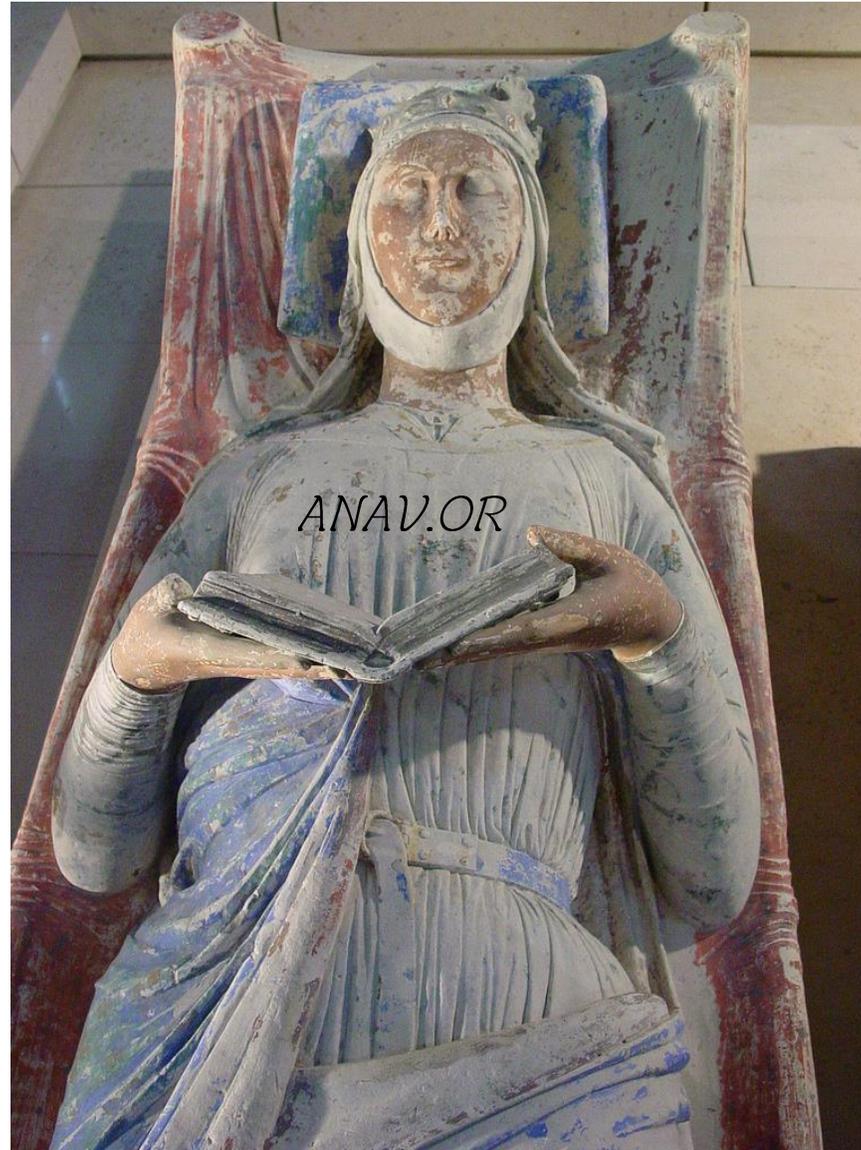


Veille et aspects du droit rural

2024



Inscription de
« la TRANSHUMANCE, déplacement saisonnier de
troupeaux » sur la Liste représentative du
patrimoine culturel immatériel (PCI) de l'humanité

La transhumance est « un déplacement saisonnier de personnes et de leur bétail entre plusieurs régions géographiques ou climatiques. »



**Projet de loi
d'orientation
pour la
souveraineté
agricole et le
renouvellement
des générations
en agriculture**

Souveraineté agricole et renouvellement des générations en agriculture



**Projet de loi
d'orientation
pour la
souveraineté
agricole et le
renouvellement
des générations
en agriculture**

Présidence de la République

Décret du 9 juin 2024
portant dissolution de l'Assemblée nationale

NOR : PREX2415533D

Le Président de la République,
Vu l'article 12 de la Constitution ;
Après consultation du Premier ministre, du président du Sénat et de la présidente de l'Assemblée nationale,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'Assemblée nationale est dissoute.

Art. 2. – Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 9 juin 2024.

EMMANUEL MACRON



DISSOLUTION

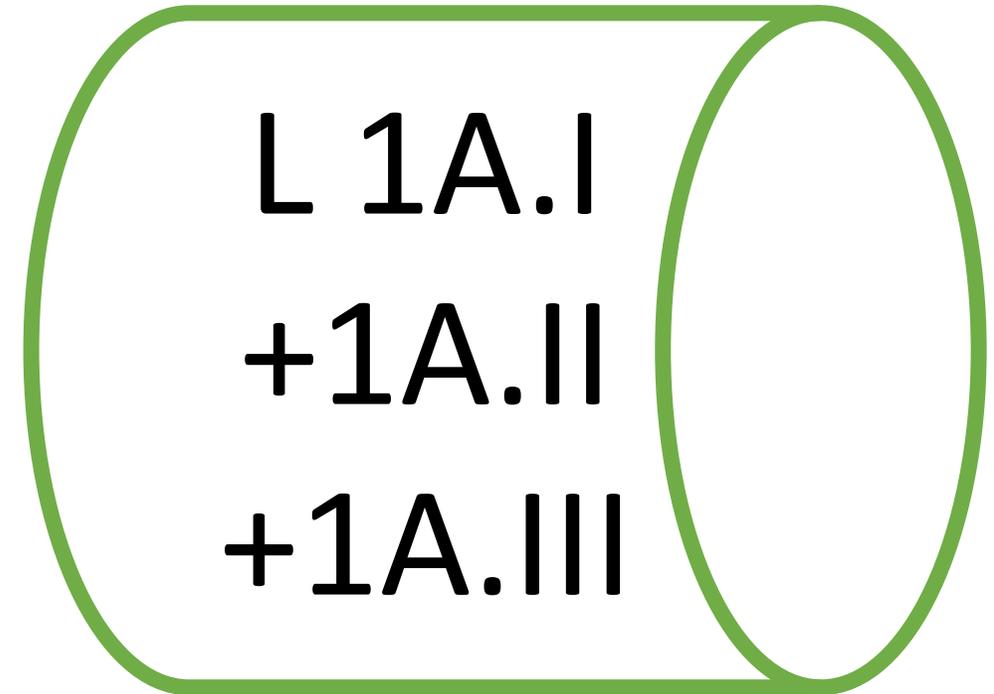
et les travaux du... Sénat ?



- Le mandat des sénateurs ne prend pas fin en cas de dissolution de l'Assemblée nationale.
- Selon la coutume républicaine,
le **Sénat suspend ses travaux** en séance publique, à partir de la dissolution et jusqu'à l'installation de la nouvelle Assemblée nationale.

**DÉFINIR NOS POLITIQUES EN
FAVEUR DU RENOUVELLEMENT DES
GÉNÉRATIONS AU REGARD DE
L'OBJECTIF DE SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE DE LA FRANCE**

Souveraineté agricole et renouvellement des générations en agriculture



L. 1 A. – I.

- **« Art. L. 1 A. – I. – La protection, la valorisation et le développement de l’agriculture et de la pêche sont d’intérêt général majeur en tant qu’ils garantissent la souveraineté agricole et alimentaire de la Nation, qui contribue à la défense de ses intérêts fondamentaux.**
- « L’agriculture au sens du présent livre, qui s’entend des activités réputées agricoles en application de l’article L. 311-1, comprend notamment**
- l’élevage,
 - l’aquaculture,
 - le pastoralisme,
 - la viticulture,
 - les semences,
 - l’horticulture
 - et l’apiculture.

**FORMER ET METTRE
L'INNOVATION AU SERVICE
DU RENOUVELLEMENT DES
GÉNÉRATIONS ET DES
TRANSITIONS EN
AGRICULTURE**

**FAVORISER L'INSTALLATION DES
AGRICULTEURS AINSI QUE LA
TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS
ET AMÉLIORER LES CONDITIONS
D'EXERCICE DE LA PROFESSION
D'AGRICULTEUR**

politiques d'orientation et de formation aux métiers de l'agriculture

- Elles visent avant 2030 à :
 - 1° Augmenter de **30 %** par rapport à 2022 le nombre d'**apprenants** dans les formations de l'enseignement agricole technique qui préparent aux métiers de l'agriculture et de l'agroalimentaire ;
 - 2° Augmenter de **75 %** par rapport à 2017 le nombre de **vétérinaires** formés en France ;
 - 3° Augmenter de **30 %** par rapport à 2017 le nombre d'**ingénieurs agronomes** formés.

objectifs

- l'État se donne comme objectif, avant le **1^{er} janvier 2030**, que la surface agricole utile cultivée
- en agriculture biologique, atteigne **21 %**
- et que celle cultivée en légumineuses atteigne **10 %.**

France SERVICE AGRICULTURE

- « *Art. L. 330-4. – I. –*
- Dans chaque département, **le réseau “France services agriculture”** est constitué du point d’accueil départemental unique pour la transmission des exploitations et l’installation des agriculteurs

**SÉCURISER, SIMPLIFIER ET
FACILITER L'EXERCICE DES
ACTIVITÉS AGRICOLES**

500 000 EXPLOITANTS AGRICOLES

réforme de l'ensemble des instruments juridiques et financiers

- La France se fixe comme objectif de compter **au moins 400 000 exploitations agricoles** et **500 000 exploitants agricoles** au terme de la période de programmation mentionnée au premier alinéa. Les schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles, dans leurs déclinaisons territoriales et de filières, s'inscrivent en cohérence avec cet objectif.
- Celui-ci fait l'objet d'une déclinaison spécifique pour chacune des collectivités relevant des articles 73 et 74 de la Constitution, qui prend en considération les tendances, les dynamiques et les géographies propres à chacune.
- Pour atteindre cet objectif, l'État se fixe pour objectif **de contrôler les phénomènes d'agrandissement** par la régulation de l'ensemble des marchés fonciers afin de permettre le renouvellement des générations en agriculture.
- La réalisation de cet objectif suppose **de préserver les terres agricoles, de rendre le foncier accessible aux candidats à l'installation** et **de faciliter la transmission des exploitations agricoles.**
- **À cette fin, une réforme de l'ensemble des instruments juridiques et financiers doit permettre à la politique foncière de s'adapter aux enjeux contemporains.**

aspects de la (ex) future loi

- **Suppression des groupements fonciers agricoles d'investissement (GFAI)**
- **Activité commerciale accessoire des groupements agricoles d'exploitation en commun (Gaec) et des sociétés civiles d'exploitation agricole (SCEA)**
- **Habilitation à prendre par ordonnance toute mesure permettant d'adapter la répression de certaines atteintes à la conservation des espèces et des habitats**
 - **Présomption de bonne foi des agriculteurs en cas de contrôle de leur exploitation**
- **Règles applicables aux détenteurs de chiens de protection de troupeaux**
 - *contentieux de certaines décisions en matière agricole*

statut d'associé à l'essai.

- « **Art. L. 330-9.** – Le droit à l'essai est défini comme une période au cours de laquelle une ou plusieurs personnes physiques majeures expérimentent un projet d'agriculture en commun avec un **statut d'associé à l'essai.**
- « Afin de préparer son projet d'association au sein d'une société ayant pour objet principal l'exploitation agricole, toute personne majeure peut effectuer un test d'association à l'essai. Dans le même objectif, un chef d'exploitation déjà installé peut, en vue de la constitution d'une société à objet principalement agricole avec un ou plusieurs autres exploitants agricoles ou de son entrée dans une telle société, effectuer un test d'association à l'essai.
- « L'essai est encadré par une **convention écrite** liant cette personne et la société dans laquelle se réalise le test ou les exploitants agricoles concernés par le test. Cette convention précise les conditions de réalisation de l'essai et détermine les conditions d'exercice de l'activité au sein de l'exploitation agricole, notamment la participation au travail en commun ainsi qu'aux décisions relatives à la direction collective de l'exploitation. Elle précise, selon le cas, le statut sous lequel est placée la personne réalisant le test ou que le test relève des articles L. 325-1 à L. 325-3. La convention prévoit un accompagnement relationnel réalisé par une personne qualifiée.
- « **L'essai est réalisé sur une période d'un an, renouvelable une fois, avec l'accord de l'autorité administrative ; la fin de la convention fait l'objet d'une déclaration à l'autorité administrative.**
- « **La convention d'association à l'essai ne peut s'accompagner de la détention d'une part quelconque du capital social de la société d'exploitation agricole ni d'aucune part en industrie.** S'il n'exerce pas déjà une activité agricole, l'associé à l'essai n'est pas considéré comme installé au sens du présent chapitre.
- « Nonobstant l'exécution de la fin du contrat régissant le statut sous lequel est placée la personne réalisant le test ou la fin du contrat d'entraide, il peut être mis un terme à tout moment à la convention d'association à l'essai par l'une des parties, sans que la convention puisse engager financièrement ni obliger l'associé à l'essai ou la société au sein de laquelle l'essai est réalisé.
- « "France services agriculture" constitue le réseau de référence pour informer, accompagner et formaliser la convention d'association à l'essai définie au présent article.

Statut du fermage

Cour de cassation, 3ème civ. 29 février 2024, n°22-17.64

Cour de cassation Troisième chambre civile 13 juin 2024 Pourvoi n° 22-18.861

Tribunal administratif de PAU 13 octobre 2022, Earl Payssas, n° 2001410

Cour de cassation 3ème Chambre civile 7 septembre 2023, 21-22.390

CE 7 juin 2023, n° 447797

Cour de cassation Troisième chambre civile 7 septembre 2023 n° 21-18.611

Cour d'appel de Lyon CHAMBRE SOCIALE B 1 décembre 2023 RG n° 21/01958

Cour de cassation Troisième chambre civile 16 novembre 2023 Pourvoi n° 21-18.360

Cass. 3 ème chambre civile 13 juin 2024 n° 22-21.250

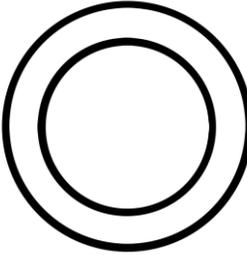
Cour de cassation 3ème Chambre civile 25 janvier 2024, n°22-21.037

Cass.1ere civ. 24 janvier 2024 n°22-14748

Cour de cassation 3 ème chambre civile 14 décembre 2023 Pourvoi n° 22-16.751

PETITE PARCELLE

une **partie essentielle** d'une exploitation agricole doit être examinée par rapport à **l'ensemble des parcelles exploitées** par la même personne



- **Cour de cassation, 3^{ème} civ. 29 février 2024, n°22-17.64**
- Réponse de la Cour

Vu l'article L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime :

5. Selon ce texte, après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8, alinéa 1er, L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime.

6. Pour juger que la parcelle de vigne constitue une partie essentielle de l'exploitation de M. [F] et exclure l'existence d'un bail dérogatoire, l'arrêt, après avoir constaté qu'il exploitait par ailleurs des terres arboricoles, retient que l'attestation du président de la cave de Tain du 10 février 2022 démontre que la parcelle litigieuse représente entre 2019 et 2021 une moyenne de 25 % du chiffre d'affaire de M. [F] sur la part viticole de son exploitation.

7. En se déterminant ainsi, la cour d'appel, qui s'est fondée sur des éléments impropres à établir si, à la date de conclusion du bail, **la parcelle litigieuse constituait une partie essentielle de l'exploitation du locataire, prise dans son ensemble**, n'a pas donné de base légale à sa décision.

le régime dérogatoire des baux de petites parcelles ne s'applique pas au bail renouvelé si la division des parcelles, qui a eu pour effet de faire naître une pluralité de bailleurs, a eu lieu moins de neuf ans avant ce renouvellement.

• Cour de cassation Troisième chambre civile 13 juin 2024 Pourvoi n° 22-18.861

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 28 avril 2022), le 31 juillet 1989, [Z] [R] et [W] [F], son épouse, ont consenti à M. [N] un bail rural à long terme pour une durée de dix-huit ans à compter du 1er avril 1989 portant sur diverses parcelles dont l'une a été divisée en six parcelles suivant document d'arpentage établi par un géomètre-expert le 30 novembre 2009.
2. Par acte du 26 mai 2010, un partage est intervenu entre les héritiers de [Z] [R] et [W] [F], et M. [R] s'est vu attribuer une parcelle issue de la division de l'une des parcelles données à bail suivant le document d'arpentage précité.
3. Il a reçu, par acte du 10 septembre 2010, une donation de son frère portant sur deux autres parcelles incluses dans ce document.
4. M. [R] a délivré congé pour les trois parcelles précitées à M. [N] par acte du 28 mars 2019 à effet au 30 septembre 2019, se prévalant du régime des petites parcelles.
5. M. [N] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé.

8. Aux termes du premier alinéa du second texte, après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3. La nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêt en vigueur à cette date.

9. Aux termes du deuxième alinéa de ce second texte, **la dérogation prévue au premier alinéa ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans.**

10. L'indivisibilité du bail cessant à son expiration, dès lors que le bail renouvelé est un nouveau bail, la nature et la superficie des parcelles susceptibles d'échapper aux dispositions d'ordre public relatives au statut du fermage doivent être appréciées au jour où le bail a été renouvelé (3e Civ., 1er octobre 2008, pourvoi n° 07-17.959, Bull. 2008, III, n° 142).

11. Il en résulte que le régime dérogatoire des baux de petites parcelles ne s'applique pas au bail renouvelé si la division des parcelles, qui a eu pour effet de faire naître une pluralité de bailleurs, a eu lieu moins de neuf ans avant ce renouvellement.

12. Pour valider le congé, l'arrêt retient que la division s'entend, en l'espèce, du morcellement d'une parcelle par le biais d'une division parcellaire et non d'un simple allotissement dans le cadre d'une procédure de partage, et que l'ancienne parcelle A n° [Cadastre 2] a été divisée en six nouvelles parcelles dont les trois parcelles objets du congé, suivant document d'arpentage établi le 30 novembre 2009, et énonce que, si la division parcellaire est intervenue durant la durée initiale d'exécution du bail, un congé ne peut être donné qu'à l'issue d'un délai de neuf ans à compter du renouvellement de celui-ci, mais que, si la division intervient, alors que le bail a déjà été renouvelé, alors le délai de neuf ans commence à courir à compter de la division parcellaire.

13. Elle en déduit qu'à la date de la délivrance du congé, le 28 mars 2019, la condition de neuf ans qui a commencé à courir avant la fin de l'année 2009 était remplie, dès lors que cette division était intervenue alors que le bail rural était déjà renouvelé, échappant ainsi au principe d'indivisibilité.

14. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le bail en cours s'était renouvelé le 1er avril 2016, soit moins de neuf ans après la division intervenue par acte de partage du 26 mai 2010, la cour d'appel a violé les textes susvisés

En application de l'article L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, le régime dérogatoire des baux de petites parcelles ne s'applique pas au bail renouvelé si la division des parcelles, qui a eu pour effet de faire naître une pluralité de bailleurs, a eu lieu moins de neuf ans avant ce renouvellement

L411-15 du code rural et de la pêche maritime

- **la priorité réservée aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la DJA joue pendant la période de réalisation du projet soit quatre ans**
- **Tribunal administratif de PAU 13 octobre 2022, Earl Payssas, n° 2001410**
- Après avoir rappelé la compétence des juridictions de l'ordre administratif pour connaître de la contestation, par une personne privée, de l'acte administratif par lequel une personne morale de droit public refuse d'engager avec lui une relation contractuelle dont l'objet est la valorisation ou la protection de son domaine privé n'affectant ni son périmètre ni sa consistance, le tribunal administratif de Pau juge qu'il résulte des articles L. 2121-29 et L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales **qu'il appartient au conseil municipal qui entend autoriser le maire à souscrire un bail de se prononcer sur tous les éléments essentiels du contrat à intervenir.**
- Le tribunal souligne également **l'indépendance du régime du bail rural conclu pour la location d'un terrain à vocation agricole d'une commune** et de la **convention d'occupation précaire**, ainsi que la priorité, réservée par l'article L. 411-15 du même code, aux seuls exploitants bénéficiant effectivement de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs pour conclure un tel bail.

Tribunal administratif de PAU 13 octobre 2022, Earl Payssas, n° 2001410 suite et fin

- 9. Il résulte de ces dispositions que lorsque les terrains à vocation agricole dont une commune est propriétaire relèvent du domaine privé communal, **la location de ces biens est soumise aux mêmes obligations que pour tout propriétaire privé en matière de bail rural** en application de l'article L. 415-11 du code rural et de la pêche maritime, à l'exception de la circonstance que le bail peut être conclu soit à l'amiable soit par voie d'adjudication en application de l'article L. 411-15 du code rural et de la pêche maritime.
- Toutefois, l'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime fixe **les exceptions à l'application du statut du fermage** qui prévoit notamment que le statut des baux ruraux ne s'applique pas aux conventions d'occupation précaire tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination agricole doit être changée.
- 14. Il résulte de ces dispositions, que la réalisation d'une installation bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs prévue au 1° de l'article D. 343-3 ne constitue pas un acte instantané mais la réalisation progressive, étalée dans le temps, du projet d'installation au vu duquel et pour lequel la dotation a été accordée.
- **Par suite, la priorité réservée aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs joue pendant la période de réalisation du projet. Cette dernière doit être regardée comme achevée à l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de la date à laquelle le bénéficiaire a commencé à réaliser effectivement ce projet.**
- Rapport Public 2022 du conseil d'état

Absence de bail rural verbal assimilation de l'entretien à une contrepartie onéreuse (non) - trouble manifestement illicite - expulsion

- **Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile 7 septembre 2023, 21-22.390**

- 5. La cour d'appel, qui, en l'absence d'assimilation de « l'entretien d'une parcelle » à une contrepartie financière, n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante ni de répondre à une simple allégation de paiement d'un loyer, a relevé, d'une part, que la parcelle était **exclue des deux baux écrits** et, souverainement retenu, d'autre part, que **l'occupant ne justifiait pas d'un bail rural verbal**.

6. Elle a pu en déduire que l'occupation de cette parcelle constituait **un trouble manifestement illicite** auquel il convenait de mettre fin en ordonnant **l'expulsion** de M. [R].

7. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

L'incorporation de parcelles agricoles dans le domaine public « dégénère le bail rural » en cours en une « convention d'occupation précaire »

- CE 7 juin 2023, n° 447797

*« Lorsque le conservatoire procède à l'intégration dans le « domaine public » de biens immobiliers occupés et mis en valeur par un exploitant déjà présent sur les lieux en vertu d'un bail rural en cours de validité, **ce bail constitue, jusqu'à son éventuelle dénonciation, un titre d'occupation** de ce domaine qui fait obstacle à ce que cet exploitant soit expulsé ou poursuivi au titre d'une contravention de grande voirie pour s'être maintenu sans droit ni titre sur le domaine public.*

*« Ce contrat ne peut, en revanche, une fois ces biens incorporés au domaine public, **conserver un caractère de bail rural** en tant qu'il comporte des clauses incompatibles avec la domanialité publique ».*

En raison des grands principes qui gouvernent la domanialité publique, dont celui de la précarité de l'occupation privative (art L. 2122-2 du CG3P), il est certain qu'un agriculteur ne peut se prévaloir de la législation sur les baux ruraux (*CE 15 novembre 1950, Durel, Rec. P. 557*).

La solution n'est pas en réalité nouvelle : elle avait déjà été énoncée à propos du bail commercial :

- (CE, 21 décembre 2022, Commune de Saint-Félicien,
- adde CE, 24 novembre 2014, n° 352402, Sté des remontées mécaniques Les Houches-Saint-Gervais, Rec. p. 350

BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC ?

(● Articles L2111-1 à L2142-2 du Code général de la propriété des personnes publiques)

- **Article L2111-1**
- Sous réserve de dispositions législatives spéciales, **le domaine public d'une personne publique** mentionnée à l'article L. 1 **est constitué des biens lui appartenant qui sont**
 - **soit affectés à l'usage direct du public,**
 - **soit affectés à un service public** pourvu qu'en ce cas ils fassent **l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.**
- **Article L1**
- Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à **l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics.**

- **Article L2111-2**
- Font également partie **du domaine public les biens des personnes publiques** mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, **en constituent un accessoire indissociable.**

centre équestre ou non contrat - « commune intention » refus de requalification

- **Cour de cassation Troisième chambre civile 7 septembre 2023 n° 21-18.611**

- 2. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 27 avril 2021, RG n° 20/00397), par deux actes du 20 décembre 2015, qualifiés de baux commerciaux, la société civile immobilière [Adresse 4] (la SCI) a donné à bail à M. [P] des boxes, des paddocks, un manège, une carrière et une allée de cavalerie et des selleries.
- 3. Le 24 octobre 2018, M. [P] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **requalification** de ces conventions en bail rural.

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a relevé que les contrats signés le 20 décembre 2015 indiquaient que les biens loués devaient servir exclusivement à l'usage « **d'écurie d'élevage et de propriétaires** » et que le locataire ne pourrait y exercer aucune autre activité, qu'ils **ne mentionnaient pas l'activité de préparation et d'entraînement d'équidés**, et que le **contrat portant sur les box** remplaçait un contrat signé le 25 septembre 2013 qui avait clairement attesté de la volonté de la SCI de **ne pas voir s'exercer dans les biens qu'elle louait l'activité de centre équestre**.

6. Appréciant la qualification des baux à la date de leur conclusion, elle en a souverainement déduit que **les parties n'avaient pas eu pour commune intention de créer un centre équestre en plus de l'activité de pension des chevaux et que le fait que M. [P] ait par la suite développé cette activité était sans incidence sur la qualification de ces contrats**.

9. Aux termes de ce texte, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

10. Pour allouer une certaine somme à la SCI à titre de dommages et intérêts, l'arrêt retient que M. [P] a fait le choix de développer une activité équestre non prévue dans les contrats, et qu'il n'a introduit la procédure en requalification qu'à la suite de la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, alors qu'il avait toute latitude pour solliciter la requalification en bail rural plusieurs mois auparavant.

11. En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une résistance abusive alors qu'une action en justice ne peut, sauf circonstances particulières qu'il appartient au juge de spécifier, dégénérer en abus lorsque sa légitimité a été reconnue par le premier juge, malgré l'infirmité dont sa décision a été l'objet, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

La « pension » et le « commerce d'équidés » et « l'organisation de concours équestres » ne sont pas des activités agricoles

Cour d'appel de Lyon CHAMBRE SOCIALE B 1 décembre 2023 RG n° 21/01958

- Suivant bail dérogatoire de courte durée prévu par l'article L.145-5 du code de commerce, en date du 1er juillet 2019, le GFA Papillon Jacky a loué à M. [N] [V], à compter du 1er juillet 2019 et pour une durée de six mois, des locaux situés à [Adresse 7] pour un usage exclusif de pension et commerce d'équidés, organisation de concours équestres, centre équestre, moyennant un loyer semestriel hors charges et hors indexation de 27 000 euros.

Par requête du 19 décembre 2019, M. [V] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Trévoux aux fins d'obtenir la requalification du contrat en bail à ferme,

- L'article 4 du bail stipule que « *les locaux loués sont à usage exclusif de pension et commerce d'équidés, organisation de concours équestres, centre équestre* ».

Les parties étaient donc convenues de permettre au preneur de développer **plusieurs activités** et il convient donc de rechercher quelle est **l'activité prépondérante** exercée par lui **et s'il s'agit d'une activité agricole**.

La pension et le commerce d'équidés et l'organisation de concours équestres ne sont pas des activités agricoles, en ce que l'exploitant n'intervient pas dans le cycle de vie des animaux et en ce qu'elles ne se situent pas dans le prolongement de l'acte de production et n'ont pas pour support l'exploitation agricole.

Quant au centre équestre, il s'agit d'une activité agricole, mais à défaut d'éléments versés aux débats par M. [V] sur son activité, **la cour ne peut considérer que son exploitation est prépondérante par rapport à l'activité commerciale développée concomitamment**.

Par ailleurs, l'absence de contestation par le GFA Papillon Jacky de la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux pour statuer sur la demande de requalification du bail dérogatoire en bail rural et la demande d'indemnité d'occupation qu'il formule ne sauraient permettre de considérer qu'il consent à l'application du statut des baux ruraux, alors qu'il a conclu l'inverse.

M. [V] échoue donc à rapporter la preuve qu'il exerce une activité agricole. Il n'existe pas de motifs de requalifier le bail dérogatoire en bail rural. Le jugement sera infirmé de ce chef.

L'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet

- Il résulte de l'article 2224 du code civil que, si **l'action en requalification en bail rural de la convention pluriannuelle de pâturage initiale se prescrit à compter de sa conclusion, l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.**

Cour de cassation Troisième chambre civile 16 novembre 2023 Pourvoi n° 21-18.360

Vu l'article 2224 du code civil :

7. Aux termes de ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

8. La Cour de cassation juge, de façon constante, que **le bail tacitement reconduit est un nouveau bail, distinct du bail initial** (3e Civ., 10 juin 1998, pourvoi n° 96-15.626, Bull. n° 119). Cette règle est désormais consacrée, depuis l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, **aux articles 1214 et 1215 du code civil.**

9. Il en résulte que, **si l'action en requalification en bail rural de la convention pluriannuelle de pâturage initiale se prescrit à compter de sa conclusion, l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.**

10. Pour déclarer prescrite l'action en reconnaissance d'un bail rural, laquelle s'analyse en une action en requalification de la convention en cours, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que le délai de prescription court, sauf fraude, à compter de la date de la conclusion du contrat initial, nonobstant sa tacite reconduction.

11. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

- RDR n° 1, Janvier 2024, 3 Une requalification rechargeable Samuel Crevel

- A rapprocher : 3e Civ., 10 juin 1998, pourvoi n° 96-15.626, Bull. 1998, III, n° 119 –

- bail commercial : Cass. 3e civ. 25 mai 2023 n° 22-15.496, requalification en bail commercial : CA PARIS 5-3 du 21/06/2023 n°20/05096 GAZ PAL n°37 14 novembre 2023 p.60 Sabine Chastagnier



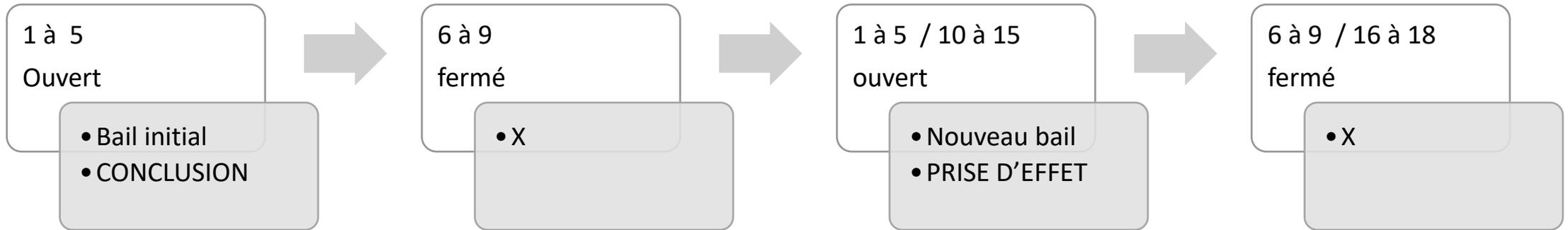
● 1214

et 1215 du code civil

- Le contrat à durée déterminée peut être renouvelé par l'effet de la loi ou par l'accord des parties.
- Le **renouvellement** donne naissance à un **nouveau** contrat dont le contenu est identique au précédent **mais dont la durée est indéterminée.**

- Lorsqu'à l'expiration du terme d'un contrat conclu à durée déterminée, les contractants continuent d'en exécuter les obligations, il y a **tacite reconduction.**
- Celle-ci produit les **mêmes effets** que le renouvellement du contrat.

Si l'action en requalification en bail rural de la convention pluriannuelle de pâturage initiale se prescrit à compter de sa conclusion, l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.



Trouble de jouissance - Réparation - Mesures propres à le faire cesser - Appréciation souveraine

- **Cass. 3 ème chambre civile 13 juin 2024 n° 22-21.250**
- 7. Le juge, qui constate l'existence de **troubles de jouissance** subis par un locataire, apprécie souverainement les **mesures propres à les faire cesser** en faisant injonction à leur auteur de procéder à des travaux.

Modalités de résiliation

date d'appréciation

régularisation du prix du fermage illicite

haie

retrait - défaut : absence de mise en demeure

• ***Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 14 décembre 2023 Pourvoi n° 22-16.751

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 24 mars 2022), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 26 juin 2019, retournée avec la mention « pli avisé et non réclamé », Mme [B] (la bailleresse), propriétaire de parcelles de vigne données à bail à la société civile d'exploitation agricole Domaine Bouvet (la preneuse), a mis en demeure cette dernière de payer les fermages dus au titre des années 2016 à 2018.
- 3. La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en résiliation du bail et ses demandes subséquentes,
- 4. Selon l'article L. 411-31, I, 1°, du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur, ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance, cette mise en demeure devant, à peine de nullité, rappeler les termes de ce texte.

5. Selon l'article R. 411-10 du même code, **la mise en demeure** prévue au 1° du I de l'article L. 411-31 précité **est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**.

6. Il en résulte que **cette mise en demeure**, qui constitue un acte préalable obligatoire à l'exercice d'une action en résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages, **a une nature contentieuse**.

7. La cour d'appel, qui a constaté que **la lettre recommandée du 26 juin 2019 n'avait pas été retirée**, en a, à bon droit, déduit, sans violer le principe de la contradiction, ni méconnaître l'exigence de bonne foi posée par l'article 1104 du code civil, que les articles 668 et 669 du code de procédure civile trouvaient application et que **la lettre ne valait pas mise en demeure**,

• **loi 89** : 2e Civ., 24 mai 2006, pourvoi n° 04-18.928, Bull. 2006, II, n° 135 et *Cass. Civ, 3^{ème}, 21 septembre 2022, n° 21-17.691*

« N'est pas régulièrement donné le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue à son expéditeur avec la mention "pli avisé et non réclamé" , »

les manquements des preneurs doivent être appréciés au jour de la demande en résiliation

- **Cour de cassation 3 ème chambre civile 30 mai 2024 Pourvoi n° 20-11.871**
- 3. Les motifs de résiliation judiciaire d'un bail rural s'apprécient **au jour de la demande en justice**, le règlement de l'arriéré postérieurement au délai de trois mois précité mais antérieurement à l'introduction de l'instance en prononcé de la résiliation ne peut fonder celle-ci (3e Civ, 30 janvier 2002, pourvoi n° 00-14.231, Bull n° 23 ; 3e Civ, 29 juin 2011, pourvoi n° 09-70.894, Bull n° 113).
- 14. Pour accueillir les demandes en résiliation et expulsion, l'arrêt constate que, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 8 juillet 2004, M. et Mme [W] ont mis M. et Mme [K] en demeure de payer la somme de 18 051,45 euros représentant les fermages 2003, les taxes 2003 et l'acompte sur les fermages 2004 exigible au 1er juin 2004, relève que les seconds se prévalent d'un chèque de ce montant adressé aux premiers le 24 décembre 2004 et retient qu'indépendamment de la discussion élevée sur son caractère libératoire, ce paiement est intervenu plus de trois mois après la mise en demeure et que cette seule circonstance emporte résiliation du bail.
- 15. En statuant ainsi, alors que **les manquements des preneurs doivent être appréciés au jour de la demande en résiliation**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.



● loyer des bâtiments d'habitation

- **L411-11** : «(...) Le **loyer des bâtiments d'habitation** est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret. **Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers** publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.
- Ces références sont applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de l'acte pris par l'autorité administrative dans chaque département pour arrêter les maxima et les minima. Le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans ces baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication de l'acte ci-dessus mentionné. A défaut d'accord entre les parties, le loyer des bâtiments d'habitation est fixé par le tribunal. (...)

LOI n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs

LOI n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

- [Article 12](#)
- « II.-Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023,
- la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder **3,5 %**.
- V.-Les II à IV sont applicables à la fixation de l'indice de référence des loyers par dérogation aux dispositions suivantes :

3° Le deuxième alinéa de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime ; »

LOI n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs

- II. - Pour la fixation des indices de référence des loyers entre
- **le troisième trimestre de l'année 2022 et le premier trimestre de l'année 2024,**
- la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder **3,5 %**.

la clause d'un bail à ferme fixant le fermage à une « *fraction de la récolte* » du fermier est illicite, ce qui ouvre une action en régularisation pour fermage illicite

- **Cour de cassation 3ème chambre civile 29 février 2024 Pourvoi n° 22-17.362**

- Vu les articles L. 411-11 et L. 411-14 du code rural et de la pêche maritime :

7. Selon le premier de ces textes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

8. Il est jugé que **la quantité de denrées ne peut fluctuer au cours du bail en fonction de variables non conformes aux dispositions de l'article L. 411-11** précité (3e Civ., 21 janvier 2009, pourvoi n° 07-20.233, Bull. 2009, III, n° 18).

9. Selon le second de ces textes, les **dispositions précitées sont d'ordre public**.

10. Il en résulte que la clause d'un bail à ferme fixant le fermage à une fraction de la récolte du fermier est illicite, ce qui ouvre une action en régularisation pour fermage illicite.

11. Pour rejeter la demande du preneur en nullité de la clause fixant le fermage, l'arrêt retient qu'un fermage fixé par référence à la denrée visée par l'arrêté préfectoral alors applicable, mais ne respectant pas les minima et maxima fixés par l'autorité administrative, n'ouvre pas au fermier une action en nullité mais une action en révision.

12. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le fermage était fixé à un cinquième de la récolte produite sur les parcelles louées, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

suppression de haies en cours de bail n'est pas fin de bail

- **Cour de cassation 3 ème chambre civile 14 décembre 2023 Pourvoi n° 22-20.257**

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 16 juin 2022), par acte du 2 décembre 2005, [F] [V], aux droits duquel viennent MM. [D] et [M] [V], Mmes [Z] et [U] [V] (les bailleurs), a donné à bail rural à M. [O] (le preneur) des parcelles.

2. Le 21 août 2020, invoquant notamment la suppression de haies implantées sur les parcelles, réalisée par le preneur sans leur accord, les bailleurs ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail et en remise en état des lieux.

- **Réponse de la Cour**

5. Selon l'article L. 411-28 du code rural et de la pêche maritime, pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.

6. Aux termes de l'article L. 411-72 de ce code, **s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.**

7. Il en résulte que, **si des travaux ont été réalisés par le preneur en violation des dispositions de l'article L. 411-28 susmentionné et ont entraîné une dégradation du fonds, le bailleur ne peut réclamer, en cours d'exécution du bail, la condamnation du preneur à remettre en état les lieux. Il peut cependant demander, à l'expiration du bail, l'allocation d'une indemnité dans les conditions de l'article L. 411-72 précité.**

8. Dès lors, après avoir constaté que le bail était toujours en cours, la cour d'appel a, à bon droit, retenu qu'il ne pouvait y avoir de condamnation relative à des remises en état.



**Projet de loi
d'orientation
pour la
souveraineté
agricole et le
renouvellement
des générations
en agriculture**

PROJET de LOI pour la Souveraineté agricole et renouvellement des générations en agriculture

Projet de loi
d'orientation
pour la
souveraineté
agricole et le
renouvellement
des générations
en agriculture

- L'article [14](#) vise à établir un régime juridique simplifié pour la protection des haies, en soumettant notamment **tout projet de destruction d'une haie à une déclaration unique préalable**, toute mesure de destruction étant par ailleurs soumise à une mesure de compensation par replantation d'un linéaire au moins égal à celui précédemment détruit.
- En commission, les députés ont précisé la définition des haies en excluant les haies entourant un bâtiment, celles implantées sur une place, ainsi que celles situées autour ou à l'intérieur d'un jardin ou d'un parc attenants à une habitation ([CE3432](#)).

Protection et valorisation des haies code de l'environnement

- **L. 412-21 à L. 412-26.**
- **déclaration unique préalable**
- **haies d'arbres et d'arbustes**



période d'interdiction de travaux sur les haies

est fixée dans chaque département par l'autorité administrative compétente, en tenant compte

- des périodes sensibles pour les espèces à enjeux locaux au regard des périodes de nidification
- ainsi que des spécificités et conditions climatiques et pédologiques du département.



exclusion - définition négative-

- **allées d'arbres et des alignements d'arbres** au sens de l'article L. 350-3,
 - qu'ils bordent ou non des voies ouvertes ou non à la circulation publique,
- **haies implantées en bordure de bâtiments**
- ou **sur une place**, qui constituent **l'enceinte d'un jardin**
- ou d'un **parc attenants à une habitation**
- ou **qui se situent à l'intérieur de cette enceinte.**

Définition du dynamisme de la haie !

- « Les **haies** font l'objet d'une gestion durable,
 - qui tient compte de leur **caractère dynamique dans le temps et dans l'espace**
 - et qui maintient leur multifonctionnalité en assurant qu'elles procurent en particulier tout ou partie des services écosystémiques suivants :
 - ✓ un **habitat naturel d'espèces animales et végétales**, notamment pour les auxiliaires de culture,
 - ✓ un **corridor écologique** au sens de l'article L. 371-1,
 - ✓ une **amélioration de la qualité et de l'infiltration de l'eau dans les sols**,
 - ✓ un **stockage de carbone** aussi bien dans leur partie végétative que dans les sols,
 - ✓ **l'affouragement**,
 - ✓ une **production de biomasse**, notamment de bois-énergie et de bois-construction,
 - et ✓ un **élément paysager** structurant des milieux ruraux, urbains ou périurbains.



Cette gestion durable inclut les travaux d'entretien usuels en vue de valoriser les produits de la haie, notamment la biomasse.

plan d'action de gestion durable des haies des gestionnaires



- ❶ Les gestionnaires de **voirie**,
- ❷ les gestionnaires d'**infrastructures ferroviaires**,
- ❸ les gestionnaires d'infrastructures de **communications électroniques**
et
- ❹ les gestionnaires de réseaux de **distribution publique d'électricité**
définissent et mettent en œuvre un plan d'action pour atteindre l'objectif
de gestion durable des haies sur lesquelles ils interviennent.

Simplification ?



- **Les déclarations,**
- **les absences d'opposition,**
- **les dérogations**
- **et les autorisations**

au titre des législations applicables au projet de destruction de haie

dérogation aux interdictions

- « 1° La **dérogation aux interdictions** édictées pour la conservation de **sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats** en application des 4° et 7° du I de l'article L. 411-2 ;
 - – Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles sont fixées :
 - 1° La liste limitative des **habitats naturels, des espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées** ainsi que des **sites d'intérêt géologique**, y compris des types de cavités souterraines, ainsi protégés ;
 - 2° La durée et les modalités de mise en œuvre des interdictions prises en application du I de [l'article L. 411-1](#) ;
 - 3° La partie du territoire sur laquelle elles s'appliquent, qui peut comprendre le domaine public maritime, les eaux intérieures la mer territoriale, la zone économique exclusive et le plateau continental ;
- 4° La délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1, à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire, et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle :
 - a) Dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels ;
 - b) Pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété ;
 - c) Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ;
 - d) A des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ;
 - e) Pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens.
- 5° La réglementation de la recherche, de la poursuite et de l'approche, en vue de la prise de vues ou de son, et notamment de la chasse photographique des animaux de toutes espèces et les zones dans lesquelles s'applique cette réglementation, ainsi que des espèces protégées en dehors de ces zones ;
- 6° Les règles que doivent respecter les établissements autorisés à détenir ou élever hors du milieu naturel des spécimens d'espèces mentionnés au 1° ou au 2° du I de l'article L. 411-1 à des fins de conservation et de reproduction de ces espèces ;
- 7° Les mesures conservatoires propres à éviter l'altération, la dégradation ou la destruction des sites d'intérêt géologique mentionnés au 1° et la délivrance des autorisations exceptionnelles de prélèvement de fossiles, minéraux et concrétions à des fins scientifiques ou d'enseignement.

déclaration préalable

- « 13° **La déclaration préalable** des travaux sur les **sites inscrits**, en application du **dernier alinéa de l'article L. 341-1 du présent code.**
- ↪ Il est établi dans chaque département une liste des **monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.**
- Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier, l'inscription sur la liste est prononcée par arrêté du ministre chargé des sites et, en Corse, par délibération de l'Assemblée de Corse après avis du représentant de l'Etat.
- L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

L'autorisation ou l'absence d'opposition

- « 2° **L'absence d'opposition** au titre du régime d'évaluation des incidences **Natura 2000** en application du VI de l'article L. 414-4 ;
- « 3° **L'autorisation ou l'absence d'opposition** à une déclaration de travaux de **consolidation ou de protection des berges** comportant une destruction de la ripisylve, en application de l'article L. 214-3 ;
- « 6° **L'autorisation ou l'absence d'opposition** à une déclaration de travaux dans le **périmètre de protection d'une source d'eau minérale naturelle déclarée d'intérêt public**, en application de l'article L. 1322-4 du code de la santé publique ;
- « 7° **L'autorisation** délivrée en application de l'article L. 1321-2 du même code pour la protection des haies dans le cadre des **périmètres de captage d'eau potable** ;
- « 8° **L'autorisation** de destruction d'une haie bénéficiant de **la protection prévue à l'article L. 126-3 du code rural et de la pêche maritime** ;

L'autorisation



- « 8° L'autorisation de destruction d'une haie bénéficiant de la protection prévue à l'article L. 126-3 du code rural et de la pêche maritime ;
- ↪ Le préfet peut prononcer la protection de **boisements linéaires, haies et plantations d'alignement**, existants ou à créer, soit lorsque les emprises foncières correspondantes ont été identifiées en application du 6° de l'article [L. 123-8](#) du présent code, soit lorsque le propriétaire en fait la demande. Dans ce dernier cas, **lorsque ces boisements, haies et plantations séparent ou morcellent des parcelles attenantes données à bail**, la demande est présentée **conjointement par le bailleur et le preneur**.
- Ces boisements, haies et plantations sont identifiés par un plan et un descriptif de leur situation dans les parcelles cadastrales.
- Leur destruction est soumise à l'autorisation préalable du préfet, donnée après avis de la commission départementale d'aménagement foncier s'il s'agit d'éléments identifiés en application du 6° de l'article L. 123-8 du présent code.
- Les boisements linéaires, haies et plantations d'alignement protégés en application du présent article bénéficient des aides publiques et des exonérations fiscales attachées aux bois, forêts et terrains à boiser. Ils peuvent donner lieu à la passation d'un contrat d'entretien avec le propriétaire ou le preneur.
- A la demande du propriétaire, le préfet peut également, sur avis de la commission départementale d'aménagement foncier, prononcer la protection de **vergers de hautes tiges**.

continuités écologiques et les paysages

- **Article L123-8 du code rural et de la pêche maritime**

- La **commission communale d'aménagement foncier** a qualité, dans le respect des équilibres naturels, pour décider à l'occasion des opérations et dans leur périmètre :
- **1°** L'établissement de tous chemins d'exploitation nécessaires pour desservir les parcelles ;
- **2°** Tous travaux affectant les particularités topographiques lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt collectif pour l'exploitation du nouvel aménagement parcellaire dans le respect de ces particularités topographiques prévues par les exploitants agricoles en application des règles relatives aux bonnes conditions agricoles et environnementales ;
- **3°** Tous travaux d'amélioration foncière connexes à l'aménagement foncier agricole et forestier, tels que ceux qui sont nécessaires à la sauvegarde des équilibres naturels, à la protection des sols ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **4°** Les travaux d'aménagement hydraulique rendus indispensables au bon écoulement des eaux, en raison de l'exécution de travaux mentionnés au 3° ;
- **5°** L'exécution de tous travaux et la réalisation de tous ouvrages nécessaires à la protection des forêts ;
- **6°** L'exécution de travaux de nettoyage, remise en état, création et reconstitution d'éléments présentant un intérêt pour les **continuités écologiques et les paysages tels que les haies, plantations d'alignement**, talus, fossés et berges. La commission communale d'aménagement foncier identifie les emprises foncières correspondant à ces éléments.
- L'assiette des ouvrages et des travaux mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° est prélevée sans indemnité sur la totalité des terres à aménager.

L'autorisation spéciale



- « 4° **L'autorisation spéciale** de modifier l'état ou l'aspect de **territoires classés en réserve naturelle** ou en instance de classement, en application des articles L. 332-6 ou L. 332-9, lorsqu'elle est délivrée par l'État ou lorsque l'accord de l'autorité compétente a été recueilli ;
- « 5° **L'autorisation spéciale** de modifier l'état des lieux ou l'aspect d'un **site classé** ou en instance de classement **en application des articles L. 341-7 et L. 341-10** ;
- « 11° **L'autorisation spéciale** des travaux aux **abords des monuments historiques** en application de l'article L. 621-32 du code du patrimoine ;
- « 12° **L'autorisation spéciale** des travaux dans le périmètre des **sites patrimoniaux remarquables** en application de l'article L. 632-1 du même code;

absence d'opposition à une déclaration préalable

- « 9° **L'absence d'opposition à une déclaration préalable** prévue, en application de l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, pour les travaux portant sur des **éléments classés en application de l'article L. 113-1** du même code ou identifiés comme présentant un intérêt en application des articles L. 111-22, L. 151-19 et L. 151-23 dudit code lorsque la décision sur cette déclaration préalable est prise au nom de l'État ou lorsque l'accord de l'autorité compétente a été recueilli ;
- ↪ Le présent article **ne s'applique pas dans les cas, prévus à l'article L. 425-1 du code de l'urbanisme, où un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou une décision prise sur une déclaration préalable**, autre que celles mentionnées au 9° du présent article, tient lieu de l'une des décisions énumérées au présent article.
- « 10° **L'absence d'opposition à une déclaration préalable ou l'autorisation** prévue dans le cadre d'un **régime d'aide publique en cas de destruction de haie**, notamment au titre de **la mise en œuvre des bonnes conditions agricoles et environnementales**, à laquelle est subordonné le paiement des aides de la politique agricole commune ;



décret en Conseil d'État



- Il précise notamment :
- Les **modalités et les conditions de la déclaration unique** prévue à l'article L. 412-22 et de l'autorisation unique prévue à l'article L. 412-23 ;
- Les **conditions dans lesquelles la destruction d'une haie fait l'objet des mesures de **COMPENSATION**** mentionnées au premier alinéa de l'article L. 412-25 ;
- Les **conditions dans lesquelles il peut être procédé à des destructions de haie en cas **D'URGENCE****, notamment pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou l'intégrité des réseaux. » ;



replantation d'un linéaire au moins égal à celui détruit

- « **Art. L. 412-25.** – Toute destruction de haie est subordonnée à des **mesures de compensation** par replantation d'un linéaire au moins égal à celui détruit, réalisées dans les conditions prévues à l'article L. 163-1.
- « L'autorité administrative compétente peut fixer **toute autre prescription nécessaire au respect des intérêts protégés** par les législations énumérées à l'article L. 412-24.
- « **Elle peut prévoir que le demandeur doit solliciter un conseil** avant les opérations d'arrachage et de replantation.
- « S'il apparaît que le respect des intérêts mentionnés au deuxième alinéa du présent article n'est pas assuré par l'exécution des prescriptions préalablement édictées, **l'autorité administrative compétente peut imposer toute prescription complémentaire à cet effet.**

Sanctions :contraventions(> délit (récidive),



- – Le fait de détruire une haie, lorsque cette destruction requiert **l'absence d'opposition à la déclaration unique** prévue à l'article L. 412-22 du code de l'environnement, sans avoir obtenu cette absence d'opposition ou en violation d'une mesure de retrait de cette absence d'opposition est puni de l'amende prévue pour les **contraventions de troisième classe**.
- Le fait de détruire une haie, lorsque cette destruction requiert **l'autorisation unique** prévue à l'article L. 412-23 du même code, sans avoir obtenu cette autorisation unique ou en violation d'une mesure de retrait de cette autorisation unique est puni de l'amende prévue pour les **contraventions de cinquième classe**.
- **Article 131-13 du code pénal**
Constituent des contraventions les infractions que la loi punit d'une amende n'excédant pas 3 000 euros.
- Le montant de l'amende est le suivant :
 - 1° 38 euros au plus pour les contraventions de la 1re classe ;
 - 2° 150 euros au plus pour les contraventions de la 2e classe ;
 - **3° 450 euros au plus pour les contraventions de la 3e classe ;**
 - 4° 750 euros au plus pour les contraventions de la 4e classe ;
 - **5° 1 500 euros au plus pour les contraventions de la 5e classe, montant qui peut être porté à 3 000 euros en cas de récidive lorsque le règlement le prévoit, hors les cas où la loi prévoit que la récidive de la contravention constitue un délit.**

CESSION du BAIL

Cour de cassation 3^{ème} civ. 6 juillet 2023 Pourvoi n° 22-10.474

Cass. 3^{ème} civ. 11 janvier 2024 n°22-15.661

Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 11 janvier 2024 n° 22-15.661

Cession irrégulière sans autorisation préalable du bailleur ou du tribunal : résiliation

- **Cour de cassation 3^{ème} civ. 6 juillet 2023 Pourvoi n° 22-10.474**

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 14 octobre 2021), par courrier du 19 septembre 2017, M. et Mme [D] (les preneurs), titulaires d'un bail rural, ont sollicité du groupement foncier agricole Le Mont (le bailleur), **l'autorisation de céder** ce bail à leur fils, M. [H] [D].
- 2. Soutenant que les preneurs avaient cédé le bail sans attendre l'autorisation, le bailleur a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail et en expulsion.
- 3. Les preneurs ont reconventionnellement demandé l'autorisation de céder le bail à M. [H] [D].

- **Réponse de la Cour**

5. La cour d'appel a retenu que la demande de fermage annuel envoyée le 11 janvier 2018 aux preneurs, qui avaient informé le bailleur qu'ils faisaient valoir leurs droits à la retraite et sollicité son agrément pour la cession du bail à leur fils par lettres des 19 septembre et 24 novembre 2017, n'était pas une manifestation claire et non équivoque de cet agrément, qu'au contraire, le bailleur avait émis des réserves dans son courrier du 3 décembre 2017 en demandant davantage d'explications sur l'activité de M. [H] [D] et en ajoutant que les preneurs ne pouvaient espérer la cession du bail que s'ils avaient respecté les obligations mises à leur charge dans le cadre du bail.

6. Ayant ainsi effectué la recherche prétendument omise selon la première branche et sans être tenue de procéder à celle, inopérante, visée par la seconde branche, la cour d'appel a pu en déduire qu'au 17 janvier 2018, **les preneurs, qui n'étaient « plus exploitants », avaient « cédé le bail à leur fils », qui en avait payé le fermage, sans avoir reçu l'agrément préalable du bailleur**, en contravention aux dispositions de L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime.

7. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.



● Article 1216 du code civil

- « *Un contractant, le cédant, peut céder sa qualité de **partie au contrat** à un tiers, le cessionnaire, avec l'accord de son cocontractant, le cédé.*
- *Cet accord peut être donné par avance, notamment dans le contrat conclu entre les futurs cédant et cédé, auquel cas la cession produit effet à l'égard du cédé lorsque le **contrat** conclu entre le cédant et le cessionnaire **lui est notifié** ou lorsqu'il **en prend acte**.*
- ***La cession** doit être constatée **par écrit**, à peine de nullité. »*

Cession - effectivité – notification de l'acte ou la prise d'acte par le bailleur

- Cass. 3ème civ. 11 janvier 2024 n°22-15.661
- La cession d'un bail rural, même autorisée en justice, ne produit effet à l'égard du bailleur que si, conformément à l'article 1216 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016,
 - il est partie à l'acte de cession,
 - si l'acte lui est notifié
 - ou s'il en prend acte.
- La qualité de preneur du destinataire du congé s'appréciant à la date de sa délivrance, un congé est valablement délivré au preneur en place, futur cédant de son bail rural, tant que la cession n'est pas devenue opposable au bailleur dans les conditions précitées

La cession d'un bail rural, même autorisée en justice, ne produit effet à l'égard du bailleur que si, conformément à l'article 1216 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, il est partie à l'acte de cession, si l'acte lui est notifié ou s'il en prend acte. La qualité de preneur du destinataire du congé s'appréciant à la date de sa délivrance, un congé est valablement délivré au preneur en place, futur cédant de son bail rural, tant que la cession n'est pas devenue opposable au bailleur dans les conditions précitées

Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 11 janvier 2024 n° 22-15.661

2. Par jugement du 18 mai 2015, assorti de l'exécution provisoire, confirmé par arrêt du 12 septembre 2017, la cession du bail à M. [M] [V], fils de M. [U] [V], a été autorisée et le congé a été annulé.
3. Le 30 novembre 2015, les bailleuses ont délivré à M. [U] [V] un congé pour reprise à effet au 30 septembre 2018.
4. Le 17 février 2016, M. [U] [V] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé. M. [M] [V] est intervenu à l'instance. 5. L'acte de cession du bail a été conclu le 11 avril 2018.

Vu les articles 1216 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, L. 411-35, alinéa 1er, L. 411-47, alinéa 1er, et L. 411-58, alinéa 1er, CRpm :

7. Aux termes du premier de ces textes, **un contractant, le cédant, peut céder sa qualité de partie au contrat à un tiers, le cessionnaire, avec l'accord de son cocontractant, le cédé.** Cet accord peut être donné par avance, notamment dans le contrat conclu entre les futurs cédant et cédé, auquel cas la cession produit effet à l'égard du cédé **lorsque le contrat conclu entre le cédant et le cessionnaire lui est notifié ou lorsqu'il en prend acte.** La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.
8. Selon le deuxième, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

9. Il en résulte que la cession du bail rural, même autorisée en justice, ne produit effet à l'égard du bailleur que si, conformément à l'article 1216 du code civil, il est partie à l'acte de cession, si l'acte lui est notifié ou s'il en prend acte.

10. Aux termes du dernier de ces textes, le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

11. Aux termes du troisième, le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire.

12. **La qualité de preneur du destinataire du congé s'apprécie à la date de sa délivrance.**

13. Pour annuler le congé pour reprise du 30 novembre 2015, l'arrêt retient qu'il a été délivré à M. [U] [V] seul, et non à M. [M] [V], alors que le tribunal paritaire des baux ruraux avait, par jugement du 18 mai 2015, assorti de l'exécution provisoire, autorisé la cession du bail au profit de ce dernier, que cette décision avait été ultérieurement confirmée par la cour d'appel, par arrêt du 12 septembre 2017 et que l'acte de cession est intervenu entre les parties par acte authentique du 11 avril 2018.

14. En statuant ainsi, alors **qu'il ressortait de ces constatations qu'à la date de délivrance du congé, aucune cession opposable aux bailleuses n'était intervenue**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Reprise pour exploitation

- pour exploitation personnelle
 - dépendance insuffisante

- Cour d'appel de Dijon 2e chambre civile 11 janvier 2024 RG n° 21/00411
- Cour d'appel de Douai CHAMBRE 8 SECTION 4 11 avril 2024 RG n° 22/05324
- Cour de cassation 3 ème chambre civile 26 octobre 2023 n° 21-23.960
- Cass. 3 ème Chambre civile, 29 juin 2023, n°21-25.160
- Cass. 3 ème chambre civile 29 juin 2023 n° 21-22.237
- Cour d'appel d'Amiens 16 novembre 2023 RG n° 23/00102
- cassation 3 ème chambre civile 25 avril 2024 n° 22-20.348
- Cour de cassation 3 ème chambre civile 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-12.247
- Cour d'appel de Poitiers Chambre Sociale 11 janvier 2024 RG n° 21/0295
- Cour d'appel de Douai CHAMBRE 8 SECTION 4 30 novembre 2023 RG n° 22/03694
- CA Dijon (2 e ch. Civ.)14 décembre 2023 RG n° 21/01570

Le refus de renouvellement du bail pour âge est un acte d'administration qui requière au moins deux tiers des droits indivis – déséquilibre de l'exploitation restante indifférent

- **Cour d'appel de Dijon 2e chambre civile 11 janvier 2024 RG n° 21/00411**

- Conformément aux dispositions de l'article 815-3, 1° du code civil, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis.

Il sera relevé que le motif du congé délivré par M. [M] [T], Mme [R] [T] et Mme [V] [T] n'est pas la reprise des biens, mais **l'opposition au renouvellement du bail à raison de l'âge du preneur** prévue par l'article L.411-6 du code rural et de la pêche maritime.

Si **la conclusion d'un bail rural constitue un acte de disposition** par le droit au renouvellement qu'il emporte au profit du preneur et l'immobilisation durable des biens qui en résulte, **le refus de renouvellement du bail est un acte d'administration en ce qu'il n'engage pas le patrimoine de manière durable et relève de son exploitation normale.**

C'est donc avec raison que le tribunal paritaire des baux ruraux a considéré que la délivrance du congé ne nécessitait pas l'unanimité des indivisaires, mais pouvait être délivré par ceux réunissant la majorité des 2/3, situation non contestée des consorts [M], [R] et [V] [T] sur les parcelles désignées par le congé.

- Si en présence des mêmes indivisaires constituant les deux autres indivisions titulaires de droits sur les autres parcelles non visées par le congé, ce dernier doit être considéré comme partiel, sa **validité n'est pas subordonnée au respect des dispositions de l'article L.411-62 du code rural** et de la pêche maritime, s'agissant non pas d'un congé pour reprise, mais **d'un refus de renouvellement** pour dépassement par le preneur de l'âge légal de la retraite.

Il est dès lors indifférent de savoir si cette opposition au renouvellement du bail compromet l'équilibre économique de l'exploitation.

Retraite non effective parcelle de subsistance et congé pour âge

Cour d'appel de Douai CHAMBRE 8 SECTION 4 11 avril 2024 RG n° 22/05324

- S'agissant de la parcelle de subsistance, l'article L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime dispose notamment que :

Par dérogation aux deux premiers alinéas et sous réserve que l'assuré ait liquidé ses pensions de vieillesse personnelles auprès de la totalité des régimes légaux ou rendus légalement obligatoires, de base et complémentaires, français et étrangers, ainsi que des régimes des organisations internationales dont il a relevé, les personnes mentionnées à l'article L. 321-5 et au 2° de l'article L. 722-10 du présent code qui justifient des conditions fixées aux a et b du présent article peuvent cumuler leur pension de vieillesse non salariée agricole avec une activité professionnelle non salariée agricole exercée sur une exploitation ou entreprise agricole donnant lieu à assujettissement du chef d'exploitation ou d'entreprise agricole. La pension due par un régime de retraite légalement obligatoire dont l'âge d'ouverture des droits, le cas échéant sans minoration, est supérieur à l'âge prévu à l'article L. 161-17-2 du code de la sécurité sociale n'est pas retenue pour apprécier la condition de liquidation de l'ensemble des pensions de retraite, et ce jusqu'à ce que l'assuré ait atteint l'âge à partir duquel il peut liquider cette pension ou, en cas de minoration, l'âge auquel celles-ci prennent fin.

Elles ne font pas obstacle à l'exercice des activités énumérées aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 161-22 du code de la sécurité sociale.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 815-2 du code de la sécurité sociale, le schéma directeur départemental des structures agricoles, fixé après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture instituée par l'article L.313-1 du présent code, détermine la superficie dont un agriculteur est autorisé à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur, sans que cela fasse obstacle au service des prestations d'assurance vieillesse liquidées par un régime obligatoire, dans la limite maximale du cinquième de la surface minimum d'installation

Il est constant :

- que la parcelle de subsistance est limitée à **2/5ème de la surface minimale d'assujettissement** mentionnée à l'article L 722-5-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- que M. le Préfet du Nord a, par arrêté du 12 octobre 2016, fixé la surface minimale d'assujettissement à la région naturelle de [Localité 6] à 10ha ;
- que la surface maximale que peut mettre en culture un exploitant lillois tout en percevant sa retraite s' établit **au 2/5 de 10 hectares ha**.

En l'espèce, c'est par des motifs pertinents, que la cour adopte, que le tribunal a retenu que **M. [M] ne justifie pas avoir sollicité le bénéfice d'une pension de retraite et qu'il résulte des développements précédents qu'il ne justifie pas exploiter personnellement la parcelle en cause de sorte qu'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de l'obtention d'une parcelle de subsistance.**

En conséquence, il convient de conclure que **M. [M] ne saurait se prévaloir du régime des parcelles de subsistance pour soutenir l'invalidation du congé en ce qu'il a été délivré au motif de l'âge du preneur et de le débouter de sa demande tendant à la constitution d'une parcelle de subsistance**, le jugement entrepris étant confirmé de ce chef.



Section 4 : L'aveu (Articles 1383 à 1383-2 du code civil)

Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4

▪ Article 1383

- « L'aveu est la déclaration par laquelle une personne reconnaît pour vrai un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques.

- Il peut être judiciaire ou extrajudiciaire. »

▪ Article 1383-1

- « L'aveu extrajudiciaire purement verbal n'est reçu que dans les cas où la loi permet la preuve par tout moyen.
- Sa valeur probante est laissée à l'appréciation du juge. »

• Article 1383-2

- « L'aveu judiciaire est la déclaration que fait en justice la partie ou son représentant spécialement mandaté.
- Il fait foi contre celui qui l'a fait.
- Il ne peut être divisé contre son auteur.
- Il est irrévocable, sauf en cas d'erreur de fait. »

la reconnaissance de la date d'effet donné par les parties au bail portant sur un point de fait est donc susceptible de faire l'objet d'un aveu judiciaire

▪ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 26 octobre 2023 Pourvoi n° 21-23.960

1. Selon l'arrêt attaqué (Reims, 8 septembre 2021), par acte sous seing privé du 19 février 1992, M. [O] et [G] [O], sa mère, ont consenti à M. [E] un bail rural.
2. Par acte du 19 juillet 2017, [G] [O] et M. [O] ont donné congé à M. [E] à effet du 19 février 2019 au profit de Mme [S] [O], leur petite-fille et fille respective.
3. Se prévalant de sa tardiveté, M. [E] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en contestation du congé.
4. [G] [O] étant décédée le [Date décès 1] 2020, M. [O] a repris l'instance en sa qualité d'ayant droit.
5. M. [E] fait grief à **l'arrêt de valider le congé**, alors : « 1°/ qu'il ne peut être prouvé outre ou contre un écrit établissant un acte juridique que par un autre écrit sous signature privée ou authentique ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'il ressortait des mentions figurant sur l'original du bail produit par M. [E], enregistré à la recette des impôts le 21 février 1992, "**que celui-ci, conclu le 19 février 1992, est réputé avoir commencé, par accord des parties, à courir à compter du 1er janvier 1992** pour prendre fin le 31 décembre 2001" ; que pour retenir la date du 19 février 1992 comme étant celle à laquelle le bail a commencé à courir et déclarer valable le congé délivré à effet du 19 février 2019, la cour d'appel a considéré que M. [E] a "par aveu judiciaire, reconnu, devant le tribunal paritaire tant par les termes de son congé que par ses conclusions, que le bail n'avait commencé à courir qu'à compter du 19 février 1992",

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que **la reconnaissance de la date d'effet donné par les parties au bail portait sur un point de fait et était donc susceptible de faire l'objet d'un aveu judiciaire.**
7. Elle a constaté que, **si M. [E] soutenait devant elle que, par accord des parties, le bail avait rétroactivement commencé à courir le 1er janvier 1992, il avait reconnu, dans ses conclusions soutenues en première instance, qu'il n'avait pris effet qu'à compter du 19 février 1992.**
8. Ayant, abstraction faite des motifs surabondants relatifs aux termes du congé critiqués par les première et deuxième branches, exactement retenu que, cet aveu judiciaire étant irrévocable en l'absence d'erreur de fait, le bail avait commencé à courir à compter de la date avouée, elle a pu en déduire que, délivré pour le 19 février 2019, le congé était, en l'absence de tardiveté, valide.

Cass.2^{ème} civ. 8 décembre 2022 n°21—17.443 « Tout aveu exige de son auteur une manifestation non équivoque de sa volonté de reconnaître pour vrai un fait de nature à produire contre lui des conséquences juridiques ». (BC n° 12 décembre 2022)

CONGE formulation alternative ne permettant pas aux preneurs de connaître les conditions d'exploitation futures

Cour d'appel de Poitiers Chambre Sociale 11 janvier 2024 RG n° 21/02953

Il résulte de ces textes qu'il incombe au bailleur, lors de la délivrance du congé dont il est l'auteur, de prévoir le mode d'exploitation des terres reprises et d'en informer loyalement le preneur évincé.

La connaissance par le preneur du mode d'exploitation des biens constitue un élément substantiel de l'opération de reprise dont le preneur doit être absolument informé par le propriétaire car, en l'absence d'une telle précision, le fermier évincé n'est pas en mesure de déterminer ni de vérifier si les conditions exigées par la loi sont ou non remplies.

La formulation alternative du congé est de nature à induire le preneur en erreur.

En l'espèce, le congé pour reprise du 19 janvier 2020 est ainsi libellé s'agissant du bénéficiaire de la reprise :

*« Il vous est précisé que le **bénéficiaire de la reprise** est Madame [O] [Y] née [L], requérante susnommée, chef d'exploitation, de nationalité française, née le 3 septembre 1983 à [Localité 11], demeurant [Adresse 6] à [Localité 1], âgée de 36 ans. Conformément aux dispositions de l'article L 411 59 du code rural et de la pêche maritime, cette dernière prend très expressément l'engagement d'exploiter personnellement les biens repris pendant les neuf années subséquentes en conformité avec la loi soit à titre individuel, soit dans les conditions d'exploitation collective définies par la loi. »*

Or, **cette formulation alternative ne permettait pas aux preneurs de connaître les conditions d'exploitation futures de la bénéficiaire de la reprise et donc de vérifier si les conditions exigées par la loi étaient ou non remplies lors de la délivrance du congé**, ce qui était de nature à les induire en erreur quant à la validité de la reprise envisagée.

A rapprocher **3ème chambre civile de la cour de cassation du 10 mars 2015**

la révélation en cours d'instance de la **profession du bénéficiaire** de la reprise n'a pas pour effet de régulariser l'omission initiale d'une information **au jour de la délivrance du congé**

■ **3^{ème} Chambre civile, 29 juin 2023, n°21-25.160**

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 7 octobre 2021), le 20 mars 2018, M. et Mme [F] (les bailleurs), propriétaires de parcelles données à bail à ferme à M. [E], lui ont délivré congé aux fins de reprise au profit de leur fils, M. [L] [F], à effet au 28 septembre 2019.
- 2. M. [E] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en contestation de ce congé.

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime :

5. Selon ce texte, le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par un acte extrajudiciaire devant, à peine de nullité, indiquer, en cas de congé pour reprise, la profession du bénéficiaire devant exploiter le bien loué, la nullité, n'étant toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

6. Pour déclarer valable le congé, l'arrêt retient que s'il ne mentionne pas la profession de M. [L] [F] et qu'il ne peut être présumé que M. [E] savait que le fils de ses bailleurs était salarié de leur groupement agricole d'exploitation en commun sur une exploitation voisine de la sienne, le preneur ne met pas en doute la réalité de cette profession sur l'exercice de laquelle il n'existe aucune ambiguïté de nature à l'induire en erreur.

7. En statuant ainsi, alors que **la révélation en cours d'instance de la profession du bénéficiaire de la reprise n'avait pas eu pour effet de régulariser l'omission initiale d'une information dont elle constatait que le preneur n'avait pas connaissance au jour de la délivrance du congé**, la cour d'appel, a violé le texte susvisé.

En cas de reprise par une personne morale, le congé doit indiquer le nom de la société bénéficiaire de la reprise et celui du ou de ses membres devant assurer l'exploitation du bien repris

• Cass. 3 ème chambre civile 29 juin 2023 Pourvoi n° 21-22.237

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juillet 2021), le 23 juillet 2009, [U] [O] a donné à bail à M. [V] (le preneur) diverses parcelles de terres.
2. Les 29 avril 2016 et 28 mars 2017, la société civile d'exploitation agricole La Ferme de [U] (la SCEA), à laquelle [U] [O] avait apporté les terres louées, a délivré au preneur deux congés aux fins de reprise au profit de M. [L], l'un de ses associés.
3. Les 11 août 2016 et 19 juillet 2017, le preneur a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ces congés.

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 411-47, alinéa 2, et L. 411-60 du code rural et de la pêche maritime :

7. Selon le second de ces textes, les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance et l'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des articles L. 411-59 et L. 411-63 du même code par un ou plusieurs membres de ces sociétés.
8. Selon le premier, en cas de congé pour reprise, le congé doit, à peine de nullité, indiquer les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris.
9. Il en résulte **qu'en cas de reprise par une personne morale, le congé doit indiquer, à peine de nullité, le nom de la société bénéficiaire de la reprise et celui du ou de ses membres devant assurer l'exploitation du bien repris.**
10. Pour annuler les congés, l'arrêt constate, d'abord, qu'il est indiqué dans chaque congé que la SCEA « entend reprendre » les biens donnés à bail « au profit de son associé majoritaire et exploitant », M. [L].
11. Ensuite, il retient que les congés ne mentionnent pas expressément la SCEA comme bénéficiaire de la reprise, ni M. [L] comme l'associé qui exploitera les biens repris.
12. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que ces mentions figuraient dans les congés, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

Reprise - possession du matériel ou les moyens de l'acquérir - appréciation souveraine matériel - convention de copropriété - solde bancaire – absence de prêt

▪ **Cour d'appel d'Amiens 16 novembre 2023 RG n° 23/00102**

- Il ressort au contraire du document intitulé « *Attestation des composants de l'actif du bilan d'ouverture prévisionnel de l'exploitation individuelle de M. [R] [X]* » établi le 30 novembre 2021 par l'association de gestion et de comptabilité de St-Laurent-Blangy (62) que le bénéficiaire envisage notamment de déléguer à une entreprise agricole les tâches d'exploitation pour lesquelles il ne dispose pas « des équipements appropriés (semis de maïs, moisson,)' ».

Il n'est pas davantage démontré qu'il dispose de capacités financières pour acquérir des équipements nécessaires à réaliser les semis de maïs, les moissons et les autres travaux agricoles, non déterminés dans l'attestation, pour lesquels il ne dispose pas de l'équipement nécessaire.

- L'attestation de la banque du 11 décembre 2021 selon laquelle ses comptes ne présentent aucun incident précise en effet qu'elle ne constitue ni une garantie ni un engagement de consentir un prêt.
- Le fait qu'in fine, soit produit aux débats son relevé bancaire du 29 novembre 2022 présentant un solde de 15.723,21 euros à cette date, d'où il ressort qu'un règlement de 15.000 euros a été réalisé le 29 novembre, correspondant au prix du parc de matériels facturé par son père [V] [R] (suivant facture 20221101 datée du 29 novembre 2021 (sic), grâce aux 30.000 euros provenant d'un virement de livret bleu (ce qui au demeurant interpelle sur le titulaire puisque celui de [X] présentait un solde créditeur de 4211,53 euros le 31 mars 2021), ne suffit pas à démontrer une capacité financière suffisante pour acquérir le cheptel et les matériels manquants avec les 15.000 euros restants.

De plus les **matériels facturés** par son père sont une charrue trisocs, un néo déchaumeur, un tracteur Renault 851 (de près de 50 ans d'âge) et un distributeur d'engrais, ainsi que **15% d'un tracteur Fends 514 C, 15% d'une herse rotative** et semoir et **15% d'un pulvérisateur**.

- Or force est de constater que les appelants ne produisent aucun règlement ou convention de copropriété définissant les **modalités de l'usage** des quatre matériels agricoles dont seule une quote-part de 15% a été acquise par le bénéficiaire, ce qui ne permet pas d'apprécier si cette quote-part de propriété est suffisante, le conseiller attestant seulement dans une formule évasive que la surface à exploiter ne nécessite pas de disposer de façon permanente de ces matériels sur l'exploitation.
- Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a annulé le congé pour vice de fond.

POSSESSION du MATERIEL ou MOYENS de l'ACQUERIR

cassation 3 ème chambre civile 25 avril 2024 n° 22-20.348

- 5. Après avoir constaté que M. [G] [P] avait besoin de mobiliser 18 600 euros avant de démarrer son exploitation, sans compter le coût de la machine de mise sous vide, la cour d'appel a relevé, d'abord, qu'il n'indiquait **aucune autre source de financement que la demi-dotation jeune agriculteur qu'il justifiait avoir sollicitée et dont le montant serait de 12 200 euros**. Elle a ajouté, ensuite, que, si les consorts [P] affirmaient que la clôture avait d'ores et déjà été financée, ils ne produisaient qu'un devis et un bon de commande.
 - Puis, elle a retenu que, quant à l'outillage, le bénéficiaire de la reprise produisait **la facture de réparation d'un tracteur dont l'identité du propriétaire n'était pas précisée, et une liste qui contenait, de toute évidence, essentiellement des outils destinés à son entreprise de charpente**, exception faite de la débroussailleuse et du broyeur à végétaux.
 - Enfin, elle a estimé que M. [G] [P] n'indiquait pas avec quel matériel il mènerait à bien son exploitation fourragère.
6. La cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, en a souverainement déduit que **M. [G] [P] ne possédait ni le matériel nécessaire au démarrage de l'exploitation, ni les moyens de les acquérir.**

Capacité agricole et régime déclaratif charge de la preuve articulation

- Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-12.247

- Réponse de la Cour

Vu l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime :

6. Selon ce texte, les opérations soumises à autorisation préalable sont, par dérogation, soumise 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 quatre conditions suivantes sont remplies : le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au a du 3° du I ; les biens sont libres de location ; les biens sont détenus par un parent ou allié, au sens du premier alinéa, depuis neuf ans au moins ; 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 du code rural et de la pêche maritime.

7. Pour annuler le congé, l'arrêt retient que, si M. [Y] [X] justifie de la capacité professionnelle requise et que la surface exploitée après opération sera inférieure au seuil de contrôle selon le schéma directeur régional des exploitations agricoles en Picardie, il est pluriactif, qu'il doit donc, en application de l'article L. 331-2, I, 3°, c), du code rural et de la pêche maritime, **justifier qu'il se trouve en règle avec le contrôle des structures et qu'il ne produit aucune pièce administrative établissant qu'il n'a pas besoin d'autorisation d'exploiter, à défaut d'élément sur les revenus perçus à la date d'effet du congé ou actuels.**

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si l'opération n'était pas soumise à déclaration en application de l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision**

10% des parts de la SCEA propriétaire d'aucun matériel

- **Cour d'appel de Douai CHAMBRE 8 SECTION 4 30 novembre 2023 RG n° 22/03694**

Toutefois, c'est à juste titre que le tribunal a relevé que **Mme [A] n'est titulaire que de 10% des parts de la SCEA Le Marais** qui n'est elle-même propriétaire d'aucun matériel permettant l'exploitation agricole des terres, le seul registre d'immobilisation produit aux débats étant établi au nom de M. [T] [A].

Ainsi, seul est produit le registre d'immobilisation établi au nom de M. [T] [A] au 31 mai 2018 auquel se trouve annexée une liste manuscrite et dactylographiée intitulée 'Liste matériel au 10 octobre 2019' sans mentionner son auteur ni être confortée par d'autres pièces produites aux débats. En outre, si M. [A] produit une attestation manuscrite établie le 24 mai 2020 indiquant attester que '**le matériel de mon exploitation principale [Adresse 1] à [Localité 27] est loué à la SCEA Le Marais [Adresse 14] à [Localité 27] pour continuer son activité**' est insuffisant, en l'absence d'autres éléments de preuve, à démontrer **l'existence de moyens propres dont dispose la SCEA Le Marais pour l'exploitation agricole des parcelles** louées.

En outre, alors que les conditions de la cession du bail doivent être appréciées à la date d'effet du congé, soit le 31 décembre 2020, force est de constater que **Mme [P] [A] ne justifie pas disposer de revenus ni de concours financiers permettant de financer l'acquisition de matériel permettant l'exploitation des parcelles louées**, les avis d'imposition pour les années 2018-2019 et 2020 ne faisant état de la perception d'aucun revenus.



● L411-57 CRPM

- **Le bailleur peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, une surface déterminée par arrêté du préfet, pris sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, en vue de la construction d'une maison d'habitation.** Le bailleur peut également reprendre, dans les mêmes conditions, un bâtiment sis sur une parcelle d'une surface conforme à celle fixée par l'arrêté préfectoral précité dont le changement de destination est autorisé en application du 2° de [l'article L. 151-11](#) du code de l'urbanisme, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur.
- Dans ce cas, **le bailleur doit signifier congé au preneur dix-huit mois avant la date d'effet de la reprise, qui ne pourra intervenir qu'à condition que le bailleur justifie de l'obtention d'un permis de construire ou de la déclaration en tenant lieu, lorsque ces formalités sont exigées** en application du code de l'urbanisme.
- Cette reprise ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs.
- Le montant du fermage est minoré en proportion de la surface reprise.
- La construction doit respecter les règles environnementales et de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation.
- Ce droit s'exerce sans préjudice de l'application des [articles L. 411-69 à L. 411-78](#).
- **Le bailleur peut exercer son droit de reprise dans les mêmes conditions pour des terrains attenant ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante.**
- Pour l'application de l'alinéa précédent, les conditions d'octroi de permis de construire et de respect des règles de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation sont inopérantes. A défaut de construction de la maison d'habitation dans un délai de deux années à compter de l'obtention du permis de construire, le congé est réputé caduc et le preneur retrouve la jouissance du fonds. Il en est de même si le bâtiment mentionné à la dernière phrase du premier alinéa n'a pas fait l'objet de l'utilisation pour laquelle il a été repris dans un délai de deux années à compter de la date d'effet de la reprise.

Geothermie reprise dépendance insuffisante

▪ CA Dijon (2 e ch. Civ.) 14 décembre 2023 RG n° 21/01570

- Le congé délivré à MM. [Z] et [N] [P] ainsi qu'au GAEC [P] BXE le 20 février 2020 vise la 'reprise partielle de terrain nécessaire pour la construction d'une maison d'habitation ou pour adjoindre des dépendances à une maison existante conformément à l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté préfectoral n°01-3420 du 1er octobre 2001, dont copie ci-jointe'. Il précise que cette reprise doit être effectuée sur les parcelles cadastrées section [Cadastré 11] et [Cadastré 24], pour une superficie de 32 a 02 ca.

Les appelants soutiennent que cet acte, qui se borne à reproduire les deux motifs prévus par **l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime** précité, est incontestablement imprécis puisque leur laissant deviner le motif du congé. Ils indiquent n'avoir découvert que lors de l'audience de conciliation que les époux [V] envisageaient l'adjonction de dépendances à une maison existante, et ajoutent qu'il ne leur a été précisé qu'ultérieurement que ce besoin de dépendances supplémentaires était rendu nécessaire par l'installation d'un système de chauffage par géothermie. Ils considèrent en conséquence que le motif du congé ne saurait être considéré comme ayant été expressément mentionné, ainsi que prévu, à peine de nullité, par l'article L. 411-47 du code rural.

▪ **Il sera toutefois observé que le congé litigieux, auquel est annexé l'arrêté préfectoral du 1er octobre 2001 fixant à 40 ares la superficie maximale de reprise hors zone de cultures spécialisées, reproduit le libellé exact de l'article L. 411-57 du code rural et notamment de son 7ème alinéa. Il doit dans ces conditions être considéré comme suffisamment explicite et motivé, alors que la loi n'exige pas que soient caractérisées les circonstances précises de fait justifiant la reprise d'une part, et n'instaure pas un contrôle judiciaire a priori du motif d'autre part (Cass. 3e civ., 21 mars 2007, n°06-16.315).**

Par la suite, il n'est pas contesté que les précisions nécessaires ont été apportées aux consorts [P] et au GAEC [P] BXE, leur permettant de contester de manière utile devant le tribunal paritaire des baux ruraux la réalité et l'efficacité du motif invoqué par le propriétaire bailleur reprenant. En conséquence, le jugement du 5 novembre 2021 sera confirmé en ce qu'il a considéré que le congé délivré aux consorts [P] et au GAEC [P] BXE était valable en la forme.

Geothermie reprise dépendance insuffisante

■ CA Dijon (2 e ch. Civ.) 14 décembre 2023 RG n° 21/01570 -suite et fin-

- Les consorts [P] et le GAEC [P] BXE considèrent par ailleurs que les époux [V] disposent de dépendances suffisantes, leur permettant de réaliser leur projet sans procéder à la reprise querellée. Ils soulignent en effet que les intimés jouissent à titre privatif, en plus de la parcelle [Cadastré 20] d'une superficie d'environ 1 000 m², d'une partie de la parcelle [Cadastré 22], attenante à cette dernière, pour une surface d'environ 2500 m².

Ils précisent que **l'installation de géothermie horizontale ne nécessiterait qu'une superficie de l'ordre de 200 m² à 400 m² maximum, disponible sur la parcelle [Cadastré 20].**

S'agissant de la géothermie horizontale, il est communément admis, comme le signalent les appelants, que la surface de terrain nécessaire pour supporter l'installation des capteurs est de l'ordre de 1,5 à 2 fois la surface du local à chauffer, dont il n'est pas contesté qu'elle est en l'espèce de 300 m². Cette appréciation est confortée par la production d'un schéma ainsi que d'un devis réalisés par l'EURL Pagnier, chauffagiste, qui fait état de la nécessité de procéder à des travaux de terrassement correspondant à la réalisation de six tranchées de 50 ml par 1,20 m de large, et par les photographies produites par les intimés, qui ont fait réaliser en cours de procédure leur installation de chauffage.

Or, il ressort du procès-verbal de Maître [D], illustré de photographies, que la parcelle [Cadastré 20] appartenant aux époux [V] supporte, outre leur maison d'habitation, une terrasse et une cour, ainsi que des réseaux enterrés (eau, électricité, fosse septique), excluant toute possibilité de réalisation des travaux sur ce terrain.

Par ailleurs, il ressort des photographies aériennes produites que la parcelle [Cadastré 22], qui appartient à M. [V] seul, supporte un hangar et un chenil, ainsi que, dans quasiment toute sa longueur en limite de parcelle [Cadastré 20], un 'tunnel' faisant obstacle à l'installation de capteurs de géothermie et à leur raccordement à la maison des époux [V].

En conséquence, et sans qu'il soit nécessaire d'ordonner aux époux [V] de produire d'autres justificatifs supplémentaires, il est établi que la maison d'habitation de ces derniers est dépourvue de la dépendance foncière suffisante pour implanter l'installation de géothermie destinée à en assurer le chauffage. Le jugement dont appel sera dès lors confirmé en ce qu'il a validé le congé pour reprise délivré le 20 février 2020 par les époux [V] aux appelants aux fins de reprise de leurs parcelles cadastrées [Cadastré 11] et [Cadastré 24] d'une superficie de 32 a et 02 ca.

DECES

Cour de cassation 3ème chambre civile 30 mai 2024 Pourvoi n° 22-22.158

Cour de cassation Troisième chambre civile 6 juillet 2023 Pourvoi n° 20-16.230

Cour de cassation 3ème chambre civile 21 septembre 2023 Pourvoi n° 22-17.908

Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile 16 mai 2024, n°23-13.426

la demande en résiliation suite au décès du preneur peut être faite par tout moyen.

-

Cour de cassation 3ème chambre civile 30 mai 2024 Pourvoi n° 22-22.158

- 2. [D] [A] est décédé le 14 septembre 2017, laissant pour recueillir sa succession sa conjointe survivante, qui a cantonné ses droits à la résidence principale, et ses quatre enfants, Mme [E] [A] et MM. [L], [F] et [K] [A] (les conjoints [A]).
- 3. Par lettre simple datée du 1er mars 2018 et adressée à l'EARL, [J] [S] a notifié sa décision de résilier le bail.
- 4. [J] [S] est décédée, laissant pour lui succéder Mmes [V], [J] et [C] [S] et M. [O] [S] (les conjoints [S]).
- 5. Le 19 décembre 2019, M. [K] [A] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en constat de la continuation du bail à son profit, en rétablissement de l'accès aux parcelles et en indemnisation.
- **Réponse de la Cour**
 - 8. Selon l'article L. 411-34, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, 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, de partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant droit participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.
 - 9. **Il résulte de ce texte, qui ne pose aucune condition de forme, que la demande en résiliation peut être faite par tout moyen.**

procédure

« il revient aux héritiers de la partie décédée de se prévaloir de l'interruption de l'instance »

- **Cour de cassation Troisième chambre civile 6 juillet 2023 Pourvoi n° 20-16.230**

- Vu les articles 370 et 392, alinéa 1er, du code de procédure civile :

12. Selon le premier de ces textes, **à compter de la notification qui en est faite à l'autre partie, l'instance est interrompue par le décès d'une partie dans les cas où l'action est transmissible.**

13. Aux termes du second, **l'interruption de l'instance emporte celle du délai de péremption.**

14. La notification du décès d'une partie en cours d'instance ne peut entraîner l'interruption du délai de péremption que si elle émane des héritiers de la partie décédée.

15. Pour constater l'interruption de l'instance, l'arrêt du 20 octobre 2015 retient que la production à l'initiative de M. [T] d'une attestation notariée précisant les droits de MM. [I] et [O] [U], ensuite du décès de [G] [S] le 6 février 2014, constitue une notification du décès de cette dernière, cette notification pouvant être faite indifféremment par l'une ou l'autre des parties.

16. Puis, pour dire que l'instance n'est pas périmée et rejeter la demande de M. [T] de ce chef, l'arrêt du 19 novembre 2019 retient que par son arrêt du 20 octobre 2015, la cour a jugé que la production par l'intéressé d'une attestation notariée faisant état du décès de [G] [S] permettait de considérer que ce décès lui avait été notifié, de sorte que l'instance avait été interrompue à son égard et que cette interruption avait emporté celle du délai de péremption.

17. En statuant ainsi, alors qu'il revient aux héritiers de la partie décédée de se prévaloir de l'interruption de l'instance en notifiant le décès qui la cause et qu'elle avait constaté que M. [I] [U] avait conclu oralement à l'audience conjointement avec [G] [S] plus d'un an après le décès de cette dernière sans informer la cour de ce décès, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Décès dévolution anormale – veuve ou fils mineur - participation effective

• Cour de cassation 3ème chambre civile 21 septembre 2023 Pourvoi n° 22-17.908

• Enoncé du moyen

- 9. L'EARL, Mme [R] et M. [C] font grief à l'arrêt de juger que M. [C] n'est pas devenu titulaire du bail rural à la suite du décès de son père, alors « qu'en l'absence de toute demande de résiliation formée par le bailleur dans le délai de six mois à compter de sa connaissance du décès du preneur, le droit au bail de ce dernier se poursuit au profit de son conjoint survivant et de ses enfants, que ces derniers aient ou non participé à l'exploitation au cours des cinq années antérieures au décès ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats qu'au décès de [V] [C], M. [M] n'avait pas formé de demande de résiliation du bail dans le délai imparti ; qu'en retenant, pour juger que [G] [C] n'est pas bénéficiaire à titre personnel du bail rural conclu précédemment au profit de son père, que l'absence de participation de [G] [C] à l'exploitation du fait de son âge et l'exploitation effective des parcelles par sa mère aux côtés de son défunt mari ont conduit naturellement à la continuation du bail au profit de celle-ci et non à une dévolution automatique au descendant du fermier quand, en l'absence de demande de résiliation du bail dans le délai imparti par M. [M], le bail s'était poursuivi tant au profit de sa veuve [P] [R] veuve [C] que de son fils, [G] [C], la cour d'appel a violé les articles 1742 du code civil et L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime. »

• Réponse de la Cour

- 10. La cour d'appel n'a pu que retenir que M. [C], âgé de deux ans au moment du décès de son père, ne participait pas à l'exploitation et n'y avait pas participé effectivement au cours des cinq années antérieures à cet événement.
- 11. Elle en a exactement déduit que **la continuation du bail, dont le défunt était l'unique titulaire, s'était opérée au seul profit de Mme [R], dont il n'était pas contesté qu'elle remplissait les conditions de l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, et que M. [C] n'était, dès lors, pas devenu titulaire du bail rural au décès de son père.**
- 12. Le moyen n'est donc pas fondé. AL11-2023 p.81 n°16-2023

lorsqu'une action n'est pas transmissible, le décès d'une partie éteint l'instance

• Cour de cassation, 3^{ème} Chambre civile 16 mai 2024, n°23-13.426

1. Le 17 mars 2023, Mme [W] [O], nue-proprétaire, ainsi que son frère, M. [U] [O], de différentes parcelles, s'est pourvue en cassation contre un arrêt rendu le 19 janvier 2023 par la cour d'appel d'Amiens, qui a autorisé [G] [B], leur mère, à conclure, seule, en qualité d'usufruitière, un bail rural sur ces parcelles au profit de ce dernier.
2. [G] [B] est décédée le 22 août 2023, laissant pour lui succéder ses trois enfants, [W], [U] et [L] [O].
3. Mme [W] [O], à laquelle ce décès a été notifié le 12 septembre 2023, entend poursuivre l'instance.
4. Selon l'article 384 du code de procédure civile, **lorsqu'une action n'est pas transmissible, le décès d'une partie éteint l'instance.**
5. Selon l'article 617 du code civil, **l'usufruit s'éteint**, notamment, par **la mort de l'usufruitier** ou par **la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités** d'usufruitier et de nu-proprétaire.
6. Il s'en déduit que **ni l'usufruit ni une action qui en est l'accessoire ne sont transmissibles à cause de mort, et que l'instance introduite par [G] [B] afin d'être autorisée, en qualité d'usufruitière, à conclure seule un bail rural au profit de M. [U] [O] s'est éteinte au jour de son décès,** le 22 août 2023, rendant sans objet les critiques émises contre l'arrêt attaqué par le premier moyen.
7. En outre, à la suite du décès de [G] [B], lequel a entraîné la réunion, au profit de Mme [W] [O] et de M. [U] [O], des deux qualités d'usufruitier et de nu-proprétaire, ce dernier est devenu, avec Mme [W] [O], propriétaire indivis des parcelles litigieuses, ce qui rend également sans objet la critique émise par le second moyen contre l'arrêt en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion de M. [U] [O].
8. Il y a donc lieu de constater que le **pourvoi est devenu sans objet.**

Résiliation du bail

Cour de cassation 3ème Chambre civile 14 mars 2024, 22-17.652

Cour de cassation 3ème chambre civile 30 novembre 2023 n° 22-19.016

Cassation Chambre criminelle, 16 janvier 2024, 22-81.559

Cour d'appel de Douai 8 CHAMBRE 4 SECTION 21 septembre 2023 RG n° 21/01419

Cour de cassation 3ème civ. 16 mai 2024 Pourvoi n° 22-17.715

Cour de cassation 3ème chambre civile 30 mai 2024 Pourvoi n° 22-11.300

L 411-32 CRpm

préalable du classement en zone urbaine avant notification de changement de destination du sol

• Cour de cassation 3ème Chambre civile 14 mars 2024, 22-17.652

• Enoncé du moyen

4. M. [G] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le juge doit vérifier, au besoin, d'office, si la destination des biens loués peut être changée selon les prescriptions de l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime; qu'en effet, la résiliation de droit suppose l'existence d'un plan local d'urbanisme, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, qui permette le changement de la destination agricole des parcelles, qu'à défaut, et dans les zones autres que les zones urbaines définies par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, le bailleur ne peut exercer la résiliation en vue d'un changement de la destination agricole qu'avec l'autorisation du préfet du département ; qu'en l'espèce, M. [G] faisait valoir que le congé ne donnait aucune précision sur l'existence ou non d'un document d'urbanisme qui permettrait au bailleur de réaliser directement la construction et, à défaut, ne précisait pas plus avoir besoin ou pouvoir se passer de l'autorisation préfectorale ; qu'en déboutant M. [G] de sa demande d'annulation du congé sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la destination des biens loués pouvait être changée selon les prescriptions de l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de cette disposition. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime :

5. Aux termes du premier alinéa de ce texte, le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

6. Selon le deuxième alinéa de ce même texte, lorsqu'existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

7. Pour rejeter la demande en annulation du congé, l'arrêt retient qu'il contient l'engagement du propriétaire de changer la destination des terrains, puisqu'il mentionne un projet de construction sur les parcelles concernées que M. [G] ne pouvait ignorer, puisqu'il avait été informé par le notaire des bailleurs du projet de vente et de la faculté d'exercer son droit de préemption, et qu'il avait de plus, avant la réception du congé, déposé un recours contre le permis d'aménager délivré, par le maire de la commune, pour la création de treize lots à bâtir.

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si les terrains litigieux étaient classés en zone urbaine au sens du texte susvisé, et à défaut, si l'autorité administrative avait autorisé un changement de la destination agricole des parcelles**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Bail rural environnemental - tortue d'Hermann

gyrobroyage destructeur d'espèces et d'habitats d'espèces protégées

clauses du bail non respectées - résiliation



■ Cour de cassation 3ème chambre civile 30 novembre 2023 n° 22-19.016

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 18 mai 2022), le 1er juin 2016, la commune d'[Localité 3] a donné à **bail rural, incluant des clauses environnementales**, à Mme [L] des parcelles en vue d'une culture d'immortelles et de l'exploitation d'une oliveraie.

- 2. Le 13 juin 2019, invoquant le non-respect par Mme [L] de ses obligations contractuelles, la commune d'[Localité 3] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail.
- Réponse de la Cour

- 5. Selon l'article L. 411-27, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, 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 naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, peuvent être incluses dans les baux lorsque le bailleur est notamment une personne morale de droit public.

- 6. Selon l'article L. 411-31, I, 3°, de ce code, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie du non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27, sauf cas de force majeure ou raisons sérieuses et légitimes.

- 7. Ayant relevé que le bail prévoyait **l'obligation d'ouvrir les parcelles embroussaillées ou menacées de l'être et de les maintenir débroussaillées, de ne pratiquer ni l'écobuage ni le brûlage dirigé et de ne pas couper d'arbres typiques** conférant au site son aspect paysager caractéristique sans le consentement de la bailleuse, la cour d'appel a, par une appréciation souveraine des éléments de preuve soumis à son examen, retenu que le moyen, en ses deux premières branches, ne tend qu'à remettre en cause, le constat du conservatoire des espaces naturels portant sur les parcelles n° CR [Cadastre 1] et CP [Cadastre 2] faisait état d'un **gyrobroyage destructeur d'espèces et d'habitats d'espèces protégées**, que le rapport de la **direction régionale de l'environnement**, de l'aménagement et du logement relevait un **déboisement de ces mêmes parcelles** et qu'une réunion du 8 avril 2019 avait mis en évidence que **les travaux réalisés par Mme [L] n'étaient pas ceux limitativement prévus par les conditions environnementales du bail, puisque l'utilisation d'un gyrobroyeur et d'un boteur chenillé muni d'une lame avait entraîné la formation d'andains nécessitant une élimination par brûlage, dommageable pour l'habitat de la tortue d'Hermann, et que la lame et le poids de l'engin chenillé avaient porté atteinte à un certain nombre d'individus de cette espèce.**

- 8. Abstraction faite des motifs surabondants critiqués par la troisième branche relatifs à l'absence de preuve de l'exploitation du fonds de nature à justifier la résiliation du bail sur le fondement, distinct, de l'article L. 411-31, I, 2°, du code rural et de la pêche maritime, elle a pu en déduire que les pratiques de Mme [L], **en contradiction avec les clauses environnementales du bail justifiaient sa résiliation.**



Notion de 'domicile' concernant des « terres agricoles »

▪ **Cassation Chambre criminelle, 16 janvier 2024, 22-81.559**

- M. [S] [E] a formé un pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel de Bastia, chambre correctionnelle, en date du 12 janvier 2022, qui, pour infractions au code de l'environnement, l'a condamné à **deux mois d'emprisonnement avec sursis probatoire, 35 000 euros d'amende**, et a prononcé sur les intérêts civils. alors :

« 1°/ que les agents de l'**Agence française de la biodiversité** ne peuvent, dans le cadre de leurs constatations, pénétrer dans les lieux revêtant un caractère professionnel qu'après en avoir informé le procureur de la République ; qu'en l'espèce, M. [E] faisait valoir que les agents avaient pénétré sur son exploitation, entièrement close et raccordée à l'eau courante, sans en avoir préalablement informé le procureur de la République de sorte que les procès verbaux de constatations ainsi établis étaient nuls qu'en retenant, pour rejeter ce moyen de nullité, que « les terrains agricoles destinés à l'élevage, quand bien même ils auraient été totalement clos, ne constituent pas un établissement, local, ou installation professionnels tels que visés par [l'article L. 172 5 du code de l'environnement] », quand la protection offerte par ce texte s'étend à tout lieu qui revêt un caractère professionnel, ce qui comprend les exploitations agricoles, la cour d'appel a violé articles L. 172 5 du code de l'environnement, 591 et 593 du code de procédure pénale ;

2°/ que les agents de l'Agence française de la biodiversité ne peuvent, dans le cadre de leurs constatations, pénétrer dans les domiciles qu'avec l'assentiment de l'occupant ou, à défaut, en présence d'un officier de police judiciaire qu'en l'espèce, M. [E] faisait valoir que les agents avaient pénétré sur son exploitation, entièrement close et raccordée à l'eau courante, sans obtenir ni son assentiment en tant que preneur à bail des parcelles, ni l'assentiment du propriétaire des lieux, de sorte que les procès verbaux de constatations ainsi établis étaient nuls qu'en retenant, pour rejeter ce moyen de nullité, que « *les terrains agricoles destinés à l'élevage ne comportent aucune installation propre à l'habitation et ne constituent pas non plus un domicile* », quand la notion de domicile, qui s'étend à tout lieu clos, ne se limite pas aux seuls locaux à usage d'habitation, la cour d'appel a violé les articles 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, L. 172 5 et L. 172 6 du code de l'environnement, 591 et 593 du code de procédure pénale.

- 2. **Divers contrôles** effectués par des agents de l'agence française de la biodiversité, sur des terres où M. [S] [E], agriculteur, avait effectué des opérations de girobroyage, ont permis de constater notamment la destruction de nombreuses tortues d'Hermann, espèce protégée.
- 3. M. [E] a été poursuivi devant le tribunal correctionnel pour destruction non autorisée et mutilation d'espèce animale non domestique protégée ainsi que pour altération ou dégradation non autorisée de son habitat.
- 4. Le premier juge l'a déclaré coupable de ces faits et a prononcé sur les intérêts civils.
- 7. Pour écarter l'exception de nullité prise de l'absence tant de l'information du procureur de la République sur les visites effectuées par les agents de l'agence française de la biodiversité sur les terres exploitées par M. [E] que de l'assentiment de ce dernier à ces mesures, l'arrêt attaqué énonce que **ces terres destinées à l'élevage, même closes, ne constituent pas un établissement, local ou installation professionnels** au sens de l'article L. 172- 5 du code de l'environnement.
- 8. Le juge ajoute que ces **terrains ne comportent aucune installation propre à l'habitation et ne constituent pas non plus un domicile**.
- 9. En l'état de ces énonciations, procédant de son appréciation souveraine des faits, la cour d'appel a justifié sa décision pour les motifs qui suivent.
- 10. D'une part, **les terres agricoles ne bénéficient pas de la protection offerte par l'alinéa 2 de l'article L. 172-5** précité, laquelle s'étend non à tout lieu à usage professionnel, mais seulement à ceux entrant dans les prévisions du 1° de ce texte, c'est-à-dire aux établissements, locaux professionnels et installations dans lesquels sont réalisées des activités de production, de fabrication, de transformation, d'utilisation, de conditionnement, de stockage, de dépôt, de transport ou de commercialisation.
- 11. D'autre part, **la seule circonstance qu'un terrain agricole est clos et raccordé à l'eau courante ne suffit pas à lui conférer le caractère d'un domicile**.

Indivision règle des 2/3 – préjudice et échange indu recevabilité héritier proportion

▪ Cour d'appel de Douai 8 CHAMBRE 4 SECTION 21 septembre 2023 RG n° 21/01419

- En application des dispositions de l'article 815-3 du code civil, **des indivisaires, titulaires des deux tiers des droits indivis, sont recevables à intenter une action en résiliation d'un bail rural qui ressortit à l'exploitation normale des biens indivis**, c'est à juste titre que le tribunal a déclaré recevable la reprise de l'instance portant sur la demande en résiliation de bail rural pour faute.
- Le GAEC [Localité 30] ne conteste pas ne pas avoir informé le bailleur de l'échange réalisé avec la SCEA du Pigeonnier à la différence d'un autre échange de parcelles notifié à Mme [S] épouse [F] le 17 août 2016, ce seul défaut d'information n'est pas de nature à justifier la résiliation du bail en l'absence de preuve d'un préjudice résultant de ce manquement.
- L'article 873 du code civil dispose que : « *Les héritiers sont tenus des dettes et charges de la succession, personnellement pour leur part et portion virile, et hypothécairement pour le tout ; sauf leur recours soit contre leurs cohéritiers, soit contre les légataires universels, à raison de la part pour laquelle ils doivent y contribuer.* »
- Si les consorts [F] soulèvent l'irrecevabilité de la demande des époux [X] au motif que l'ensemble des héritiers de M et Mme [T] ne sont pas dans la cause, force est de constater que **chaque héritier est tenu personnellement pour sa part et portion** de sorte que la demande des époux [X], limitée à 4/5ème du montant total de leurs prétentions, doit être déclarée recevable.
- Il résulte des dispositions de l'article 873 du code civil que **chaque héritier est tenu des dettes de son auteur à proportion des droits qu'il détient dans la succession**, l'action en répétition de l'indu étant recevable à l'égard de chaque ayant-droit à proportion des droits détenus dans la succession.

Absence de changement de destination de la parcelle

- Cour de cassation 3ème civ. 16 mai 2024 Pourvoi n° 22-17.715

Faits et procédure

- articles L. 411-31, L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1766 du code civil
 1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 12 avril 2022), [E] [R] a, en 1963, donné à bail rural à M. [C] des parcelles de terres, désormais exploitées par son fils, M. [P] [C].
 2. Le 22 juillet 2020, invoquant **l'installation sur ces parcelles d'un tunnel destiné à abriter les ULM du club** [5], MM. [O] et [S] [R], venant aux droits de [E] [R], ont agi en expulsion de M. [P] [C] et de l'association club ULM [5].

Réponse de la Cour

5. Ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que **seule une bande herbeuse de la parcelle louée n'avait pas été labourée afin de permettre les manœuvres des ULM et leur acheminement vers un bâtiment destiné à les abriter, et qu'il n'était pas démontré que M. [P] [C] avait cessé toute activité agricole sur cette parcelle, mise en jachère afin de se conformer aux obligations de la politique agricole commune**, la cour d'appel, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par les troisième et quatrième branches, a pu en déduire que M. [P] [C] n'avait pas changé la destination de la parcelle, et a, à bon droit, rejeté leur demande.

« LinkedIn » témoins et participation

- **Cour de cassation 3ème chambre civile 30 mai 2024 Pourvoi n° 22-11.300**

- Réponse de la Cour

7. Ayant retenu, à bon droit, que le bailleur avait la charge de la preuve des manquements du preneur et souverainement constaté **qu'aucune information dans le profil « LinkedIn » de M. [C] ne permettait de déterminer si les emplois qu'il avait occupés l'étaient à temps complet ou à temps partiel**, de telle sorte qu'il ne pouvait en être conclu qu'il lui était impossible de se consacrer à son activité agricole concurremment aux autres fonctions qu'il avait pu occuper dans un cadre salarié ou commercial, et que, si l'unique témoin sollicité par le groupement forestier indiquait n'avoir vu M. [C] sur place que très rarement et très récemment, plusieurs témoins attestaient de ce que le preneur exploitait effectivement les terres données à bail, participant à l'ensemble des travaux y afférents,

- la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par les première, cinquième et septième branches, que le tribunal paritaire des baux ruraux en avait justement déduit que la **demande en résiliation du bail rural et les demandes subséquentes devaient être rejetées.**

Incessibilité du bail mise à disposition Apport du bail

Cour de cassation 3 ème chambre civile 30 novembre 2023 n° 21-22.539

Cour d'appel de Rouen 25 avril 2024 RG n° 23/01189

3ème Chambre civile, 15 juin 2023, n°19-20.500

Cour d'appel de Douai (CHAMBRE 8 SECTION 4) 21 septembre 2023 RG n° 22/02297

Cour de cassation, 3ème civ. 26 octobre 2022, 21-17.886

COUR D'APPEL DE DOUAI CH. 8 SECT. 4 DU 06/06/2024 RG 23/01835

Cour de cassation 3ème chambre civile 16 novembre 2023 Pourvoi n° 22-14.383

Cour de cassation 3ème civ. 21 septembre 2023 Pourvoi n° 21-23.283

Cour d'appel de Douai (Chambre 8 Section 4) 18 avril 2024 RG n° 21/06406

Cour de cassation Troisième chambre civile 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-19.931

Cour de cassation 3ème civ. 16 mai 2024 Pourvoi n° 22-22.448

3e Civ, 12 octobre 2023, pourvois n° 21-20.212 et 21-22.101 3ème chambre civile 12 octobre 2023 n° 21-21-22101

Cass. 3 Civ. 14 mars 2024, n°22-18.203

Cour de cassation 3ème chambre civile 8 février 2024 Pourvoi n° 22-16.422

Cour de cassation 3ème chambre civile 29 juin 2023 n° 22-11.384

*****formalité de désolidarisation comme simple faculté, dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35, de nature à permettre la résiliation du bail – sanction : INCESSIBILITE du bail -**

▪ **Cour de cassation 3 ème chambre civile 30 novembre 2023 n° 21-22.539**

- 2. Reprochant à Mme [X] de ne pas leur avoir demandé la poursuite du bail à son seul nom alors que M. [X] aurait cessé de participer à l'exploitation du bien loué, Mmes [R] ont assigné les preneurs en résiliation du bail.
- 3. Mmes [R] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en résiliation du bail rural, alors : 2°/ que la cessation de la participation d'un copreneur à l'exploitation du bien loué s'entend, au sens de l'article L. 411-35 du code rural, de la cessation, par ce dernier, d'une participation effective et permanente à l'exploitation ; que les services que ce copreneur viendrait à rendre à son copreneur resté seul exploitant, ne peuvent constituer une participation effective et permanente à l'exploitation du bien loué, lesdits services procédant de l'exécution d'une convention d'entraide conclue entre agriculteurs, et non de l'exécution du bail ; qu'en considérant que M. [X], dont elle a constaté qu'il n'était plus exploitant des biens affermés depuis le 1er juin 2003, **avait continué à participer à leur exploitation par le biais d'une entraide agricole avec son épouse, cotitulaire du bail restée seule exploitante des biens loués**, au motif qu'une entraide entre les exploitations respectives des époux [X] peut suffire à constater une participation du mari à l'exploitation des terres affermées, la cour d'appel a violé les articles L. 411-31 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime. »

▪ **Réponse de la Cour**

4. Aux termes de l'article L. 411-35, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime, sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial prévues au chapitre VIII du présent titre et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément par le bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

*****formalité de désolidarisation comme simple faculté, dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35, de nature à permettre la résiliation du bail – sanction : incessibilité du bail -**

5. Selon l'article L. 411-35, alinéa 3, de ce code, issu de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom.

6. Selon l'article L. 411-31, II, 1°, du même code, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35.

7. **La formalité** prévue par le deuxième de ces textes **a pour objet de permettre au preneur resté en activité de régulariser la poursuite du bail à son seul nom et de préserver ainsi sa faculté de le céder dans les conditions de l'article L. 411-35.**

8. **En effet, la cessation de la participation à l'exploitation du bien loué par l'un des copreneurs, qui y reste tenu, est de nature à faire obstacle à la cession du bail** (3e Civ., 3 février 2010, pourvoi n° 09-11.528, Bull. 2010, III, n° 29).

9. **Ce texte ne crée donc, pour le copreneur resté en activité, qu'une simple faculté, dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35, de nature à permettre la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°.**

- 10. Par conséquent, le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

Application : une simple faculté dont le non-usage ne constitue plus une infraction

- **Cour d'appel de Rouen 25 avril 2024 RG n° 23/01189**

- Aux termes de l'article L. 411-35, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, issu de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom.

En application de ces dispositions, **le preneur resté en activité peut solliciter du bailleur de régulariser la poursuite du bail à son seul nom mais ce texte ne crée, pour le copreneur resté en activité, qu'une simple faculté dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L.411-35**, de nature à permettre la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1° (Civ.3e, 30 novembre 2023 n°21-22.539).

la mise à disposition des terres louées au profit d'une société d'exploitation n'opère aucun transfert de la qualité de preneur à la personne morale

■ 3^{ème} Chambre civile, 15 juin 2023, n°19-20.500

- 2. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 29 mai 2019), en 1991, [M] et [E] [D] ont donné à bail verbal à leur fils [K] des parcelles leur appartenant.
- 3. Par lettre du 11 mai 2012, M. [K] [D] a informé ses parents bailleurs qu'il avait mis les terres louées à la disposition de la SCEA de [Adresse 10].
- 4. Par acte du 3 mars 2015, un accord a été conclu entre M. [K] [D] et les autres associés en vue de la cession des parts de celui-ci. Le 31 mai 2015, M. [K] [D] a fait valoir ses droits à la retraite et s'est retiré de la SCEA.
- 5. Par lettre du 15 octobre suivant, [M] et [E] [D] ont mis en demeure la SCEA de libérer les parcelles.
- 6. Par déclaration du 1er mars 2016, la SCEA a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail rural. [M] et [E] [D] ont demandé, à titre reconventionnel, sa condamnation à leur payer une indemnité d'occupation.
- **Réponse de la Cour**
 - 8. En premier lieu, ayant énoncé, à bon droit, que **la mise à disposition des terres louées au profit d'une société d'exploitation n'opère aucun transfert de la qualité de preneur à la personne morale** et retenu, par motifs propres et adoptés, que M. [K] [D] n'avait jamais consenti à la **résiliation de son bail**, la cour d'appel, qui a relevé que la modification de la période de facturation intervenue lors de l'information donnée aux bailleurs et portant sur la mise des parcelles à la disposition d'un groupement ne concernait qu'une des modalités de ce bail, en a exactement déduit que la preuve d'un nouveau bail consenti à la SCEA n'était pas rapportée.
 - 9. En second lieu, répondant aux conclusions prétendument délaissées, la cour d'appel, qui a relevé que [M] et [E] [D] n'étaient pas intervenus dans les accords successivement conclus entre le preneur en titre et la SCEA, en a souverainement déduit que les engagements pris par M. [K] [D] à l'égard de ses associés sur les conséquences de sa cessation d'activité ne leur étaient pas opposables.

Mise à disposition irrégulière = inaccessibilité du bail cour d'appel : assouplissement jurisprudentiel ?

Cour d'appel de Douai (CHAMBRE 8 SECTION 4) 21 septembre 2023 RG n° 22/02297

- En l'espèce, il est constant que Mme [E] épouse [K] a indiqué qu'elle ne disposait pas de la preuve de la notification à la bailleresse de la mise à disposition de la parcelle.
- Cependant, c'est exactement que le jugement entrepris a énoncé que depuis à tout le moins l'année 2011, cette année correspondant au plus ancien appel de fermage produit aux débats, Mme [I] [N] épouse [B] qui établissait elle-même ces appels de fermage les a adressés directement à l'EARL [K] de sorte que la mise à disposition de la parcelle au profit de cette personne morale a indiscutablement été portée à sa connaissance de nombreuses années avant l'introduction de la présente procédure devant la juridiction paritaire. Il y a lieu de constater que la bailleresse n'a jamais, antérieurement à la présente procédure, fait d'observation particulières à Mme [E] épouse [K] au sujet d'un quelconque manquement de cette dernière aux obligations issues de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, n'a jamais envoyé à l'intéressée une mise en demeure prévue par cet article pour avoir des informations sur l'EARL bénéficiant de la mise à disposition et a laissé ensuite le bail se renouveler par tacite reconduction en 2013.

C'est ainsi par une motivation pertinente et que la cour adopte que les premiers juges ont conclu que l'information de la bailleresse avait été réalisée et que ladite **bailleresse avait accepté les modalités de cette information** et qu'en conséquence, alors qu'il était par ailleurs démontré que Mme [T] [E] épouse [K] était bien associée exploitante dans L'EARL [K] et **n'avait ainsi commis aucune cession illicite sous couvert d'une mise à disposition**, Mme [N] épouse [B] ne caractérisait pas de manquements de Mme [E] épouse [K] dans le cadre de la mise à disposition de la parcelle remettant en cause la qualité de **preneur de bonne foi** de cette dernière.

le défaut d'information du bailleur quant à la mise des biens loués à la disposition d'une société d'exploitation constitue un manquement du preneur à ses obligations le privant du droit de céder le bail.

• Cour de cassation, 3^{ème} civ. 26 octobre 2022, 21-17.886

- Réponse de la Cour

Vu les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable au litige :

6. Il résulte du premier de ces textes que **la faculté de céder le bail dans le cercle familial est réservée au preneur de bonne foi**, c'est à dire à celui qui **s'est acquitté de toutes les obligations légales ou conventionnelles** résultant de son bail.

7. Selon le second, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, tout ou partie des biens dont il est locataire, à la condition d'en aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

8. Il résulte de ces textes que **le défaut d'information du bailleur quant à la mise des biens loués à la disposition d'une société d'exploitation constitue un manquement du preneur à ses obligations le privant du droit de céder le bail.**

9. Pour déclarer les preneurs de bonne foi et autoriser la cession, l'arrêt retient que l'information relative à la mise à disposition des biens loués aux deux EARL devait être délivrée aux précédents bailleurs, que, si les intimés ne justifient pas de la réalité de cette information, la sanction d'un manquement suppose que celui-ci soit de nature à porter préjudice au bailleur, ce qui n'est pas établi, et qu'un tel manquement ne peut caractériser la mauvaise foi des preneurs et faire obstacle à la cession du bail.

10. En statuant ainsi, tout en constatant un manquement des preneurs à leur obligation d'informer les bailleurs de la mise à disposition des terres louées au profit de leurs EARL, lequel faisait à lui seul obstacle à la faculté de le céder, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

Date d'immatriculation de la société rétroactivité du début d'activité cession prohibée (non) - société créée de fait (non)

- **COUR D'APPEL DE DOUAI CH. 8 SECT. 4 DU 06/06/2024 RG 23/01835**
- Le bailleur invoque en cause d'appel l'existence d'une cession irrégulière du bail justifiant de prononcer sa résiliation en soutenant que la **création rétroactive de la SCEA Les deux vallées a fait naître une société créée de fait entre la date de mise à disposition des baux soit le 1 mars 2021 et la date de l'immatriculation de la société au RCS intervenue le 29 mars 2021** en violation des dispositions de l'article L.411-37 du code rural et de la pêche maritime.
- Le bailleur invoque l'existence d'une cession irrégulière du bail entre le **1 mars 2021 et le 29 mars 2021** justifiant de prononcer la nullité de la cession et la résiliation du bail. Elle fait valoir que la création rétroactive d'une société faisant naître dans l'intervalle une société créée de fait, Mme D a ainsi mis les parcelles louées à la disposition d'une société créée de fait entre le 1^{er} mars 2021, date de création rétroactive et le 29 mars 2021, date d'immatriculation de la SCEA Les deux vallées, ce qui caractérise l'existence d'une cession prohibée.
- Toutefois, alors que l'avis de mise à disposition notifié par Mme D au bailleur fait expressément mention de sa volonté de mettre les parcelles à disposition de la société civile d'exploitation agricole Les deux vallées dont le siège social est à FAMARS (59300); 152 rue Roger Salengro, inscrite au RCS de VALENCIENNES n°897 654 059", et que cette dernière **n'a eu une existence effective qu'à compter du 29 mars 2021, date de son immatriculation au RCS de Valenciennes, la commune d'Englefontaine ne peut soutenir que Mme D aurait mis les terres à la disposition d'une société créée de fait pendant le cours du mois de mars 2021.**
- Il ne résulte pas en effet des éléments du dossier une volonté de Mme D de collaborer à une entreprise commune sans pour autant constituer une personnalité morale, **la situation résultant simplement du fait que le calendrier de création d'une société jusqu'à son immatriculation peut imposer un différé depuis l'établissement des statuts jusqu'à l'immatriculation, Mme D ayant en réalité continué à exploiter les terres elle-même jusqu'à l'immatriculation, sans cession illicite au profit d'un tiers.**
- Dès lors, la commune d'Englefontaine ne justifie pas de l'existence d'une cession de bail interdite comme contrevenant aux dispositions de l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime et la résiliation du bail n'est pas encourue.

***Ne pas être associé n'expose plus à la résiliation systématique du bail

▪ Cour de cassation 3ème chambre civile 16 novembre 2023 Pourvoi n° 22-14.383

1. Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 10 février 2022), M. et Mme [D] ont **mis à disposition de la société civile d'exploitation agricole [D]** (SCEA) des parcelles qui leur avaient été données à bail rural par MM. [A] et [F] [E] (les bailleurs), par acte du 24 mai 1994.
2. **Le 16 mai 2001, Mme [D] s'est retirée de la société** et le 17 juin 2013, la société à responsabilité limitée 5 H ayant pour gérant, [C] [D], fils de M. et Mme [D], a été admise en qualité de nouvel associé.
3. Le 2 mai 2019, les bailleurs ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail.
4. Le 6 janvier 2020, M. et Mme [D] ont informé les consorts [E] du départ en retraite de M. [Z] [D] à la date du 12 juillet 2019 et de l'entrée à cette date de Mme [B] [D], en qualité d'associée exploitante et gérante de la SCEA [D].
6. Les bailleurs font grief à l'arrêt attaqué de rejeter leur demande de résiliation du bail rural.

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a, d'abord, retenu que **le retrait de la société, intervenu en 2001, de Mme [D], dont la profession de comptable était mentionnée dans le bail rural signé le 24 mai 1994, ne lui avait pas fait perdre sa qualité de co-preneur et qu'elle justifiait, suivant attestation en date du 23 novembre 2011, être affiliée à la Mutualité sociale agricole en qualité de **membre de société non salarié agricole** depuis le 1er juillet 1994.**
8. Elle en a souverainement déduit, sans contradiction ni dénaturation, que **les bailleurs ne prouvaient pas que son retrait de la société avait entraîné la cessation de sa participation à l'exploitation.**
9. Elle a, ensuite, relevé que **l'entrée dans la SCEA en 2013 d'un autre associé indéfiniment responsable apportait une **garantie supplémentaire aux bailleurs** et qu'aucun manquement dans l'exploitation n'était invoqué, de sorte que la preuve n'était pas rapportée du préjudice subi par les bailleurs en conséquence des changements intervenus dans l'exploitation des parcelles louées.**
10. De ces constatations et énonciations, elle a pu déduire que **la demande de résiliation du bail sur le fondement des articles L. 411-31, II, 1° et 3°, L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime devait être rejetée.**
11. La cour d'appel a ainsi légalement justifié sa décision.

Preuve de la cession ou la sous location culture du lin

- **Cour de cassation 3^{ème} civ. 21 septembre 2023 Pourvoi n° 21-23.283**

- 5. La cour d'appel a constaté que le GAEC et le preneur produisaient
 - des **factures d'engrais** et de produits phyto-sanitaires pour du lin,
 - la **déclaration PAC** de 2017 où figurait **10,81 hectares de lin**,
 - un engagement d'apport de récolte et de réception pour 2017 auprès d'un acheteur transformateur,
 - le **document** établi par celui-ci pour attester des **résultats de la récolte et du revenu financier** obtenu
 - et une facture de février 2018 pour des **travaux agricoles de passage de traitement et de labour** sur cette même surface.

6. Sans inverser la charge de la preuve, elle a souverainement retenu, **qu'en l'absence de contradiction de ces pièces par celles versées par les bailleurs, ceux-ci n'établissaient pas la cession ou la sous-location invoquée.**

Absence de preuve de la sous location : pommes de terre

• **Cour d'appel de Douai (Chambre 8 Section 4) 18 avril 2024 RG n° 21/06406**

- S'il résulte du procès-verbal de constat établi le 5 juin 2019 que les parcelles louées, à l'exception de la parcelle ZB[Cadastre 1], ont été emblavées en pommes de terre, force est de constater que Mme [Z] ne conteste pas la réalité de cet emblavement alors même que ces parcelles ont été déclarées au titre de l'année culturale 2019 comme cultivées en pommes de terre de consommation (indicatif PTC) dans le cadre du récapitulatif des assolements du dossier PAC établi le 13 mai 2019.

En outre, alors que le bail régularisé par les parties ne comporte aucune clause environnementale ni interdiction d'emblavement des parcelles en pommes de terre, il appartient à Mme [J] de rapporter la preuve de la sous-location prohibée qu'elle invoque, Mme [Z] précisant avoir cultivé elle-même les parcelles litigieuses à l'exception des opérations de buttage et d'arrachage, réalisées par un sous-traitant.

Ainsi, en l'absence d'élément nouveau produit par Mme [J] en cause d'appel, c'est par des motifs pertinents, que la cour adopte,

- que le tribunal a retenu que le fait que les produits phytosanitaires acquis par Mme [Z] puissent être utilisés pour d'autres types de culture ne saurait démontrer que Mme [Z] n'a pas produit elle-même des pommes de terre,
- que le fait que Mme [Z] ne conteste pas ne pas disposer elle-même de l'ensemble du matériel nécessaire à la culture des pommes de terre est insuffisant à démontrer une cession ou une sous-location prohibée, la locataire reconnaissant faire appel à un prestataire pour le buttage et l'arrachage
- et, qu'enfin, s'agissant de l'absence de numéro CNIPT figurant sur la facture de vente de pommes de terre produite par Mme [Z], le non-respect de cette réglementation ne saurait suffire à démontrer l'existence d'une sous-location prohibée.

Par ailleurs, c'est à bon droit et par une motivation pertinente et que la cour adopte que le jugement entrepris a rejeté la demande de la bailleuse tendant à la communication de différentes pièces de comptabilité par la locataire, une telle demande aboutissant à inverser la charge de la preuve.

Il convient dès lors de confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté le grief.

DIRECTION n'est pas MAITRISE

- **Cour de cassation Troisième chambre civile 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-19.931**

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Dijon, 9 juin 2022), par actes du 1er février 2010, M. [B] (le preneur) a pris à bail des parcelles de terre appartenant au groupement foncier agricole du Breuil (le GFA) et à M. [N].
- 2. Par requête du 5 février 2019, le GFA et M. [N] ont saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation des baux

- **Réponse de la Cour**

4. La cour d'appel a, d'abord, constaté que le preneur avait conclu, le 27 mai 2018, un contrat de prestations de services, d'une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction, couvrant l'ensemble des travaux de l'exploitation agricole et portant sur l'intégralité des parcelles données à bail.

5. Elle a, ensuite, relevé que si ce contrat prévoyait expressément que les travaux seraient réalisés par le prestataire sous la direction et le contrôle du fermier et que le prestataire avait à son égard une obligation de conseil pour tout ce qui concerne la conduite des cultures, le fauchage et l'entretien des prairies, le recours à un prestataire n'était pas ponctuel, que l'exploitant n'avait plus de bêtes en stock au 31 décembre 2018 et que le prestataire de services lui avait donné en pension soixante-quatre bêtes durant cette même année.

6. Elle a, enfin, retenu, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de la valeur et de la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que les factures de fournitures, les règlements de cotisations MSA et de cotisations d'assurances ainsi que les attestations produites émanant de témoins ne permettaient pas d'établir que le preneur se consacrait personnellement, depuis le mois de mai 2018, à l'exploitation des terres données à bail, et qu'il exerçait une activité salariée de mécanicien, dont il n'était pas prouvé qu'elle était conciliable avec l'exploitation des terres louées.

7. En l'état de ces constatations et énonciations, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que **le preneur, bien qu'ayant gardé la direction de l'exploitation agricole, n'avait pas conservé la maîtrise et la disposition des parcelles louées, a pu retenir qu'il avait contrevenu aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural** et de la pêche maritime, et a ainsi légalement justifié sa décision.

Caractérisation de la sous location absence du caractère occasionnel

- **Cour de cassation 3ème civ. 16 mai 2024 Pourvoi n° 22-22.448**

- **Faits et procédure**

1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 20 septembre 2022), le 12 avril 2019, M. [I] (le preneur), titulaire d'un bail à ferme sur des parcelles appartenant à MM. [S] (les bailleurs), a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en fixation judiciaire du prix du fermage du bail renouvelé.

2. Les bailleurs ont demandé, à titre reconventionnel, la résiliation du bail pour sous-location prohibée.

- **Réponse de la Cour**

4. La cour d'appel a, d'abord, retenu que le preneur avait **conclu des contrats de vente directe de fourrage de légumineuses durant deux années consécutives, ce qui excluait que cette pratique eût un caractère occasionnel.**

5. Elle a, ensuite, relevé que ces contrats conduisaient à une **cession exclusive des fruits de l'exploitation qu'il appartenait aux seuls acquéreurs de recueillir ou de faire recueillir.**

6. Faisant ainsi ressortir que **le preneur avait mis une partie des parcelles louées à la disposition d'un tiers, moyennant une contrepartie**, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de faire une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire, sans dénaturation, abstraction faite d'une erreur sans incidence dans le nom de l'acquéreur dans le contrat du 25 avril 2019, **qu'était caractérisée l'existence d'une sous-location.**

7. Elle a ainsi légalement justifié sa décision de prononcer la résiliation du bail.

Société - absence de participation : abandon-résiliation sans être tenu de démontrer un préjudice

3e Civ, 12 octobre 2023, pourvois n° 21-20.212 et 21-22.101

Le preneur ou, en cas de cotitularité, tous les preneurs, qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, **ne participent plus** aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonnent la jouissance du bien loué à cette société et procèdent ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit. Il en résulte que, dans ce cas, le **bailleur peut solliciter la résiliation du bail** sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, du code rural et de la pêche maritime, **sans être tenu de démontrer un préjudice**.

7. Le preneur ou, en cas de cotitularité, **tous les preneurs, qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participent plus aux travaux de façon effective et permanente**, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, **abandonnent la jouissance du bien loué à cette société** et **procèdent ainsi à une cession prohibée du droit au bail** à son profit.

8. Il en résulte que, dans ce cas, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice,

- Lettre de la troisième chambre civile N°12 – décembre 2023 – Gaz Pal n°34 24/10/2023 pan. p.26

absence d'exploitation effective et permanente manquement

▪ 3ème chambre civile 12 octobre 2023 n° 21-21-22101

- 7. Les consorts [F] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'autorisation de cession du bail, alors « que la seule option pour le statut d'associé non exploitant dans la société bénéficiaire de la mise à disposition du bail ne suffit pas à établir l'absence de participation effective et permanente du preneur à l'exploitation des parcelles louées ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de la cour que M. [H] [F] est toujours associé de l'EARL Univers Ponies, bénéficiaire de la mise à disposition des parcelles louées dont il est désormais salarié ; qu'en déduisant cependant du seul fait qu'il avait pris sa retraite et n'avait plus la qualité d'associé exploitant de ladite EARL un défaut de participation de M. [F] à l'exploitation des terres louées sans vérifier, comme elle y était expressément invitée par les conclusions des exposants faisant valoir et témoignages à l'appui s'il n'était pas le seul à s'occuper des cultures qui était sous sa responsabilité, s'il était toujours affilié à la MSA ; s'il ne participait pas encore de manière effective aux activités équestres de l'EARL et donc à la mise en valeur des biens donnés à bail et si durant l'arrêt maladie de Mme [R] [F], il ne s'était pas occupé seul de la gestion de l'exploitation, ce dont il se déduisait qu'il participait toujours effectivement à la mise en valeur des terres louées même s'il n'avait plus la qualité d'associé exploitant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural. »

- 8. La cour d'appel a, d'abord, constaté que **le preneur avait pris sa retraite à compter du 1er mai 2012 et était devenu à cette date salarié de l'EARL en qualité d'enseignant à temps partiel**, ensuite, relevé que **seule sa fille figurait dans les statuts en qualité d'associé exploitant**, enfin, retenu que les attestations produites par les consorts [F] étaient insuffisantes pour démontrer que le preneur se consacrait à **l'exploitation effective et permanente** des biens donnés à bail.

9. Elle en a souverainement déduit, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, **que le preneur avait manqué à son obligation de participer aux travaux de façon effective et permanente** au sens de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef. Gaz Pal n°34 24/10/2023 pan. p.26

le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice

Cass. 3 Civ. 14 mars 2024, n°22-18.203

- **Enoncé du moyen**

2. M. [X] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le défaut de participation à l'exploitation des parcelles affermées mises à disposition d'une société d'exploitation agricole justifie la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un préjudice causé au bailleur ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de résiliation du bail, que la non-participation effective du preneur, [Z] [X], à l'exploitation des terres affermées qui avaient été mises à disposition de l'EARL [J] et étaient exploitées par son fils, [N] [X], devenu associé et seul gérant de l'EARL, ne portait pas préjudice au bailleur, la cour d'appel a violé les articles L. 411-31 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ».

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 411-31, II, 1° et 3°, L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime :

3. Selon le deuxième de ces textes, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur.

4. Selon le dernier, le preneur, associé d'une société à objet principalement agricole qui met à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

5. Selon le premier, **le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie soit d'une contravention aux dispositions de l'article L. 411-35, soit, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur, d'une contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37.**

6. **Le preneur qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participe plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonne la jouissance du bien loué à cette société et procède ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit.**

7. Il en résulte que **le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice** (3e Civ, 12 octobre 2023, pourvois n° 21-20.212 et 21-22.101, publiés).

8. Pour rejeter la demande de résiliation formée par M. [X], l'arrêt retient que Mme [X], titulaire d'un bail verbal, a mis les terres louées à disposition de l'EARL et que si elle ne participe plus aux travaux de l'EARL, cette situation ne porte pas préjudice au bailleur, qui n'allègue aucun défaut d'entretien ou d'exploitation des terres.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés.



APPORT DU BAIL

- **L411-38 du code rural et de la pêche maritime**

- « Le preneur ne peut faire **apport** de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec **l'agrément personnel du bailleur** et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.
- Les présentes dispositions sont d'ordre public. »

Clause selon laquelle le bailleur donne son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, réputée non écrite et l'action tendant à le voir constater n'est pas soumise à prescription.



- une clause, insérée dans un bail à ferme, selon laquelle le bailleur donne son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, doit être réputée non écrite et que l'action tendant à le voir constater n'est pas soumise à prescription.
- **Cour de cassation 3ème chambre civile 8 février 2024 Pourvoi n° 22-16.422**

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 17 mars 2022), le 14 juin 1989, les consorts [T], aux droits desquels vient Mme [D], ont donné à bail rural à long terme diverses parcelles à M. [X].
2. Le 27 juin 2019, Mme [D] a délivré congé à M. [X] pour le 31 décembre 2020, au motif qu'il avait atteint l'âge de la retraite.
3. Le 4 octobre 2019, M. [X] a signifié à Mme [D] l'apport de son droit au bail à la société civile d'exploitation agricole Le Buisson (la SCEA), invoquant y être autorisé par une clause du bail.
4. Respectivement, le 11 octobre 2019 et le 14 janvier 2020, M. [X] et Mme [D] ont saisi un tribunal paritaire des baux ruraux, l'un en annulation du congé et l'autre en résiliation du bail pour cession prohibée. Les deux instances ont été jointes.

Enoncé du moyen

5. M. [X] fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir, tirée de la prescription, de réputer non écrite la clause manuscrite, insérée au bail du 14 juin 1989, d'apport du droit au bail à une société agricole et de déclarer nul l'apport du droit au bail à la SCEA.

Réponse de la Cour

6. Selon l'article L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime, **le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur** et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier. Ces dispositions sont d'ordre public.
7. Selon l'article L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime, toute disposition des baux restrictive des droits stipulés par le titre 1er de ce code est réputée non écrite.
8. **La cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'une clause, insérée dans un bail à ferme, selon laquelle le bailleur donne son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, doit être réputée non écrite et que l'action tendant à le voir constater n'est pas soumise à prescription.**
9. Le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

Bail à long terme

Cour de cassation 3ème chambre civile 29 juin 2023 n° 22-11.384

Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 26 octobre 2023 Pourvoi n° 21-25.745

conversion du bail statutaire en bail à long terme poursuite du bail par transformation Faux en écriture (non) – officier ministériel - notaire

▪ Cour de cassation 3ème chambre civile 29 juin 2023 n° 22-11.384

1. Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 2 décembre 2021), [K] [F] a loué à M. [D] diverses parcelles de terres suivant bail à ferme renouvelé en dernier lieu le 29 septembre 2000 pour une durée de neuf ans.
 2. Par acte authentique du 28 octobre 2003, la bailleuse a accepté la demande du preneur d'associer au bail son épouse et les parties sont convenues de convertir le bail renouvelé en un bail à long terme.
 3. Le 13 mars 2017, MM. [C] et [G] [H] et Mme [P] [H], venus aux droits d'[K] [F], ont délivré congé pour le 29 septembre 2018 aux fins de reprise des terres.
 4. M. et Mme [D] ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en contestation de ce congé. A titre incident, ils ont formé, devant le tribunal judiciaire, une inscription de faux à l'encontre de l'acte du 28 octobre 2003. Mme [I] [H] est intervenue volontairement à l'instance
- Réponse de la Cour
6. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, **que l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de l'existence matérielle des faits que le rédacteur de l'acte authentique y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions.**
 7. Elle a souverainement retenu qu'il ressortait de la lecture de l'acte du 28 octobre 2003 que **les parties avaient entendu convertir en bail à long terme le bail initial du 21 mars 1992 par transformation** et non par conclusion d'un nouveau bail, conformément à l'article L. 416-2 du code rural et de la pêche maritime, et que M. et Mme [D] n'établissaient pas que le notaire aurait travesti la vérité en indiquant que bailleur et preneurs souhaitaient transformer le bail le faisant partir rétroactivement à compter du 29 septembre 2000 pour se terminer le 29 septembre 2018, alors qu'ils auraient en réalité souhaité conclure un nouveau bail à compter du 28 octobre 2003.
 8. Puis, elle a exactement relevé qu'à supposer que la mention de Mme [D] en qualité de **copreneur au bail à long terme fasse courir le bail à compter du '28 octobre 2003' et non à compter du '29 septembre 2000', cette circonstance ne constituait qu'une 'erreur de droit' et non un faux intellectuel.**
 9. Sans être tenue d'effectuer les recherches, visées par les première et deuxième branches, que ces constatations rendaient inopérantes, et abstraction faite du motif surabondant critiqué par la troisième branche, **la cour d'appel a pu en déduire que l'acte authentique du 28 octobre 2003 ne constituait pas un faux, et a, ainsi, légalement justifié sa décision.**

Article L416-4

- « Un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite. »



L'article L. 416-4 du code rural et de la pêche maritime ne fait pas obstacle à la conclusion d'un bail à long terme par un preneur qui se trouve à moins de neuf ans de l'âge de la retraite ; un tel bail est d'une durée minimale de 18 ans

▪ **Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 26 octobre 2023 Pourvoi n° 21-25.745**

- 7. Selon le second, un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite.
- 8. Le moyen pose la question de savoir si un bail à long terme peut être conclu par un preneur qui est à moins de neuf ans de l'âge de la retraite.
- 9. Aucun texte ne l'interdit ou ne l'autorise expressément.
- 10. L'article L. 416-4 précité peut recevoir deux interprétations différentes.
- 11. Selon une interprétation a contrario, il faut considérer qu'en spécifiant que le preneur qui est à plus de neuf ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme, l'article L. 416-4 exclut la possibilité de consentir un tel bail à un preneur qui atteindra plus tôt cet âge.

12. La seconde interprétation retient que l'article L. 416-4 se borne à déroger, dans l'hypothèse d'un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite, à la durée minimale de dix-huit ans fixée à l'article L. 416-1. Il s'en déduit alors que, si un preneur qui est à moins de neuf ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme, la durée du bail ne peut, dans ce cas, être inférieure à dix-huit ans, sans possibilité au surplus d'y mettre fin avant le terme en usant de la faculté de résiliation annuelle prévue, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite, par l'article L. 416-1 (3^e Civ., 5 avril 1995, pourvoi n° 93-16.260, Bulletin 1995, III, n° 96).

13. Cette seconde interprétation doit être retenue.

14. En premier lieu, dans sa version issue de la loi n° 70-1298 du 31 décembre 1970, ayant créé les baux à long terme, l'article 870-25 du code rural, devenu l'article L. 416-1, précisait que la durée minimale du bail à long terme était fixée à dix-huit ans « sous réserve des dispositions de l'article 870-26 » de ce code, qui correspond désormais à l'article L. 416-4.

15. En second lieu, interdire la conclusion d'un bail à long terme lorsque le preneur est proche de l'âge de la retraite priverait les parties de la faculté de bénéficier de cet outil renforçant la stabilité de l'exploitation et offrant des avantages au bailleur, alors qu'une cession de bail au profit d'un membre de la famille du preneur, en application de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, peut, sous réserve des dispositions de l'article L. 416-2, alinéa 3, de ce code, permettre d'atteindre la durée de dix-huit ans prévue au contrat, un fermier n'étant par ailleurs pas tenu de cesser son activité lorsqu'il atteint l'âge légal de la retraite.

16. Il y a donc lieu de juger que l'article L. 416-4 du code rural et de la pêche maritime ne fait pas obstacle à la conclusion d'un bail à long terme par un preneur qui se trouve à moins de neuf ans de l'âge de la retraite et qu'un tel bail est d'une durée minimale de dix-huit ans.

- **3^e Civ., 5 avril 1995, pourvoi n° 93-16.260, Bull. 1995, III, n° 96 (cassation) ; 3^e Civ., 3 octobre 2007, pourvoi n° 06-18.817, Bull. 2007, III, n° 163 (cassation partielle). BACC n°10 oct.23**

RENOUVELLEMENT

- **Cour de cassation 3^{ème} civ. 14 décembre 2023 – Pourvoi n° 22-20.257**
- **Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile 21 janvier 2021, n°20-10.916**

BAIL RURAL - Bail à ferme - Résiliation - Causes - Manquements - Manquements antérieurs au renouvellement du bail - Effet et persistance sous l'empire du nouveau bail

- - **Cour de cassation 3ème civ. 14 décembre 2023 – Pourvoi n° 22-20.257**

Le renouvellement du bail ne prive pas le bailleur de la possibilité d'en demander la résiliation, sur le fondement de l'article L. 411-31, I, 2°, du code rural et de la pêche maritime,

lorsque les effets sur la bonne exploitation du fonds d'agissements du fermier, même antérieurs à ce renouvellement, se sont produits ou prolongés au cours du bail renouvelé,

- **Bulletin des arrêts des chambres civiles Numéro 12 – Décembre 2023**

renouvellement et défauts de paiements

- **Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile 21 janvier 2021, n°20-10.916**

Vu les **articles L. 411-31, L. 1**, L. 411-50 et L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime :

7. Selon le premier de ces textes, **le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance.**

8. Selon le deuxième, à défaut de congé, **le bail est renouvelé** pour une durée de neuf ans, ce qui donne lieu à un **nouveau bail**.

9. Selon le troisième, **le bail à long terme**, conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans, **est renouvelable par période de neuf ans**.

10. Pour prononcer la résiliation du bail renouvelé le 1er octobre 2016 pour une période de neuf années, l'arrêt relève que, M. F... n'ayant pas payé les fermages des années 2014 et 2015, Mme U... lui a fait délivrer une mise en demeure par acte d'huissier de justice du 24 mars 2016 et retient que celle-ci était dans l'impossibilité temporelle de délivrer un congé pour s'opposer au renouvellement du bail et qu'aucun obstacle juridique ne l'empêchait de délivrer une mise en demeure portant sur ces deux échéances, préalable indispensable à l'action en résiliation de sorte que le renouvellement du bail par le seul effet de la loi n'interdit pas d'en demander la résiliation pour des manquements antérieurs.

11. En statuant ainsi, alors que **le renouvellement, en ce qu'il entraînait la formation d'un nouveau bail, privait la baillesse de la possibilité d'en demander la résiliation pour un défaut de paiement des fermages dus au titre du bail expiré**, la cour d'appel a violé les textes susvisés. RDR mars 21 Crevel com.49 « impayé : renouvelé, délivré ! »

Privation de jouissance

Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 6 juillet 2023 Pourvoi n° 22-11.385

Privation de jouissance des terres louées - évaluation « non forfaitaire »

▪ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 6 juillet 2023 Pourvoi n° 22-11.385

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Reims, 15 septembre 2021), le 5 février 2016, M. et Mme [E] (les bailleurs) ont délivré à M. [S] (le preneur), titulaire d'un bail rural à long terme portant sur des parcelles de terres leur appartenant, mises à dispositions de l'exploitation agricole à responsabilité limitée des Grands Cortins (l'EARL des Grands Cortins), un congé aux fins de reprise par leurs fils, MM. [N], [Y] et [I] [E] (les consorts [E]), pour le 30 septembre 2017.

2. Ce congé a été annulé par jugement du 27 octobre 2017, confirmé par arrêt du 21 novembre 2018, devenu irrévocable (3e Civ., 12 mars 2020, pourvoi n° 19-11.649).

3. Après avoir obtenu, par ordonnance du tribunal paritaire des baux ruraux, statuant en référé, du 15 juin 2018, confirmée par arrêt du 12 décembre 2018, l'expulsion des consorts [E], de l'exploitation agricole à responsabilité limitée [E] Frères (l'EARL [E] Frères), et de l'exploitation agricole à responsabilité limitée [Adresse 5] (l'EARL [Adresse 5]) qui avaient repris l'exploitation des terres dès le 1er octobre 2017, le preneur et l'EARL des Grands Cortins ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **réparation de leurs préjudices matériels et moraux nés de la privation de jouissance des terres louées.**

▪ Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'annulation du congé l'avait fait disparaître, de sorte que le preneur était titulaire d'un bail qui n'avait pas pris fin amiablement ou judiciairement.

6. Sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, elle a pu en déduire **qu'en ne délivrant pas au preneur la jouissance paisible à laquelle il avait droit, les bailleurs avaient manqué à leurs obligations contractuelles** et que le fait, pour les consorts [E], l'EARL [E] Frères et l'EARL [Adresse 5], d'exploiter des parcelles qu'ils savaient louées à un tiers était une faute extra-contractuelle, en sorte qu'ayant concouru au même dommage ils devaient être condamnés à indemniser M. [S] de son préjudice moral et l'EARL des Grands Cortins de son préjudice matériel. 7. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

▪ Réponse de la Cour

11. Ayant retenu que les fautes contractuelles et extra-contractuelles concertées des bailleurs et des occupants des parcelles avaient causé un préjudice moral au preneur qui avait dû faire face à leurs actions violentes visant à nier ses droits à l'exploitation des terres, ajoutant aux difficultés habituelles d'exploitation, des difficultés juridiques et judiciaires que ne réparaient pas les indemnités de l'article 700 du code de procédure civile, **la cour d'appel, qui n'a pas procédé à une évaluation forfaitaire du préjudice, l'a souverainement évalué à la somme qu'elle a fixée.**

Indu

Cass. 3^{ème} civ. 8 juin 2023,	n°21-24.738
Cass. 3^{ème} civ. 29 février 2024,	n°22-15.852
Cass. 3^{ème} civ. 29 juin 2023,	n°22-16.912
Cass. 3^{ème} civ. 21 septembre 2023	n° 21-23.283
Cass. 3^{ème} civ. 6 juillet 2023	n° 21-21.456
Cass. 2^{ème} civ. 15 février 2024,	n°22-17.751

L'action en répétition prévue par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime est , sauf lorsqu'elle est exercée à l'encontre du bailleur, soumise à la prescription de droit commun

5

■ 3^{ème} Chambre civile, 8 juin 2023, 21-24.738

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Reims,15 septembre 2021), par acte authentique du 1er août 2007, M. et Mme [M], seuls gérants de l'exploitation agricole à responsabilité limitée du Grand Vaucouard (la société Vaucouard), ont consenti un bail rural à long terme sur des parcelles antérieurement exploitées par cette société, à MM. [H] et [Y] [X] (les consorts [X]) qui les ont mises à disposition de l'exploitation agricole à responsabilité limitée [X] frères (la société [X] frères).
- 2. Par acte authentique du même jour, M. et Mme [M] ont vendu à la société [X] frères un corps de ferme, le cheptel, les stocks ainsi que le matériel incluant le coût des arrière-fumures.
- 3. Le 9 septembre 2019, les consorts [X] et la société [X] frères ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une action en répétition de cette somme dirigée contre M. et Mme [M], puis soutenant que la société Vaucouard avait perçu le montant des arrière-fumures, ils l'ont appelée en intervention forcée.
- **Réponse de la Cour**
 6. La cour d'appel a, par motifs propres et adoptés, énoncé, à bon droit, d'une part, que **l'action en répétition prévue par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime était, sauf lorsqu'elle est exercée à l'encontre du bailleur, soumise à la prescription de droit commun, d'autre part, que, par l'effet de l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, le délai de prescription avait été réduit de trente ans à cinq ans.**
 7. Elle a constaté qu'il ressortait des pièces produites aux débats que la société [X] frères avait réglé par chèque du 1er août 2007 la somme de 77 000 euros HT au titre des arrière-fumures, puis payé le montant de la TVA par chèque du 30 septembre 2007.
 8. Sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur l'existence d'un montage frauduleux, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que **l'action en répétition de l'indu** dirigée contre la société Vaucouard, preneur sortant, **était prescrite depuis le 20 juin 2013**, a légalement justifié sa décision de ce chef.

Bailleur en partie - indu en entier

• Cass. 3^{ème} civ. 29 février 2024, n°22-15.852

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 4 mars 2022), par acte du 31 mars 1998, [Z] [D] a cédé, à titre onéreux, à l'un de ses enfants, M. [C] [V] des éléments de son exploitation agricole.
- 2. Le 16 juillet 1998, [Z] [D] et M. [F] [V] ont consenti à M. [C] [V] un bail rural à long terme sur des immeubles dépendant de la communauté conjugale ainsi que sur des immeubles appartenant en propre à M. [F] [V], à effet au 31 mars 1998.
- 3. Le 5 mars 2019, M. [C] [V] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux aux fins de condamnation de [Z] [D] et M. [F] [V] à lui restituer diverses sommes sur le fondement de l'article L. 411-74 du code rural.
- **Enoncé du moyen**
7. M. [C] [V] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en remboursement de la somme de 44 816 euros HT outre intérêts, alors « que l'action en répétition de l'indu régie par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime exercée à l'encontre du bailleur est recevable pendant la durée du bail initial et des baux renouvelés, ainsi que pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé pour reprise ; que chacun des époux a la qualité de propriétaire des biens communs et, dès lors que ces biens communs sont donnés en bail, a la qualité de bailleur desdits biens ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que [Z] [D] n'avait pas la qualité de bailleur mais de preneur sortant lorsque la cession de l'exploitation est intervenue le 31 mars 1998, pour en déduire que l'action en répétition des sommes indûment perçues exercée par [C] [V], preneur entrant, en application de l'article L. 411-74, était prescrite puisque le délai de prescription applicable était le délai droit commun de cinq ans ; qu'en statuant ainsi quand il ressortait de ses constatations que [Z] [D] avait donné à bail rural, avec son époux [F] [V], les terres de l'exploitation reprise par [C] [V] à compter du 31 mars 1998 par acte authentique du 16 juillet 1998 et qu'elle était, au moins pour partie, propriétaire en commun avec son époux [F] [V], des terres données à bail, ce dont il résultait qu'elle était bailleuse et non preneur et que l'action dirigée à son encontre n'était donc pas soumise au délai de prescription de droit commun, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1425 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1425 du code civil et L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime :

- 8. Selon le premier de ces textes, **les époux ne peuvent l'un sans l'autre, donner à bail un fonds rural dépendant de la communauté.**
- 9. Selon le second, l'action en répétition de sommes indûment versées, **exercée par un preneur entrant à l'encontre du bailleur, demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite** ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.
- 10. Pour déclarer irrecevable, comme forclos, l'action en répétition intentée par M. [C] [V], l'arrêt constate que [Z] [D] n'étant pas seule propriétaire de l'intégralité des parcelles, elle ne pouvait avoir la qualité de bailleur mais devait être considérée comme preneur sortant lorsque la cession est intervenue le 31 mars 1998.
- 11. En statuant ainsi, **quand il ressortait de ses constatations que [Z] [D] était, au moins pour partie, propriétaire en commun avec son époux [F] [V], des terres données à bail à compter du 31 mars 1998, ce dont il résultait qu'elle était bailleuse au moment de la cession, la cour d'appel a violé les textes susvisés.**

caractérisation de l'existence d'un bail rural et d'un changement de preneur - question de la qualité de propriétaire-exploitant...?

■ 3^{ème} Chambre civile, 29 juin 2023, 22-16.912

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 1er juillet 2021), par acte notarié du 19 décembre 2003, M. [G] a consenti à M. [O], un bail à long terme portant sur diverses parcelles mises à disposition à l'exploitation agricole à responsabilité limitée [O] (l'EARL).
- 2. Le même jour, M. [G] a cédé à titre onéreux à M. [O] des fumures et arrière-fumures.
- 3. Le 3 février 2017, M. [O] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en restitution de la somme versée au titre des fumures et arrière-fumures.

Enoncé du moyen

4. M. [G] fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à l'EARL une certaine somme au titre des arrière-fumures alors :

« 1°/ que l'action en répétition de sommes indûment perçues à l'occasion d'un transfert d'exploitation nécessite la caractérisation de l'existence d'un bail rural et d'un changement de preneur,

■ Réponse de la Cour

■

5. D'une part, **il ne résulte ni de l'arrêt, ni des conclusions de M. [G] que celui-ci ait soutenu que M. [O] ne pouvait fonder son action sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime à raison de sa précédente qualité de propriétaire-exploitant.**

6. D'autre part, M. [G] n'a tiré aucune conséquence de droit de son allégation selon laquelle les fumures et arrière-fumures avaient été estimées par huissier de justice, de sorte que la cour d'appel n'a pas dénaturé ses conclusions en retenant que la nature induite des sommes versées à ce titre n'étaient pas contestée.

7. Par conséquent, le moyen, irrecevable comme nouveau et mélangé de fait et de droit en sa première branche, n'est pas fondé pour le surplus.

les « améliorations du fonds » ne pouvaient être mises à la charge du preneur entrant par les bailleurs.

- **Cour de cassation 3ème civ. 21 septembre 2023 n° 21-23.283**
- 9. Ayant retenu, à bon droit, que l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime interdit au bailleur de réclamer aucune somme, au titre des améliorations culturelles incorporées au fonds, quand bien même les parcelles données à bail n'étaient pas louées auparavant mais exploitées par les propriétaires, la cour d'appel, abstraction faite des motifs surabondants critiqués par la seconde branche, en a exactement déduit que
- **les « améliorations du fonds » ne pouvaient être mises à la charge du preneur entrant par les bailleurs.**

l'action en paiement des 'intérêts' sur les sommes indûment versées est soumise au délai de prescription extinctive de droit commun (5 ans)

■ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 6 juillet 2023 Pourvoi n° 21-21.456

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 25 mai 2021) et les productions, par acte du 28 septembre 1996, M. et Mme [R] ont promis de vendre à M. et Mme [M] divers biens immobiliers et mobiliers, et de leur consentir un bail à long terme.
2. Par actes des 26 septembre et 15 octobre 1997, ils ont cédé à l'exploitation agricole à responsabilité limitée [Adresse 2] (l'EARL), dont Mme [M] est l'unique associée, certains de ces biens, dont des améliorations apportées au fonds, des fumures et arrière-fumures.
3. Par acte du 15 octobre 1997, ils ont donné à bail à long terme à M. et Mme [M] (les preneurs) des parcelles agricoles.
4. Par requête du 4 février 2019, les preneurs et l'EARL ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en répétition des sommes indûment versées sur le fondement de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime. Réponse de la Cour

Vu les articles 2224 du code civil et L. 411-74, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime :

6. Aux termes du premier de ces textes, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.
7. Aux termes du second, l'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

8. Il résulte de ces textes que l'action en paiement des intérêts sur les sommes indûment versées, fondée sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, est soumise au délai de prescription extinctive de droit commun.

9. Pour faire courir les intérêts à compter du 26 septembre 1997, l'arrêt retient qu'en application de l'article L. 411-74 précité, la somme perçue indûment est majorée d'un taux d'intérêt légal à compter de son versement pour la période antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 13 octobre 2014, et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points, à compter de l'entrée en vigueur de cette loi, soit le 15 octobre 2014.
10. En se déterminant ainsi, sans s'expliquer, comme il le lui était demandé, sur le régime de prescription applicable aux intérêts sur la somme indûment versée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.



Article L313-2 du code monétaire et financier

- « Le **taux de l'intérêt légal** est, en toute matière, fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie.
- Il comprend un taux applicable lorsque le créancier est une **personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels** et un taux applicable dans tous les **autres cas**.
- Il est calculé semestriellement, en fonction du taux directeur de la Banque centrale européenne sur les opérations principales de refinancement et des taux pratiqués par les établissements de crédit et les sociétés de financement.
- Les taux pratiqués par les établissements de crédit et les sociétés de financement pris en compte pour le calcul du taux applicable lorsque le créancier est une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels sont les taux effectifs moyens de crédits consentis aux particuliers.
- Les modalités de calcul et de publicité de ces taux sont fixées par décret. »

Intérêt légal

Période	Taux d'intérêt légal pour les particuliers	Taux d'intérêt légal dans les autres cas	Arrêté
2 ^d semestre 2022	3,15 %	0,77 %	J.O. du 27.06.2022
1 ^{er} semestre 2022	3,13 %	0,76 %	J.O. du 26.12.2021
2 ^d semestre 2021	3,12 %	0,76 %	J.O. du 25.06.2021
1 ^{er} semestre 2021	3,14 %	0,79 %	J.O. du 26.12.2020

N'agit pas pour des besoins professionnels, le créancier personne physique qui poursuit le recouvrement d'une créance qui n'est pas née dans l'exercice de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole et ne se trouve pas en rapport direct avec cette activité

- **N'agit pas pour des besoins professionnels**, au sens de l'article L. 313-2 du code monétaire et financier, le **créancier personne physique** qui poursuit le **recouvrement d'une créance qui n'est pas née dans l'exercice de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole** et ne se trouve pas en rapport direct avec cette activité. Tel n'est pas le cas du créancier personne physique qui, agent général d'assurance ayant cessé son activité, agit en paiement de l'indemnité de cessation de fonction, prévue par son traité de nomination et le statut d'ordre public des agents d'assurance.

▪ **Cass. 2^{ème} civ. 15 février 2024, 22-17.751**

▪ **Faits et procédure**

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 14 avril 2022), les sociétés Allianz IARD et Allianz vie (l'assureur) ont été condamnées notamment à payer solidairement à MM. [J] la somme de 407 878 euros avec intérêts à compter du 1er novembre 2014, correspondant à l'indemnité de fin de mandat prévue au statut des agents généraux d'assurance.
2. Le 9 juillet 2020, l'assureur a versé à MM. [J] la somme de 435 423,23 euros.
3. Estimant que leur créance relevait du taux d'intérêt applicable aux créances des particuliers, MM. [J] ont saisi un juge de l'exécution afin d'obtenir paiement d'un reliquat d'intérêts.
4. MM. [J] font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes,

▪ **Réponse de la Cour**

5. Selon l'article L. 313-2 du code monétaire et financier, **le taux de l'intérêt légal comprend un taux applicable lorsque le créancier est une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels et un taux applicable dans tous les autres cas.**

6. N'agit pas pour des besoins professionnels, au sens de ce texte, le créancier personne physique qui poursuit le recouvrement d'une créance qui n'est pas née dans l'exercice de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole et ne se trouve pas en rapport direct avec cette activité.

7. Ayant constaté qu'en poursuivant l'action en paiement de l'indemnité de cessation de fonction prévue par le traité de nomination et le statut d'ordre public des agents d'assurance, ayant pour objet de compenser la perte du droit à commissions perçues lorsqu'ils étaient agents généraux d'assurance, **MM. [J] ont agi pour des besoins professionnels** au sens de ce texte, bien qu'ayant cessé leur activité à la date de leur demande, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il **n'y avait pas lieu d'appliquer à cette créance le taux applicable lorsque le créancier est une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.**

Indemnité de sortie

Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 21 septembre 2023
Pourvoi n° 22-17.436

clôture - absence d'état des lieux preuve par le locataire sortant

▪ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 21 septembre 2023 Pourvoi n° 22-17.436

- 2. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 27 mai 2021), le 9 septembre 2014, M. [S] (le bailleur) a donné en location, à effet du 1er janvier 2014, à l'association Le cercle canin montrichardais (la locataire), à usage exclusif de terrain de sport canin, des parcelles de terre lui appartenant dont elle avait la jouissance depuis plusieurs années en vertu d'un précédent bail consenti le 17 mai 1983.

3. Le bailleur a délivré congé à la locataire, qui a quitté les lieux le 31 janvier 2015, puis l'a assignée en paiement d'une certaine somme correspondant au coût de la remise du terrain dans l'état où il se trouvait à la date de prise d'effet du bail.

▪ Enoncé du moyen

4. Le bailleur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement au titre du coût de la remise en état du terrain donné à bail, alors « que les améliorations apportées par le preneur en cours de bail deviennent la propriété du bailleur au moment du renouvellement du bail ; qu'il résulte des propres constatations de la cour que le terrain donné à bail le 9 septembre 2014 était clôturé et que les améliorations liées à cette clôture qui avaient donc eu lieu avant le renouvellement dudit bail du 9 septembre 2014, étaient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement ; qu'il appartenait donc à l'association Le cercle canin montrichardais de démontrer qu'au jour de son départ des lieux, ladite clôture était toujours présente et n'avait pas été démontée ; qu'en mettant cette preuve à la charge du bailleur, motif pris qu'aucun état des lieux n'avait été dressé entre les parties le 31 décembre 2015 et qu'en l'absence de preuve, rien ne permettait de retenir que la clôture n'aurait pas été démontée postérieurement au départ de l'association Le cercle canin montrichardais, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve en violation de l'article 1353 du code civil. »

▪ Réponse de la Cour

Vu l'article 1315, devenu **1353, du code civil** :

5. Aux termes de ce texte, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, **celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation**.

6. Pour rejeter la demande en paiement du bailleur au titre du coût de la remise en état du terrain donné à bail à compter du 1er janvier 2014, après avoir relevé d'une part, que **ce terrain était à cette date pourvu d'une clôture dont le bailleur était devenu propriétaire par accession à la fin d'un précédent bail**, d'autre part, qu'il ressortait d'un procès-verbal de constat d'huissier établi le 6 janvier 2016 **que des piquets de clôture en avaient été récemment retirés**, l'arrêt retient qu'aucun état des lieux n'a été dressé au terme du bail consenti le 9 septembre 2014 et que rien ne permet de retenir, eu égard au contexte de l'affaire, que la clôture n'aurait pas été enlevée postérieurement au départ de la locataire.

7. En statuant ainsi, alors qu'**il incombait à la locataire, tenue de rendre le terrain tel qu'elle l'avait reçu, d'établir que la clôture n'avait pas été retirée lorsqu'elle avait quitté les lieux le 31 décembre 2015, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé**.

- GAZ PAL n°37 14/11/2023 p.56 Remy Conseil - a rapprocher Cass.3^{ème} civ 18 juin 201 n°12-22226

Droit de préemption

Cass. 3ème Civ. 11 janvier 2024 **n° 21-24.580**

Cass. 3ème Civ. 16 mai 2024 **n° 22-19.957**

Cass. 3ème Civ. 30 mai 2024 **n° 21-21.366**

le fermier titulaire d'un droit de préemption légal et d'ordre public prime le droit de préférence conventionnel.

▪ **Cass. 3ème Civ. 11 janvier 2024 n° 21-24.580**

- Il résulte des articles **L. 412-1, alinéa 1, et L. 412-4, alinéa 1, du code rural et de la pêche maritime que le fermier est titulaire d'un droit de préemption légal et d'ordre public qui prime le droit de préférence conventionnel.** Sauf à porter atteinte au caractère d'ordre public de ce droit de préemption, le bénéficiaire d'un pacte de préférence, sans préjudice de son droit à réparation, ne peut obtenir l'annulation de la vente ou sa substitution au fermier titulaire d'un droit de préemption que s'il établit un concert frauduleux du vendeur et du fermier préempteur, ayant pour unique dessein de faire échec à son droit. La simple connaissance par le fermier préempteur, lors de la vente, de l'existence du pacte et de la volonté du bénéficiaire de s'en prévaloir est insuffisante à caractériser ce concert frauduleux
- **Réponse de la Cour** Vu les articles L. 412-1, alinéa 1er, et L. 412-4, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime et le principe selon lequel la fraude corrompt tout :

7. Selon le premier texte, le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte du droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place.

8. Selon le second, **le droit de préemption s'exerce nonobstant toutes clauses contraires.**

9. Il en résulte que le fermier est titulaire d'un droit de préemption légal et d'ordre public qui prime le droit de préférence conventionnel.

10. Sauf à porter atteinte au caractère d'ordre public de ce droit de préemption, le bénéficiaire d'un pacte de préférence, sans préjudice de son droit à réparation, ne peut obtenir l'annulation de la vente ou sa substitution au fermier titulaire d'un droit de préemption que s'il établit un concert frauduleux du vendeur et du fermier préempteur, ayant pour unique dessein de faire échec à son droit.

11. La simple connaissance par le fermier préempteur, lors de la vente, de l'existence du pacte et de la volonté du bénéficiaire de s'en prévaloir est insuffisante à caractériser ce concert frauduleux.

12. Pour accueillir la demande de nullité de la vente intervenue entre M. [V] et la SCEA et lui substituer M. [T], l'arrêt retient qu'avant de rechercher si l'acquéreur pouvait se prévaloir du droit de préemption, il y avait lieu de vérifier si M. [V] avait le droit d'offrir à un tiers d'acquérir les parcelles visées par le pacte de préférence, que M. [V] bénéficiait lui-même, à titre de réciprocité, d'un pacte de préférence accordé par l'acquéreur dans les mêmes conditions, que dans le cadre de l'acte du 26 août 2006, M. [V] s'était engagé à ne pas démembrer la propriété au profit de tiers, l'intention des parties étant manifestement, en cas de décision prise par l'une ou l'autre de revendre, de réunir le domaine entre les mains de l'acquéreur ou dans celle de la famille venderesse et que c'était la décision de M. [V] de procéder à la vente à un tiers, de biens qu'il s'était pourtant engagé, pour une durée de vingt-cinq ans, à ne pas céder à d'autres personnes que M. [T] qui constituait la fraude aux droits de celui-ci et qui viciait la vente passée le 29 août 2014.

- **13. En statuant ainsi, par des motifs impropres à justifier tant le prononcé de la nullité de la vente que la substitution de M. [T] à la SCEA, la cour d'appel a violé les textes susvisés.**

Hiérarchie des droits de préemption absence d'exploitation

- **Cour de cassation 3ème civ. 16 mai 2024 Pourvoi n° 22-19.957**

- 2. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 8 juin 2022), par acte administratif du 10 décembre 2013, la commune de [Localité 4] a vendu à M. [J] une parcelle de terre, sans informer la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de la Corse (la SAFER).
- 3. Par acte du 29 juin 2018, M. [V], notaire, a notifié à la SAFER le projet de vente par M. [J] à un tiers de cette parcelle.
- 4. Le 19 décembre 2018, invoquant une fraude à ses droits, la SAFER a assigné M. [J] et la commune de [Localité 4] en nullité de la vente passée le 10 décembre 2013 et en substitution.

- **Réponse de la Cour**

8. La cour d'appel a, d'abord, constaté que l'acte administratif de vente de 2013 ne faisait état dans aucun de ses paragraphes de l'existence d'un bail rural et stipulait que l'acquéreur aurait la jouissance à partir du jour de sa conclusion par la prise de possession réelle et en a déduit que l'acquéreur n'occupait pas la parcelle objet de la vente préalablement à la mutation à son profit. Elle a, ensuite, relevé qu'au vu de la lettre de la mutualité sociale agricole de la région Corse du 3 octobre 2019, M. [J] était titulaire de son avantage retraite, sans conservation de parcelle de subsistance depuis le 1er novembre 1997.

9. **Faisant ainsi ressortir que M. [J] n'exploitait pas le fonds au jour de la vente, ce qui excluait toute primauté de ce dernier sur l'exercice par la SAFER de son droit de préemption, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision d'annuler la vente passée en fraude de ses droits.**

le point de départ de la forclusion de l'action en nullité par le preneur au jour de la connaissance de sa date exacte

• Cour de cassation Troisième chambre civile 30 mai 2024 Pourvoi n° 21-21.366

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Bourges, 10 juin 2021), [W] [K], aux droits duquel sont venus MM. [O], [V] et [R] [K] (les consorts [K]), a consenti à M. [H] un bail rural portant sur diverses parcelles, dont certaines ont été vendues à M. [D] par acte du 22 mars 2014.
- 2. Soutenant que la vente avait été conclue en méconnaissance de son droit de préemption, M. [H] a assigné les consorts [K] et M. [D] en annulation de celle-ci.
- 4. Selon ce texte, au cas où le droit de préemption n'aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, à peine de forclusion.
- 5. Pour déclarer irrecevable la demande en annulation de la vente du 22 mars 2014, l'arrêt retient que M. [H] a pris contact, dans le courant du mois de juillet 2018, avec le notaire rédacteur de l'acte, qui a ensuite proposé à M. [D] de le rectifier par une substitution de parcelle, et que quand bien même, ce qui paraît douteux, M. [H] n'aurait pas connu, à l'occasion de son entretien avec le notaire, la date exacte de la vente, il n'ignorait pas que celle-ci était nécessairement antérieure à cet entretien et aux courriels échangés entre eux le 7 juillet 2018, de sorte qu'il avait jusqu'au 7 janvier 2019 pour introduire son action.
- 6. Ayant constaté que M. [H] n'avait fait délivrer son assignation que le 15 avril 2019, il en déduit que son action est forclosée.

7. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui a fixé le point de départ de la forclusion de l'action en nullité au jour de la connaissance, par le preneur, de l'existence d'une vente et non au jour de la connaissance de sa date exacte, a violé le texte susvisé.

Procédure devant le tribunal paritaire des baux ruraux

cassation 3 ème chambre civile 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-20.348

rien que l'article 700 CPC

le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé

cassation 3 ème chambre civile 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-20.348

- Enoncé du moyen

8. Les consorts [P] font grief à l'arrêt de les condamner à payer au GAEC la somme de 2 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, alors « que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que dans ses conclusions d'appel, le GAEC de Carré sollicitait le versement d'une somme de seulement 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'en condamnant les consorts [P] à payer au GAEC de Carré la somme de 2 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, pour l'instance devant le tribunal paritaire des baux ruraux et l'instance d'appel, la cour d'appel a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile. » Vu les articles 4 et 5 du code de procédure civile :

- 12. Aux termes du premier de ces textes, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.

13. Aux termes du second, le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé.

14. L'arrêt condamne les consorts [P] à verser au GAEC la somme de 2 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

15. En statuant ainsi, alors que le GAEC avait demandé l'allocation d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

CONTRÔLE DES STRUCTURES

Cass. 3ème Civ. 26 octobre 2023 Pourvoi n° 21-24.231

3e Civ. 26 octobre 2023 n° 21-24.231

CONSEIL D'ÉTAT 2 juillet 2021 n° 432801

Cass. 3ème Civ. 29 juin 2023 Pourvoi n° 21-21.584

Cass. 3ème Civ. 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-12.247

Conseil d'État 5ème - 6ème chambres réunies 12 décembre 2023 N° 462416

Conseil d'État 13 mai 2024 N° 466541



● L331-6 du code rural et de la pêche maritime

- « Tout preneur doit faire connaître au bailleur, au moment de la conclusion du bail ou de la prise d'effet de la cession de bail selon les cas, la superficie et la nature des biens qu'il exploite ; mention expresse en est faite dans le bail. Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation.
- Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L. 331-2 dans le délai imparti par l'autorité administrative en application du premier alinéa de l'article L. 331-7 emporte la nullité du bail que
- le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail,
- le bailleur
- ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption,
- peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux. »
- **Les deux premiers alinéas de l'article L. 331-7 du code rural et de la pêche maritime disposent que :**
- " Lorsqu'elle constate qu'un fonds est exploité contrairement aux dispositions du présent chapitre, l'autorité administrative met l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qu'elle détermine et qui ne saurait être inférieur à un mois.
- La mise en demeure mentionnée à l'alinéa précédent prescrit à l'intéressé
- soit de présenter une demande d'autorisation,
- soit, si une décision de refus d'autorisation est intervenue, de cesser l'exploitation des terres concernées

Nullité du bail mise en demeure du préfet absence de régularisation action en nullité ouverte durant 5 ans



• **Cour de cassation – 3ème chambre civile 26 octobre 2023 Pourvoi n° 21-24.231**

L'action en nullité d'un bail formée sur le fondement de l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime **se prescrit par cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître qu'était expiré le délai imparti, dans la mise en demeure** prévue par l'article L. 331-7 de ce code, **au preneur contrevenant au contrôle des structures pour régulariser sa situation**

8. Selon l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du même code, la validité du bail est subordonnée à l'octroi de cette autorisation. Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de cet article dans le délai imparti par l'autorité administrative en application du premier alinéa de l'article L. 331-7 de ce code emporte la nullité du bail que le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux.

9. Selon l'article L. 331-7 du même code, lorsqu'elle constate qu'un fonds est exploité contrairement aux règles du contrôle des structures, l'autorité administrative met l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qu'elle détermine et qui ne saurait être inférieur à un mois. La mise en demeure prescrit à l'intéressé soit de présenter une demande d'autorisation, soit, si une décision de refus d'autorisation est intervenue, de cesser l'exploitation des terres concernées.

10. La Cour de cassation juge, en application de ces deux derniers textes, que **l'exercice de l'action en nullité du bail rural, ouverte par l'article L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime, suppose, dans tous les cas, que le locataire contrevenant au contrôle des structures ait été mis en demeure et que le délai imparti soit expiré** (3e Civ., 31 octobre 2007, pourvoi n° 06-19.350, Bull. 2007, III, n° 186 ; 3e Civ., 12 décembre 2012, pourvoi n° 11-24.384, Bull. 2012, III, n° 184).

11. Il en résulte que **l'action en nullité d'un bail formée sur le fondement de l'article L. 331-6 précité se prescrit par cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître qu'était expiré le délai imparti au locataire, dans la mise en demeure prévue par l'article L. 331-7 précité, pour régulariser sa situation.**

Associé d'une société agricole – personne physique demandeur à l'agrandissement et non la société Rachat de parts dans une autre société



▪ 3^e Civ. 26 octobre 2023 n° 21-24.231

- *Lorsqu'une personne physique, déjà associé d'une société agricole, devient associé d'une autre société agricole et que la surface cumulée exploitée par les deux sociétés dépasse le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles, **la demande d'autorisation d'exploiter doit être présentée par le nouvel associé, qui procède ainsi à un agrandissement de son exploitation, et non par la société dont il a racheté des parts.***
- 21. Aux termes du troisième, sont soumises à autorisation préalable les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles.
- 22. Le Conseil d'Etat a jugé que le rachat, par une personne physique, de parts d'une société à objet agricole, si elle participe effectivement aux travaux en son sein, constitue un agrandissement de son exploitation, soumis à autorisation préalable si la surface totale qu'elle envisage de mettre en valeur, incluant les surfaces exploitées par cette société, excède le seuil fixé par le schéma directeur des structures (CE, 2 juillet 2021, n° 432801, mentionné aux tables du Recueil Lebon ; CE, 30 novembre 2021, n° 439742, mentionné aux tables du Recueil Lebon).
- 23. Il en résulte que, dans cette hypothèse, **la demande d'autorisation doit être présentée par le « nouvel associé », qui procède ainsi à un agrandissement de son exploitation, et non par la société.**
- *Rapprochement(s) :*
 - 3^e Civ., 12 décembre 2012, pourvoi n° 11-24.384, Bull. 2012, III, n° 184 (cassation partielle), et l'arrêt cité. CE, 2 juillet 2021, n° 432801, mentionné aux tables du Recueil Lebon ;
 - CE, 30 novembre 2021, n° 439742, mentionné aux tables du Recueil Lebon.

rachat, par une personne physique, de parts d'une société - autorisation au nouvel associé

- *le rachat, par une personne physique, de parts d'une société à objet agricole, si elle participe effectivement aux travaux en son sein, constitue un agrandissement de son exploitation, soumis à autorisation préalable si la surface totale qu'elle envisage de mettre en valeur, incluant les surfaces exploitées par cette société, excède le seuil fixé par le schéma directeur des structures.*
- **CONSEIL D'ETAT 2 juillet 2021 n° 432801**
- « Il résulte de l'article L. 331-1 et du I de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), dans leur rédaction issue de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006, que sont notamment soumises au **régime de l'autorisation préalable les opérations portant sur l'agrandissement d'une surface agricole mise en valeur par une personne physique, lorsque la surface totale qu'elle envisage de mettre en valeur excède le seuil** fixé par le schéma directeur départemental des structures.
- Pour déterminer la superficie totale mise en valeur, il doit être tenu compte des superficies mises en valeur par le demandeur quel que soit le mode d'organisation juridique de son exploitation, une personne associée d'une société à objet agricole devant, à ce titre, être regardée comme mettant en valeur les unités de production de cette société si elle participe effectivement aux travaux. »
- (à rapprocher : CE, 30 novembre 2021, n° 439742, mentionné aux tables du Recueil Lebon).

une « société », même composée de membres d'une même famille, ne bénéficie pas du régime dérogatoire de la déclaration

▪ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 29 juin 2023 Pourvoi n° 21-21.584

▪ Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 juin 2021), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 7 février 2019, pourvoi n° 18-10.739), le 1er août 1964, [P] [U] a donné à bail à long terme une parcelle viticole à [X] [D], qui a cédé le bail à la société Domaine Laroche (la preneuse).
2. Mme [S] [U], devenue propriétaire de la parcelle, lui a délivré congé, à effet au 31 octobre 2015, pour reprise par son fils, M. [K], exploitant au sein de l'exploitation agricole à responsabilité limitée de la Fontaine (l'EARL).

▪ Réponse de la Cour

Vu les articles L. 331-2, II, et L. 411-58, alinéa 7, du code rural et de la pêche maritime :

5. Il résulte du premier de ces textes **qu'une société, même composée de membres d'une même famille, ne bénéficie pas du régime dérogatoire de la déclaration au titre du contrôle des structures.**

6. Aux termes du second, 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.
7. Pour valider le congé pour reprise, l'arrêt retient qu'il s'agit d'une reprise d'un bien de famille soumise au régime de la déclaration, dès lors que la parcelle sera mise à disposition de l'EARL, constituée entre le bénéficiaire de la reprise et son père.
8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.
9. La preneuse fait grief à l'arrêt de fixer l'indemnité de sortie à une certaine somme, alors « que la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la cour d'appel n'a statué sur l'indemnité de sortie qu'en raison de la validation du congé pour reprise ; qu'il s'ensuit que **la cassation à intervenir sur le chef de dispositif ayant validé le congé pour reprise entraînera par voie de conséquence la cassation du chef de dispositif sur la fixation de l'indemnité de sortie qui est sous sa dépendance nécessaire**, en application de l'article 624 du code de procédure civile. »

▪ Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

10. Selon ce texte, la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

11. La cassation du chef de dispositif validant le congé pour reprise s'étend au chef de dispositif fixant l'indemnité de sortie à une certaine somme, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

Reprise : autorisation ou déclaration ?

justification administrative établissant être en règle avec le contrôle des structures – office du juge



• Cass. 3^{ème} Civ. 25 avril 2024 Pourvoi n° 22-12.247

• Réponse de la Cour

Vu l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime :

6. Selon ce texte, les opérations soumises à autorisation préalable sont, par dérogation, 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 quatre conditions suivantes sont remplies :
- le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au a du 3° du I ;
- les biens sont libres de location ;
- les biens sont détenus par un parent ou allié, au sens du premier alinéa, depuis neuf ans au moins ;
- 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 du code rural et de la pêche maritime.

7. Pour annuler le congé, l'arrêt retient que, si M. [Y] [X] justifie de la capacité professionnelle requise et que **la surface exploitée après opération sera inférieure au seuil de contrôle** selon le schéma directeur régional des exploitations agricoles en Picardie, **il est pluriactif**, qu'il doit donc, en application de l'article L. 331-2, I, 3°, c), du code rural et de la pêche maritime, justifier qu'il se trouve en règle avec le contrôle des structures et qu'**il ne produit aucune pièce administrative établissant qu'il n'a pas besoin d'autorisation d'exploiter, à défaut d'élément sur les revenus perçus à la date d'effet du congé ou actuels.**

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si l'opération n'était pas soumise à déclaration** en application de l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.



Article L331-4-1 CRpm

le prescrit

- « Toute personne envisageant une opération susceptible d'entraîner la modification de la structure d'une exploitation agricole peut demander, préalablement à cette opération, à l'autorité administrative compétente **de lui indiquer si l'opération projetée relève de l'un des régimes,**
- **d'autorisation**
- **ou de déclaration préalable,**
- prévus, respectivement, au I et au II de l'article [L. 331-2](#), ou bien **si elle peut être mise en œuvre librement.**

L'autorité administrative prend formellement position sur cette demande dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

La réponse de l'administration est simultanément notifiée au demandeur et, le cas échéant, au preneur en place. Elle est, en outre, rendue publique lorsqu'elle écarte la procédure de l'autorisation. »



Le préfet peut délivrer une autorisation concurrente à une demande de rang inférieur si **l'intérêt général ou des circonstances particulières, en rapport avec les objectifs du schéma directeur, le justifient**

■ **Conseil d'État 5ème - 6ème chambres réunies 12 décembre 2023 N° 462416**

- le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) de la Ruais, et, d'autre part, M. A..., ont présenté des demandes concurrentes afin de reprendre l'exploitation de terres d'une superficie de 54 ha 01 a 45 ca, Par un arrêté du 8 février 2018, le préfet de la région Bretagne a délivré l'autorisation sollicitée à M. A.... Par un nouvel arrêté du 27 juillet 2018, le préfet de la région Bretagne a délivré également au GAEC l'autorisation d'exploitation sollicitée. M. A... a, en vain, demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2018 ainsi que la décision du 26 novembre 2018 rejetant le recours gracieux qu'il avait formé contre cette décision puis a relevé appel devant la cour administrative d'appel de Nantes du jugement du tribunal administratif du 1er mars 2021 ayant rejeté sa demande. Par deux pourvois en cassation qui ont le même objet et qu'il y a lieu de joindre pour qu'il y soit statué par une seule décision, le ministre de l'agriculture et de l'alimentation, sous le n° 463416, et le GAEC de la Ruais, sous le n° 462503, demandent l'annulation de l'arrêt du 21 janvier 2022 par lequel la cour administrative d'appel a annulé ce jugement ainsi que les décisions préfectorales litigieuses.
- 4. Il résulte de ces dispositions que, lorsqu'il est saisi de **demandes d'autorisation concurrentes par un preneur en place ou un candidat à la reprise répondant à des ordres de priorités différents au regard des prescriptions du schéma directeur régional, le préfet fait en principe application de l'ordre de priorité fixé par le schéma** pour rejeter la demande placée à un ordre de priorité inférieur. Il peut toutefois délivrer une autorisation concurrente à une demande de rang inférieur si l'intérêt général ou des circonstances particulières, en rapport avec les objectifs du schéma directeur, le justifient.
- 5. Il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que, pour statuer sur l'autorisation d'exploiter délivrée au GAEC de la Ruais, la cour administrative d'appel, qui a relevé que **cette demande relevait, au regard des prescriptions du schéma directeur régional, d'un ordre de priorité inférieur à celle de M. A...**, a jugé que les dispositions précitées des articles L. 331-1, L. 331-3 et L. 331-3-1 ne permettent au préfet de s'écarter de l'ordre des priorités fixé par le schéma directeur régional qu'à titre exceptionnel. Il résulte cependant de ce qui est dit ci-dessus que, **saisie d'une demande relevant d'un ordre de priorité inférieur à celui d'une autorisation déjà délivrée, elle devait rechercher si l'intérêt général ou des circonstances particulières justifiaient que le préfet lui délivre une autorisation concurrente, sans que cette faculté ne soit ouverte qu'à titre exceptionnel.** Le ministre chargé de l'agriculture et le GAEC de la Ruais sont dès lors fondés, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des pourvois, à soutenir que la cour administrative d'appel de Nantes a commis une erreur de droit qui justifie l'annulation de son arrêt.

Accès au juge administratif : le Conseil d'État adopte la règle du « cachet de la poste faisant foi » pour les recours adressés par voie postale



fin du recours contentieux envoyé par voie postale parvenu à la juridiction administrative avant la fin du délai de recours.

- **Conseil d'État 13 mai 2024 N° 466541**
- **pour les recours envoyés par voie postale, le respect du délai s'apprécie désormais à la date d'envoi du courrier, attestée par le cachet de la poste.**
- **Article L112-1 du Code des relations entre le public et l'administration**
- Toute personne tenue de respecter une date limite ou un délai pour présenter une demande, déposer une déclaration, exécuter un paiement ou produire un document auprès d'une administration peut satisfaire à cette obligation au plus tard à la date prescrite au moyen d'un envoi de correspondance, le cachet apposé par les prestataires de services postaux autorisés au titre de l'[article L. 3 du code des postes et des communications électroniques](#) faisant foi.
- Ces dispositions ne sont pas applicables :
 - 1° Aux procédures d'attribution des contrats administratifs ayant pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures ou la prestation de services, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation ;
 - 2° Aux procédures pour lesquelles la présence personnelle du demandeur est exigée en application d'une disposition particulière.



Tribunal paritaire des baux ruraux

Cour de cassation 3ème chambre civile 11 janvier 2024 n° 22-14.384

Cour de cassation 2ème chambre civile 8 février 2024 n° 22-10.614

Cour de cassation, 1ère Chambre civile 23 mai 2024 n°22-16.784

Procédure paritaire convocation respect du contradictoire intervention du commissaire de justice



Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 11 janvier 2024 n° 22-14.384

Enoncé du moyen

4. M. [P] fait grief à l'arrêt de déclarer valable le congé à lui délivré par Mme [R], et d'ordonner, à défaut de libération volontaire, son expulsion ainsi que de tous occupants de son chef, alors « que nulle partie ne pouvant être jugée sans avoir été entendue ou appelée, la convocation d'une partie à l'audience n'est valablement faite qu'autant qu'elle a bien été réceptionnée par son destinataire, l'article 938 du code de procédure civile prévoyant expressément une nouvelle convocation de la partie qui n'a pas été jointe par la première ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que M. [P] a été convoquée à l'audience du 25 novembre 2021 par lettre recommandée avec avis de réception du 11 août 2021 dont l'avis non réclamé a été retourné au greffe ; qu'en statuant par arrêt réputé contradictoire à l'égard de M. [P], non comparant et non représenté, sans constater qu'il avait été procédé par voie de signification, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 14, 665-1, 670-1, 937 et 938 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 14, 670-1 et 938 du code de procédure civile :

5. Selon le premier de ces textes, **nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée.**

6. Selon le deuxième, en cas de retour au greffe de la juridiction d'une lettre de notification dont l'avis de réception n'a pas été signé dans les conditions prévues à l'article 670 du code de procédure civile, le greffier invite la partie à procéder par voie de signification.

7. Aux termes du dernier, **s'il y a lieu de convoquer une partie qui n'a pas été jointe par la première convocation, il peut être ordonné que la nouvelle convocation sera faite par acte d'huissier.**

8. Pour déclarer valable le congé délivré par Mme [R] à M. [P], l'arrêt constate, d'une part, que ce dernier a été convoqué à l'audience du 25 novembre 2021 par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** du 11 août 2021, laquelle **n'a pas été réclamée**, d'autre part, que M. [P] **n'a pas comparu à cette audience.**

9. En statuant ainsi, alors que, **l'intimé n'ayant pas eu connaissance de la première convocation, il y avait lieu de procéder à une nouvelle convocation**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus « modifier » la situation

■ Cour de cassation 2ème chambre civile 8 février 2024 Pourvoi n° 22-10.614

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 18 novembre 2021), invoquant des désordres sur leur maison liés à la sécheresse de l'année 2007, M. et Mme [S] ont assigné leur assureur, la société Sogessur, devant un tribunal de grande instance aux fins de voir dire que la garantie de la compagnie d'assurances est acquise et la condamner au paiement de la somme principale de 170 985 euros représentant la reprise en sous-oeuvre par micro-pieux des fondations de la maison.
- 2. Par arrêt irrévocable du 8 mars 2018, ils ont été déboutés de leurs demandes.
- 3. Constatant en 2017, l'apparition de fissures en façade, M. et Mme [S] ont procédé le 4 septembre 2017 à une déclaration de sinistre auprès de leur nouvel assureur, la société Groupama méditerranée, qui, après une expertise, a refusé sa garantie.
- 4. M. et Mme [S] ont saisi un juge des référés qui, par ordonnance du 17 septembre 2018, a ordonné une expertise.
- 5. Le 24 mars 2020, M. et Mme [S] ont assigné la société Groupama méditerranée et la société Sogessur aux fins de les voir condamnées au paiement de diverses sommes l'une au titre des démolitions.

- 6. Saisi par la société Sogessur de conclusions d'incident aux fins de voir déclarer M. et Mme [S] irrecevables en leur action en raison de l'autorité de la chose jugée notamment, un juge de la mise en état a débouté la société Sogessur de ses demandes.

- **Vu l'article 1355 du code civil :**
 - 9. Aux termes de ce texte, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

 - 10. Il résulte du même texte **que l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation reconnue antérieurement en justice.**

la personne en tutelle est représentée en justice par le tuteur

- Cour de cassation, Chambre civile 1, 23 mai 2024, n°22-16.784
- 6. Selon l'article 475, alinéa 1er, du code civil, **la personne en tutelle est représentée en justice par le tuteur.**
- 7. Il résulte des productions qu'un jugement du 17 février 2022 a placé Mme [M] sous tutelle.
- 8. Cependant, cette décision est intervenue en cours de délibéré devant la cour d'appel, sans qu'il soit soutenu que Mme [M], qui était représentée par un avocat, en ait informé cette juridiction et ait sollicité la réouverture des débats.
- 9. Dès lors **qu'elle disposait de sa pleine capacité juridique à la date des derniers actes de la procédure, la représentation du tuteur n'était pas requise.**

FORET

TROUBLES de VOISINAGE

EXPROPRIATION

BIEN ETRE ANIMAL

ETIQUETTAGE

L'exercice, par son bénéficiaire, du droit de préférence d'une parcelle boisée ne prive pas le vendeur de la liberté de renoncer à la vente

■ **3^e Civ., 28 septembre 2023, n° 22-15.576**

5. Mme [W] fait grief à l'arrêt de la condamner à régulariser la vente de sa parcelle au profit de M. [D], alors « que le seul questionnement du bénéficiaire du droit de préférence prévu pour la vente de parcelle en état de taillis ne vaut pas offre de vente, de sorte qu'en l'absence de promesse le vendeur est libre de renoncer à la vente initialement envisagée ; qu'en déclarant que, dès lors que ni la SAFER ni la commune n'avaient souhaité exercer leur droit de préemption, le droit de préférence du voisin avait produit plein et entier effet par la rencontre des consentements, dès la date du 31 août 2016 à laquelle l'intéressé avait exprimé son intention de s'en prévaloir, la venderesse ne pouvant dès lors se rétracter de son intention de vendre après l'exercice de ce droit, la cour d'appel a violé l'article L. 331-19 du code forestier dans sa rédaction applicable en la cause et l'article 1589 du code civil. »

■ Réponse de la Cour

■ **Vu l'article L. 331-19 du code forestier, dans sa rédaction applicable en la cause, et l'article 1589, alinéa 1, du code civil :**

6. Selon le premier de ces textes, **en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë bénéficient d'un droit de préférence.**

Le vendeur est tenu de leur notifier le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, lorsque le nombre de notifications est égal ou supérieur à dix, par voie d'affichage en mairie durant un mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales. Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé, qu'il exerce son droit de préférence aux prix et conditions qui lui sont indiqués par le vendeur. Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente résultant d'une défaillance de l'acheteur dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit. Ce droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption, et de la rétrocession qui en découle, prévu au bénéfice de personnes morales chargées d'une mission de service public par le code rural et de la pêche maritime ou par le code de l'urbanisme.

7. Aux termes du second, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

8. À défaut de disposition législative le précisant, la notification ou l'affichage du prix et des conditions de la vente projetée ne vaut pas offre ferme de vente au profit du bénéficiaire du droit de préférence, de sorte que l'exercice de ce droit par le propriétaire d'une parcelle boisée contiguë ne prive pas le vendeur de la liberté de renoncer à la vente.

9. Pour condamner Mme [W] à régulariser, au profit de M. [D], la vente de sa parcelle boisée, l'arrêt retient que, dès lors que ni la SAFER ni la commune n'ont souhaité exercer leur droit de préemption, le droit de préférence de M. [D] a produit plein et entier effet par la rencontre des consentements, dès la date à laquelle il a exprimé son intention de s'en prévaloir, la venderesse ne pouvant, dès lors, se rétracter de son intention de vendre après l'exercice de ce droit et que, par conséquent, M. [D] est fondé à voir reconnaître plein et entier effet à la vente intervenue entre Mme [W] et lui-même par l'exercice de son droit de préférence. **10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.**

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé de son terrain

Non soumission lorsque le fonds se trouve en zone urbaine

- En vertu de l'article L. 134-8 du code forestier, **un propriétaire ne peut être soumis à l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé de son terrain, au titre des 3° et 4° de l'article L. 134-6 de ce code, que lorsque le fonds en question se trouve en zone urbaine**
- **Cour de cassation 3ème chambre civile 25 janvier 2024 n° 22-14.081**
- **Enoncé du moyen**
- 3. La société Aréas dommages fait grief à l'arrêt de faire droit à la demande de la société Swisslife, alors « que suivant l'article L. 134-8, 2°, du code forestier, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012, les travaux de débroussaillages mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 134-6, c'est-à-dire pour les terrains situés en zone urbaine, sont à la charge de leurs propriétaires ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans relever que le terrain appartenant à la SCI La Provençale du Delta aurait été situé en zone urbaine, la cour d'appel a violé les articles L. 134-6, 3° et 4°, et L. 134-8, 2°, du code forestier.
- **Réponse de la Cour**

Vu les articles L. 134-6 et L. 134-8 du code forestier, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 :

4. Selon le premier de ces textes, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé, pour les terrains situés à moins de deux cents mètres des bois et forêts, s'applique notamment, en vertu de ses 1° et 2°, aux abords de constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de cinquante mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de dix mètres, et en vertu de ses 3° et 4°, aux terrains situés dans les zones urbaines des communes, qu'elles soient ou non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu.

5. Selon le second, les travaux mentionnés à l'article L. 134-6 sont à la charge, dans les cas mentionnés aux 1° et 2° de cet article, du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature, pour la protection desquels la servitude de débroussaillage est établie, et dans les cas mentionnés aux 3° et 4° de cet article, du propriétaire du terrain.
- **6. Il en résulte qu'un propriétaire ne peut être soumis à une obligation de débroussaillage de son terrain, au titre des 3° et 4° de l'article L. 134-6 du code forestier, que lorsque celui-ci se trouve en zone urbaine.**

Expropriation

abattement sur la valeur du bien construit irrégulièrement



▪ 3^{ème} Chambre civile 9 novembre 2023 N° 22-18.545

Enoncé du moyen

4. Les consorts [X] font grief à l'arrêt de fixer comme il le fait le prix de cession, alors « que, lorsqu'il s'élève des difficultés étrangères à | montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 242-1 à L. 242-7, L. 322-12, L. 423-2 et L. 423-3, le juge fixe, indépendamment de ces contestations et difficultés, autant d'indemnités alternatives qu'il y a d'hypothèses envisageables et renvoie les parties à se pourvoir devant qui de droit ; qu'en se prononçant sur l'illicéité alléguée des constructions, et en pratiquant un abattement pour tenir compte de leur prétendue illicéité, quand il lui appartenait de fixer des indemnités alternatives et de renvoyer les parties à se pourvoir devant qui de droit, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs et violé l'article L. 311-8 du code de l'expropriation. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel, qui a retenu qu'au vu des pièces produites, une partie significative des constructions présentes sur la parcelle délaissée avait été édifiée sans permis de construire, a pu en déduire, sans trancher une contestation sérieuse, qu'il y avait lieu d'appliquer un abattement sur la valeur du bien pour tenir compte de l'illicéité des constructions.

▪ 7. La cour d'appel a relevé, sans dénaturation, qu'il résultait du rapport de M. [D] qu'une partie significative des constructions présentes sur le terrain délaissé ne figurait pas dans la demande de permis de construire déposée en 1985.

8. Elle a souverainement déduit de ce seul motif, sans inverser la charge de la preuve, mais en procédant à l'analyse de l'ensemble des pièces produites, qu'une partie des constructions était irrégulière.

9. Elle a pu en conclure que **cette situation constituait une moins-value justifiant un abattement pour illicéité des constructions, quand bien même la prescription de l'action en démolition serait acquise.**

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE - indemnité - manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent

- Lorsque l'expropriation porte sur une habitation principale ne répondant pas aux critères du logement décent que le bailleur est tenu de délivrer à son preneur, le propriétaire exproprié ne peut se prévaloir d'un droit juridiquement protégé à l'indemnisation de la perte de revenus locatifs.
- **Cour de cassation 3ème chambre civile 11 janvier 2023 Pourvoi n° 21-23.79**
- **Réponse de la Cour**
Vu les articles L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et **1719, 1°, du code civil** :
 3. Aux termes du premier de ces textes, les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.
 4. Le second dispose que **le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.**
 5. Pour allouer une indemnité pour perte de revenus locatifs à la SCI l'arrêt retient que, si seul donne lieu à réparation le préjudice reposant sur un droit juridiquement protégé au jour de l'expropriation, la SCI justifie du droit de propriété et de la conclusion de baux, même s'ils concernent des logements indécents au regard de la superficie inférieure à 9 m².
- 6. En statuant ainsi, après avoir constaté que les deux logements loués ne répondaient pas, au regard de leur superficie, aux critères du **logement décent** que le bailleur est tenu de délivrer à son preneur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évince **que l'expropriée ne pouvait se prévaloir d'un droit juridiquement protégé dont la perte ouvrirait droit à indemnisation**, a violé les textes susvisés.

L'interdiction de l'abattage rituel d'animaux sans étourdissement préalable dans les Régions flamande et wallonne ne viole pas la Convention protection du bien-être animal en tant qu'élément de la « morale publique »

- **Arrêt CEDH 13.2.2024 [Section II] - 16760/22, 16849/22, 16850/22 et al. *Executief van de Moslims van België et autres c. Belgique***

- Non-violation de l'article 9 (droit à la liberté de religion) de la Convention européenne des droits de l'homme, et non-violation de l'article 14 (interdiction de la discrimination) combiné avec l'article 9.

La Cour juge en particulier qu'en adoptant les décrets litigieux qui ont eu pour effet

- **d'interdire l'abattage des animaux sans étourdissement préalable** dans les Régions flamande et wallonne,
- tout en prévoyant un étourdissement réversible pour l'abattage rituel,
- les autorités nationales n'ont pas outrepassé la marge d'appréciation dont elles disposaient.
- **Elles ont pris une mesure qui est justifiée dans son principe et qui peut passer pour proportionnée au but poursuivi, à savoir la protection du bien-être animal en tant qu'élément de la « morale publique ».**
- La Cour précise qu'il s'agit de la première fois où elle s'est prononcée sur la question de savoir si la protection du bien-être animal pouvait être rattachée à l'un des buts visés par l'article 9 de la Convention.

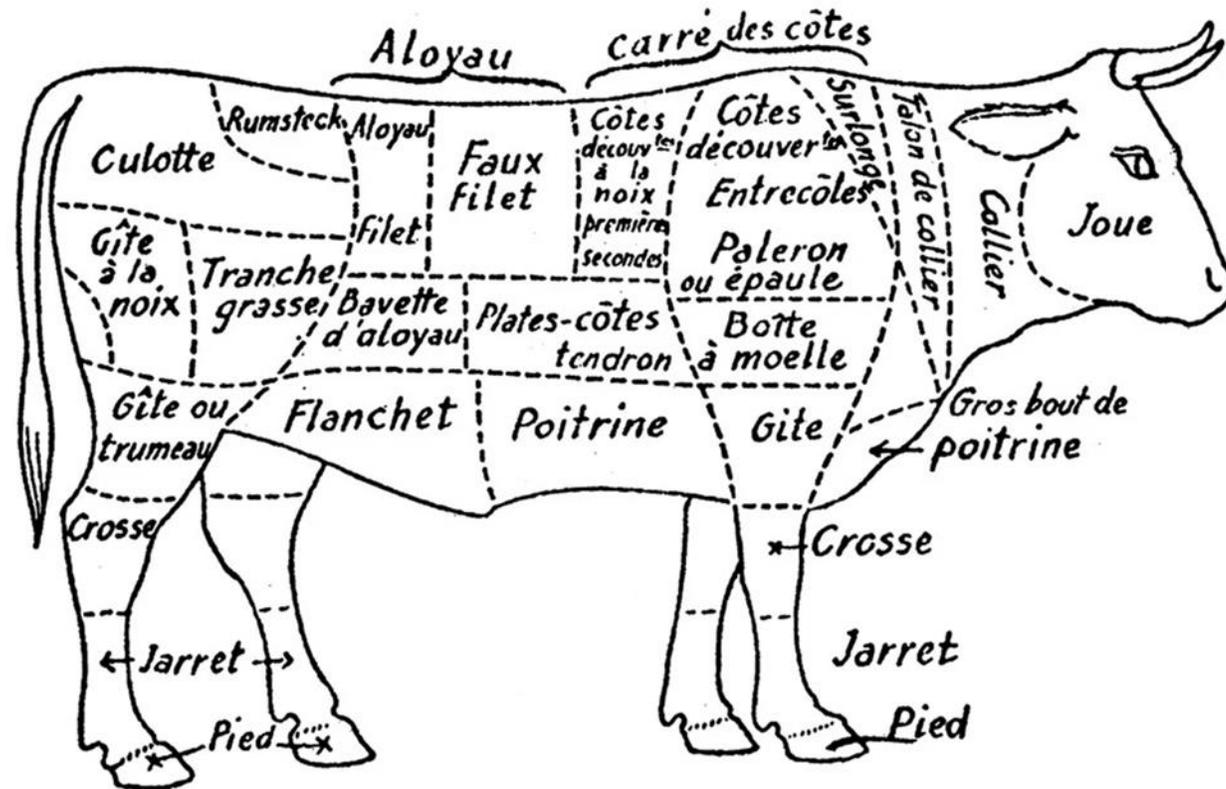
L'article 7bis de la constitution belge

- *« Dans l'exercice de leurs compétences respectives, l'État fédéral, les Communautés et les Régions veillent à la protection et au bien-être des animaux en tant qu'**êtres sensibles**. »*
- l'Allemagne, la Slovénie, le Luxembourg, l'Italie et l'Autriche.

Décret n° 2024-144 du 26 février 2024 relatif à l'utilisation de certaines dénominations employées pour désigner des denrées comportant des protéines végétales

Termes dont l'utilisation est interdite pour la désignation de denrées alimentaires comportant des protéines végétales

- Filet ;
- Faux filet ;
- Rumsteck ;
- Entrecôte ;
- Aiguillette baronne ;
- Bavette d'Aloyau ;
- Onglet ;
- Hampe ;
- Bifteck ;
- Basse côte ;
- Paleron ;
- Flanchet ;
- Steak ;
- Escalope ;
- Tendron ;
- Grillade ;
- Longe ;
- Travers ;
- Jambon ;
- Boucher/Bouchère ;
- Charcutier/Charcutière.



Conseil d'État 9ème - 10ème chambres réunies 12 juillet 2023 N° 465835



• Article 2 : **Il est sursis à statuer sur les requêtes présentées par l'association Protéines France, l'Union végétarienne européenne et l'association végétarienne de France, ainsi que par la société Beyond Meat, jusqu'à ce que la Cour de justice de l'Union européenne se soit prononcée** sur les questions suivantes :

1. Les dispositions de l'article 7 du règlement (UE) n° 1169/2011, qui prescrivent la délivrance aux consommateurs d'informations ne les induisant pas en erreur sur l'identité, la nature et les qualités des denrées alimentaires, doivent-elles être interprétées en ce sens qu'elles harmonisent expressément, au sens et pour l'application du paragraphe 1 de l'article 38 de ce même règlement, la question de l'utilisation de dénominations de produits d'origine animale issues des secteurs de la boucherie, de la charcuterie et de la poissonnerie pour décrire, commercialiser ou promouvoir des denrées alimentaires contenant des protéines végétales, susceptibles d'induire le consommateur en erreur, faisant ainsi obstacle à ce qu'un Etat membre intervienne sur cette question par l'édiction de mesures nationales réglementant ou interdisant l'usage de telles dénominations '
2. Les dispositions de l'article 17 du règlement (UE) n° 1169/2011, qui prévoient que la dénomination par laquelle la denrée alimentaire est identifiée est, en l'absence de dénomination légale, son nom usuel ou un nom descriptif, combinées aux dispositions du paragraphe 4 de la partie A de son annexe VI, doivent-elles être interprétées en ce sens qu'elles harmonisent expressément, au sens et pour l'application du paragraphe 1 de l'article 38 de ce même règlement, la question du contenu et de l'utilisation de dénominations, autres que des dénominations légales, désignant des denrées alimentaires d'origine animale pour décrire, commercialiser ou promouvoir des denrées alimentaires contenant des protéines végétales, y compris dans l'hypothèse d'une substitution totale d'ingrédients d'origine végétale à la totalité des ingrédients d'origine animale composant une denrée, faisant ainsi obstacle à ce qu'un Etat membre intervienne sur cette question par l'édiction de mesures nationales réglementant ou interdisant l'usage de telles dénominations '
3. En cas de réponse positive à la première ou à la deuxième question, l'harmonisation expresse à laquelle procèdent, au sens et pour l'application du paragraphe 1 de l'article 38 du règlement (UE) n° 1169/2011, les dispositions des articles 7 et 17 de ce même règlement, combinées aux dispositions du paragraphe 4 de la partie A de son annexe VI, fait-elle obstacle :
 - a) à ce qu'un Etat membre édicte une mesure nationale prévoyant d'infliger des sanctions administratives en cas de manquement aux prescriptions et interdictions résultant des dispositions de ce règlement '
 - b) à ce qu'un Etat membre édicte une mesure nationale déterminant des taux de protéines végétales en deçà desquels l'utilisation de dénominations, autres que des dénominations légales, désignant des denrées alimentaires d'origine animale pour décrire, commercialiser ou promouvoir des denrées alimentaires contenant des protéines végétales, resterait autorisée '
4. En cas de réponse négative à la première et à la deuxième question, les dispositions des articles 9 et 17 du règlement (UE) n° 1169/2011 autorisent-elles un Etat membre :
 - a) à édicter une mesure nationale déterminant des taux de protéines végétales en deçà desquels l'utilisation de dénominations, autres que des dénominations légales, désignant des denrées alimentaires d'origine animale est permise pour décrire, commercialiser ou promouvoir des denrées alimentaires contenant des protéines végétales '
 - b) à édicter une mesure nationale interdisant l'usage de certaines dénominations usuelles ou descriptives, y compris lorsqu'elles sont accompagnées d'indications complémentaires garantissant l'information loyale du consommateur '
 - c) à édicter les mesures visées au 4. a) et au 4. b), uniquement à l'égard des produits fabriqués sur son territoire, sans, dans ce cas, méconnaître le principe de proportionnalité de ces mesures '

le Conseil d'État suspend à nouveau l'interdiction d'utiliser ces dénominations, dans l'attente de la réponse de la CJUE



- **Conseil d'État 10 avril 2024 référé N° 492844**
- il existe un **doute sérieux** sur la possibilité d'adopter de telles mesures nationales au regard du règlement européen du 25 octobre 2011 concernant l'information des consommateurs sur les denrées alimentaires (dit « règlement INCO »).
- **le décret attaqué méconnaît** le paragraphe 1 de l'article 38 du règlement (UE) n° 1169/2011 du Parlement européen et du Conseil, en ce qu'il traite d'une question expressément harmonisée par les dispositions des articles 7, 9, 17 et 2 de ce règlement est, en l'état de l'instruction, propre à faire naître **un doute sérieux sur sa légalité**.

VENTE

ACCESSION

INDIVISION

SOCIETES

Non réalisation de la condition suspensive tenant à la conclusion d'un bail rural à long terme dans le délai de réitération de la vente - promesse caduque

▪ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 1 février 2024 n° 22-23.834

- 1. Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 12 octobre 2022), par acte notarié du 13 octobre 2016, M. [H] (le promettant) a promis de vendre à la société civile immobilière Atlantis (la bénéficiaire) un immeuble composé d'un corps de ferme et d'une maison d'habitation, sous conditions suspensives d'obtention d'un prêt de 180 000 euros avant le 22 décembre suivant, et d'établissement d'un bail rural à long terme, la réitération par acte authentique étant fixée au 13 janvier 2017 au plus tard.

2. En février 2018, le promettant a assigné le bénéficiaire en régularisation de la vente, puis en résolution de celle-ci et en paiement de la clause pénale et de dommages-intérêts.

- 4. La bénéficiaire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir ordonner, sous astreinte, la signature de l'acte authentique de vente et du bail à long terme,

▪ Réponse de la Cour

5. Ayant rappelé que la promesse de vente avait été conclue sous conditions suspensives d'obtention d'un prêt et de régularisation d'un bail rural sur des parcelles désignées dans l'acte, la cour d'appel a constaté, d'une part, que la bénéficiaire n'avait pas justifié d'une offre de prêt conforme aux conditions stipulées dans la promesse, d'autre part, qu'elle ne pouvait reprocher au promettant d'avoir refusé de **modifier la nature du bail à conclure au profit d'un bail commercial, dont les conséquences sont différentes de celle d'un bail rural à long terme.**

- 6. **La condition suspensive tenant à la conclusion d'un bail rural à long terme n'ayant pas été réalisée dans le délai de réitération de la vente par acte authentique**, la cour d'appel a pu, par ce seul motif, en déduire que **la promesse était caduque**, et a, ainsi, légalement justifié sa décision.

Constructions sur le terrain d'autrui – Article 555 du code civil – Droit d'accession – Indemnité due au tiers constructeur – Conditions – Eviction – Absence d'influence

- *L'action en remboursement de celui qui a construit sur le terrain d'autrui avec des matériaux lui appartenant, contre le propriétaire du fonds, prévue au troisième alinéa de l'article 555 du code civil, n'est pas subordonnée à son éviction.*
- **3^e Civ., 21 septembre 2023, n° 22-15.359**
- 5. M. [O] [N] fait grief à l'arrêt de dire qu'il était redevable envers Mme [X] d'une créance correspondant à sa quote-part, soit la moitié, du remboursement du coût des matériaux et du prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, alors « que l'action en paiement ouverte au tiers qui a édifié une construction sur le terrain d'autrui suppose que ce tiers ait été évincé par le propriétaire du terrain ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 555 du code civil. »
 - Réponse de la Cour
- 6. **L'action en remboursement de celui qui a construit sur le terrain d'autrui avec des matériaux lui appartenant, contre le propriétaire du fonds, prévue au troisième alinéa de l'article 555 du code civil, n'est pas subordonnée à son éviction.**
- 7. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.



Jouissance privative et exclusive définition

▪ Cour de cassation, 1ere Chambre civile, 20 septembre 2023,

- Vu l'article 815-9, alinéa 2, du code civil :

9. Aux termes de ce texte, **l'indivisaire, qui use ou jouit privativement de la chose indivise, est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.**

10. Pour rejeter la demande de Mme [C] en paiement d'une indemnité d'occupation pour la maison d'habitation Est, l'arrêt retient que l'absence de relocation de ce bien à compter du mois de juin 2015 n'implique pas que M. [H] a fait un usage privatif des lieux après le congé donné par le locataire et qu'il ne peut être redevable d'une indemnité d'occupation au seul motif que les clés lui auraient été restituées par le locataire.

11. En statuant ainsi, alors que **la jouissance privative d'un immeuble indivis résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour les coïndivisaires d'user de la chose et que la détention des clés, en ce qu'elle permettait à son détenteur d'avoir seul la libre disposition d'un bien indivis, est constitutive d'une jouissance privative et exclusive**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

12. La cassation des chefs de dispositif rejetant les demandes de Mme [C], tendant à ce que le terrain donné par [F] [M] soit réévalué à la somme de 5 000 euros pour le calcul du montant de la donation rapportable et au paiement d'une indemnité d'occupation par M. [H] pour l'appartement Est, n'emporte pas celle des chefs de dispositif de l'arrêt disant que les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de partage et n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, justifiés par des dispositions de l'arrêt non remises en cause.

PAR CES MOTIFS, CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de Mme [C] tendant à ce que le terrain donné par [F] [M] soit réévalué à la somme de 5 000 euros pour le calcul du montant de la donation rapportable et en ce qu'il rejette la demande de Mme [C] tendant au paiement d'une indemnité d'occupation par M. [H] pour l'appartement Est, l'arrêt rendu le 05 août 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

Appréciation du juge si la commune intention des parties n'était pas que l'acte fût conclu « au nom ou pour le compte de la société en formation » et que cette société puisse ensuite, après avoir acquis la personnalité juridique, décider de reprendre les engagements souscrits.

■ **Cass. Ch. commerciale financière et éco. 29 novembre 2023 n° 22-12.865**

Vu les articles L. 210-6 et R. 210-6 du code de commerce :

5. Il résulte de ces textes que les sociétés commerciales jouissent de la personnalité morale à dater de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Les personnes qui ont agi au nom ou pour le compte d'une société en formation avant qu'elle ait acquis la jouissance de la personnalité morale sont tenues solidairement et indéfiniment responsables des actes ainsi accomplis, à moins que la société, après avoir été régulièrement constituée et immatriculée, ne reprenne les engagements souscrits. Ces engagements sont alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

6. La Cour de cassation juge depuis de nombreuses années que **ne sont susceptibles d'être repris par la société après son immatriculation que les engagements expressément souscrits « au nom »** (Com., 22 mai 2001, n° 98-19.742 ; Com., 21 février 2012, n° 10-27.630, Bull. n° 4 ; Com., 13 novembre 2013, n° 12-26.158) **ou « pour le compte »** (Com., 11 juin 2013, n° 11-27.356 ; Com., 10 mars 2021, n° 19-15.618) **de la société en formation, et que sont nuls les actes passés « par » la société, même s'il ressort des mentions de l'acte ou des circonstances que l'intention des parties était que l'acte soit accompli en son nom ou pour son compte** (3e Civ., 5 octobre 2011, n° 09-72.855 ; Com., 21 février 2012, n° 10-27.630, Bull. n° 4 ; Com., 19 janvier 2022, n° 20-13.719).

7. Cette jurisprudence repose sur le caractère dérogatoire du système instauré par la loi, lequel permet de réputer conclus par une société des actes juridiques passés avant son immatriculation. Elle vise à assurer la sécurité juridique, dès lors que la présence d'une mention expresse selon laquelle l'acte est accompli « au nom » ou « pour le compte » d'une société en formation protège, d'un côté, le tiers cocontractant, en appelant son attention sur la possibilité, à l'avenir, d'une substitution de plein droit et rétroactive de débiteur, et, de l'autre, la personne qui accomplit l'acte « au nom » ou « pour le compte » de la société, en lui faisant prendre conscience qu'elle s'engage personnellement et restera tenue si la société ne reprend pas les engagements ainsi souscrits.

8. Cette solution a pour conséquence que l'acte non expressément souscrit « au nom » ou « pour le compte » d'une société en formation est nul et que ni la société ni la personne ayant entendu agir pour son compte n'auront à répondre de son exécution, à la différence d'un acte valable, mais non repris par la société, qui engage les personnes ayant agi « au nom » ou « pour son compte ». Elle s'avère ainsi produire des effets indésirables en étant parfois utilisée par des parties souhaitant se soustraire à leurs engagements, et a paradoxalement pour conséquence de fragiliser les entreprises lors de leur démarrage sous forme sociale au lieu de les protéger, sans toujours apporter une protection adéquate aux tiers cocontractants, qui, en cas d'annulation de l'acte, se trouvent dépourvus de tout débiteur.

9. **L'exigence selon laquelle l'acte doit, expressément et à peine de nullité, mentionner qu'il est passé « au nom » ou « pour le compte » de la société en formation ne résultant pas explicitement des textes régissant le sort des actes passés au cours de la période de formation, il apparaît possible et souhaitable de reconnaître désormais au juge le pouvoir d'apprécier souverainement, par un examen de l'ensemble des circonstances, tant intrinsèques à l'acte qu'extrinsèques, si la commune intention des parties n'était pas que l'acte fût conclu au nom ou pour le compte de la société en formation et que cette société puisse ensuite, après avoir acquis la personnalité juridique, décider de reprendre les engagements souscrits.**

10. Pour annuler le bail commercial, l'arrêt retient que le contrat a été signé par M. [M] et la société CDV en leur qualité de représentants de la société Bypa, et non pas au nom de cette société en formation, alors que celle-ci n'était pas encore constituée.

11. En se déterminant ainsi, sans rechercher s'il ne résultait pas, non seulement des mentions de l'acte, mais aussi de l'ensemble des circonstances que, nonobstant une rédaction défectueuse, **la commune intention de M. [M] et de la société CDV, d'un côté, et de M. et Mme [J], de l'autre, était que l'acte fût passé au nom ou pour le compte de la société en formation Bypa**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

À rapprocher Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-21623 Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-18295

participation d'une personne n'ayant pas la qualité d'associé irrégularité de nature à influencer sur le résultat du processus de décision

• Cass. Com. 11 octobre 2023 n°21-24646

• Enoncé du moyen

16. La société Musée hôtel Baudy, M. [M], Mme [H] [S], épouse [M], Mme [I] [M] et Mme [V] font le même grief à l'arrêt alors « qu'en jugeant qu'il ne lui appartenait pas de s'interroger sur les conséquences du décès de [K] [D], cependant qu'il lui appartenait précisément de rechercher, selon un scénario contrefactuel, si la dévolution successorale aurait exercé une incidence sur le sens des délibérations arguées de nullité, la cour d'appel a violé l'article L. 223-27 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

17. Il résulte de la combinaison des articles 1844, alinéa 1, et 1844-10, alinéa 3, du code civil que **la participation d'une personne n'ayant pas la qualité d'associé aux décisions collectives d'une société à responsabilité limitée constitue une cause de nullité des assemblées générales au cours desquelles ces décisions ont été prises, dès lors que l'irrégularité est de nature 'à influencer sur le résultat du processus de décision'.**

18. L'arrêt relève qu'à la suite des cessions de parts par [K] [D] et M. [G], le capital de la société Musée hôtel Baudy s'est trouvé réparti entre M. [M], à concurrence de cent cinquante parts, Mme [H] [S], épouse [M], à concurrence de cent parts, Mme [I] [M], à concurrence de cent vingt cinq parts, Mme [V], à concurrence de soixante quinze parts, et M. [G], à concurrence de cinquante parts.

19. Il en résulte que, M. [M] et Mme [H] [S], épouse [M], Mme [I] [M] et Mme [V] ayant détenu ensemble quatre cent cinquante parts sur les cinq cents parts composant le capital de la société Musée hôtel Baudy, l'irrégularité tenant à la participation des premiers aux assemblées générales, cependant qu'ils n'avaient pas la qualité d'associé, ne pouvait qu'être de nature à influencer sur le résultat du processus de décision.

20. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1, et 1015 du code de procédure civile, la décision se trouve légalement justifiée.

• **articles 1844, alinéa 1, et 1844-10, alinéa 3, du code civil.**

Troubles de voisinage

LOI n° 2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels

3 Chambre civile, 7 décembre 2023, 22-22.137

LOI n° 2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels



- « **Art. L. 311-1-1.CODE RURAL et la PECHE MARITIME**

- – « La responsabilité prévue au premier alinéa de l'article 1253 du code civil n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités agricoles existant **antérieurement**
 - à l'acte transférant la propriété
 - ou octroyant la jouissance du bien
 - ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée.
- Ces **activités doivent être conformes** aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions, dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une **aggravation** du trouble anormal ou dans des conditions qui résultent de la mise en conformité de l'exercice de ces activités aux lois et aux règlements ou sans modification substantielle de leur **nature** ou de leur **intensité**. »

LOI n° 2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels

- I. – Le sous-titre II du titre III du livre III du code civil est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :
- « CHAPITRE IV
- « LES TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE

« **Art. 1253.** – Le propriétaire, le locataire, l’occupant sans titre, le bénéficiaire d’un titre ayant pour objet principal de l’autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d’ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l’origine d’un **trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage** est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

« Sous réserve de l’article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, **cette responsabilité n’est pas engagée** lorsque le trouble anormal provient d’activités, quelle qu’en soit la nature, existant **antérieurement** à l’acte

- transférant la propriété
 - ou octroyant la jouissance du bien
 - ou, à défaut d’acte, à la date d’entrée en possession du bien par la personne lésée.
- Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s’être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l’origine d’une aggravation du trouble anormal. »

nul ne devait causer à autrui un trouble anormal du voisinage

1ère application de l'article L. 110-1 du code de l'environnement

- 3 Chambre civile, 7 décembre 2023, 22-22.137
- 1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 8 mars 2022), l'exploitation agricole à responsabilité limitée Verschuere (l'EARL) gère une exploitation agricole dont l'objet principal est l'élevage de bovins. Au cours de l'année 2010, elle a fait construire deux bâtiments pour accueillir les animaux.
- 2. La juridiction administrative a annulé les permis de construire qui avaient été délivrés à l'EARL.
- 3. Se plaignant de bruits, d'odeurs et de la présence d'insectes en provenance de l'exploitation, M. et Mme [R], M. [S], M. [F], M. et Mme [P], M. et Mme [B] et Mme [N] ont assigné l'EARL en démolition des bâtiments et paiement de dommages-intérêts.
- 4. La Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles, le syndicat Jeunes agriculteurs et la région Hauts-de-France sont intervenus volontairement devant la Cour de cassation au soutien du pourvoi de l'EARL.
- 7. La cour d'appel a rappelé, à bon droit, que nul ne devait causer à autrui un trouble anormal du voisinage. **Les dispositions de l'article L. 110-1 du code de l'environnement, dans leur rédaction issue de la loi n° 2021-85 du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises, concernent la protection des espaces, ressources et milieux naturels et n'ont ni pour objet ni pour effet d'exonérer les exploitants agricoles de la responsabilité qu'ils encourent lorsque les nuisances générées par leur exploitation excèdent, compte tenu de la situation des fonds, les inconvénients normaux du voisinage.**

nuisances en provenance de l'exploitation litigieuse excédaient, par leur nature, leur récurrence et leur intensité, les inconvénients normaux du voisinage.

■ 3 Chambre civile, 7 décembre 2023, 22-22.137

- 8. La cour d'appel a constaté que l'EARL avait construit une stabulation en aire paillée intégrale comprenant une partie pour loger l'ensemble des vaches laitières avec un bloc « traite » et une fosse sous caillebotis et une partie destinée au logement des génisses et des bovins à l'engraissement, avec une façade complète ouverte sur l'extérieur, et que le cheptel de l'exploitation était passé d'un maximum de cent-soixante bovins à une moyenne de deux-cent-cinquante animaux.
- 9. Elle a relevé que la nouvelle stabulation se situait à une distance comprise entre vingt-et-un et quatre-vingt-seize mètres de vingt-deux habitations et que, compte tenu de cette proximité, les permis de construire avaient été annulés, dès lors qu'ils étaient de nature à porter atteinte à la salubrité publique, nonobstant la dérogation préfectorale obtenue par l'EARL.
- 10. Elle a retenu que la preuve était rapportée des troubles allégués, consistant, après la modification importante des conditions d'exploitation résultant de l'augmentation du cheptel et de la localisation des nouveaux bâtiments, en des odeurs nauséabondes, des bruits d'animaux, de machines, et aussi en la présence envahissante d'insectes.
- 11. Elle a, encore, relevé que, si la commune de [Localité 11] n'était pas une métropole urbaine, les propriétés respectives des parties, à usage d'habitation, **n'étaient pas isolées en pleine campagne mais situées en zone UA du plan local d'urbanisme** (zone urbaine ancienne d'habitat et de services) et que **les bâtiments agricoles litigieux se situaient en zone urbaine du village, correspondant au noyau ancien de la commune**, au sein de laquelle sont en principe interdites les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées notamment par le bruit et les émanations d'odeur ou de poussière.
- 12. Elle a ajouté que la **zone UA comprend également quelques commerces et accueille des équipements publics** tels que la mairie, l'église et l'école.
- 13. Appréciant concrètement **l'anormalité des troubles, compte tenu, notamment, de la situation des fonds concernés**, la cour d'appel a souverainement déduit de l'ensemble de ses constatations que les nuisances en provenance de l'exploitation litigieuse **excédaient, par leur nature, leur récurrence et leur intensité, les inconvénients normaux du voisinage.**
- 14. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.



SAFER



Cour de cassation Troisième chambre civile 13 juin 2024 Pourvoi n° 22-20.992

Cour de cassation Troisième chambre civile 8 février 2024 Pourvoi n° 22-18.015

Cass. 3e civ. 25 janv. 2024 n° 22-10.305

Cour de cassation 3ème civ. 14 décembre 2023 n° 22-11.505

Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile 7 septembre 2023 n° 21-21.468 et n°21-21.445

Cour de cassation 3ème civ. 11 janvier 2024 n° 22-12.166

Cour de cassation 3 ème chambre civile 26 octobre 2023 Pourvoi n° 21-26.018

Cour d'appel d'Amiens 1ère Ch. Civ. 21 décembre 2023 RG n° 22/01472

Mise en demeure de régulariser la vente - Auteur - Acquéreur évincé

- *Au sens de l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, est un **acquéreur évincé**, ayant qualité pour agir en nullité de la déclaration de préemption pour défaut de réalisation de l'acte de vente authentique, la **personne mentionnée, dans la notification adressée par le notaire au bénéficiaire du droit de préemption, comme celle qui se propose d'acquérir***
- **Cour de cassation 3ème chambre civile 13 juin 2024 Pourvoi n° 22-20.992**
- 5. Selon l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime, applicable au droit de préemption de la SAFER en vertu de l'article L. 143-8 du même code, après avoir été informé par le propriétaire de son intention de vendre, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au bénéficiaire du droit de préemption, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, ainsi que, dans l'hypothèse prévue au dernier alinéa de cet article, les nom et domicile de la personne qui se propose d'acquérir. En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte de commissaire de justice et restée sans effet. L'action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.
- 6. Au sens de ce texte, **est un acquéreur évincé, ayant qualité pour agir en nullité de la déclaration de préemption pour défaut de réalisation de l'acte de vente authentique, la personne mentionnée, dans la notification adressée par le notaire au bénéficiaire du droit de préemption, comme celle qui se propose d'acquérir.**
- 7. Ayant constaté que **le notaire avait communiqué à la SAFER, au moyen d'un formulaire spécialement prévu à cet effet, l'information d'un projet de vente de parcelles au profit de M. et Mme [D], et énoncé, à bon droit, que l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime n'exige pas qu'un engagement ferme et définitif ait déjà été conclu entre les vendeurs et le candidat acquéreur, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande en nullité de la déclaration de préemption de la SAFER était recevable.**

**objet social du GFA n'envisageait pas la vente qu'à 'l'unanimité des associés'
les actes de gestion et d'administration excluait les 'actes de disposition'
L'absence de cette information et d'une copie de la délibération manifestant son
consentement à l'acte - absence de mandat apparent et de croyance légitime**

• Cour de cassation Troisième chambre civile 8 février 2024 Pourvoi n° 22-18.015

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 21 avril 2022), le 14 décembre 2010, M. [M], gérant du groupement foncier agricole du [Adresse 7] (le GFA), a conclu avec la société [Adresse 5] une promesse synallagmatique de vente portant sur diverses parcelles.
2. Le 27 avril 2011, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Occitanie, venant aux droits de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural du Languedoc-Roussillon (la SAFER), a exercé son droit de préemption.
3. M. [D], associé au sein du GFA, a saisi un tribunal de grande instance en **annulation du compromis de vente du 14 décembre 2010 et de la préemption subséquente faite par la SAFER.**
Réponse de la Cour
5. La cour d'appel a, d'abord, exactement retenu que **les actes de gestion et d'administration excluait les actes de disposition** et constaté que **l'objet social du GFA consistait dans l'acquisition et la gestion par tous moyens d'un patrimoine immobilier agricole et n'envisageait pas la vente d'immeubles.**
6. Elle a, ensuite, relevé que, **conformément à l'article 16 des statuts du GFA, expressément invoqué par M. [D], la décision d'aliéner ne pouvait être prise qu'à l'unanimité des associés.**
7. Elle a pu en déduire, sans modifier l'objet du litige ni violer le principe de la contradiction, que l'acte du 14 décembre 2010 n'entraînait pas dans l'objet social du GFA et a ainsi, à bon droit, annulé cet acte et décidé que cette annulation était opposable aux tiers. 8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Réponse de la Cour

9. La cour d'appel a rappelé, à bon droit, que **lorsque le notaire agit sans y être invité par le propriétaire ou sur le fondement d'un consentement à la vente qui n'a pas été valablement exprimé, la SAFER peut invoquer la théorie du mandat apparent pour faire déclarer la préemption régulière, mais qu'il faut que son erreur ait été légitime.**
10. Elle a pu retenir que la connaissance par la SAFER de **l'identité de la personne physique représentant la personne morale était une information indispensable pour asseoir sa croyance légitime** que le notaire, officier public et ministériel chargé d'instrumenter, disposait bien du pouvoir d'engager le GFA, et **qu'en l'absence de cette information et d'une copie de la délibération manifestant son consentement à l'acte,**
la SAFER ne pouvait pas se prévaloir de la régularité du mandat et que la décision de préemption devait être annulée.

la décision de préemption doit comporter des indications concrètes et précises sur la nature du bien et l'opération envisagée

▪ Cass. 3e civ. 25 janv. 2024 n° 22-10.305

9. M. [V] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en annulation de la décision de préemption, alors :

« 1°/ qu'à peine de nullité, la décision de préemption doit comporter des indications concrètes et précises sur la nature du bien et l'opération envisagée, afin qu'il soit permis de vérifier la réalité de l'objectif allégué et sa concordance avec les finalités légales affichées ; qu'en se bornant à retenir, pour dire que la décision de préemption de la SAFER était conforme aux objectifs légaux affichés et, partant, régulière, que cette décision décrivait de façon détaillée l'ensemble du parcellaire, indiquait que la commune de Zevaco avait son agriculture tournée vers l'élevage porcin et bovin et que ce bien était en limite d'une exploitation de type porcin, sans rechercher si la circonstance qu'un éleveur porcin, sans plus de précision quant à son statut, ni à son exploitation, ni à ses projets, se trouvait en limite des parcelles litigieuses, favoriserait l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs, ainsi que la consolidation d'exploitation et d'amélioration de la répartition parcellaire, qui étaient objectifs visés par la décision de préemption, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 143-2 et L. 143-3 du code rural et de la pêche maritime ;

Réponse de la Cour

10. D'une part, la cour d'appel a retenu que la décision de préemption mentionnait **les motifs de l'acquisition** rentrant dans le cadre des objectifs de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, **décrivait de façon détaillée l'ensemble du parcellaire, indiquait que l'agriculture de la commune de Zevaco était tournée vers l'élevage porcin et bovin et précisait que plusieurs projets pourraient se révéler au moment de l'appel à candidature fait par la SAFER, dont celui de l'éleveur porcin situé en limite des parcelles préemptées.**

11. Elle a pu en déduire que cette **décision comportait une analyse concrète des données locales et des besoins du secteur agricole de la commune** de [Localité 4].

12. D'autre part, ayant souverainement constaté que les pièces versées aux débats pour établir la qualité d'exploitant agricole de M. [V] étaient très anciennes et que l'attestation établie le 17 décembre 2018 par le notaire et le formulaire adressé à la SAFER le 7 juillet 2017 mentionnaient que M. [V] était employé de poste et n'indiquaient aucun détenteur de droits de préemption prioritaires, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'accomplir une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que M. [V] ne remplissait pas les conditions exigées pour bénéficier des dispositions de l'article L. 143-4, 4°, du code rural et de la pêche maritime.

13. De ces énonciations, constatations et appréciations, elle a pu déduire que la demande d'annulation de la décision de préemption devait être rejetée et a ainsi légalement justifié sa décision. AGRIDROIT Quinzomadaire n° 04 du 15 février 2024

mise en demeure préalable de réaliser l'acte de vente authentique dans un délai de : « quinze jours » d'abord et prescription de 5 ans ensuite

- **L'action en nullité de la déclaration de préemption, prévue à l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime, se prescrit par cinq ans à compter de la date d'expiration du délai imparti au préempteur par la mise en demeure, que lui a adressée le propriétaire vendeur ou l'acquéreur évincé pour réaliser l'acte de vente authentique.**
- **Cour de cassation 3ème civ. 14 décembre 2023 n° 22-11.505**
- 1. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 6 décembre 2021), informée du projet de vente d'un fonds agricole par la société civile immobilière de la Rose et de la basse-cour (la venderesse) à la société civile immobilière Le Buisson aux bois (l'acquéreur évincé), la société d'aménagement foncier et d'établissement rural du Centre (la SAFER) a notifié, le 24 novembre 2006, son intention de préempter. 2. Par acte du 27 mai 2016, la venderesse et l'acquéreur évincé l'ont mise en demeure de réaliser, sous quinze jours, l'acte de vente authentique. 3. Par acte du 30 janvier 2017, ils l'ont assignée en nullité de sa déclaration de préemption et en indemnisation.

Réponse de la Cour

Vu les articles 2224 du code civil, L. 143-8 et L. 412-8, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime :

5. Aux termes du premier de ces textes, **les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans** à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.
6. Aux termes du troisième, applicable au droit de préemption de la SAFER en vertu du deuxième, en cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un **délai de deux mois** à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet. L'action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.
7. La Cour de cassation juge, d'une part, qu'une déclaration de préemption d'une SAFER n'encourt la nullité pour n'avoir pas respecté le délai de deux mois prévu à l'article L. 412-8, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime que si la **SAFER a été préalablement mise en demeure par voie d'huissier de justice de réaliser l'acte authentique** (3e Civ., 15 novembre 2006, pourvoi n° 05-15.475, Bull. 2006, III, n° 227) et, d'autre part, en matière de promesse de vente, que le fait justifiant **l'exercice d'une action en résolution ne peut consister que dans la connaissance, par la partie titulaire de ce droit, du refus de son cocontractant d'exécuter son obligation principale de signer l'acte authentique de vente** (3e Civ., 1er octobre 2020, pourvoi n° 19-16.561, publié).
8. Il en résulte que l'action en nullité de la déclaration de préemption prévue à l'article L. 412-8, alinéa 4, susvisé, se prescrit par cinq ans à compter de la date d'expiration du délai imparti au préempteur par la mise en demeure, que lui a adressée le propriétaire vendeur ou l'acquéreur évincé pour réaliser l'acte de vente authentique.
9. Pour déclarer prescrite l'action en nullité, l'arrêt retient que, si la loi ne fixe aucun délai au propriétaire vendeur pour exercer son droit de mise en demeure de réaliser l'acte authentique, il est certain que ce droit naît dès l'expiration du délai de deux mois suivant la déclaration de préemption de la SAFER, qui constitue le point de départ du délai quinquennal de prescription.
10. En statuant ainsi, **alors qu'elle avait constaté que la SAFER avait été, par acte du 27 mai 2016, mise en demeure de réaliser l'acte de vente authentique dans un délai de quinze jours, la cour d'appel a violé les textes susvisés.**

SAFER – rétrocession - parcelles exploitées à titre précaire - Absence de donnée concrète de nature à permettre au candidat évincé de vérifier la réalité des objectifs poursuivis

- Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile 7 septembre 2023 n° 21-21.468

- Vu l'article L. 143-3 du code rural et de la pêche maritime :

4. Il résulte de ce texte que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural offrant la revente d'un fonds acquis par elle doit motiver et publier sa décision de rétrocession.

5. Pour rejeter la demande en annulation de la décision de rétrocession, l'arrêt retient que

- « *le but de cette décision était de **conforter et de pérenniser l'exploitation de parcelles exploitées à titre précaire**, ce qui répondait à l'objectif de consolidation des exploitations agricoles exprimé à l'article L. 141-1, I, du code rural et de la pêche maritime, et que ces données concrètes permettaient au candidat non retenu de vérifier la réalité des objectifs poursuivis.* »

6. En statuant ainsi, sans relever, dans les motifs de la décision de rétrocession, **aucune donnée concrète de nature à permettre au candidat évincé de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales,**

- la cour d'appel a violé le texte susvisé.

exploitations contiguës - droit de préemption SAFER

Réalité de la motivation illusoire - enclavement - configuration

dissimuler la perspective de privilégier un exploitant au détriment d'un autre

- **3^{ème} Chambre civile 7 septembre 2023 n°21-21.445**

- **Faits et procédure**

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 22 juin 2021, RG n° 19/04527), la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Bretagne (la SAFER) ayant notifié au notaire instrumentaire l'exercice de son droit de préemption sur une parcelle dont la vente avait été promise à la société Yad marine, celle-ci l'a assignée en annulation de cette décision.

Examen du moyen

2. **La SAFER fait grief à l'arrêt d'annuler la décision de préemption,**

- **Réponse de la Cour**

3. La cour d'appel a relevé que **seules les deux exploitations qui étaient contiguës à la parcelle préemptée, celles des sociétés Yad marine et Celtostrea, étaient susceptibles d'être intéressées par cette parcelle enclavée, en sorte que la mention, dans la motivation de la décision de préemption, relative à d'autres rétrocessionnaires potentiels devait être considérée comme illusoire compte tenu de la **configuration des lieux**.**

4. Sans être tenue d'accomplir les recherches visées par les première et cinquième branches, qui ne lui étaient pas demandées, elle a retenu que la SAFER n'avait pas préempté la parcelle que souhaitait acquérir la société Yad marine pour la lui rétrocéder ensuite et que le seul rétrocessionnaire possible s'avérait être la société Celtostrea, dont la SAFER avait faussement retenu, dans sa motivation, qu'elle était spécialisée en production ostréicole.

5. **Elle a pu déduire, de ces seuls motifs, que la motivation développée par la SAFER n'était pas réelle et ne visait qu'à dissimuler la perspective de privilégier un exploitant au détriment d'un autre, et a ainsi légalement justifié sa décision.**

pourvoi ;

PAR CES MOTIFS, la Cour : REJETTE le

SAFER - délai de six mois - identification des exploitations agricoles intéressées - aucune analyse, ni description précise des enjeux concurrents qui permettrait de comprendre le sens de l' intervention de la SAFER et d'établir la réalité de l'objectif poursuivi

▪ Cour de cassation 3ème civ. 11 janvier 2024 n° 22-12.166

▪ Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 16 décembre 2021), par acte notarié du 11 mai 2006, la société civile immobilière [Adresse 4] (la SCI) et M. [F] ont acquis de [Y] [L] des parcelles situées sur les communes de [Localité 6] et de [Localité 3], sous la condition suspensive de non-exercice de son droit de préemption par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. 3. Le 30 juin 2006, la SCI a donné la parcelle cadastrée AI n° [Cadastré 2] située sur la commune de [Localité 6] à bail rural à long terme à l'exploitation agricole à responsabilité limitée Les Anthocyanes (l'EARL) sous la condition suspensive que la SCI en devienne propriétaire. 4. Le 7 novembre 2006, la société et d'aménagement foncier et d'établissement rural Languedoc Roussillon, devenue la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Occitanie (la SAFER), a exercé son droit de préemption sur l'ensemble des parcelles vendues. 5. Par décision du 29 mai 2007, affichée en mairie le 11 juin 2007, la SAFER a rejeté la candidature de la SCI et attribué la parcelle AI n° [Cadastré 2] à M. [C]. 6. Les 12 octobre 2007 et 8 octobre 2008, la SCI et l'EARL ont assigné la SAFER, M. [C] et [Y] [L], aux droits de laquelle est venue Mme [G], en annulation des décisions de préemption et de rétrocession ainsi que des actes de vente subséquents.

▪ Réponse de la Cour

8. En premier lieu, la cour d'appel a relevé que l'assignation visait à obtenir l'annulation de la décision de préemption par la mise en cause du respect des objectifs définis à l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, et non seulement à raison de sa motivation.

9. En deuxième lieu, elle a rappelé que **toute action en justice contestant la décision de préemption pour mise en cause du respect des objectifs définis à l'article L. 143-2 précité doit être intentée avant l'expiration d'un délai de forclusion de six mois à compter de la date à laquelle la décision motivée de rétrocession a été rendue publique.**

10. En troisième lieu, elle a constaté que la décision de rétrocession de la parcelle AI n° [Cadastré 2] à M. [C] avait été publiée par affichage en mairie le 11 juin 2007 et que la SCI avait délivré son assignation à la SAFER le 12 octobre 2007.

11. Elle en a exactement déduit, abstraction faite des motifs non adoptés critiqués par la seconde branche du moyen, que **cette assignation avait bien été délivrée avant l'expiration du délai de six mois prévue à l'article 143-14 du code rural et de la pêche maritime et que l'action engagée par la SCI était recevable.**

▪ 12. La cour d'appel a ainsi légalement justifié sa décision.

▪ que "cette préemption a été exercée en vue d'atteindre les objectifs suivants (article L. 143-2 du code rural) : - Objectif numéro 2 : **L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L. 331-2 du code Rural. ().**Située en zone de plaine, très proche de l'agglomération de [Localité 5], dans un secteur péri urbain où l'offre de foncier est rare, cette propriété pourrait permettre de conforter et de réorganiser la répartition parcellaire de plusieurs viticulteurs. Cet ensemble de parcelles représente un intérêt majeur pour le développement et la préservation agricole et économique de la zone. Nous avons déjà recensé la demande d'un agriculteur de ce secteur. Cependant, d'autres projets peuvent émerger suite à la publicité légale que la SAFER va effectuer. Un nouvel avis sera publié ultérieurement en vue de recueillir les candidatures à l'attribution desdits biens."

aucune analyse, ni description précise des enjeux concurrents qui permettrait de comprendre le sens de l' intervention de la SAFER et d'établir la réalité de l'objectif poursuivi

■ Cour de cassation 3ème chambre civile, 11 janvier 2024 n° 22-12.166 –suite et fin-

■ 14. En premier lieu, la cour d'appel a énoncé, à bon droit, que la motivation de la décision de préemption de la SAFER ne doit pas se limiter à une simple référence à l'un des neuf objectifs énumérés par la loi, mais doit exprimer clairement et précisément pourquoi l'acquisition du bien doit lui permettre d'atteindre le but poursuivi.

15. En deuxième lieu, elle a constaté que, si la décision de préemption indiquait que l'acquisition pourrait permettre de réorganiser la répartition parcellaire de plusieurs viticulteurs, elle ne précisait pas la nature des difficultés de répartition parcellaire dans la zone concernée, alors qu'il lui appartenait de décrire au moins sommairement l'intérêt que présentait la préemption des parcelles litigieuses au regard des besoins fonciers des exploitations concernées.

16. En troisième lieu, elle a relevé, en outre, que, si la SAFER n'était pas tenue d'identifier nommément les exploitations agricoles intéressées par la réorganisation parcellaire envisagée, elle n'avait mentionné dans ses décisions aucune indication sur la situation de l'exploitation de l'agriculteur susceptible de bénéficier de la préemption projetée et sur sa situation par rapport aux biens préemptés qui se situaient dans des zones potentiellement constructibles.

■ 17. En l'état de ces énonciations, constatations et appréciations, la cour d'appel a pu retenir, alors que **le marché local, marqué par une urbanisation croissante, présentait des risques majeurs de spéculation foncière qui se combinaient avec des enjeux agricoles, que la motivation de la décision de préemption de la SAFER n'apportait aucune analyse, ni description précise de ses enjeux concurrents qui permettrait de comprendre le sens de son intervention et d'établir la réalité de l'objectif poursuivi.**

18. C'est sans se prononcer sur l'opportunité de la décision du 7 novembre 2006, et sans méconnaître le texte dont la violation est invoquée, ni ajouter à la loi, que la cour d'appel a annulé la décision de préemption et les actes subséquents. 19. Le moyen n'est donc pas fondé.

En l'absence de rencontre de volonté concordante de céder et d'acquérir - erreur de notification -

> annulation de la décision de préemption SAFER.

▪ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 26 octobre 2023 Pourvoi n° 21-26.018

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 novembre 2021), le 15 mars 2016, M. [L] a procédé à une augmentation de capital de la société civile immobilière Famina (la SCI), par voie d'apport de parcelles agricoles.
 2. Le 24 mars 2016, le notaire instrumentaire a notifié l'opération à la [Adresse 5] (la SAFER) sans préciser que l'apport était soumis à la condition suspensive de la renonciation de tout organisme titulaire à l'exercice de son droit de préemption.
 3. Le 23 mai 2016, la SAFER a fait connaître son intention d'exercer son droit de préemption.
 4. Le 16 juillet suivant, le notaire lui a opposé le défaut de réalisation de la condition suspensive.
 5. Le 16 décembre 2016, M. [L] et la SCI ont assigné la SAFER en annulation de la décision de préemption.
 6. La SAFER fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande
- ### ▪ Réponse de la Cour
7. La cour d'appel a retenu, à bon droit, **qu'une déclaration d'intention d'aliéner affectée d'une erreur portant sur un élément qui a pour conséquence que l'offre ne corresponde pas à la volonté du vendeur ne peut valoir pollicitation*.**
 8. Ayant constaté que le notaire avait attesté avoir rédigé le 15 mars 2016 le **procès-verbal d'apport** comportant une condition suspensive de non-préemption et que l'opération avait pour but de transmettre les parts de M. [L] à ses enfants afin de maintenir le bien dans la famille, elle en a souverainement déduit que cette condition procédait de la volonté de l'apporteur, de sorte que la notification à la SAFER était entachée d'une erreur.
 9. Abstraction faite des motifs surabondants critiqués par les troisième à sixième branches, elle a pu retenir qu'il était indifférent que **l'information donnée sur cette condition par le notaire à la SAFER ait été postérieure à l'exercice du droit de préemption** et, que la condition n'ait pas été publiée antérieurement et, en déduire qu'en l'absence de rencontre de volonté concordante de céder et d'acquérir, la décision de préemption devait être annulée.
 10. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.
- *Offre de contracter qui n'a pas encore été acceptée. Une partie fait une offre, ou pollicitation, où se trouve précisé l'objet des obligations à créer; l'autre partie donne une acceptation qui réalise l'accord des volontés

L'annulation de la vente par substitution ne remet pas en cause la « promesse de vente »...

- Cour d'appel d'Amiens 1ère Ch. Civ. 21 décembre 2023 RG n° 22/01472

Sur la validité de la promesse de vente

Aux termes de l'article 1124 du code civil, **la promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.**

Selon l'article 1589 du même code, **la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.**

Il résulte de l'article L. 141-1 II du code rural que les SAFER peuvent se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente.

En l'espèce, Mme [Z] a consenti à la SAFER le 5 juillet 2019 une **promesse unilatérale de vente avec faculté de substitution**. Les éléments essentiels de la vente étaient déterminés puisque la promesse désigne le bien et prévoit le prix de vente. Il est mentionné que « les promettants s'engagent à vendre à la SAFER Hauts de France à condition qu'elle en fasse la demande par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à leur notaire avant le 31 décembre 2019 ».

Il est indiqué en page 2 qu'en application des dispositions de l'article L. 142-1 II du code rural, la SAFER se réserve la possibilité de se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés par ladite promesse, soit avant la levée d'option, soit après la levée d'option. Quelles que soient les modalités de réalisation de la promesse, il est précisé que la SAFER devra assurer la bonne exécution du contrat aux conditions de charges et de prix convenues jusqu'à la signature de l'acte authentique auquel elle prendra part. Il est précisé que la substitution éventuelle interviendra au plus tard dans un délai de six mois à compter de la date d'enregistrement de la promesse de vente.

La promesse de vente a été enregistrée le 17 juillet 2019. La SAFER a levé l'option en adressant un courrier au notaire chargé de régulariser l'acte de vente le 22 novembre 2019. Elle indique confirmer par son courrier l'accord de la société pour l'acquisition avec faculté de substitution au profit de M. [I] de la propriété sise à [Localité 11].

Il ressort de ces éléments que **la SAFER a levé l'option dans le délai de six mois prévu par la promesse de vente**. M. [G] soutient que la SAFER, en levant l'option tout en faisant valoir dans le même courrier la faculté de substitution au bénéfice de M. [I] a clairement manifesté son intention de ne pas acquérir elle-même ce qui exclurait qu'elle puisse se prévaloir du caractère parfait de la vente. Cependant, le procédé utilisé par la SAFER ne contrevient pas aux dispositions légales précitées qui permettent à la SAFER de se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés par une promesse unilatérale de vente dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine, ce qui est le cas en l'espèce. Il ne peut donc être reproché à la SAFER d'avoir indiqué qu'elle entendait user de la faculté de substitution dans l'acte même de levée d'option. Cet acte lui a bien permis de faire état de sa volonté d'acquérir le bien.

➤ **La promesse de vente a donc donné lieu à une levée d'option dans le délai prévu et doit produire ses effets. La promesse ouvrait la faculté à la SAFER de se substituer un autre acquéreur. L'annulation de la vente avec M. [I] ne remet pas en cause cette promesse de vente qui comportait uniquement une faculté de substitution.**

Mme [S] [Y] épouse [Z] sera donc condamnée à poursuivre ses engagements vis-à-vis de la SAFER Hauts de France dans le cadre de la promesse unilatérale de vente.

PROCEDURE CIVILE

Cass.1ere civ. 24 janvier 2024 n°22-14748

Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile 25 janvier 2024, n°22-21.037

Décret n° 2023-1391 du 29 décembre 2023

La responsabilité des professionnels du droit ne présente pas un caractère subsidiaire

La responsabilité des professionnels du droit ne présente pas un caractère subsidiaire, de sorte que la mise en jeu de la responsabilité d'un huissier n'est pas subordonnée au succès de poursuites préalables contre un autre débiteur et qu'est certain le dommage subi par sa faute, quand bien même la victime disposerait, contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et propre à assurer la réparation du préjudice

Cass.1ere civ. 24 janvier 2024 n°22-14748

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 27 janvier 2022), par acte du 28 juin 2013, la société Coudert, Flammery et associés, huissiers de justice (la société d'huissiers), a signifié un congé donné par la société Large Network Administration (la société LNA) à sa bailleuse.
2. Celle-ci ayant invoqué la nullité du congé et la poursuite du contrat jusqu'à son terme, la société LNA l'a assignée en constatation de la validité de ce congé et a appelé à la procédure la société d'huissiers afin d'obtenir subsidiairement sa garantie.
3. La société LNA a exécuté le jugement qui annulait le congé et la condamnait avec exécution provisoire au paiement des loyers et charges subséquents. Ce jugement a été infirmé par un arrêt irrévocable du 10 janvier 2017 qui a validé le congé et rejeté les demandes formées par la bailleuse en exécution du bail.
4. La société bailleuse a fait l'objet d'une procédure de sauvegarde puis d'un plan prévoyant l'apurement de la créance de restitution de la société LNA sur une période de dix ans.
5. Invoquant une faute commise par la société d'huissiers dans la rédaction du congé, la société LNA l'a, par acte du 2 mai 2017, assignée, ainsi que son assureur, en responsabilité et indemnisation de ses préjudices.
8. La cour d'appel a relevé que l'arrêt du 10 janvier 2017 s'était prononcé sur les demandes principales de la société LNA et avait expressément précisé dans ses motifs **qu'il ne statuait pas sur la demande subsidiaire en garantie formée contre la société d'huissiers**, en indiquant : « **la cour ayant infirmé le jugement sur ce point, il n'y a pas lieu à condamnation de la société d'huissiers à garantir la société LNA qui ne se trouve plus débitrice d'aucune somme envers la SCI bailleuse.** »
9. Elle a retenu que le fait que le dispositif de cet arrêt ait mentionné « y ajoutant, rejette toutes autres demandes » ne signifiait pas qu'il ait statué ainsi sur les demandes subsidiaires mais simplement qu'il rejetait les autres demandes qui avaient été examinées, et notamment la demande au titre des frais irrépétibles.
10. Elle a estimé que cet arrêt n'avait pas définitivement écarté l'existence d'une faute imputable à la société d'huissiers mais simplement admis que le vice de forme affectant le congé délivré en juin 2013 n'entraînait pas la nullité de cet acte, de sorte qu'il pouvait produire effet, ce qui ne permettait pas pour autant d'écarter toute faute de la société d'huissiers dès lors que le congé restait affecté d'un vice de forme.

11. La cour d'appel, qui devait éclairer le dispositif ambigu de l'arrêt du 10 janvier 2017 à la lumière de ses motifs et des demandes qui avaient été présentées, en a exactement déduit, sans dénaturation et sans être tenue de répondre au moyen relatif à l'obligation de concentration des moyens que ses constatations rendaient inopérant, d'une part que, après avoir fait droit à la demande principale de la société LNA, **cet arrêt n'avait pas statué sur la demande en garantie qu'elle avait formée contre la société d'huissiers, qui ne lui était soumise qu'à titre subsidiaire, d'autre part que, en validant le congé malgré le vice de forme qui l'affectait, l'arrêt n'avait pas implicitement statué sur la faute de l'huissier.** GAZ PAL 6/2/24 n°4 p.28

il appartient au juge de procéder à la vérification d'écriture au vu des éléments dont il dispose après avoir, s'il y a lieu, enjoint aux parties de produire tous documents à lui comparer et fait composer, sous sa dictée, des échantillons d'écriture

• Cour de cassation 3^{ème} Chambre civile 25 janvier 2024, n°22-21.037

• Enoncé du moyen

3. M. [D] fait grief à l'arrêt de le condamner au paiement d'une certaine somme au titre des indemnités d'occupation dues du 21 août 2018 au 30 décembre 2019, alors « que si l'une des parties dénie l'écriture qui lui est attribuée ou déclare ne pas reconnaître celle qui est attribuée par son auteur, le juge vérifie l'écrit contesté à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte ; que M. [D] produisant en cause d'appel une attestation de l'un des propriétaires des lieux loués reconnaissant l'existence d'un accord sur le bail et le montant du loyer, la cour d'appel ne pouvait se borner à l'écarter motif pris de ce que M. [H] [S] déniait son écriture, mais devait vérifier l'écrit contesté ; qu'en se bornant à écarter l'attestation sans procéder à la vérification d'écriture qui lui incombait, la cour d'appel a violé l'article 287 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu les **articles 287 et 288 du code de procédure civile** :

4. Selon le premier de ces textes, **si l'une des parties dénie l'écriture qui lui est attribuée, le juge vérifie l'écrit contesté à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte.**

5. Selon le second, **il appartient au juge de procéder à la vérification d'écriture au vu des éléments dont il dispose après avoir, s'il y a lieu, enjoint aux parties de produire tous documents à lui comparer et fait composer, sous sa dictée, des échantillons d'écriture.**

6. Pour rejeter la demande en reconnaissance d'un bail verbal, l'arrêt retient

que le nu-propriétaire soutient, aux termes de ses conclusions, ne pas être l'auteur de l'attestation produite, de sorte qu'elle est dénuée de toute valeur probante.

7. En statuant ainsi, alors qu'il lui appartenait, **avant de trancher la contestation sur l'existence d'un bail verbal, de procéder à la vérification de l'écriture contestée**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. [D] à payer à M. et Mme [K] [S] et M. [H] [S] la somme de 7 345 euros au titre des indemnités d'occupation dues du 21 août 2018 au 30 décembre 2019, l'arrêt rendu le 10 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ;

Décret n° 2023-1391 du 29 décembre 2023 portant simplification de la procédure d'appel en matière civile au 1^{er} septembre 2024

- Le décret restructure la sous-section 1 de la section I du chapitre Ier du sous-titre Ier du titre VI du [livre II du code de procédure civile](#) relative à la **procédure ordinaire avec représentation obligatoire** devant la cour d'appel.
- Il opère un partage clair entre les dispositions qui relèvent de la **procédure à bref délai** et celles qui relèvent de la **procédure avec mise en état**.
- Il procède, en outre, à l'**autonomisation des dispositions relatives à la procédure d'appel** en supprimant, notamment, les renvois aux dispositions applicables au tribunal judiciaire.
- Il **clarifie le contenu de la déclaration d'appel et assouplit le formalisme de l'appel** en permettant l'extension du périmètre de l'effet dévolutif dans les premières conclusions.
- Il **augmente à deux mois les délais pour conclure dans la « procédure à bref délai »** et permet l'augmentation par le magistrat compétent de l'ensemble des délais pour conclure dans les procédures avec mise en état et à bref délai.
- Il définit les pouvoirs du président de la **chambre saisie** ou du **magistrat désigné par le premier président** dans la procédure à bref délai et **clarifie ceux du conseiller de la mise en état**.
- Il crée une invitation systématique des parties à conclure une **convention de procédure participative aux fins de mise en état en appel**.
- Il redéfinit le **périmètre de l'effet dévolutif de l'appel** en supprimant le **critère de l'indivisibilité de l'objet du litige**.
- Enfin, il effectue diverses coordinations dans le [code des procédures civiles d'exécution](#), dans le [code de commerce](#) et dans de le [code de la consommation](#).

Décret n° 2023-1391 du 29 décembre 2023 portant simplification de la procédure d'appel en matière civile

« Les **conclusions** comprennent distinctement

-  un **exposé** des faits et de la procédure,
-  une discussion des **prétentions** et des **moyens** et un **dispositif** dans lequel l'appelant indique s'il demande « **L'ANNULATION** » OU « **L'INFIRMATION** » du jugement
-  et énonce, s'il conclut à l'infirmer, les chefs du dispositif du jugement critiqués,
- et dans lequel l'ensemble des parties récapitule leurs prétentions »,

> si l'appelant omet, dans son dispositif, de demander l'infirmer ou l'annulation du jugement dont appel, la cour n'est saisie d'aucune prétention, de sorte qu'elle ne peut alors que confirmer le jugement

-  Lettre de la 2e chambre civile - Hors-série n°2 - Juin 2022.pdf

Décret n° 2023-1391 du 29 décembre 2023 portant simplification de la procédure d'appel en matière civile

Le présent décret entre en vigueur le **1er septembre 2024.**

Il est applicable aux instances d'appel introduites à compter de cette date et aux instances reprises devant la cour d'appel à la suite d'un renvoi après cassation lorsque la juridiction de renvoi est saisie à compter de cette même date.

• **Section 3 : Dispositions relatives à la procédure sans représentation obligatoire (Article 3)**

« **Art. 933. - La déclaration d'appel comporte les **mentions** suivantes :**

« **1° Pour chacun des appelants :**

« a) Lorsqu'il s'agit d'une **personne physique**, ses nom, prénoms, **profession**, domicile, nationalité, **date et lieu de naissance** ;

« b) Lorsqu'il s'agit d'une **personne morale**, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ;

« **2°** S'il y a lieu, le nom et l'adresse du représentant de l'appelant devant la cour ;

« **3°** Pour chacun des intimés, l'indication des **nom, prénoms et domicile** de la personne contre laquelle l'appel est formé ou, s'il s'agit d'une personne morale, de sa dénomination et de son siège social ;

« **4° L'indication de la décision attaquée ;**

« **5° L'objet de l'appel** en ce qu'il tend à l'infirmer ou l'annulation du jugement ;

« **6° Les chefs du dispositif du jugement expressément critiqués** auxquels l'appel est limité. **A défaut, la cour est réputée saisie de l'ensemble des chefs du dispositif du jugement.**

« La déclaration est **datée, signée et accompagnée de la copie de la décision.** »

Conseil d'État

14 mai 2024

N° 491862



**La Joconde
demeurera bien
au Louvre !**

Par une requête et un nouveau mémoire, enregistrés les 16 février et 24 avril 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat,

l'association International Restitutions demande au Conseil d'Etat :

1°) **de déclarer inexistants la décision de spoliation par le roi François 1er du portrait de Lisa Gherardini, épouse de Francesco del Giocondo, dit La Joconde ou Monna Lisa réalisé par Léonard de Vinci,** ainsi que tous les actes pris sur le fondement de cette décision ;
2°) d'ordonner que soit rétablie la licéité de la composition des collections du Musée du Louvre en tant qu'elles comportent ce portrait ;
3°) d'ordonner, **au titre de la gestion d'affaires** qu'elle exerce pour le compte **des descendants des héritiers du peintre**, la radiation de l'inventaire du musée du Louvre du portrait ;

4°) de renvoyer tout intéressé à se pourvoir afin qu'il soit statué par le juge judiciaire sur la dévolution du portrait.

1. L'association International Restitutions soutient que **le roi François 1er se serait approprié en 1519 le portrait de Lisa Gherardini, dit La Joconde ou Monna Lisa, réalisé par Léonard de Vinci, après la mort de celui-ci, en application du " droit d'aubaine " institué par une ordonnance de Louis XI du 21 avril 1475.** Elle demande au Conseil d'Etat de déclarer nulle et non avenue cette " décision ", et de déclarer par voie de conséquence nuls et non avenues tous les actes dont elle soutient qu'ils ont été pris sur son fondement.

2. En premier lieu, la circonstance **que l'association International Restitutions se soit donnée pour objet statutaire " de veiller à la licéité de la composition des collections des musées publics " et " de protéger le patrimoine culturel mobilier afin qu'il reste à disposition des populations autochtones dans le lieu ou le pays d'origine de création de manière à conserver, affirmer et promouvoir leur identité culturelle et la puissance créatrice de leur histoire " n'est pas de nature à lui conférer un intérêt lui donnant qualité pour introduire devant le juge de l'excès de pouvoir une action tendant à contester l'appartenance de biens au domaine public mobilier de l'Etat afin de permettre la restitution de ceux-ci aux personnes dont elle soutient qu'elles en seraient les légitimes propriétaires, seules ces dernières ayant intérêt, le cas échéant, à introduire une action en justice pour obtenir la restitution de ces biens.** L'association ne saurait davantage soutenir qu'elle aurait vocation à représenter ces personnes au titre de la " gestion d'affaires ". La requête de l'association " International Restitutions " est donc, à ce premier titre, manifestement irrecevable.

3. En second lieu, des conclusions tendant à ce que soient déclarées nulles et non avenues par le juge administratif **des " décisions " par lesquelles, sous l'Ancien régime, l'autorité souveraine aurait acquis et incorporé des biens dans le domaine de la Couronne, biens qui font désormais partie du domaine public, sont manifestement irrecevables.** Tel est le cas des conclusions dirigées contre la prétendue décision par laquelle le roi **François 1er** se serait, selon l'association requérante, approprié en 1519 le portrait de La Joconde.

4. Il résulte de ce qui précède que la requête de l'association International Restitutions est entachée d'irrecevabilités manifestes insusceptibles d'être couvertes en cours d'instance et doit être rejetée par application des dispositions de l'article R. 351-4 du code de justice administrative, y compris ses conclusions tendant à l'annulation par voie de conséquence des actes qui auraient été pris sur le fondement de la " décision " de 1519, ainsi que ses conclusions aux fins d'injonction, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur le renvoi au Conseil constitutionnel de la question prioritaire de constitutionnalité soulevée par l'association tirée de ce que les dispositions de l'ordonnance du 21 avril 1475 porteraient atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution.