en statuant comme elle l'a fait, sans constater qu'eu égard, notamment, à **l'intention des parties**, au **prix** convenu, à la **nature** et à la **superficie** du terrain ainsi qu'à sa **destination**, la convention litigieuse était exclue du champ d'application de la législation sur les baux ruraux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision .
- Bull Ed Ent agri n°470 janvier 2014 p. 9
- RDR avril 14 note 64 Sortais
- L415-11 du CRpm



# Bail environnemental pour tous après la loi d'avenir

Projet de loi



## L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

- 1° Le troisième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- **« Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau,**
- **de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air,**
- **la prévention des risques naturel set la lutte contre l'érosion,**
- **y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, peuvent être incluses dans les baux dans au moins un des cas suivants :**  
**« - pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de ces pratiques ou infrastructures ; »**
- 2° (Supprimé)
- 3° Au dernier alinéa, les mots : « des trois alinéas précédents » sont remplacés par les mots : « des quatre alinéas précédents ».

# BANALISATION DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

**clauses  
environnementales  
pouvant être  
incluses dans les  
baux ruraux  
portent sur les 15  
pratiques  
culturales  
suivantes**

- 1° Le **non-retournement** des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des **surfaces en herbe** ;
- 3° Les **modalités de récolte** ;
- 4° L'ouverture d'un **milieu embroussaillé** et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- 5° La mise en **défense de parcelles** ou de parties de parcelle ;
- 6° La **limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants** ;
- 7° La **limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires** ;

**les 15 clauses  
pouvant être  
incluses dans les  
baux ruraux  
environnementaux**

- 8° La **couverture végétale du sol périodique** ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités **d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale** ;
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12° La diversification de l'assolement ;
- 13° La création, le maintien et les modalités **d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets** ;
- 14° Les techniques de travail du sol ;
- 15° La conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

# L418-3 CRPM BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL

Actuellement :  
« A défaut de congé  
délivré par acte  
extrajudiciaire dix-huit  
mois au moins avant son  
terme, le bail est  
renouvelé pour une  
période de cing ans au  
moins. (...) »

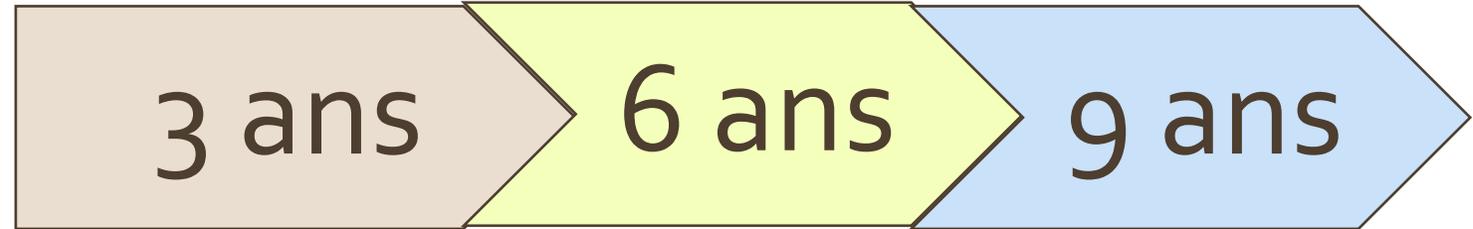


- Projet de loi d'Avenir
- ➔ « neuf ans »

- L'allongement de 5 à 9 ans de la durée de renouvellement du bail cessible entraîne un déséquilibre bailleur/preneur, qui ne facilitera pas le recours à ce type de contrat.
- En effet, l'un de ses principaux intérêts pour le bailleur est la possibilité de reprendre, sans motif, les terres à l'échéance.
- Allonger la durée de renouvellement est donc dissuasif.



## l'âge de la retraite à taux plein - report de la date d'effet du congé



Non  
renouvellement  
en raison de l'âge  
du preneur

- « Le preneur peut demander au bailleur le **report** de plein droit de la date d'effet du congé à la fin de l'année culturale où il aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier d'une **retraite à taux plein.** »
- **L411-64 CRpm – 18 mois – huissier**

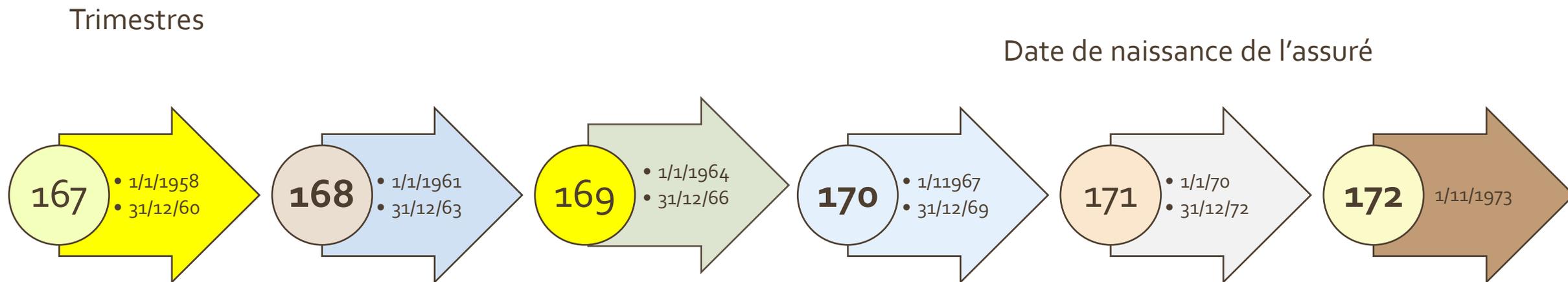
# SENAT



- I (*nouveau*). - Au deuxième alinéa de l'**article L. 411-58 du code rural** et de la pêche maritime, les deux premières phrases sont remplacées par trois phrases ainsi rédigées :
- « Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la **retraite à taux plein**.
- Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant.
- Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. »

# LOI du 20 Janvier 2014 garantissant l'avenir et la justice du système de retraites

# Code de la sécurité sociale article L161-71-3



REVUE DE DROIT RURAL MARS 14



**Taux d'intérêt  
de  
l'article  
L 411-74 CRpm**

- amendement gouvernemental
- « TAUX D'INTERET LEGAL + 3 points »

## REMEMBREMENT RURAL - Option du preneur - Prise de possession par le locataire de parcelles attribuées au bailleur

- Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui retient qu'un locataire n'a pas exercé, en cas de remembrement, le droit au report de son bail ouvert par l'article L. 123-15 du code rural et de la pêche maritime, sans rechercher si
- **la prise de possession, par ce locataire, de parcelles attribuées au bailleur ne devait pas s'analyser comme une manifestation de sa volonté d'exercer ce droit.**
- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 2 octobre 2013 n°12-20.892 jurisdata 2013-021401  
JCP ed Not n°42 du 18/10/2013 p,10

## Aménagement foncier - parcelles valorisées -

- CE 25 juillet 2013, n° 348394
- Les opérations d'aménagement foncier doivent prendre en considération le mode de valorisation – biologique ou traditionnel des parcelles.
- RDR janv. 14 note 6

## Prix du fermage - instruction - nouveau bail

- Attendu que pour débouter M. Z... de sa demande de fixation du fermage l'arrêt retient qu'il est établi et non contesté que le prix du bail se situe entre les minima et les maxima fixés par l'arrêt préfectoral, que M. Z... ne produit aucune donnée permettant de penser que le prix n'est pas conforme à la valeur du bien loué et que cette carence ne saurait être suppléée par une **mesure d'instruction** ;
- > Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé l'existence d'un **désaccord** sur le prix du fermage du bail renouvelé, la **cour d'appel**, qui **était tenue de fixer le prix du nouveau bail**, a violé le texte susvisé.
- 3<sup>ème</sup> civ. 17 septembre 2013 n° de pourvoi: 12-22365
- L 411-50 Crpm

## BAIL – DECENCE- Ordre Public obligation de délivrance

• **3<sup>ème</sup> civ. 4 juin 2014 (13-17.289)**

- l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de prendre en compte les stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement sans appareil de chauffage en contrepartie d'un loyer réduit, a condamné à bon droit la bailleuse à mettre en place une installation de chauffage.

# L'arrêté préfectoral des fermages majorant le prix du fermage en fonction de la durée du bail s'impose

• Cass. 3<sup>ème</sup> civ 12 mars 2014 n°12-29406      jurisdata 2014-0004529

- Pour rejeter la demande de Mme A...tendant à **la fixation du loyer du bail renouvelé tenant compte de la majoration prévue pour les baux à long terme** par l'arrêté préfectoral applicable, l'arrêt retient que si les renouvellements du bail objet du litige restent soumis au régime particulier des baux à long terme, il n'est pas fait mention dans le bail initial d'une telle majoration ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que **le bail à long terme renouvelé** après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 reste soumis aux dispositions du chapitre VI du titre premier du Livre IV du code rural et de la pêche maritime et que **la majoration du prix du fermage en fonction de la durée du bail** éventuellement prévue par l'arrêté préfectoral des fermages **s'impose aux parties**, même en l'absence d'une stipulation contractuelle, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
- JCP ed Not n°14 -4/4/14 p.7

# Valeur locative du bail commercial abattement pour accession différée des améliorations

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 18 juin 2013 n°12-22226
- Attendu qu'ayant retenu que le logement faisait partie intégrante des locaux monovalents loués commercialement, que **pour estimer la valeur locative** de ce logement il fallait, **pour tenir compte de la clause d'accession en fin de relations contractuelles**, procéder à **un abattement forfaitaire sur la valeur après travaux** et relevé que la locataire avait fait le choix de se placer dans un créneau particulier pour lequel la fréquentation moindre étant contrebalancée par la qualité du programmation en fonction de laquelle étaient versées des subventions, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions et n'a pas dénaturé le rapport d'expertise, a souverainement fixé le loyer à la valeur locative **en adoptant le mode de calcul qui lui est apparu le meilleur**.
- Gazette du Palais 2/3 aout 2013 n°214 baux commerciaux BARBIER J. BRAULT C.



# Fermage renouvelé fixation

## arrête préfectoral illégal



- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 3 juin 2014 n°13-15564**
- Attendu que pour fixer le nouveau loyer des bâtiments d'exploitation à une certaine somme, l'arrêt retient que **le bail renouvelé étant un nouveau bail, le bailleur peut lors du renouvellement solliciter la prise en compte des modifications intervenues dans les biens loués auraient elles été financées par le preneur durant le bail précédent.**
- Qu'en statuant ainsi alors que **l'arrêté des fermages applicable dont la légalité n'a pas été contestée**, prévoyait que « *lorsque des améliorations auraient été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemniserait le preneur selon les tables d'amortissement convenues entre les parties et qu'à défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail* »; **la cour d'appel a violé les textes susvisés.**

# Bail unique – résiliation défaut du loyer d'habitation

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 30 octobre 2013 n°12-22310
- le prix du fermage est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues ;
- Le défaut de paiement du loyer d'un immeuble à usage d'habitation loué, avec des biens à usage agricole, en vertu d'un bail unique soumis au statut du fermage, peut fonder une action en résiliation de ce bail sur le fondement de l'article L. 411-31 (I, 1<sup>o</sup>) du code rural et de la pêche maritime nonobstant toute clause contraire.
- jurisdata 2013-024046 - RDR dec.13 note 226 p. 29 CREVEL S.
- Revue des Loyers n°943 janvier 14 PEIGNOT B. p.26

# BAIL - Pluralité de preneurs. - obligations. - Paiement des loyers. - Conditions. - Détermination.

3<sup>e</sup> Civ. - 30 octobre 2013.  
CASSATION n° 12-21.034

- Lorsqu'un local est donné à bail à deux preneurs sans stipuler de solidarité entre eux, le bailleur doit diviser son action en paiement du loyer contre chacun des locataires pour leur part, la **dette de loyer n'étant pas par elle-même indivisible**.
- BICC 796 15 février 14 n°233

3<sup>e</sup> Civ. - 30 octobre 2013.  
REJET n° 12-21.973.

- En revanche, lorsqu'un seul des preneurs donne congé, le bail se poursuit avec l'autre locataire et porte sur l'ensemble des locaux, avec obligation pour ce locataire, en contrepartie de la jouissance des lieux, de payer l'intégralité du loyer.
- Revue des loyers, n° 942, décembre 2013, Jurisprudence, p. 489-490,

# Bailleur personne protégée - paiement du loyer - acte de la vie courante autorisé par l'usage

- si, en considération de la pratique qui avait été instituée en 1984 et s'était poursuivie avec l'accord implicite de l'UDAF jusqu'en avril 2008, le versement du loyer entre les mains de M. X..., ne pouvait être considéré comme

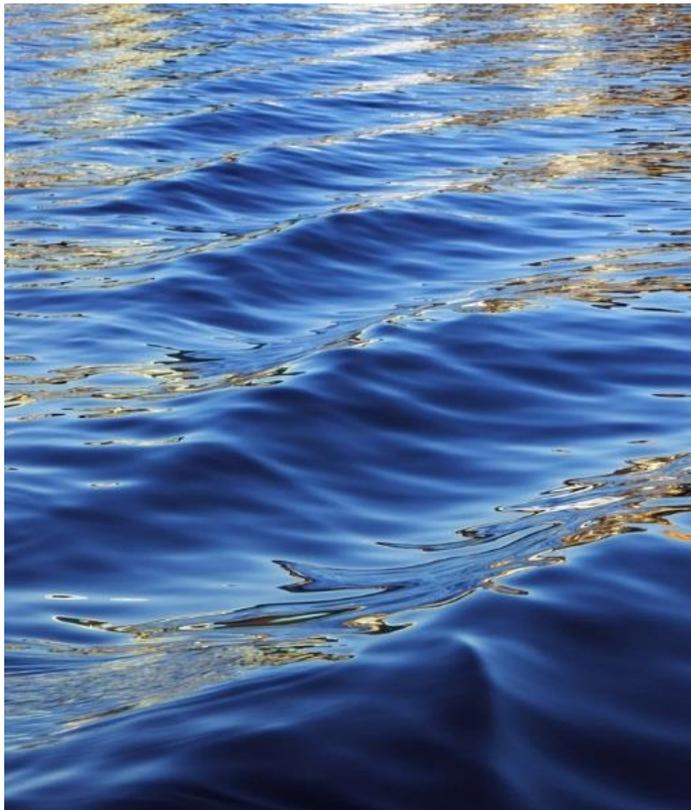
un **acte de la vie courante autorisé par l'usage**,

la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

- **Cass.1ère civ, 4 juillet 2012 n°11-18.637**
- JCP éd. not. p.41 Jacques MASSIP « *de la perception d'un loyer dû* »
- information des locataires par la tutelle ou la curatelle (Civ. art.444 et 1233 CPC – Civ.art.472)



# Contrôle des structures



# seuil de déclenchement – office du juge de l'ordre judiciaire - autorisation d'exploiter

- Attendu que pour accueillir la demande d'autorisation de céder son bail formée par Mme X..., l'arrêt retient qu'une autorisation d'exploiter, qui n'est exigée qu'en cas d'installation, d'agrandissement ou de réunion d'exploitations agricoles, n'est pas nécessaire en l'occurrence puisqu'une fois la cession autorisée, le domaine loué continuera d'être exploité à l'identique par l'EARL et relève que par une lettre du 6 juin 2011 produite par Mme X..., la direction départementale des territoires confirme que la cession envisagée se traduira uniquement par un changement dans la vie sociale de l'EARL, ce qui ne relève pas du contrôle des structures ;
- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, **si l'EARL ne devait pas être, à la date de la cession projetée, titulaire d'une autorisation d'exploiter** compte tenu du seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

3<sup>ème</sup> civ. 18 septembre 2013 n° de pourvoi 12-21293

## Autorisation tacite recherche nécessaire

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 18 juin 2013 n°12-20,148

Attendu que pour autoriser la **cession de bail**, l'arrêt retient que M. André X... justifie avoir formé les demandes d'autorisation requises et qu'en l'absence de réponse dans le délai prescrit, **l'autorisation administrative d'exploiter est réputée accordée** ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, à **quelle date** l'administration avait accusé réception de la **demande d'autorisation prétendument accordée tacitement** à Mathieu X... et sans constater que le GAEC X... disposait d'une telle autorisation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

- Jurisdata 2013-012643 RDRur. oct.13 note 158 p.37

Déclaration préalable –

Société constituée entre les membres d'une même famille –

Société constituée exclusivement entre les membres d'une même famille

- **3e civ. 5 juin 2013 CASSATION PARTIELLE n° 12-18.465.**
- Pour l'application du régime de la déclaration, les sociétés constituées entre les membres d'une même famille s'entendent de sociétés constituées « **exclusivement** » des membres d'une même famille.
- Bulletin d'information n° 792 du 1er décembre 2013 n° 1369

Revue de droit rural n° 415, août-septembre 2013 commentaires n° 113 p. 28-29, note Samuel Crevel ("Le régime de la déclaration : exclusivement une affaire de famille")

# Acquisition auprès d'un tiers – biens communs- reprise pour le conjoint - parent ou alliés (non)- régime déclaratif (non)–

## • Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 16/10/2013 n°12-23997

- M. et Mme X..., mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, ont acquis, le 9 octobre 1995, des époux Y... des terres données à bail à M. Z... ; qu'ils ont délivré congé à celui-ci pour le 15 septembre 2010 en vue de l'exploitation des biens loués.
- M. et Mme X... font grief à l'arrêt d'annuler leur congé, alors, selon le moyen, qu'ils avaient fait valoir que la condition de détention du bien par un parent ou allié depuis au moins neuf ans était remplie, l'exposante, épouse de M. X..., en sa qualité d'alliée remplissant cette condition, la durée de détention devant s'apprécier en la personne de **M. X...** qu'ayant relevé que la demande d'autorisation d'exploiter présentée par **Mme X...** a été rejetée par arrêté préfectoral du 10 septembre 2010 aujourd'hui définitif, puis affirmé qu'il ne saurait être sérieusement demandé à la cour de dire que la demande de la bailleuse n'était soumise qu'à une déclaration préalable alors que l'autorité administrative a décidé du contraire, qu'en tout état de cause l'article L. 331-2 du code rural vise expressément les biens de famille, y compris ceux acquis par une vente, que les époux X... ont acheté les terres litigieuses aux consorts Y... qui ne sont ni parents ni alliés avec eux, de sorte que le régime dérogatoire de la déclaration n'était pas applicable, quand la condition de détention devait s'apprécier au regard de la situation du seul mari, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble les articles L. 411-58 et suivants du code rural et de la pêche maritime ;
- Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme X... avaient acquis les biens objets du litige de M. et Mme Y..., desquels ils n'étaient ni parents ni alliés, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que Mme X... ne pouvait se prévaloir du régime de la déclaration.
- RDRur. décembre 2013 note 224 CREVEL S. - Gaz Pal n°92 -2/3 avril 14 p. 16

## Régime déclaratif – notion de détention -

- **3<sup>ème</sup> civ. 21 mai 2014**      **n° de pourvoi: 13-14851**
- M. Bernard X..., qui avait bénéficié en 1995 d'une donation partage lui attribuant la nue-propriété d'une partie des terres louées, avant qu'en juillet 2003 il n'en reçoive la pleine propriété par suite des décès successifs de ses parents, usufruitiers, a délivré congé aux époux X...-Y...à effet du 11 novembre 2010 pour reprise au profit de son épouse
- Attendu que pour déclarer valable le congé, l'arrêt retient qu'à la date d'effet de ce congé, les biens étaient détenus depuis **plus de neuf ans** par M. Bernard X... ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que M. Bernard X..., auteur du congé, n'avait eu de **1995 à 2003 que la nue-propriété du bien**, l'usufruit ayant été conservé par ses parents, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que l'auteur du congé ne justifiait pas, au 11 novembre 2010, date d'effet de ce congé, d'une détention des parcelles objet de la reprise depuis neuf ans au moins, a violé les textes susvisés

# Contrôle des structures - membres de la famille - bien de famille - société - régime d'autorisation préalable

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 9 avril 2014 N° de pourvoi: 13-10562**
- « lorsque les **terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société** et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue **par la société** ; »

-Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 18 octobre 2012), que Mme Marie-Rita X..., devenue propriétaire, par l'effet d'un **partage**, de biens pris à bail par M. Raymond Y..., a délivré congé à celui-ci aux fins de reprise de l'exploitation de ces biens par son fils, Maxime X... ; que M. Y... a contesté ce congé ;

-Attendu que pour déclarer valable ce congé, l'arrêt, après avoir relevé que le **bénéficiaire du congé envisageait d'exploiter les terres reprises dans le cadre d'une société** du Blanc Mont, retient que cette société n'est pas dans l'obligation de solliciter une autorisation d'exploiter dans la mesure où X... peut bénéficier du régime de la déclaration ;

M.

- Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé

# LOI d'AVENIR

## régime déclaratif    contrôle des structures

### 4ème condition : seuil de consolidation



- II. - Les opérations soumises à autorisation en application du I sont, par dérogation à ce même I, **soumises à déclaration préalable** lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus, et que les conditions suivantes sont remplies :
  - « 1° Le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au a du 3° du I ;
  - « 2° Les biens sont libres de location ;
  - « 3° Les biens sont détenus par un parent ou allié, au sens du premier alinéa du présent II, depuis neuf ans au moins ;
  - ☛ « 4° Les biens sont destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitation du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci après consolidation n'excède pas le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L. 312-1.

# Illégalité -seuil unique- schéma directeur



- CAA BORDEAUX, 4 juillet 2013, n° 12BX00769.
  - *Le seuil fixé par l'article 7 du schéma départemental, qui détermine si une opération envisagée relève ou non du régime d'autorisation prévu par l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime précité, et qui fait application d'une unité de référence entachée d'une erreur de droit, est lui-même illégal »,*
- de sorte
- *« qu'en raison de l'illégalité qui affecte ce **seuil unique**, fixé à **105 hectares**, le préfet n'a pu légalement se fonder sur l'article L. 331-2, et sur l'article 7 du schéma directeur départemental des structures agricoles de la Charente-Maritime, pour accorder à l'EARL l'autorisation d'exploiter litigieuse.*

# LOI d'AVENIR

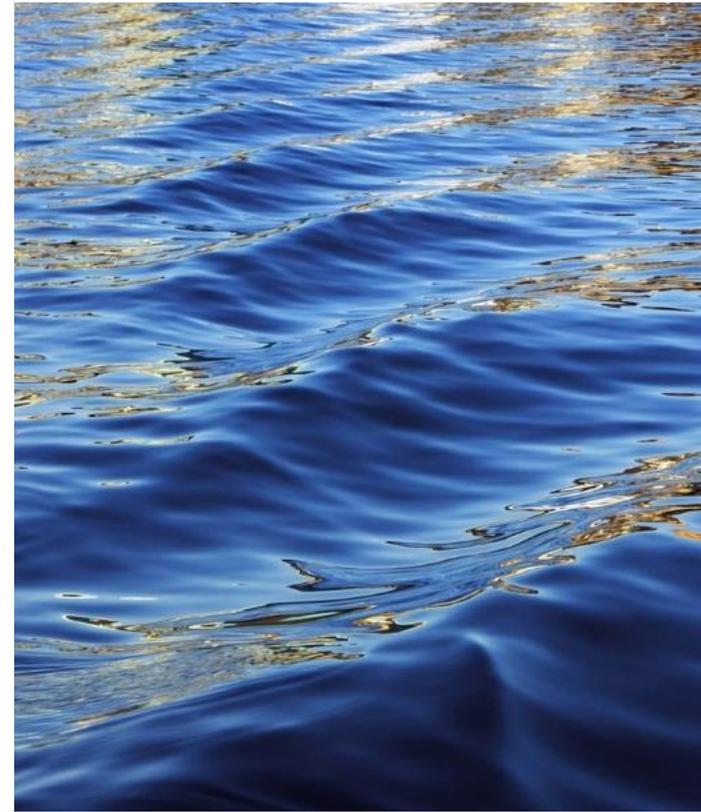
## schéma directeur régional



Remplacement du schéma  
départemental par un  
schéma directeur régional des  
exploitations agricoles (SDREA)



# REPRISE SESSION



# CESSION

## Qualité pour agir

- Cass. 3 ème civ. 17 décembre 2013 n°12-24616
- Toute personne qui a un intérêt à faire reconnaître l'existence d'une cession a qualité pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.
- RDR févr 14 note 19

# CESSION - participation du copreneur - associé mise à disposition -

- Cass, 3<sup>ème</sup> civ. 27 mars 2013 n°12-15307
- Mme Y..., bien que **non associée au sein du GAEC**, participe à la mise en valeur des terres mises à la disposition de celui-ci, ce qui résulte tant du règlement intérieur de ce groupement adopté le 1er septembre 1994 stipulant à son profit une rémunération en contrepartie de son travail, que des attestations de MM. A..., B..., C... et D... relatives à sa participation aux travaux des champs ou de Mme E... et M. F... concernant son activité administrative et comptable, de sorte qu'elle satisfait à ses obligations de copreneuse ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'elle avait relevé que **les terres données à bail avaient été mises à la disposition d'un GAEC sans que Mme Y... ne soit associée de celui-ci**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui se déduisaient de la constatation d'un **manquement de la copreneuse aux obligations du bail**, a violé les textes susvisés ;

- Revue des Loyers n°937 mai 2013 B. PEIGNOT p.238
- Revue des Loyer n°938 p.291 note GOMAR

# CESSION – BONNE FOI DES COPRENEURS - SOCIÉTÉ – CONNAISSANCE ACQUISE PAR LA BAILLEUR DU MANQUEMENT

- 3e Civ. 5 juin 2013 n° 12-16.324
- -d'une part, que la bailleuse était informée, avant même le renouvellement du bail le 22 janvier 1993, de ce que **seul** l'époux copreneur exerçait son activité agricole sous forme d'une EARL à **associé unique**, ce qui impliquait nécessairement que l'épouse ne serait pas associée de cette personne morale ;
- - d'autre part que la commune bailleuse avait laissé le bail se renouveler, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2001, en connaissance de cause.

## Changement de destination - activité libérale (non)

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 1<sup>er</sup> octobre 2013 n°12-19,764
- qu'ayant retenu que la société du Domaine d'Ordon ne démontrait pas que l'épouse du locataire exerçait, dans la maison à usage d'habitation dépendant du domaine loué, **une activité libérale** autre que celle de l'association autorisée par la bailleuse à y établir son siège et qu'il était établi par M. Z... que cette pour l'exercice d'une activité étrangère à l'exploitation de la ferme ou à la vie de la famille, la cour d'appel, sans statuer par des motifs hypothétiques ou dubitatifs, a pu en déduire que **le preneur n'avait ni modifié la destination de cette maison, ni cédé partiellement son bail ;**
- RDRur nov.13 note 175

# CESSION IRRÉGULIÈRE – RÉSILIATION

- 3<sup>ème</sup> Civ. 2 juillet 2013 n° de pourvoi: 12-19187
- Attendu qu'ayant relevé qu'il n'était pas établi que M. X... avait connaissance de l'apport du droit au bail au GAEC,
- et retenu que ni l'encaissement des chèques de fermage établis par le GAEC, ni l'ajout du nom de ce GAEC à celui de M. Y... sur le libellé des factures à partir de décembre 2001, n'établissaient la volonté claire et non équivoque du bailleur d'accepter un tel apport,
- la cour d'appel, qui n'a pas retenu que le courrier de 2008 adressé Mme Y... à l'indivision successorale traduisait la volonté du GAEC de renoncer à un droit au bail et qui n'était pas tenue de répondre à des allégations dépourvues d'offre de preuve, a pu en déduire que M. X... **n'avait pas donné son agrément** à cet apport,
- et qu'en conséquence, le **bail**, qui avait été cédé au GAEC en violation de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, devait être **résilié**.
- LRD 3 trim 13 n°48

## Cession illicite - preuve

- 3<sup>ème</sup> civ. 1 octobre 2013 n° de pourvoi: 12-19764
- qu'ayant relevé, par une appréciation souveraine des éléments soumis à son appréciation, que tout en autorisant M. X... et Mme Y..., dans le cadre d'une entraide de voisinage à faire **paître temporairement** quelques moutons sur la parcelle AB 122, M. Z... avait **conservé ses droits** sur cette parcelle qu'il continuait d'entretenir, la cour d'appel a pu en déduire qu'aucune cession partielle de bail n'était intervenue relativement à cette parcelle

•

## Aptitude du **cessionnaire** - Attestations

- Attendu qu'ayant retenu que M. X... justifiait, par la **production d'attestations** de témoins, qu'il participait déjà de façon effective et régulière aux travaux de culture de l'EARL X..., la cour d'appel, qui a pu déduire de ce seul motif la **capacité du cessionnaire** à respecter les obligations du contrat, a légalement justifié sa décision.
- 3<sup>ème</sup> civ. 17 septembre 2013 n°12-23316

# Cession - appréciation – intérêts légitimes - cessionnaire et candidat nouveau

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 4 juin 2014 N° de pourvoi: 13-15141**
- Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt, qui relève qu'un autre candidat à l'exploitation du bien loué dispose également d'une autorisation d'exploiter fondée sur le projet de constitution d'un GAEC et, à la différence de M. X... fils, sur l'occupation de la maison située sur les terres, retient que les consorts Y... ont légitimement pu considérer que la **conclusion d'un nouveau bail avec le premier présentait pour eux davantage de garanties d'une bonne exploitation du fonds que la cession du bail au second ;**
- Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser **une atteinte aux intérêts légitimes** du bailleur de nature à faire obstacle à la cession prévue par l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

# CESSION judiciaire OPPOSABILITE FORMALITE

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 9 avril 2014 n° de pourvoi: 13-10945
- **La cession du bail rural, même autorisée en justice, n'était opposable au bailleur que si, conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil, elle lui avait été signifiée**
- **ou si celui-ci avait été partie à l'acte de cession**
- **et que la notification de la décision autorisant la cession ne constituait pas la signification** prévue par ce texte, la cour d'appel, qui a relevé que M. et Mme Y... n'avaient pas procédé aux formalités prescrites par l'article précité, a exactement déduit de ces seuls motifs que les consorts X... étaient fondés à demander qu'il soit fait interdiction sous astreinte à M. et Mme Y... de pénétrer sur la parcelle.
- Cass. Ass. Pleinière 14/02/ 1975 Dalloz 75 n°349 - Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 5 mai 1975 BC III n°150
- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 29/06/2005 n°03-14163 BC III 147 p. 133 « acceptation non équivoque »

# Décès

## participation - scolarisation - travaux ponctuels (non)

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 26 novembre 2013 n°12-26604
- Attendu qu'ayant retenu que les témoignages produits par M. X... étaient contredits par le fait qu'il était **scolarisé en semaine** pendant la période de sa scolarité et que son éventuelle **participation ponctuelle à des travaux agricoles en fin de semaine** chez son père était démentie par un témoin, la cour d'appel, sans dénaturation, a pu déduire de ces seuls motifs que M. X... ne rapportait pas la preuve d'une **participation effective** à l'exploitation ;
- JFM 635 avril 14

# Décès - Continuation au profit du nouveau titulaire - Respect de la réglementation des structures

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 avril 2013 n°12-14.579 jurisdata 2013-007894
- Le bailleur peut, même après l'expiration du délai de six mois qui lui est imparti par l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime pour résilier le bail en présence d'héritiers du défunt locataire **n'ayant pas participé à l'exploitation** du bien loué, exciper de la situation de ceux-ci au regard de la réglementation des structures pour faire obstacle à la dévolution du bail.

JCP ed not. n°19 - 10 mai 2013- p.10

- Sur l'application de la réglementation des structures au nouveau titulaire du bail, à rapprocher : 3<sup>e</sup> Civ., 24 février 1988, pourvoi n° 86-15.863, Bull.1988, III, n° 45

## Poursuite du bail - Décès - bonne foi continuation des faits

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 4 juin 2014 n° de pourvoi: 13-17854**

- Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt d'autoriser M. Albert Y... à céder le bail à son fils William Y... alors, selon le moyen, que la **continuation du bail au profit des ayants droit du preneur décédé** visés par l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime est de plein droit, à la différence de la cession judiciaire du bail rural prévue par l'article L. 411-35 du même code, qui ne peut être autorisée qu'au profit du **preneur de bonne foi** ; qu'une telle transmission du bail à cause de mort a pour conséquence d'apprécier la bonne foi du preneur en cas de cession du bail ainsi transmis, tant à l'égard du preneur initial décédé qu'à l'égard de l'ayant-droit qui a assuré la poursuite du bail et qui sollicite sa cession ;
- qu'en relevant que les époux X..., qui s'opposaient à la cession du bail litigieux en arguant de différentes fautes commises par les preneurs successifs, Laurent Y... puis son père M. Albert Y..., n'avaient pas la possibilité de s'opposer au transfert du bail au profit de l'ascendant du preneur décédé dès lors qu'étaient réunies les conditions posées par l'article L. 411-34 du code rural, qui ne font nullement référence à la **bonne foi** du preneur décédé ou aux manquements à ses obligations, pour en conclure néanmoins que la cession du bail ne pouvait être refusée par les bailleurs pour **des faits commis antérieurement au transfert, à moins que leurs conséquences n'aient perduré ensuite**, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé ce faisant les articles L. 411-34 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles 1742 et 1122 du code civil ;
- Mais attendu qu'ayant exactement retenu que **la cession du bail ne peut être refusée pour des faits commis antérieurement au transfert du bail résultant de l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, à moins que leurs conséquences n'aient perduré ensuite**, la cour d'appel en a déduit à bon droit que seuls devaient être examinés les manquements aux obligations du bail imputables à M. Albert Y... ;



## Loi d'avenir

## L411-34 Code rural

- *« Le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa. »*

# Solidarité conventionnelle. - Décès d'un codébiteur. - Pluralité d'héritiers. - Rapports avec les codébiteurs originaires

- 3<sup>e</sup> Civ. - 19 février 2014. CASSATION n° 12-17.263.
- **Le décès de l'un des codébiteurs solidaires qui laisse plusieurs héritiers n'effaçant pas le caractère solidaire de l'obligation au regard des débiteurs originaires, les juges du fond doivent rechercher, pour déterminer si le refus de renouvellement délivré à l'un des preneurs est opposable aux héritiers de l'autre, si le bail a été consenti solidairement aux deux preneurs.**
- Gazette du Palais, n° 108-109, 18-19 avril 2014, Chronique de jurisprudence de droit des baux commerciaux, p. 24 à 26, note Jehan-Denis Barbier ("Congé commercial et dette solidaire")
- Actualité juridique Famille, n° 4, avril 2014, Jurisprudence, p. 254 à 256, note Ariane de Guillenchmidt Guignot ("Le décès du codébiteur n'efface pas le caractère solidaire de la dette mais en modifie les effets à l'égard des héritiers").

## Bail renouvelé

- insertion clause de reprise sexennale -

• **3<sup>ème</sup> civ. 7 mai 2014**      **n° de pourvoi: 13-14152**

- **Le bailleur est toujours en droit, quelle que soit la forme du bail, de demander l'insertion dans le bail renouvelé d'une clause de reprise sexennale.**
- L. 411-6 du code rural et de la pêche maritime

# Congé pour exploitation personnelle - occupation déclarée - Ferme – Château

- 3<sup>ème</sup> civ, 18 juin 2013 n° de pourvoi: 12-20664
- Le congé doit à peine de nullité, indiquer les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ;
- que les congés litigieux ne comportent **aucune précision** sur l'habitation que devra occuper le bénéficiaire de la reprise après la reprise ;
- qu'en énonçant que les congés litigieux précisent que le repreneur envisage, une fois la ferme de la Guitterie reprise, d'habiter non pas le **logement** de cette ferme mais le **château** de la Guitterie, la Cour d'appel en a dénaturé les termes en violation de l'article 1134 du Code civil.

# PROFESSION- MENTION IMPRECISE- CONGE

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 26 novembre 2013 n°12-23315

- Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que le congé critiqué mentionnait que la bénéficiaire de la reprise exerçait la profession de « *chargée de clientèle agricole* »
- sans autre précision
- et qu'il n'était pas démontré que la locataire avait connaissance de la profession de Mme Claire X...,
- la cour d'appel, qui a retenu souverainement que cet intitulé imprécis ne permettait pas au preneur de vérifier immédiatement si le projet de reprise était sérieux, a pu, abstraction faite de motifs surabondants, annuler ce congé.
- LDR n°49

# Reprise mise à disposition société

## congé mention

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 mars 2014 12-26.388**
- attendu qu'il résulte de la combinaison des articles L. 411-47 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime que, lorsque le bien objet de la reprise est destiné à être exploité **par mise à disposition d'une société**, le congé doit mentionner cette circonstance ;
- qu'ayant relevé qu'il n'était pas contesté que Mme Y... avait prévu d'exploiter le bien objet de la reprise dans le cadre de l'EARL de la Fougère, la cour d'appel en a exactement déduit que l'omission de cette précision dans le congé était de nature **à induire le preneur en erreur** et à entacher le congé de nullité

## Début du contrat – appréciation souveraine

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 21 janvier 2014 n°12-27,583
- Attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que le bail n'avait commencé à s'exécuter entre les auteurs respectifs des parties qu'à compter du 1er janvier 1985, les locataires ne démontrant pas le versement d'un fermage avant cette date, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur des pièces qu'elle décidait d'écarter, a pu en déduire, sans dénaturation, que le congé délivré par les époux X... n'était pas tardif ;
- RDR mars 14 CREVEL note 37 « A date floue, pouvoir souverain »

## Reprise - Congé - Délai - Date d'expiration du bail

- **L'indivisibilité du bail cesse à son expiration.**
- Dès lors, viole, par fausse application, l'article L. 411-62 du code rural une cour d'appel qui annule un congé pour reprise délivré par un bailleur devenu en cours de bail propriétaire d'une **partie des parcelles louées**, alors qu'elle relève que ce congé est donné pour la date d'expiration du bail et porte sur la totalité des parcelles dont ce bailleur est devenu propriétaire.
- **3e Civ. - 10 avril 2013. CASSATION N° 12-14.837.**
- Bulletin d'information n° 788 du 1er octobre 2013 N° 1098 –
- Revue des loyers, n° 938, juin 2013, Jurisprudence, p. 284 à 286, note Bernard Peignot ("Des conséquences de l'indivisibilité du bail sur la reprise des parcelles louées").

# REPRISE - Mise en valeur directe - Handicap

- 3<sup>ème</sup> civ. 7 mai 2014 n° de pourvoi: 13-14838
- qu'ayant relevé que M. X... **ne pouvait participer personnellement aux travaux agricoles de l'earl** dont il était l'unique associé et qu'il se trouvait dans l'obligation de les faire exécuter en totalité par une entreprise agricole qui travaillait avec une grande liberté d'action, de sorte qu'il ne remplissait pas la condition d'exploitation personnelle des terres objet de la reprise,
- la cour d'appel a exactement retenu que cette obligation faite par la loi au repreneur de participer aux travaux agricoles de façon effective et permanente, quand bien même elle implique un **état physique compatible avec cette exigence**, est objectivement justifiée par le but légitime de privilégier la **mise en valeur directe** des terres agricoles ;

# REPRISE – PROROGATION À RAISON DE L'ÂGE- autorisation d'exploiter – déclaration préalable -

- 3e Civ. 2 octobre 2013 pourvoi n° Y 12-19.964 Pépin c/ Cts Jaminet
- « S'il apparaîtrait, rétrospectivement, qu'une reprise n'était pas soumise à autorisation, l'éventuelle prorogation du bail prononcée, à raison de l'existence d'un contentieux pendant devant le juge administratif, sur le fondement du sixième alinéa de l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime, ne saurait donner naissance à une prorogation, à raison de l'âge du locataire, fondée sur le deuxième alinéa du même texte. »
- ↪ la prorogation du bail en raison du contentieux administratif relatif à l'autorisation d'exploiter, ne profite au preneur que dans l'hypothèse où cette autorisation est nécessaire et n'est pas encore devenue définitive, ce dernier étant dans le cas contraire sans droit ni titre à compter de l'échéance du bail.
- Sur l'effet de l'absence de nécessité d'une autorisation sur la prorogation du droit au bail à rapprocher :
  - 3e Civ. 21 novembre 2001 pourvoi n° 00-17.937 Bull.2001 III, n° 133
  - 3e civ., 21 novembre 2011, pourvoi n° 98-18.652, Bull. III, n° 133



PROJET

# Loi d'avenir - Métayage - mouture SENAT



- L'article **L. 417-11** du code rural et de la pêche maritime est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- *« Le huitième alinéa n'est pas applicable aux baux à métayage conclus sur des parcelles plantées en vigne. »*

## • L418-11 CRpm avant la réforme

- Tout bail à métayage peut être converti en bail à ferme à l'expiration de chaque année culturale à partir de la troisième année du bail initial, si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande au moins douze mois auparavant.
- En cas de contestation, le tribunal paritaire doit, en fonction des intérêts en présence, ordonner la conversion dans l'un des cas ci-après :
- 1° lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ;
- 2° lorsqu'il se refuse à participer au moins en proportion de sa part dans les bénéfices aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation ;
- 3° lorsque, en raison d'une clause du bail ou d'un accord entre les parties, le preneur est propriétaire de plus de deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel ;
- 4° lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée.
- Pour l'application du 3° ci-dessus, les investissements en cheptel et en matériel faits par le preneur antérieurement au 2 janvier 1964 sont réputés faits avec l'accord du bailleur.
- Toutefois, nonobstant toute disposition contraire, la conversion ne pourra être refusée lorsque la demande sera faite par le métayer en place depuis huit ans et plus.
- Sans préjudice de l'application immédiate de l'alinéa précédent, les modalités de l'indemnisation éventuellement due au bailleur sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.
- Une demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture de contrat, ni justifier une demande de reprise du propriétaire. Cette disposition est d'ordre public

# Bail à long terme - prorogation - non application

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 9 avril 2014 n° de pourvoi: 12-22388
- « les dispositions de l'article L. 411-58 alinéas 2 à 4, du code rural et de la pêche maritime ne sont pas applicables aux baux à long terme »

l'article L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime,

« Les dispositions des chapitres Ier (à l'exception de l'article L. 411-58, alinéas 2 à 4), II, V et VII du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre ainsi qu'à leurs renouvellements successifs en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de ce chapitre. »

## Sous location - clause - ordre public- résiliation

- qu'ayant justement retenu que la **clause du bail autorisant la sous-location** était illicite comme contraire aux dispositions d'ordre public du statut du fermage en sorte que la commune **était fondée à sa prévaloir de la sous-location** consentie par la société à la Someval, la cour d'appel a pu, sans violer le principe de la contradiction, **prononcer la résiliation du bail** ;
- 3<sup>ème</sup> civ. 2 juillet 2013 n° de pourvoi: 12-15579

# Cession - notion de force majeure

## juridiction paritaire - demande additionnelle - effet

Préliminaire de conciliation - Domaine d'application –  
Demande additionnelle - Exclusion

- Une **demande additionnelle** formée par la société devant le tribunal paritaire des baux ruraux n'est pas soumise au préliminaire de conciliation
- RDR mars 14 note 39

**Cass.3<sup>ème</sup> civ.22 janvier 2014, n°12-28.246**  
**Force majeure**

- **Ne caractérise pas la « force majeure » de nature à excuser la cession ou la sous-location illicites d'un bail rural une cour d'appel qui retient que la survenance d'une maladie affectant le locataire légitime le recours à un tiers pour faire face aux contraintes physiques de l'exploitation des terres**

# PREEMPTION - Notification au preneur du prix et des conditions de la vente. - Persistance pendant plus d'un an de l'intention de vendre.

## - Nouvelle notification.

- Fait une exacte application de l'article **L. 412-9 du code rural** et de la pêche maritime une cour d'appel qui, relevant que la promesse synallagmatique de vente comportait une condition suspensive relative à la purge du droit de préemption, laquelle avait été réalisée par les décisions judiciaires consacrant la forclusion du droit du preneur,
- et qu'ainsi la **vente était devenue parfaite**, en déduit que la réitération de cette vente par acte notarié ne constitue pas une nouvelle vente nécessitant une **nouvelle notification** au preneur.
  
- **3e Civ. - 10 juillet 2013. REJET N° 10-25.979**
  
- Bulletin d'information n° 794 du 15 janvier 2014 N° 24
- Revue de droit rural, n° 416, octobre 2013, commentaires n° 159, p. 38-39, note Samuel Crevel ("Une promesse + une régularisation = une seule préemption"),

## Purge formalité - exigence - surface L 412-5 CRpm

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 décembre 2013 n°12-24720

- Vu l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 412-5 du même code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 30 mai 2012), que M. et Mme X... ont donné à bail à M. Y... des terres agricoles ; que les époux Z..., acquéreurs des biens loués le 15 mai 2009, ont délivré congé à celui-ci ; que M. Y..., soutenant que la vente au profit des époux Z... avait été conclue au mépris de son droit de préemption, en a demandé l'annulation ;

Attendu que pour déclarer cette demande irrecevable, l'arrêt retient que la vente a été notifiée à M. Y... en même temps qu'il lui a été délivré congé et qu'il ne remplissait pas les conditions requises par l'article **L. 412-5 du code rural** et de la pêche maritime, à la date à laquelle il a manifesté sa volonté d'exercer son droit de préemption ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas recherché **si la notification de l'intention de vendre était valable et avait fait courir le délai prévu à l'article L. 412-8** du code rural et de la pêche maritime, n'a pas donné de base légale à sa décision

- RD Rur février 14 note 21

# PREEMPTION - défaut d'exploitation effective - déchéance -

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 4 février 2014 n°12-22,538 et 12-23,066
- Par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que M. X... ne rapportait pas la preuve lui incombant de **l'exploitation effective du fonds loué** à la date de la vente, la cour d'appel a pu, de ces seuls motifs et sans violer l'article 455 du code de procédure civile, en déduire que le locataire **ne jouissait pas du droit de préempter** les parcelles objet du litige
- Jurisdata 2014-002160 RDR avril 14 p.27

# Préemption - seuil maximum - détermination

- 3<sup>ème</sup> civ. 7 mai 2014      n° de pourvoi:      13-11776

pour apprécier la propriété détenue par le bénéficiaire du droit de préemption, il y a lieu de tenir compte de toutes les parcelles dont le preneur est propriétaire, même s'il ne les exploite pas ; qu'au surplus lorsque le bail a été consenti à deux époux co-preneurs, il convient, pour apprécier la condition tirée de la propriété dite nue, de tenir compte de l'ensemble de la superficie possédée, comprenant les biens communs et les biens propres de chacun d'entre eux ; que dès lors qu'en statuant comme elle l'a fait tout en constatant que les deux baux portant sur les parcelles vendues avaient été consentis à M. et Mme Z... en qualité de co-preneurs, et que ces derniers s'étaient portés acquéreurs des parcelles louées, de sorte que l'ensemble de leurs biens, communs et propres, devaient être pris en considération pour apprécier la propriété par eux détenue, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article L **412-5 du code rural** et de la pêche maritime ;

qu'ayant constaté que, nonobstant l'achat par les deux époux, M. Z... avait exercé seul le droit de préemption et exactement retenu qu'au jour où il a notifié sa décision d'exercer ce droit,

**seuls ses biens propres**

**et la moitié des biens communs**

devaient être pris en compte pour le calcul de la surface maximale prévue par l'article L. **312-6** du code rural et de la pêche maritime

# PREEMPTION - DOMICILE ELU - Notaire instrumentaire

- 3<sup>e</sup> Civ. - 12 mars 2014. REJET n° 12-22.440
- La lettre recommandée par laquelle le preneur informe le propriétaire de sa **décision de préempter** peut être adressée au siège de l'étude du notaire ayant notifié le projet de cession, dès lors que la notification prévue par l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime précise que le **propriétaire** vendeur a **élu domicile** à cette étude.

# Préemption exploitation appréciation ensemble des terres

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 4 juin 2014 N° de pourvoi: 13-14143**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 22 novembre 2012), qu'ayant appris que M. X... avait vendu à M. Y... une parcelle de terre qu'il estimait mise à sa disposition dans le cadre d'un bail rural verbal consenti à un de ses associés, le GAEC de Bouffanais (le GAEC) a fait délivrer assignation aux deux premiers en annulation de la vente ;
- Attendu que pour débouter le GAEC de sa demande, l'arrêt retient que celui-ci n'établit pas cultiver ou utiliser cette parcelle pour les besoins de son activité agricole ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que **l'appréciation de l'exploitation effective par le preneur doit se faire en prenant en compte l'ensemble des terres affermées et non la seule parcelle vendue**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé pour vendre - Droit de préemption des locataires ou occupants de logements - Commission de l'agent immobilier (non) -

- **3e civ. 3 juillet 2013 CASSATION PARTIELLE n° 12-19.442**
- 1° Le locataire titulaire d'un droit de préemption acceptant l'offre de vente du bien qu'il habite qui n'a pas à être présenté par **l'agent immobilier**, mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, **ne peut se voir imposer le paiement d'une commission** renchérissant le prix du bien.
- 2° La méconnaissance du droit de préemption du locataire est constitutive d'une faute ouvrant **droit à réparation du préjudice** qui en résulte.

## ➤ Droit de préemption se substitue à l'acquéreur évincé avec l'obligation de payer la commission

**\*SAFER : 1<sup>e</sup> civ. 8/4/1970 n°68-13.130 BC I n°107 -**

**\*Adjudication : Cass.3ème civ 26 nov. 1974 n°73-13.358 BC III n°437**

- *Roussel F. Bull. Entr. Agri. mars 2014 N°472 « le fermier doit il en cas de préemption régler la commission de l'intermédiaire ? » et JCP ed G n°40 sept.13, 1014 LAUVERGNAT Ludovic*
- Bulletin d'information n° 794 du 15 janvier 2014 n°23 –BC III n°92  
Revue des loyers n° 940, octobre 2013 *Jurisprudence p. 398-399,*  
*note Vincent Canu ("Droit de préemption : le locataire n'a pas à payer de commission d'agence")*

## Autorisation – Fourniture des matériaux – indemnisation (oui)

- Attendu qu'ayant relevé que les travaux de construction étaient nécessaires pour rendre habitable la maison d'habitation comprise dans le domaine loué et retenu souverainement, par motifs propres et adoptés,
- que l'accord du bailleur pour la réalisation de ces travaux par le locataire résultait de ce qu'il avait **fourni la plupart des matériaux**,
- la cour d'appel a pu en déduire que ces **travaux devaient recevoir indemnisation**
- 3<sup>ème</sup> civ. 1<sup>er</sup> octobre 2013 n° de pourvoi: 12-17466

# Indemnisation                    résiliation

## preneur                    limite

- 3<sup>ème</sup> civ. 21 mai 2014 n° de pourvoi: 13-15476
- « L'indemnité prévue à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime est due au preneur sortant, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, y compris en cas de cession non autorisée, peu important que les travaux ou investissements aient été réalisés par le **sous preneur ou le cessionnaire non autorisés** lesquels n'ont en revanche **aucun droit à indemnité** à ce titre,
- la cour d'appel en a exactement déduit que les consorts X... devaient être indemnisés des améliorations apportées au fonds. »

# Constructions sur le terrain d'autrui - Article 555 du code civil - Conditions d'application - Absence de convention

- **Cass 3<sup>ème</sup> civ. 17 décembre 2013 n°12-15916 jurisdata 2013-029877**
- La cour d'appel, qui relève que des constructions ont été édifiées sur des terrains donnés à bail avec **l'assentiment des propriétaires**, en l'absence de convention en réglant le sort, en déduit exactement que l'article 555 du code civil doit régir les rapports des parties et que la suppression de ces constructions ne peut être réclamée aux **nouveaux preneurs, tiers de bonne foi**.
- **Loyers et copropriété n°3 mars 2014 comm.68 « Sort des constructions réalisées par le locataire en fin de bail : bonne foi du locataire ? » VIAL PEDROLETTI**
  
- **Gaz Pal 22/24 sept. 2013 n°265 p.37 LEROY Michel**
- Sur les conditions d'application de l'article 555 du code civil,
- à rapprocher :
- 3e Civ., 17 novembre 1971, pourvoi n° 70-13.346, Bull. 1971, III, n° 565 ;
- 3e Civ., 10 novembre 1999, pourvoi n° 97-21.942, Bull. 1999, III, n° 211



## Loi d'avenir

## indemnité de sortie

- L'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime est complété
- « *La demande du preneur sortant en indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par six mois suivant la date de fin de bail, à peine de forclusion.* »

- l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- « *Le montant de l'indemnité peut être fixé par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, par la méthode des bilans, en tant que méthode d'expertise reconnue, qui prend en compte une période d'au moins neuf ans précédant la fin du bail.*
- *Les améliorations se prouvent aussi par tout moyen de preuve admis par le droit commun, notamment par comparaison des analyses de terre, l'évolution des rendements, d'après la comptabilité-gestion, et les observations personnelles explicitées par l'expert.* »

## Vices Cachés – Responsabilité du vendeur non professionnel - vendeur ayant conçu et réalisé l'ouvrage à l'origine du sinistre

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 juillet 2013 n° de pourvoi: 12-17149
- « **Viola l'article 1643 du code civil**, une cour d'appel qui, pour débouter les acquéreurs de leur demande d'indemnisation après l'incendie de leur maison, retient que le vendeur, ne possédant aucune compétence en matière de construction de cheminée à foyer ouvert ou fermé, ne pouvait être considéré comme un professionnel présumé connaître les vices de construction affectant la cheminée alors qu'il était relevé que ce **vendeur** avait lui-même **conçu et installé la cheminée** en foyer ouvert, puis en foyer fermé lors de nouveaux travaux.»

jurisdata 2013-014567 - JCP ed Not n°30-34 26/7/13 p.11  
Defrenois n°2 -20/1/2014 note BARBIERI p.63

- Sur la notion de vendeur professionnel :

à rapprocher : 3e Civ. 9 février 2011 pourvoi n° 09-71.498 Bull. 2011, III n° 24

# Réparations locatives – vétusté- charge du bailleur paille - andain – bottes estimation

- les **réparations** qui résultent de la **vétusté étant à la charge du bailleur**, la cour d'appel, qui a retenu que les dégradations résultaient d'un état de vétusté, en a déduit à bon droit, nonobstant l'absence d'information donnée au bailleur, que celles-ci n'avaient pas à être supportées par le preneur ;
- Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les preneurs avaient pris possession des lieux alors que la **paille était encore à l'état d'andain** et que le bail ne permettait pas de réclamer la **reconstitution du stock** sur la *valeur de paille* **en bottes**, la cour d'appel en a exactement déduit que l'évaluation de la paille n'avait pas à être faite à partir d'une telle valeur ;
- 3<sup>ème</sup> civ. 1<sup>er</sup> octobre 2013 n° de pourvoi 12-22181

# Restitution de l'indu – L 411-74 CRpm

preuve - limite - recto sans le verso !

- **Cass. 3ème civ. 17 décembre 2013 n°12-26070 jurisdata 2013-030120**
- Attendu que tout membre d'un conseil d'administration et, selon le cas, d'un conseil de surveillance et toute personne qui à un titre quelconque participe à la direction ou à la gestion d'un établissement de crédit ou d'un organisme mentionné au 5 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier ou qui est employée par l'un de ceux-ci est tenu au **secret professionnel** ;
- Pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la copie intégrale d'un chèque produite par les demandeurs, qui l'avaient obtenue de la banque du défunt locataire, établissait que Mme X..., qui a endossé ce titre, avait bien encaissé la somme objet de cette demande ;  
  
Qu'en statuant ainsi, alors qu'en divulguant auprès des ayants-cause du tireur les informations figurant au **verso du chèque** que celui-ci avait émis, la banque a porté **atteinte au secret** protégeant le bénéficiaire du titre, la cour d'appel, qui s'est appuyée sur cette **pièce produite illicitement**, a violé les textes susvisés
- Cf l'article L 511-33 du Code monétaire et financier –L411-74 CRpm
- **RDRur n°420 fevr 2014 comm. 20 « la face secrète des pas de porte » CREVEL S.**

# PROJET DE LOI pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes

**EXPLOITATION**

**EXPLOITER**

« en bon  
père  
de  
famille »

« raisonnablement »

« bon père  
de famille »

# BON => PAISIBLE = RAISONNABLE

- -Civil
- 601
- 1728
- 1729
- 1766
- 627
- 1137
- 1374
- 1706
- 1880
- -Consommation L 314-8
- -Rural et pêche maritime L462-12
- -Urbanisme L221-2
- -Construction et habitation L641-4
  
- 'Le raisonnable en droit des contrats' LGDJ n° 38 Ramparany H.

SUBSISTE (RAIT) : notion de... **destination du père de famille** : 692-693 civ.

- « Les listes de candidats présentées pour chaque collège comportent **au moins un candidat de chaque sexe par groupe de trois candidats**, sauf impossibilité tenant soit au nombre limité de sièges à pourvoir, soit aux conditions d'éligibilité aux chambres régionales.
- « Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article.
- « À compter du deuxième renouvellement des chambres départementales et des chambres régionales d'agriculture qui suit la promulgation de la loi n° du pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes, **l'écart entre le nombre de candidats de chaque sexe ne peut être supérieur à un**. Les listes de candidats présentées pour chaque collège comportent **alternativement un candidat de chaque sexe**. »

## PROJET DE LOI pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes



**aGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRES D'AGRICULTURE**

# PROMOUVOIR L'AGRICULTURE FAMILIALE

- L'exploitation familiale selon Caziot
- Pierre Caziot, 1919 :
- **« Il faut entendre par exploitation paysanne ou familiale [ces deux expressions ont une signification identique] une exploitation rurale dont l'étendue correspond à ce qu'une famille normale peut cultiver par ses propres moyens sans salariés.**
- **Cette étendue est réglée, comme minimum et comme maximum, par ce qui est nécessaire pour**
- **donner à la famille paysanne une occupation constante, tout en ne dépassant pas ses possibilités de travail. Elle est fonction de la famille, de la nature du sol et du système de culture ».**
- (Caziot, La terre à la famille paysanne ,1919, p. 8)

visée à rehausser l'image de l'agriculture familiale et de la petite agriculture en focalisant l'attention du monde entier sur leur contribution significative à l'éradication de la faim et de la pauvreté, à l'amélioration de la sécurité alimentaire, de la nutrition et des moyens d'existence, à la gestion des ressources naturelles, à la protection de l'environnement et au développement durable, en particulier dans les zones rurales.



SAFER



# Mise en demeure

## Pli fermé acte d'huissier acte extrajudiciaire (non)

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 21 mai 2014 n°12- 35083 SAFER d'Auvergne /X...
- Attendu que pour déclarer régulière la mise en demeure adressée par les consorts Y...à la SAFER et prononcer en conséquence la nullité de la décision de préemption, l'arrêt relève que la lettre du 22 février 2008 portant mise en demeure, rédigée par M. Y...et placée **sous pli fermé**, a été signifiée à la SAFER par actes d'huissier des 27 et 29 février 2008 ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que la simple remise par un huissier de justice d'un pli cacheté ne vaut pas mise en demeure par acte extrajudiciaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
- Gaz Pal n°169 à 170 pan. juris. p.22 du 19 juin 2014



# SAFER convention d'occupation

## L 142-6 CRpm bail forcé (non)



- **Cass.3 ème civ. 21 mai 2014 N° de pourvoi: 12-35083**
- Attendu que pour dire que Mme Y... bénéficie sur les parcelles en cause, depuis le 1er avril 2011, d'un bail rural soumis au statut du fermage, l'arrêt retient qu'en méconnaissance des dispositions du **4e alinéa de l'article L. 142-6 du code rural**, les consorts X... ont, délibérément, omis de proposer à Mme Y... de lui consentir sur leurs terres un bail rural, que celle-ci en avait néanmoins, après l'expiration de son **bail Safer**, poursuivi l'exploitation, qu'elle leur versait en contrepartie un loyer, qu'il n'était pas contesté qu'elle y exerçait une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et que cette exploitation s'inscrivait, depuis le 1er avril 2011, dans le cadre 'un bail rural soumis au statut du fermage ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que **l'article L. 142-6 du code rural** et de la pêche maritime **ne prévoit pas de bail rural forcé** en cas de non-respect par le propriétaire de son obligation de proposer un bail rural à l'exploitant en place, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# NUE PROPRIETE ET BAIL RURAL - Licéité -

3<sup>ème</sup> civ. 18 février 2014 n° de pourvoi: 12-29303

- le démembrement de propriété résultait du décès de M. Bernard X..., indépendamment de la volonté de ses ayants-droit, que Mme Marie-Madeleine X... s'était effectivement réservé, sans volonté de fraude, l'usufruit des biens objets du litige cependant qu'elle et sa fille en avaient cédé la nue-propriété à M. Y... au prix du marché et que le prix du bail consenti par Mme X... à M. Y... était conforme au barème établi par la commission consultative des baux ruraux de Seine-Maritime, la cour d'appel, qui a retenu souverainement **qu'il n'était pas démontré que ce montage contractuel fût frauduleux, en a déduit à bon droit**
- que cette cession de la nue-propriété doublée d'un bail rural,
- ne devait pas être requalifiée en vente de la pleine propriété moyennant rente viagère
- et n'était pas soumise au droit de préemption de la SAFER de Haute-Normandie

# SAFER - Prémption - Exercice - Délai - Détermination - Adjudication sur surenchère

- En application des dispositions de l'article L. 143-11 du code rural et de la pêche maritime, la SAFER dispose, même en cas de surenchère, d'un **délai d'un mois** à compter de l'adjudication pour notifier l'exercice de la prémption au greffe du tribunal.
- 3e Civ. 5 juin 2013 REJET n° 11-26.088 et 11-26.153.
- Bulletin d'information n° 792 du 1er décembre 2013 N° 1442
- Revue des loyers, n° 939, juillet-août-septembre 2013, Jurisprudence, p. 347 à 350, note Bernard Peignot (*"Vente sur adjudication : précision sur le délai imparti à la SAFER pour exercer son droit de prémption"*).

## SAFER -Vente d'une seule parcelle pour partie boisée et pour partie agricole. - Surface agricole prépondérante

- Les dispositions de l'articles L. 143-4, 6°, a, du code rural et de la pêche maritime ne s'appliquent pas à la mise en vente d'une seule parcelle pour **partie boisée** et pour **partie agricole**.
- Une telle parcelle n'est susceptible d'être **préemptée** par la SAFER que si les **surfaces agricoles sont prépondérantes**.
- **3e Civ. - 5 juin 2013. CASSATION N° 12-18.313. –**
- Bulletin d'information n° 792 du 1er décembre 2013 N° 1441
- Dalloz, n° 33, 3 octobre 2013, Etudes et commentaires, p. 2260 à 2263, note Franck Roussel ("Droit de préemption de la SAFER et bien(s) mixte(s)").

# SAFER - ANNULATION DE LA PRÉEMPTION ET DE LA RÉTROCESSION – ACQUÉREUR EVINCÉ – PRÉJUDICE

- **Cass. 3 civ. 1<sup>er</sup> octobre 2013 n° de pourvoi: 12-24.672** Van Lancker c/ SAFER de Picardie
- La SAFER a exercé son droit de préemption puis, après régularisation de la vente par acte authentique, a rétrocédé ces parcelles ; que par arrêt du 12 mars 1999, la décision de préemption, la vente ainsi que la décision de rétrocession ont été annulées ; qu'après avoir acquis les parcelles en cause, M. Y... a assigné la SAFER en indemnisation de son **préjudice** ;
- Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que M. Y... ne démontre pas que l'irrégularité de la décision de préemption de la SAFER est constitutive d'une faute qui l'a privée d'une chance d'exploiter des terres objet du compromis de vente ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que **la décision de préemption de la SAFER avait été annulée par arrêt du 12 mars 1999 et que la SAFER ne contestait pas l'irrégularité commise, la cour d'appel a violé le texte susvisé.**
- Article 1382 Civ. Lettre de droit rural

# SAFER Prémption. -. Décret d'habilitation. - Nature réglementaire



- Le **décret** prévu à l'article L. 143-7 du code rural et de la pêche maritime, habilitant une société d'aménagement foncier et d'établissement rural à préempter, est de nature « **réglementaire** ».
- 3e Civ. - 19 juin 2013. N° 12-16.199 et 12-20.539. N° 1440
- Revue de droit rural, n° 415, août-septembre 2013, commentaires n° 141, p. 55 à 58



# SAFER DROIT DE PREEMPTION prête-nom FRAUDE

- qu'ayant relevé que M. Y...avait renoncé à exercer son droit de préemption avant de se raviser quelques mois plus tard, que l'explication donnée à ce revirement, par la subite prise de conscience de la nécessité de travailler encore une dizaine d'années, était peu crédible, que malgré son impécuniosité manifeste, M. Y..., âgé de 69 ans, avait pu contracter, pour financer son acquisition, un emprunt de 430 000 euros dont le remboursement était garanti par M. D..., véritable apporteur des fonds et gérant du GFA dont M. Y...est devenu membre cinq jours seulement après avoir préempté,
- la cour d'appel, qui en a souverainement déduit l'existence d'un **montage juridique** par lequel M. Y..., agissant comme **prête-nom** de M. D..., avait en réalité exercé son droit de préemption au profit de ce dernier en mettant en **échec l'opération** de rétrocession projetée par la SAFER, a pu **déclarer frauduleux** l'exercice par M. Y...de son droit de préemption et **annuler la vente** intervenue le 10 décembre 2008 ainsi que l'apport du domaine au GFA ;
  - **3<sup>e</sup> civ. 18 juin 2013**    **n° de pourvoi 12-17499**

# Rétrocession - Action en contestation - Délai – Point de départ - Conditions

- **Cass. 3ème civ. 30 octobre 2013 n° de pourvoi: 12-19870**
- Le **délai de six mois** à compter de l'affichage en mairie, prévu par les articles L. 143-14 et R. 143-11 du code rural, pour contester la décision de rétrocession d'une SAFER, ne peut, sans porter atteinte au droit à un recours effectif, courir contre une personne à qui la décision qu'elle entend contester n'a pas été notifiée conformément aux dispositions de l'article R. 143-11 précité
- ↪ *R143-11 extrait : (...) La décision de rétrocession est notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux rétrocessionnaires, à l'acquéreur évincé et aux candidats à l'attribution non retenus, avec indication des motifs ayant déterminé le choix qui a été fait. (...)»*
- *RDR avril 14 note 69 p.33 Krajeski D.*

en sens contraire :

- 3e Civ., 10 juin 1998, pourvoi n° 96-21.253, Bull. 1998, III, n° 124 (cassation) ;
- 3e Civ., 29 mars 2000, pourvoi n° 98-15.996, Bull. 2000, III, n° 77 (cassation partielle)

# SAFER - RETROCESSION

## DEFAULT PUBLICITE - NULLITE

- Cass, 3<sup>ème</sup> civ. 19 février 2014 n°12-18296 jurisdata 2014-002792
- Pour débouter les époux Didier X... de leur demande d'annulation de la décision de rétrocession au profit de M. Z..., et de l'acte authentique qui l'a régularisée, la cour d'appel retient que, s'il n'est pas contesté que l'appel à candidature n'a pas été publié dans les conditions prévues par **l'article R. 143-3 du code rural** et de la pêche maritime, cette irrégularité ne constitue cependant qu'un vice de forme qui ne peut être sanctionné par la nullité qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief qu'il lui cause, et que les époux Didier X... ne rapportent la preuve d'aucun grief ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que **les conditions de publicité des décisions de rétrocession des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont prescrites à peine de nullité**, sans que le demandeur à l'annulation ait à rapporter la preuve d'un grief, la cour d'appel a violé le texte susvisé
- JCP ed. Not 2014 n°9 act. 329 et J.J. BARBIERI « rétrocession par les SAFER l'appel à candidatures formalité substantielle » JCP ed Not n°16-17 -18 avril 14
- RDR avril14 note 68 p. 32 H. Bosse Platière



PROPOSITION DE LOI n°1188 du 26  
juin 2013 du groupe socialiste  
républicain et citoyen et apparentés

**« Renforcement des outils  
de gestion du foncier agricole »**

# SAFER - CESSION de PARTS SOCIALES

Le droit commun des sociétés civiles ne confère

- aucun droit de préemption
- ni aucun droit de préférence en cas de **cession de parts sociales**.

Echappent au droit de préemption de la SAFER les aliénations portant sur des **cessions de parts de sociétés**.

- Simple information  
R143-9 CRpm

- la part des **sociétés** est passée de **6,4 % en 1988** à **29,9 % en 2010**.
- Elles exploitent plus de la moitié des terres agricoles utilisées.
- Les règles du droit agricole appréhendant imparfaitement le droit des sociétés, **un nombre grandissant d'opérations foncières échappe chaque année au contrôle**

## démembrement

- **les ventes en démembrement de propriété** se sont multipliées afin de contourner le droit de préemption des SAFER
- simple information

RAPPORT CGAAER de Novembre 2013  
« *L'exercice de la mission de service public  
des SAFER de Métropole* »



CGAAER

CONSEIL GÉNÉRAL

DE L'ALIMENTATION

DE L'AGRICULTURE

ET DES ESPACES RURAUX

**Déficit d'image et de  
communication**

**« L'ENJEU de la TRANSPARENCE »**

**OUVERTURE de toutes les  
INSTANCES**

## LIVRE BLANC des SAFER

- *« Comment optimiser la contribution des Safer aux politiques publiques d'aménagement de l'espace rural et périurbain ? »*





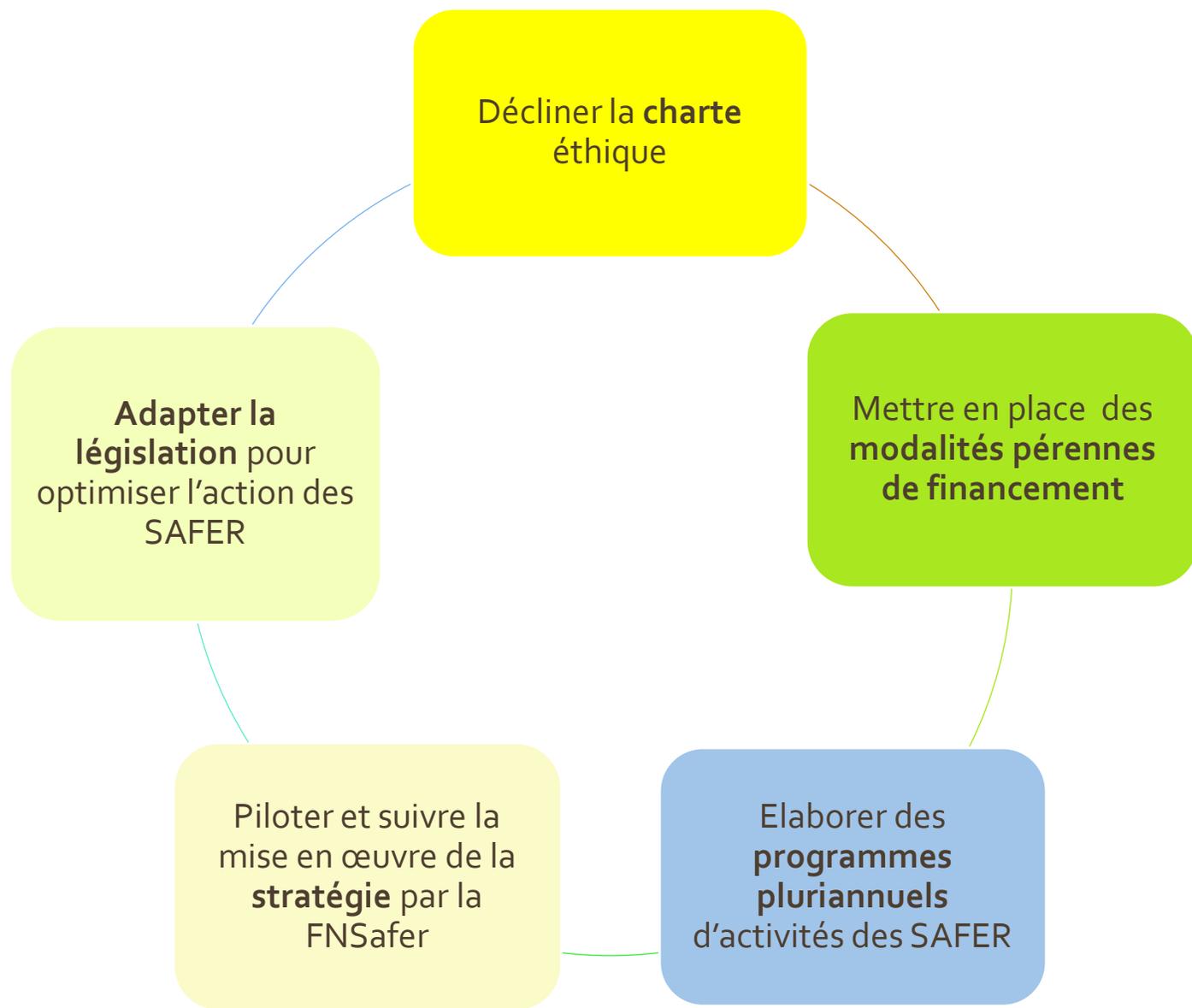
Connaissance  
des  
territoires

Agriculture et  
forêt

Développement  
local

• Environnement

Être opérateur foncier de  
l'espace rural et périurbain au  
service des politiques publiques



# COUR DES COMPTES -rapport public annuel 2014-

« *les dérives d'un outil de politique d'aménagement agricole et rural* »



2012 : 1,1 Md€

86 600 hectares acquis

9700 biens

88300 ha rétrocession (11900 opérations)

900 opérations réalisées en 2012 au profit de l'environnement

**130** installations en agriculture biologique en rétrocédant 2800 ha,





©

déjà en ...1990

Insuffisante définition  
des objectifs  
et de  
la programmation  
des activités  
de chaque SAFER



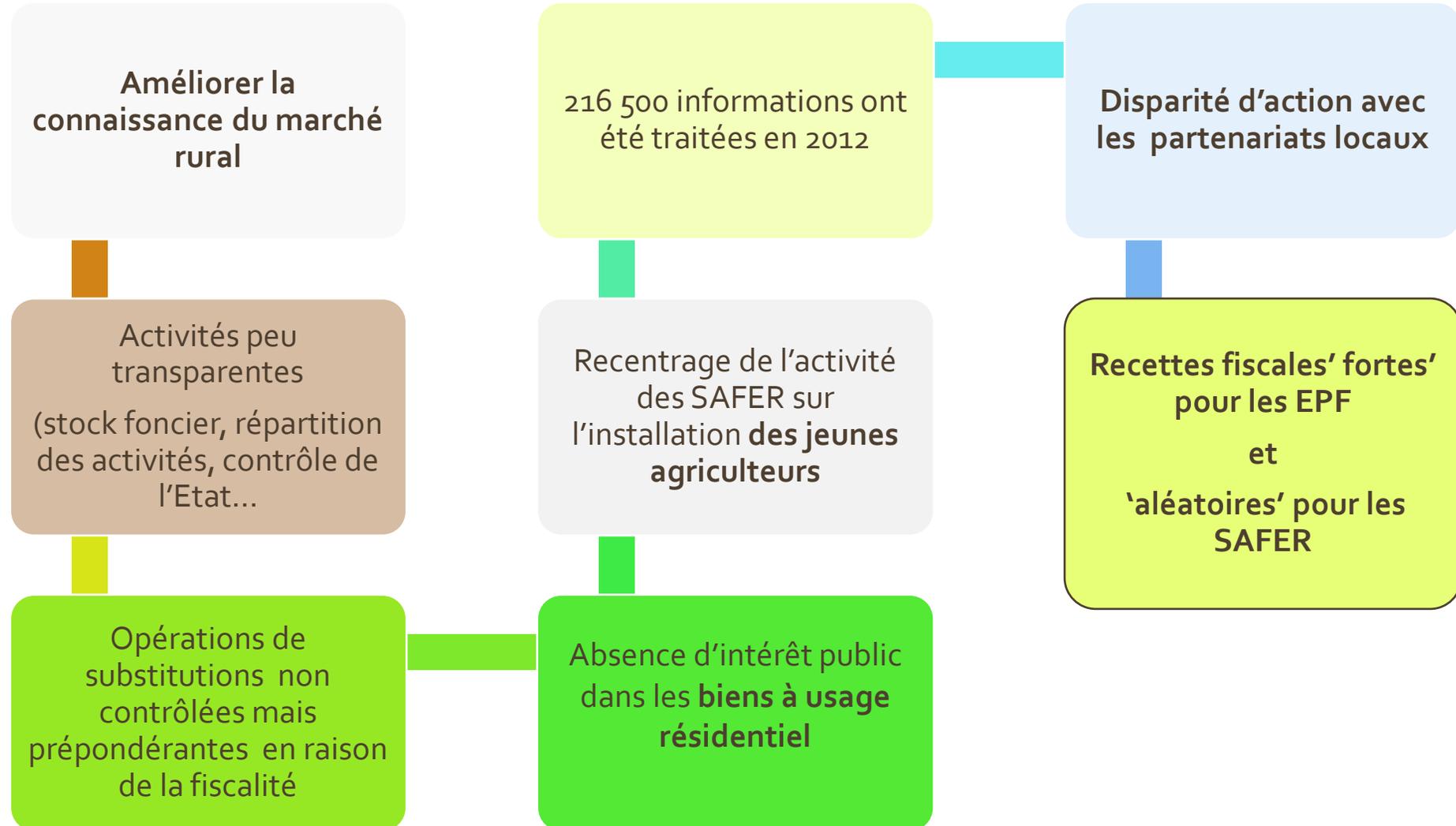
Politique  
menée par les  
SAFER

Politique  
Foncière de  
l'ETAT

Indépendance des politiques,  
diversité des activités,  
peu de contrôle par les  
pouvoirs publics



## COUR DES COMPTES -rapport public annuel 2014-



# PROJET DE LOI d'AVENIR pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

## SAFER

Réorientation des missions des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)  
et

élargissement du droit de préemption à l'ensemble des opérations foncières des sociétés agricoles.

↳ appui technique aux travaux de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

### Gouvernance

Région ou interrégional

Associations environnementales

Syndicats représentatifs

3 collèges

- chambre agriculture /OPA

- Collectivités territoriales

- ETAT actionnaires SAFER

1 association protectrice

de l'environnement

et la Fédération des chasseurs



**- Obligations d'informer  
les SAFER sur les cessions  
de biens agricoles**

**- Sanction administrative**  
contraventions de 5<sup>ème</sup>  
classe et au plus à 1 % du  
montant de la transaction  
contestable devant le TAdm.  
en pleine juridiction

droit de préemption  
des SAFER  
aux **cessions**  
**d'usufruit**

droit de préemption sur la  
« **totalité** » des **parts**  
**de société** en vue de  
favoriser l'installation  
de nouveaux  
agriculteurs.

**Droit de préemption**

établi par décret  
permanent contestable  
dans les 6 mois

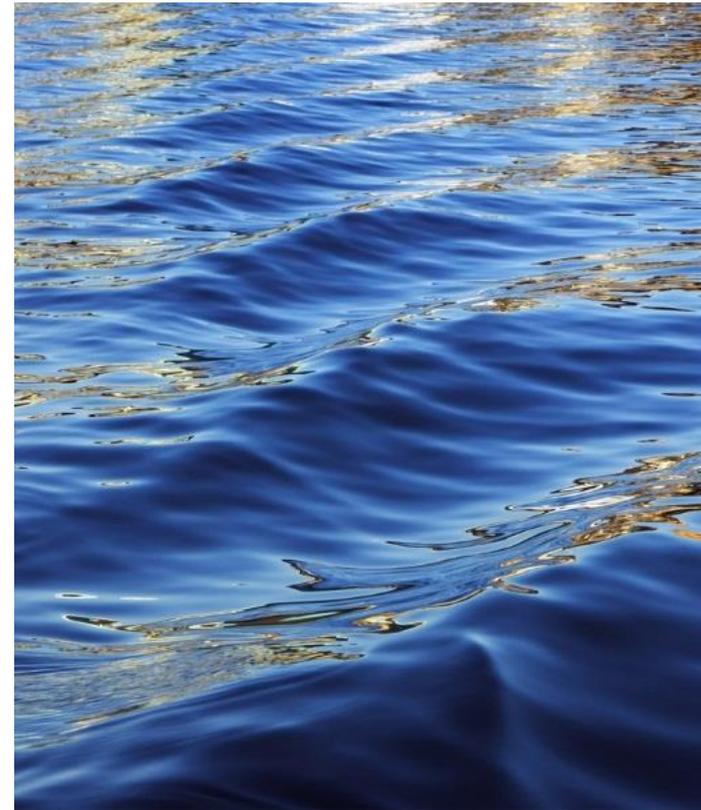
- **Superficie minimale**  
pour chaque plan  
pluriannuel d'activité  
après consultation du  
public, de la chambre  
d'agriculture et des  
CDOA

L141-8-1 CRpm  
Obligation d'une  
comptabilité analytique



ANAVOR 

# PROCEDURE



## Procédure - appel - demande nouvelle - résiliation - congé

- Attendu que la demande de résiliation du bail et de libération des lieux, qui est l'accessoire de la demande tendant à faire valider le congé notifiant la résiliation du bail, n'est pas une **demande nouvelle** en cause d'appel.
- 3<sup>ème</sup> civ. 18 septembre 2013 n° de pourvoi 12-19295

# Contestation Congé et Résiliation action autonome

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 13 novembre 2013 n°12-24.532
  - le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire dans un délai fixé par décret, à dater de sa réception, sous peine de forclusion ;
  - Attendu que pour annuler le congé délivré par Mmes X..., l'arrêt retient que le tribunal **était déjà saisi** à la date de délivrance du congé d'une instance au fond dans le cadre de laquelle la société concluait de manière générale au rejet des prétentions des bailleuses et à son maintien dans les lieux et que dans l'acte du 14 novembre 2001, les parties étaient convenues de la prorogation du terme des baux au 31 décembre 2014, sans possibilité de reprise pendant cette période ;
  - Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société n'avait pas saisi le tribunal paritaire d'une contestation du congé délivré pour le 31 décembre 2014 et que **la demande de résiliation du bail formée par le bailleur et la contestation par le locataire de la validité d'un congé n'ont pas le même objet**, la cour d'appel a violé les textes susvisés
- 
- RDRur. N°419 janvier 14 note 3

# APPEL – dépôt des pièces – temps utile -

- selon les dispositions de l'article 15 du code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent ;
- qu'ayant relevé que M. X...avait signifié ses premières conclusions le 14 juin 2011 puis communiqué ses pièces le 4 juillet suivant, la cour d'appel a souverainement constaté que, les pièces ayant été communiquées en temps utile, il n'y avait pas lieu de les écarter
- GAZ PAL 19/20 février 2014 n°50 à 51 p.26
  - ☛ *« il résulte de la combinaison des articles 906 et 908 du CPC que seule l'absence de conclusions dans le délai de 3 mois à compter de la déclaration d'appel est sanctionnée par la caducité de l'appel. »*
- contraire : Avis Cass. 25/01/2012

## Prétentions récapitulées sous forme de dispositif – Cour d'appel ne statuant que sur les prétentions énoncées au dispositif

- Cass.2<sup>ème</sup> civ. 5 décembre 2013 n°12-23611 jurisdata 2013-027938
- Fait une exacte application de l'article 954, alinéas 1 et 2, du code de procédure civile, selon lequel, dans les procédures avec représentation obligatoire, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquelles chacune de ces prétention est fondée, les **prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif** et la cour d'appel ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif,
- la cour d'appel qui, relevant que l'appelant se bornait dans le dispositif de ses conclusions à conclure à l'infirmité d'un jugement, sans formuler de prétention sur les demandes tranchées dans ce jugement, décide qu'elle n'était pas saisie de prétention relative à ces demandes.
- JCP ed G n°1-2 ; 13/01/2014, 8 veille DEHARO Gaëlle

## Indivision - Action introduite contre un seul indivisaire

- L'action introduite contre un **seul indivisaire** est recevable, la décision rendue sur celle-ci étant inopposable aux autres indivisaires à défaut de mise en cause de ces derniers.
- 1re Civ. - 12 juin 2013. CASSATION n° 11-23.137.
- BC I n° 1359

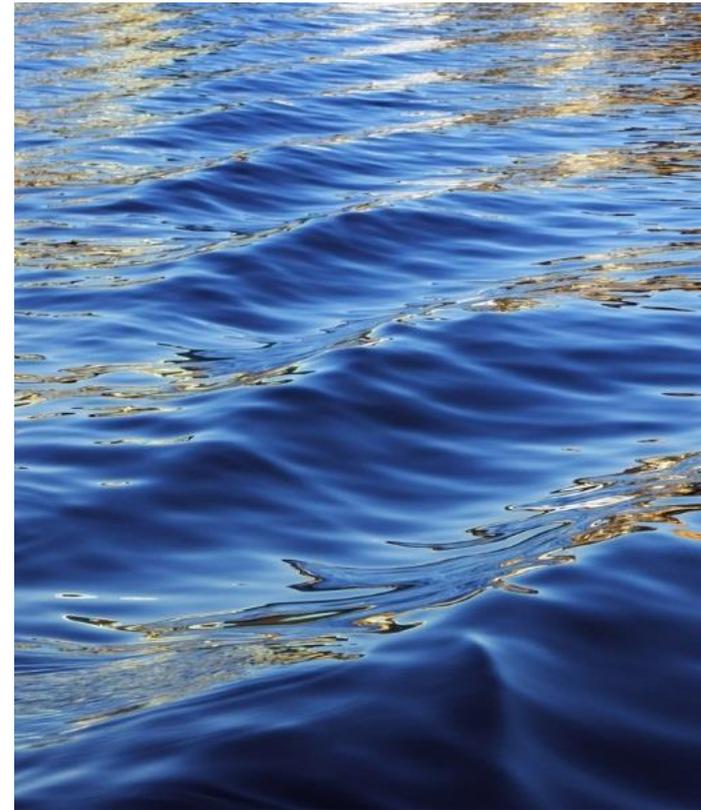
## Indivision -vente -urgence et intérêt commun-

- Cass;1<sup>ère</sup> civ. 4 decembre 2013 n° 12-20.158 jurisdata 2013-027900
- Il entre dans les pouvoirs que le **président du tribunal de grande instance** tient de l'article 815-6 du code civil d'autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis pourvu qu'une telle mesure soit justifiée par **l'urgence et l'intérêt commun**
- JCP ed G n°51 16/12/13 , 1330

PROPRIETE  
bornage  
attribution  
préférentielle  
salaire différé  
sociétés



ANAVOR 



# BORNAGE - Ligne divisoire - Accord des parties - Portée quant à l'action en revendication

- **L'accord des parties sur la délimitation des fonds n'implique pas, à lui seul, leur accord sur la propriété des parcelles litigieuses.**
- 3e Civ. - 23 mai 2013. CASSATIONN° 12-13.898.
- Bulletin d'information n° 792 du 1er décembre 2013 N° 1293
- Semaine juridique, édition générale, n° 24, 10 juin 2013, Actualités, n° 668, p. 1150-1151, note Julien Dubarry ("Du succès d'une revendication postérieure à un bornage amiable").
- Recueil Dalloz, n° 31, 19 septembre 2013, Panorama - droit des biens, p. 2123 à 2138, spéc. p. 2127, note Blandine Mallet-Bricout ("Bornage amiable ne vaut pas reconnaissance de propriété").

## - Décision de bornage - Empiètement - Constatation (non)

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 juillet 2013 n°12-19416 jurisdata n°2013-014573
- « L'action en bornage ayant seulement pour effet de fixer les limites des fonds contigus sans attribuer la propriété des terrains, la cour d'appel ne peut se fonder sur **le bornage** pour constater **un empiètement**. »
- Sur les effets d'un procès-verbal de bornage quant à la question de propriété, à rapprocher :
- 3<sup>e</sup> civ. 10 novembre 2009 pourvoi n° 08-20.951 Bull. 2009 III n° 247 ;
- 3<sup>e</sup> civ. 23 mai 2013 pourvoi n° 12-13.898, Bull. 2013 III n° 62 ;

# VENTE

## différence de surface +1/20ème- préjudice indemnisable

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 11 septembre 2013 n°12-23,772 jurisdata 2013-018947
- **L'acquéreur** d'un immeuble qui agit en responsabilité civile sur le fondement de l'article 1382 du code civil contre la société qui a commis une **faute** dans le mesurage de la surface du bien acquis, ne peut obtenir, sous couvert d'indemnisation de son préjudice, **le remboursement d'une partie du prix de vente.**
- JCP ed G n°48 25 novembre 2013, 1237 Yannick DAGORNE LABBE « les conséquences juridiques d'un déficit de superficie »

# Convictions personnelles d'opposition à la pratique de la chasse

- **L422-10 Env.** « *L'association communale est constituée sur les terrains autres que ceux : (...) / 5° Ayant fait l'objet de l'opposition de propriétaires, de l'unanimité des copropriétaires indivis qui, au nom de convictions personnelles opposées à la pratique de la chasse, interdisent, y compris pour eux-mêmes, l'exercice de la chasse sur leurs biens, sans préjudice des conséquences liées à la responsabilité du propriétaire, notamment pour les dégâts qui pourraient être causés par le gibier provenant de ses fonds (...)* » ;
- **décision n° 2000-434 DC du 20 juillet 2000** que, pour l'application des dispositions précitées de l'article L. 422-10, « *lorsque le propriétaire déclare s'opposer à la pratique de la chasse sur ses biens au nom ou à raison de ses convictions personnelles, son opposition ne saurait faire l'objet d'aucune demande de justification* »

- **CE 3 avr. 2014 n° 364315** Min. Écologie, Développement durable et Énergie c/ Assoc. communale de chasse agréée de Vernon
- Il n'appartient pas au préfet, saisi d'une demande d'un propriétaire tendant au retrait de ses terres du territoire dévolu à une association communale de chasse agréée en raison de ses convictions personnelles opposées à la chasse, de porter une appréciation sur la sincérité de ces convictions.
- [JurisData n° 2014-006620](#)
- *Environnement n° 6 Juin 2014 comm. 47 « Association communale de chasse agréée. Demande de retrait d'un propriétaire en raison de ses convictions personnelles »*  
Commentaire par Pascal TROUILLY

# DECHETS - PROPRIETAIRE NEGLIGENT DETENTEUR - responsabilité subsidiaire -

- **CE 25 septembre 2013 n°358923 WATTELEZ jurisdata 2013-020586**

- Déchets provenant pour l'essentiel de l'exploitation antérieure de l'activité par une société propriétaire du terrain, qui s'était **abstenue de toute surveillance et de tout entretien du terrain** en vue, notamment, de limiter les risques de pollution et les risques d'incendie, n'avait procédé à aucun aménagement de nature à faciliter l'accès au site des services de secours et de lutte contre l'incendie et qui n'avait pris aucune initiative pour assurer la sécurité du site ni pour faciliter l'organisation de l'élimination des déchets.
- En outre, son dirigeant avait au contraire chargé une entreprise de travaux publics, sans autorisation préalable, d'enfouir les déchets pour les faire disparaître et avait d'ailleurs été condamné à raison de ces faits, et la société avait refusé à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie l'autorisation de pénétrer sur le site pour en évacuer les produits toxiques et en renforcer la sécurité.
- Au vu de l'ensemble de ces circonstances, une cour ne commet pas d'erreur de qualification juridique en jugeant que la société et ses dirigeants ont fait preuve de **négligence à l'égard des abandons de déchets sur leur terrain** et en en déduisant qu'ils devaient être regardés comme **détenteurs de ces déchets au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement**.
- 54-08-02-02-01-02 L'appréciation par laquelle les juges du fond jugent qu'un propriétaire a fait preuve de négligence à l'égard des abandons de déchets sur son terrain pour en déduire qu'il doit être regardé comme détenteur de ces déchets au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement est soumise à un contrôle de la qualification juridique des faits.
- JCP ed G n°50 9/12/2013, 1320 « de la responsabilité du propriétaire négligent pour les déchets abandonnés sur son site » PARANCE Béatrice

## Communauté entre époux - Partage - Attribution préférentielle - Local servant effectivement d'habitation à l'un des époux

- 1 civ. 12 juin 2013 n° 12-11724
- En cas de dissolution de la communauté par divorce, un époux peut demander **l'attribution préférentielle** du droit au bail emphytéotique du local qui lui sert effectivement **d'habitation**, s'il y a sa **résidence**.
- articles 831-2 1° et 1476 du code civil

## Récompense -terrain propre- calcul

### Cass.1 ère civ. 13 février 2013 n°11-24825

- Au cas où des deniers communs ont été employés pour rembourser les emprunts contractés pour financer la construction d'une nouvelle maison d'habitation sur le **terrain appartenant en propre** à un époux sur lequel était déjà édifiée une maison d'habitation, si la récompense due par cet époux à la communauté doit être fixée d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté ont contribué au financement de la nouvelle construction, **la plus-value procurée au patrimoine enrichi doit être déterminée**, non par une revalorisation de la dépense faite, mais **en déduisant de la valeur actuelle de l'immeuble la valeur actuelle de ce bien dans sa consistance antérieure aux travaux** ouvrant droit à récompense.

Mathieu JM « actualités en matière de récompense » JCP ed N n°47 nov.13 p.42

- *Sur les modalités de détermination de la récompense due par un époux à la communauté en cas de financement partiel par un patrimoine, à rapprocher : 1re Civ., 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-20.196, Bull. 2012, I, n° 183*
- *Article 1469 alinéa 3 du code civil – conseil : estimation avec et sans les travaux et fixation de la part contributive de la communauté en comparant ce qu'elle a dépensé (échéance en capital) et le coût des travaux*

## Récompense - travaux du mari - Profit personnel tiré des biens de la communauté par un époux - Caractérisation - Défaut -

• **Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 29 mai 2013 n° de pourvoi: 11-25444**

- Un époux ne doit récompense à la communauté que lorsqu'il est **pris une somme** sur celle-ci ou, plus généralement, lorsque l'époux a tiré un **profit personnel** des biens de la communauté.
- Il s'ensuit que **la plus-value procurée** par l'activité d'un époux ayant réalisé des travaux sur un bien appartenant en propre à son conjoint **ne donne pas lieu à récompense** au profit de la communauté.
- Sur les cas de récompenses dues à la communauté  
à rapprocher : 1<sup>re</sup> Civ., 26 octobre 2011, pourvoi n° 10-23.994, Bull. 2011, I, n° 187

# Attribution préférentielle évaluation co-preneur - bien loué

- Cass. 1ere civ. 6 novembre 2013 n°12-27.027
- lorsqu'une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier, titulaire avec son conjoint d'un bail rural, cette attribution n'entraîne, par l'effet de la réunion sur la tête de l'héritier des qualités de propriétaire et de locataire, que la disparition du bail qui lui a été consenti, de sorte que le conjoint de l'héritier demeurant titulaire du bail rural, l'exploitation ne peut être évaluée comme libre de toute occupation.
- JCP ed Not n°13 -28 mars 2014 p.42 note Le Guidec successions et libéralités

## Attribution préférentielle - renonciation

possibilité pour le bénéficiaire d'une attribution

préférentielle d'y renoncer  
avant le partage

### Article 834 Civ après loi 23/6/06



Cass. 1 civ. 23 oct. 2013 n°12-18170

- « Le bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne devient propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif.
- Jusqu'à cette date, que lorsque il ne peut renoncer à l'attribution la valeur du bien, telle que déterminée au jour de cette attribution, a augmenté de plus du quart au jour du partage indépendamment de son fait personnel. »
- LEROY MICHEL Gaz Pal n°28 - 28/1/14 p.39 jurisprudence

- L'efficacité de la cession ou de la donation par un indivisaire d'un bien indivis est subordonnée au résultat du partage.

Le bénéficiaire d'une attribution préférentielle, qui ne devient propriétaire du bien attribué qu'au jour du partage définitif, demeure libre d'y renoncer tant que celui-ci n'est pas intervenu.

Il en résulte que ne porte pas atteinte au principe d'irrévocabilité des donations le fait de renoncer, avant le partage, à l'attribution préférentielle d'un bien indivis dont l'attributaire avait fait donation

- Art. 815-3 ancien, 832 ancien, 883 ancien, 894, 953 et 1134 du code civil

# DONATION - Rapport à la succession - Evaluation

## Changement dans la destination du bien

- **Cass.1civ. 11 septembre 2013 n°12-17277**
- Aux termes de l'article 922 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, la réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existants au décès du donateur ou testateur à laquelle sont réunis fictivement, après en avoir déduit les dettes, ceux dont il en a été disposé par donation entre vifs d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession.
- Il en résulte qu'en cas de **changement dans l'état du bien depuis la date de la donation**, il doit en **être tenu compte** s'il résulte d'une **cause fortuite ou étrangère** à l'industrie du gratifié.

↳ « qu'à l'époque de la donation, les parcelles données à M. Roland X... et à Mme Z... classées en zone NB, étaient constructibles et que cette dernière y a fait construire une maison d'habitation, mais que depuis la révision du plan d'occupation des sols en 2001, ces parcelles sont classées en zone NB où le terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup>, que le terrain donné à Mme Z... ayant été construit il ne peut pas être considéré comme un terrain inconstructible, et que c'est à juste titre que l'expert l'a évalué sur la base du prix d'un terrain constructible.

Qu'en statuant ainsi, alors que le **changement d'état** de l'immeuble provenait d'une **cause étrangère à la donataire** et qu'il devait en être **tenu compte dans son évaluation**, peu important qu'une construction ait été érigée sur le terrain à l'époque où il était constructible, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

GAZ PAL 25/26 sept.13 n°268 p.25

# Salaire Différé - exploitants successifs & prescription

1<sup>ère</sup> civ. 27 février 2013      n° de pourvoi: 11-28359

- « Au cas où chacun des parents a été successivement exploitant de la même exploitation, leur descendant ne peut se prévaloir d'un **unique contrat** de travail à salaire différé pour exercer son **droit de créance sur l'une ou l'autre des successions** qu'à la condition que ce contrat ait reçu exécution au cours de l'une et de l'autre des deux périodes d'exploitation.
- Dès lors doit être approuvé l'arrêt qui, pour déclarer prescrite l'action tendant à la reconnaissance d'une telle créance, retient, alors que l'exploitation agricole avait été exploitée successivement par ses père et mère, que le descendant n'a travaillé sur cette exploitation qu'à l'époque où son père en était l'exploitant et n'a exercé son action contre les successions de ses parents que plus de trente ans après le décès de son père. »
- BARBIERI salaire différé JCP ed Not n°21 24 mai 2013 p. 49
- Sur l'exercice d'un droit de créance de salaire différé en cas de parents exploitants successifs,
- à rapprocher :1re Civ. 23 janvier 2008 pourvoi n° 06-21.301, Bull. 2008, I, n° 29

# abrogation de l'exonération de l'impôt sur le revenu du salaire différé et les prélèvements sociaux au 30 juin 2014

- Article 81 du Code Général des Impôts
- Loi de finances 2014 n°2013-1278 du 29/12/2013 art.26



# DONATION-PARTAGE – Définition -

**Cass.1<sup>ère</sup> civ. 6 mars 2013 n°11-21892**

- Il n'y a de **donation-partage** que dans la mesure où l'ascendant effectue une **répartition matérielle de ses biens entre ses descendants**.
- Dès lors, quelle qu'en ait été la qualification donnée par les parties, l'acte qui n'attribue que des droits indivis à cinq des gratifiés, ne peut, à leur égard, opérer un partage, de sorte qu'à défaut de répartition ultérieure de biens divis par les ascendants, l'acte s'analyse en une **donation entre vifs** ayant eu pour effet de faire sortir les biens du patrimoine des donateurs et de créer une indivision conventionnelle entre les donataires à laquelle il peut être mis fin dans les conditions prévues par l'article 1873-3 du code civil.
- JCP ed G n°9 -3/3/14 doct. 288 LE GUIDEDEC-

**Cass.1<sup>ère</sup> civ 20 novembre 2013 n°12-25681**

- Il n'y a de donation -partage que dans la mesure où l'ascendant effectue une **répartition matérielle de ses biens entre ses descendants**.
- Dès lors, quelle qu'en ait été la qualification donnée par les parties, l'acte qui n'attribue que des droits indivis à **deux des trois gratifiés**, ne peut opérer un partage, de sorte que l'acte s'analyse en une **donation entre vifs**.
- JPC ed G n°4- 27/1/2014 , 92
- [jurisdata 2013-026113](#)
- JCP ed Not. N°16-17 du 18/4/2014 p.51 POTENTIER Ph.

## Procuration sous seing privé acceptation - donation - nullité absolue

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 11 septembre 2013 n°12-15.618
- Les articles 931 à 933 du code civil, qui énoncent des règles d'ordre public, exigent que, lorsqu'une donation entre vifs est acceptée par **procuration**, cet acte doit avoir une **forme authentique**.
- Dès lors, encourt la nullité absolue une donation entre vifs acceptée par une procuration établie sous seing privé.
- Sur le caractère d'ordre public de l'exigence du formalisme pour la validité d'une donation,
  - à rapprocher : 1<sup>re</sup> Civ., 12 juin 1967, Bull. 1967, I, n° 208
  - JCP Ed N n°39 sept.13 p. 9 -Jurisdata n°2013-018924



## GFA -Droit aux bénéfices et aux dividendes-

- Cass. com. 4 févr. 2014 n° 12-23.894 GFA des Barradis c/ Cardonne :
- Alors que les dividendes n'ont pas d'existence juridique avant la constatation de l'existence de sommes distribuables par l'organe social compétent et la détermination de la part attribuée à chaque associé, la cour d'appel, qui n'a pas constaté qu'une décision de distribution de dividendes aux associés avait été prise au titre des exercices visés par la demande de Mme Cardonne, n'a pas donné de base légale à sa décision ;
- [JurisData n° 2014-001532](#)
- Droit des sociétés n° 4, Avril 2014, comm. 62  
« Droit aux bénéfices et droit aux dividendes » Commentaire par Henri HOVASSE art 1842 civ.

↳ **Les dividendes n'ont pas d'existence juridique avant la constatation de l'existence de sommes distribuables par l'organe social compétent et la détermination de la part attribuée à chaque associé.**

Enregistrement. - Droits de mutation. - Mutation à titre onéreux de meubles. - Cession de droits sociaux. - Exclusion. - Cession à une société civile de la valeur des parts de l'un de ses associés décédé.

- Com. - 22 octobre 2013. CASSATION n° 12-23.737.
- **Ne constitue pas une cession de parts sociales** soumise au droit d'enregistrement prévu par l'article 726, I, 2°, du code général des impôts la cession à une société civile immobilière de l'intégralité de la créance représentant la valeur des parts ayant appartenu à l'un de ses associés décédé, en exécution d'une clause statutaire prévoyant qu'en cas de décès d'un associé, la **société continue entre les associés** survivants, les droits attachés aux parts de celui décédé étant transférés aux associés survivants ou à la société, si les associés décident du rachat des parts en vue de leur annulation en contrepartie du versement, au profit des ayants droit de l'associé décédé, **du prix de rachat**, par les associés survivants, des parts de l'associé décédé.

SOCIÉTÉ CIVILE Parts sociales. - Cession. - Connaissance personnelle par un tiers. - Opposabilité. - Cession non déposée au RCS - Absence d'influence.

- Com. - 24 septembre 2013. REJET n° 12-24.083
- La cession de parts sociales qui n'a pas fait l'objet d'un dépôt d'actes en annexe du registre du commerce et des sociétés est opposable à un tiers qui en avait personnellement connaissance.
- BICC n° 795 - 1<sup>er</sup> février 2014 arrêt n°191
- Recueil Dalloz, n° 34, 10 octobre 2013, Actualité / droit des affaires, p. 2272 ("Cession de parts sociales non publiées (SCI) : opposabilité aux tiers").

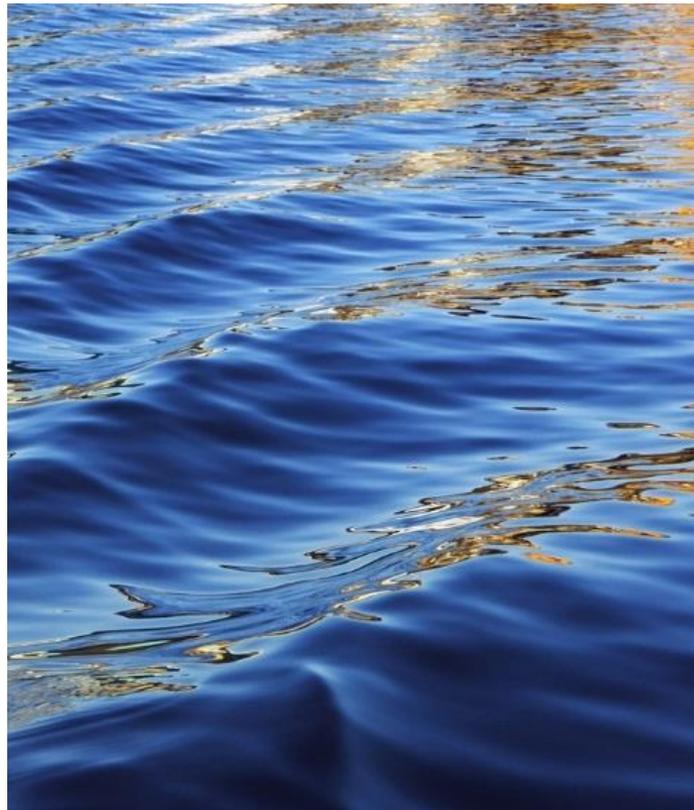
Immeuble. - Acquisition conjointe. - Clause d'accroissement  
-TONTINE - Droits concurrents jusqu'au décès du  
prémourant. - Droit de jouir indivisément du bien. -  
Indemnité d'occupation.

- 3e Civ. - 17 décembre 2013. CASSATION PARTIELLE n° 12-15.453.
- L'achat en commun d'un bien immobilier avec clause d'accroissement, dite de tontine, est exclusif de l'indivision, mais confère aux parties des droits concurrents de **jouissance indivise** sur le bien tant que la condition de prédécès d'un des acquéreurs ne s'est pas réalisée.
- Dès lors, une **indemnité d'occupation** est due à la partie cotitulaire du droit de jouissance par celle qui a la jouissance exclusive du bien.
- Recueil Dalloz, n° 2, 16 janvier 2014, Actualité / droit civil, p. 78 ("Clause d'accroissement : versement d'une indemnité d'occupation").



# Servitude activité agricole

Anavor 2014



# ACTIVITÉ AGRICOLE – DÉFINITION - PAONS -

- **2e Civ. 4 juillet 2013 pourvoi n° 12-23.276**
- *"l'élevage de paons qui depuis bien longtemps n'est plus considéré comme un animal destiné à l'alimentation humaine, ne saurait se rattacher à une activité agricole".*

- inapplication de l'article L.112-16 du code de la construction et de l'habitat : *"les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles n'entraînent pas droit à réparation lorsque l'aliénation du bâtiment exposé à ces nuisances est intervenue postérieurement à l'existence de ces activités".*

RDR mars 14 note 42 BARBIERI

(le paon « braille » ou « criaille », c'est-à-dire « paonner », quand il pousse son cri caractéristique.)

# Servitude de passage

## « conditions normales de sécurité »

• Cass. 3<sup>ème</sup> civ 4 juin 2013 n°12-19.965

- Pour fixer à 3 mètres la largeur de l'assiette de la servitude de passage sur la parcelle AR n° 226 reconnue au bénéfice de la parcelle AR n° 225, la cour d'appel retient que si l'assiette de la servitude n'est pas définie dans le titre récognitif, au moins une largeur maximale de 3 mètres peut être opposée au bénéficiaire de la servitude qui a reconnu cette mesure dans un courrier du 20 décembre 2007 demandant la réouverture du passage de 3 mètres et que le principe de la fixité des servitudes établies par le fait de l'homme s'oppose à l'élargissement de l'emprise à 5 mètres ;
- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si la largeur de cinq mètres était nécessaire pour assurer le passage d'un véhicule automobile dans des conditions normales de sécurité** et conformément aux prescriptions du plan local d'urbanisme, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

JCP ed Not n°27 5 juillet 2013 p. 12

- A rapprocher : Cass.3<sup>ème</sup> civ. 18 dec. 1991 JCP N 1992 II p. 251

# Passage - Travaux rendus nécessaires du fait du propriétaire du fonds servant

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ.5 juin 2013 n°11-25627**
- le propriétaire, dont le fonds est grevé d'une servitude de passage, n'est pas tenu, sauf convention contraire, d'améliorer ou d'entretenir l'assiette de la servitude mais seulement de ne rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode, la cour d'appel qui n'a pas recherché, comme il le lui était demandé, si le dépôt de ces blocs de pierre étaient imputable à M. Y...
- **Une cour d'appel ne peut condamner le propriétaire d'un fonds servant à supprimer des blocs de pierre déposés sur l'assiette d'une servitude de passage sans rechercher si le dépôt de ces blocs de pierre lui est imputable**
- jurisdata 2013-011293 JCP ed N n°26 -28 juin 2013 p. 12
- Sur l'indifférence du droit réel à protéger pour ouvrir l'action en élagage, à rapprocher : 1<sup>re</sup> Civ. 8 février 1965, pourvoi n° 63-10.957, Bull. 1965, I, n° 106
- Sur la possibilité de condamnation du propriétaire du fonds servant qu'au seul cas d'inobservation de son obligation de ne pas faire, à rapprocher : 3<sup>e</sup> Civ., 5 décembre 1972, pourvoi n° 71-11.040, Bull. 1972, III, n° 658

# Servitudes diverses. - Plantations. - Elagage. - Qualité de propriétaire du défendeur

- 3e Civ. - 5 février 2014. REJET n° 12-28.701
- L'action en élagage ou en arrachage fondée sur les articles 671 et suivants du code civil ne peut être dirigée contre le voisin qui occupe, sans en être propriétaire, le fonds sur lequel sont plantés les arbres, arbustes et arbrisseaux objet du litige.

# Raccordement réseau - photovoltaïques

- Tribunal des conflits 8/7/2013 N° 3906 –  
**Société d'Exploitation des Energies Photovoltaïques  
c/ Société Electricité Réseau Distribution de France**

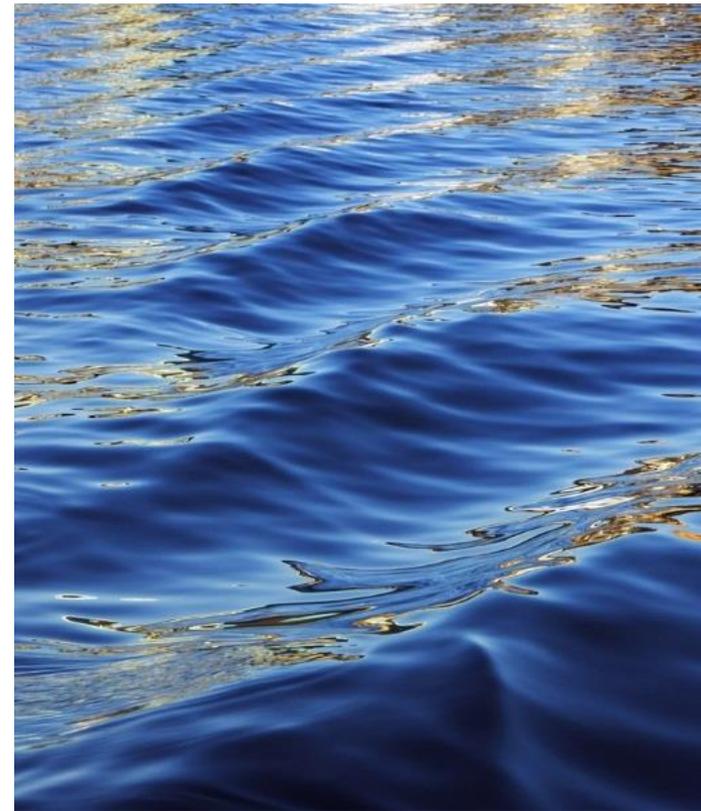
- les contrats conclus entre personnes privées sont en principe des **contrats de droit privé**, hormis le cas où l'une des parties agit pour le compte d'une personne publique ou celui dans lequel ils constituent l'accessoire d'un contrat de droit public ; que, d'une part, par le contrat de raccordement d'une installation de production d'électricité d'origine photovoltaïque au réseau de transport et de distribution de l'électricité en vue de l'achat par la société EDF de l'énergie produite, conclu entre un producteur indépendant et la société ERDF, cette dernière n'exerce aucune mission pour le compte d'une personne publique ; que, d'autre part, si ce raccordement constitue un préalable technique à la délivrance de l'électricité à EDF et si l'article 5 du décret n° 2001-410 du 10 mai 2001 dispose que "la prise d'effet du contrat d'achat est subordonnée au raccordement de l'installation au réseau",
- il n'en résulte pas que le contrat de raccordement soit l'accessoire du contrat d'achat de sorte que la qualification de contrat administratif conférée à ce dernier par l'article L. 314-7 du code de l'énergie tel qu'il résulte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ne s'étend pas au premier ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le litige opposant la SEEP à ERDF relativement au raccordement au réseau de transport et de distribution d'électricité d'une installation de production d'électricité d'origine photovoltaïque relève de la compétence des **juridictions de l'ordre judiciaire** ;

- RDR janvier 14 note 14



# Fonds agricole droit incorporel



# Fragrance d'un parfum -

- Cass. com. 10 décembre 2013 n°11-19872 Sté Lancome / M X
- « Le **droit d'auteur** ne protège les créations dans leur forme sensible, qu'autant que celle-ci est identifiable avec une précision suffisante pour permettre sa communication ;
- que **la fragrance d'un parfum**, qui, hors son procédé d'élaboration, lequel n'est pas lui-même une **oeuvre de l'esprit**, ne revêt pas une forme présentant cette caractéristique, ne peut dès lors bénéficier de la protection par le droit d'auteur.»
- GAZ PAL 6 mars 2014 p.16 « *le droit d'auteur a-t-il un parfum enivrant ?* »  
Laure Marino chronique de jurisprudence de droit de propriété intellectuelle

## Fonds - éléments « au jour du mariage » -

- Cass. 1ère civ. 4 décembre 2013 n° de pourvoi: 12-28076
  - **Seule « l'ouverture au public »** d'une officine de pharmacie entraîne la **création d'une clientèle réelle et certaine**, élément essentiel du fonds de commerce.
  - Dès lors, une cour d'appel, qui constate que l'ouverture au public de l'officine de pharmacie créée par l'épouse est intervenue **postérieurement au mariage**, bien que l'autorisation préfectorale de création de cette officine ait été obtenue **avant** le mariage, en déduit exactement que la valeur de cette officine doit être réintégrée dans l'actif de la communauté.
  - Bull n°470 janvier 2014 p. 6
- Gazette du Palais, n° 43-44, 12-13 février 2014, Chronique de jurisprudence de droit civil des affaires, p. 11-12, note Rémi Cabrillac ("Création d'une pharmacie et acquêt de communauté").
- À rapprocher : Cass. 1ère civ. 18 oct. 2005 n°02-20.329 Defrenois 2006 art. 38316 note Souhami J.

- Formalités préalables - Déclaration à la CNIL - Défaut -  
Fichier clients -



- Un **fichier de clientèle informatisé** contenant des données à caractère personnel, qui n'a pas été déclaré auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés, n'est pas dans le commerce, et sa vente a un **objet illicite**.
- Com. 25 juin 2013 n° de pourvoi: 12-17037
  - Revue des Contrats 2014/1 mars 14 p.119 note Rochfeld
  - JCP ed G n°37 - 9 septembre 2013 note 930 Anne DEBET

## Marque « NOTAIRE 37 »

- Cass. Com. 16 avril 2013 n°12-17633 jurisdata 2013-007270
- L'adoption et l'usage, à titre de marque, du titre appartenant à une profession réglementée par l'autorité publique, sans en être titulaire, est contraire à l'ordre public

articles L. 711-3 b) et L. 716-6 du code de la propriété intellectuelle

l'article 433-17 du code pénal

l'article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat

- Bull. 2013. IV n° 63
- JCP ed Not n°18 3 mai 13 p. 6

# NANTISSEMENT DE L'OUTILLAGE ET DU MATÉRIEL D'ÉQUIPEMENT

- Cass. com. 1er oct. 2013 n° 12-24.558
- **À peine de nullité, le nantissement de l'outillage et du matériel d'équipement doit être inscrit au greffe du tribunal de commerce dont dépend le fonds dans lequel le matériel nanti est exploité.**
- Revue de Droit bancaire et financier n° 2, Mars 2014, comm. 52
- « Formalisme de l'inscription » Alain CERLES

## PONCTUATION-Apposition d'une virgule - d'une minuscule au début de la formule relative à la solidarité- d'une minuscule au début de la formule relative à la solidarité

- le point {.}
- le point d'interrogation {?}
- le point d'exclamation {!}
- la virgule {,}
- le point-virgule {;}
- le deux-points {:}
- les points de suspension {...}
- les parenthèses {() }
- les crochets {[ ] }
- les guillemets {« » }
- le tiret {—}
- la barre oblique {/}
- Les accolades { } }

- Cass.1ere civ. 11 septembre 2013 n°12-19094
- « Ni l'omission d'un **point**,
- ni la substitution d'une **virgule** à un point entre la formule caractérisant l'engagement de caution et celle relative à la solidarité,
- ni l'apposition d'une **minuscule** au lieu d'une majuscule au début de la seconde de ces formules,
- n'affectent la portée des mentions manuscrites prescrites par les articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation. »
- jurisdata2013-018943

Maison de jeux. - Infraction à la réglementation. - Impôts et taxes. - Spectacles, jeux et divertissements. - Participation à la tenue d'une maison de jeux. - Éléments constitutifs.

- Crim. - 30 octobre 2013. REJET n° 12-84.784.
- « *Le poker Texas Hold'hem,*
- *le poker Omaha*
- *et le rami-poker*

*sont des 'jeux de hasard'*

*au sens de l'article premier de la loi du 12 juillet 1983. »*

*Recueil Dalloz, n° 39, 14 novembre 2013, Actualité / droit pénal et procédure pénale, p. 2581 ("Jeux de hasard (domaine) : inclusion de trois jeux de poker").*

« Il y a l'avenir qui se fait

et l'avenir qu'on fait

L'avenir réel se compose des deux. »

Alain Fournier (1886-1914)