

---

2015

Veille

et

aspects

du

droit

rural

01-38 Veille

---

39-100 Aperçu de la Loi d'avenir du 13 octobre 2014

---

101-244 Statut du fermage avec la loi d'avenir

---

245-242 Safer et loi d'avenir

---

243-311 Contrôle des structures par la loi d'avenir

---

312-339 Veille

---

# ASPECTS JURISPRUDENTIELS ET LEGISLATIFS

## ROUEN 2015

ANAVOR 



LA LOI D'  
**AVENIR**  
POUR L'AGRICULTURE,  
L'ALIMENTATION ET LA FORÊT  
**de A à Z**

**Question N° : 55003**

**de M. Guillaume Larrivé ( Union  
pour un Mouvement Populaire -  
Yonne )**

**Question écrite**

ANNÉE	NOMBRE de pages		
		Réponse publiée au JO le : <b>13/01/2015</b> page : <b>161</b>	1991 18 304
		Le nombre total de pages du Journal officiel publiées, depuis 1974 jusqu'au <u>30 juin 2014</u> , s'élève à 807 406. Le détail, par année, du nombre de pages du Journal officiel publiées durant cette période est le suivant :	1992 19 300
1974	13 304		1993 19 881
1975	13 672		1994 19 763
1976	14 846		1995 22 436
1977	15 290		1996 21 058
1978	15 048		1997 21 686
1979	14 940		1998 25 383
1980	15 429		1999 22 668
1981	15 857		2000 24 438
1982	16 523		2001 25 048
1983	15 989		2002 26 091
1984	17 128		2003 26 206
1985	15 285		2004 26 143
1986	16 334		2005 22 835
1987	16 126		2006 21 476
1988	17 477		2007 24 541
1989	17 324		2008 22 357
1990	17 245		2009 23 969
			2010 25 788
			2011 24 097
			2012 22 426
			<b>2013 22 882</b>
			2014 10 813

# ACTUALITES LEGISLATIVES 2014- 2015

# Cour de justice de l'union européenne

Revenu du patrimoine





# Arrêt du 26 février 2015 (affaire C-623/13) Ministre de l'Économie et des Finances / Gérard de Ruyter

- > les revenus du patrimoine des résidents français qui travaillent dans un autre État membre ne peuvent pas être soumis aux contributions sociales françaises.
- « Le règlement (CEE) n° 1408/71 du Conseil, du 14 juin 1971, relatif à l'application des régimes de sécurité sociale aux travailleurs salariés, aux travailleurs non salariés et aux membres de leur famille qui *se déplacent à l'intérieur de la Communauté*, dans sa version modifiée et mise à jour par le règlement (CE) n° 118/97 du Conseil, du 2 décembre 1996, tel que modifié par le règlement (CE) n° 1606/98 du Conseil, du 29 juin 1998, doit être interprété en ce sens que *des prélèvements sur les revenus du patrimoine, tels que ceux en cause au principal, présentent, lorsqu'ils participent au financement des régimes obligatoires de sécurité sociale, un lien direct et pertinent avec certaines des branches de sécurité sociale énumérées à l'article 4 de ce règlement n° 1408/71, et relèvent donc du champ d'application dudit règlement, alors même que ces prélèvements sont assis sur les revenus du patrimoine des personnes assujetties, indépendamment de l'exercice par ces dernières de toute activité professionnelle.* »
- Nb : le cas Ruyter concernant uniquement les résidents français affiliés à un régime de sécurité sociale étranger.
- La suite de la procédure implique que le Conseil d'Etat statue définitivement sur le contentieux qui lui est soumis.

*police sanitaire - Réglementation nationale sanctionnant un exploitant du secteur alimentaire intervenant uniquement au stade de la vente au détail*



- **Arrêt CJUE 13 novembre 2014** Ute Reindl/Bezirkshauptmannschaft Innsbruck C-443/13
- Les vendeurs de volaille au détail peuvent être sanctionnés si la viande fraîche qu'ils vendent est contaminée par la salmonelle.
- En effet, « la viande fraîche de volaille doit remplir le critère microbiologique lié à la salmonelle à tous les stades de la distribution, **y compris celui de la vente au détail** »
- les exploitants du secteur alimentaire dont les activités se situent uniquement au stade de la distribution peuvent être sanctionnés par une amende pour avoir mis sur le marché une denrée alimentaire qui ne respecte pas le critère microbiologique.
- règlement (CE) n° 2073/2005 de la Commission du 15 novembre 2005
- règlement n° 1086/2011

# de la Autorité concurrency



-  Poids important sur le marché et participation permanente ou intense aux réunions
-  Poids limité et participation régulière mais espacée aux réunions
-  Poids faible et participation irrégulière ou épisodique aux réunions
-  Fédérations professionnelles

de la **Autorité**  
de la **concurrence**



Sociétés/Organismes	Montant intermédiaire des sanctions	Abattement pour difficultés financières	Montant final des sanctions (euros)
LDC Sablé	5 000 000	-----	5 000 000
Gastronome	5 000 000	60%	2 000 000
Arrivé	4 000 000	-----	4 000 000
Galéo (ex-Secoué)	1 000 000	60%	400 000
Ronsard	1 000 000	60%	400 000
Duc	1 000 000	90%	100 000
SNV	500 000	-----	500 000
Les Volailles de Keranna	500 000	-----	500 000
Loeul et Pirirot	500 000	-----	500 000
7 Sociétés : Celvia, Pronacar, Lionor, Volailles Rémi Ramon, Blason d'Or, Ernest Soulard, Multilap	1 400 000 (7x200 000)	-----	1 400 000
5 Sociétés : Bretagne Lapins, Corico, Volailles Léon Dupont, RVE, Savel	500 000 (5x100 000)	Léon Dupont (60%) RVE (90%)	350 000
FIA	40 000	-----	40 000
CIDEF	10 000	-----	10 000
<b>TOTAL</b>	<b>20 450 000</b>		<b>15 200 000</b>

6 mai 2015 : Entente dans le secteur de la commercialisation de la viande de volaille (poulet, dinde, canard, lapin, etc.)

Prenant en considération l'engagement collectif pris par la quasi-totalité des industriels de la filière de mettre en place une interprofession, l'Autorité de la concurrence a décidé, pour des raisons d'intérêt général, de déroger à sa méthode habituelle de détermination des sanctions et d'infliger à ces entreprises des amendes beaucoup plus modérées.

Elle sanctionne ainsi à hauteur de 15,2 millions d'euros 21 industriels de la volaille et deux organisations professionnelles du secteur pour s'être concertés entre 2000 et 2007 en vue de réduire l'incertitude dans le cadre de leurs négociations commerciales.



# Décret n° 2014-1196 du 17 octobre 2014 relatif à la liste des produits mentionnée à l'article L. 441-8 du code de commerce, aux modalités d'établissement du compte rendu des négociations intervenant en cas de fluctuations des prix des matières premières agricoles et définissant les situations de forte hausse des cours de certaines matières premières agricoles

l'article 1er du décret définit la liste des produits dont les contrats de vente d'une durée d'exécution supérieure à trois mois doivent comporter une clause permettant de prendre en compte les modifications du prix de production en cas de fluctuation des prix des matières premières agricoles ainsi que les modalités de compte rendu des négociations effectuées.

↳ L'article 2 codifie les critères d'appréciation de la situation de forte hausse des cours de certaines matières premières agricoles.

situation de forte hausse des cours des matières premières agricoles les majorations suivantes, en rythme annuel et constatées **pendant trois mois consécutifs, par rapport à la moyenne des cours observés lors des périodes correspondantes des cinq dernières campagnes**, à l'exclusion des deux périodes au cours desquelles les cours ont été respectivement le plus bas et le plus élevé : lait : **30 %** ; orge, blé tendre, blé dur, maïs : **40 %** ; colza, tournesol, soja, pois protéagineux : **30 %**.

L'article 2 définit également la liste des produits pour lesquels, en situation de forte hausse des cours de certaines matières premières agricoles, le fait pour un revendeur d'exiger de son fournisseur des prix de cession abusivement bas engage sa responsabilité et **l'oblige à réparer le préjudice ainsi causé**.

<b>Le montant total des amendes s'élève à 192,7 millions d'euros :</b>	
<i>Yoplait</i>	<i>0 euros (demandeur de clémence de rang 1)</i>
<i>Senagrall</i>	<i>46 millions d'euros (demandeur de clémence de rang 2)</i>
<i>Novandie (groupe Andros)</i>	<i>38,3 millions d'euros</i>
<i>Lactalis Nestlé Ultra Frais MDD</i>	<i>56,1 millions d'euros</i>
<i>Lactalis Beurres &amp; Crèmes</i>	<i>4 millions d'euros</i>
<i>Maître Laitiers du Cotentin</i>	<i>22,9 millions d'euros</i>
<i>Yeo Frais (groupe 3A)</i>	<i>12 millions d'euros</i>
<i>Laïta</i>	<i>8,1 millions d'euros</i>
<i>Alsace Lait</i>	<i>3,6 millions d'euros</i>
<i>Laiteries H. Triballat (Rians)</i>	<i>1,4 million d'euros</i>
<i>Laiterie de Saint Malo</i>	<i>300 000 euros</i>

Nb : **92% des ventes au détail** de yaourts, fromages frais, crèmes fraîches et desserts lactés sont réalisées en **grandes surfaces alimentaires**, pour un montant d'environ **5 milliards d'euros en 2013**.

# Loi d'avenir



- 1/protection des agriculteurs engagés dans une production depuis moins de cinq ans en permettant la cessibilité des contrats
- 2/l'accord interprofessionnel ou au décret d'imposer une **information** des producteurs sur les **résultats de la contractualisation**
- 3/**amende** administrative d'un montant maximal de 75 000 euros en cas de non-transmission de ces informations
- 4/l'accord interprofessionnel ou le décret imposant la contractualisation à recommander le recours à l'**arbitrage** pour les **litiges** relatifs à certaines des clauses du contrat
- 5/toute organisation de producteurs (OP), même une OP sans transfert de propriété de la marchandise, d'agir en justice au nom de ses membres pour tout litige commercial concernant un même acheteur et une même clause.
- 6/contrats-types pour la vente à terme de produits agricoles destinés à la transformation industrielle

# LE MEDIATEUR des RELATIONS COMMERCIALES AGRICOLES

- **RENFORCEMENT DE SES PREROGATIVES**

- ARTICLES L 631-27 CRpm et D631-1 à 4 CRpm

- Francis AMAND

- Inspecteur général de l'INSEE

- 78, rue de Varenne – 75007 PARIS Fax. : 01 49 55 84 00 mél. : [mediateurcontrats@agriculture.gouv.fr](mailto:mediateurcontrats@agriculture.gouv.fr)

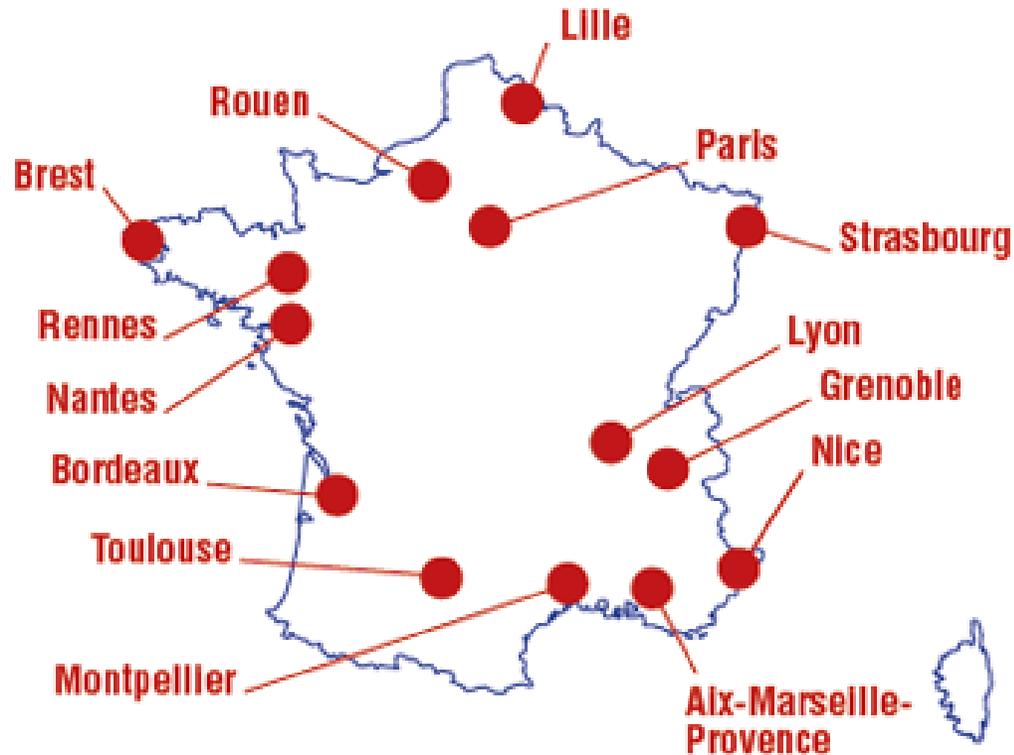
- Médiateur T/ 01 49 55 43 22

- **Contractualisation**

- Article L 631-24 CRpm

- **Décret n° 2015-548 du 18 mai 2015 relatif au médiateur des relations commerciales agricoles**

# Loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles



- Selon l'article L5217-1 du code général des collectivités territoriales, une **métropole** est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe plusieurs communes « *d'un seul tenant et sans enclave* » qui s'associent au sein « d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire.
- 
- La métropole a pour objectif de valoriser les fonctions économiques métropolitaines et ses réseaux de transport et de développer les ressources universitaires, de recherche et d'innovation.
- Elle assure également la promotion internationale du territoire.

# RAPPORT Alain BERTRAND, sénateur de la Lozère

## "Ruralité et hyper-ruralité : restaurer l'égalité républicaine"

- L'hyper-ruralité correspond à la ruralité de l'éloignement :
- éloignement des individus entre eux (faible densité de population),
- éloignement des services du quotidien (transports, enseignement, santé)
- ou éloignement des bassins d'emploi (centralités, agglomération, métropole).

- Elle représente 26% du territoire national

- soit 250 bassins de vie habités par 3,4 millions de Français,

Les bassins de vie «hyper-ruraux»



- et concerne des départements entiers.

# hyper-ruralité

- l'obligation de traiter de l'**hyper-ruralité** dans les lois, la planification, la programmation ;
- l'engagement de non décroissance du signal républicain appuyé sur la notion de "**missions délocalisées** au bénéfice de l'hyper-ruralité" ;
- la création d'un "**guichet unique hyper-ruralité**" piloté par l'État pour rendre possible l'initiative qui ne l'était pas, ou pas facilement ;
- la règle de "**démétropolisation**" : Xavier BERTRAND appelle à une "troisième décentralisation intelligente depuis les métropoles, les grandes villes et les capitales régionales vers les **territoires hyper-ruraux**" ;
- la création d'un **pôle national d'expertise** afin de mettre l'intelligence de l'État au service de l'hyper-ruralité ;
- le droit à la pérennisation pour les **expérimentations efficaces** afin de valoriser les modèles performants et de leur permettre d'innover au service de l'ensemble de la France

# Code de la consommation

# Garantie-animaux plus de présomption d'antériorité du défaut

## Article L211-7 du code de la consommation

- « Les défauts de conformité qui apparaissent dans un délai de six mois à partir de la délivrance du bien sont présumés exister au moment de la délivrance, sauf preuve contraire.
- Le vendeur peut combattre cette présomption si celle-ci n'est pas compatible avec la nature du bien ou le défaut de conformité invoqué. »
- NB : La loi du 17 /3 /14 relative à la consommation qui rentrera en vigueur à compter du **18 /3 /2016** étendra cette présomption à **deux ans** et elle restera de **6 mois** pour **les biens d'occasion**.

## L213-1 du code rural et de la pêche maritime

- « L'action en garantie, dans les ventes ou échanges d'animaux domestiques est régie, à défaut de conventions contraires, par les dispositions de la présente section, sans préjudice ni de l'application des articles L. 211-1 à L. 211-6, L. 211-8 à L. 211-15, L. 211-17 et L. 211-18 du code de la consommation ni des dommages et intérêts qui peuvent être dus, s'il y a dol.
- « **La présomption prévue à l'article L. 211-7 du même code n'est pas applicable aux ventes ou échanges d'animaux domestiques.** »

> Démontrer, au besoin par un certificat et des analyses de son vétérinaire, que le **défaut de conformité** (voir la pathologie) qu'il invoque, existait déjà au moment de la vente.

# Agriculteur : professionnel / consommateur

- **code de la consommation**

## **Article préliminaire**

- Loi n°2014-344 du 17 mars 2014 art.3

*« Au sens du présent code, est considérée comme un **consommateur** toute personne physique qui agit à des fins qui **n'entrent pas** dans le cadre de son **activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.** »*

- « l'article **L.136-1 du Code de la consommation** n'est pas applicable à une personne, physique ou morale qui, ayant la qualité de professionnel, contracte pour les besoins de son activité professionnelle ;
- que tel est le cas en l'espèce, dès lors que Monsieur X..., agriculteur, a contracté avec l'AGC 50 pour la tenue des comptes et la gestion de son entreprise agricole ;
- que dès lors le juge du fond a violé par fausse application l'article L.136-1 du Code de la Consommation. »
- Cass.1ere civ. 2 juillet 2014 n°13-16312  
RDRur janv.15 comm 15 Guy Raymond

# Décret n° 2014-797 du 11 juillet 2014 relatif à la mention « fait maison » dans les établissements de restauration commerciale ou de vente à emporter de plats préparés (JO 13 juillet 2014)



« II.-Peuvent entrer dans la composition d'un plat “ **fait maison** ” les produits qui ont été réceptionnés par le professionnel :

«-épluchés, à l'**exception des pommes de terre**, pelés, tranchés, coupés, découpés, hachés, nettoyés, désossés, dépouillés, décortiqués, taillés, moulus ou broyés ;  
«-fumés, salés ;  
«-réfrigérés, congelés, surgelés, conditionnés sous vide.

« III.-Peuvent également entrer dans la composition des plats “ **faits maison** ” les produits suivants :

«-les salaisons, saurisseries et charcuteries, à l'exception des terrines et des pâtés ;  
«-les fromages, les matières grasses alimentaires, la crème fraîche et le lait ;  
«-le pain, les farines et les biscuits secs ;  
«-les légumes et fruits secs et confits ;  
«-les pâtes et les céréales ;  
«-la choucroute crue et les abats blanchis ;  
«-la levure, le sucre et la gélatine ;  
«-les condiments, épices, aromates, concentrés, le chocolat, le café, les tisanes, thés et infusions ;  
«-les sirops, vins, alcools et liqueurs ;  
«-la pâte feuilletée crue ; et  
«-sous réserve d'en informer par écrit le consommateur, les fonds blancs, bruns et fumets.

# Décret n° 2015-505 du 6 mai 2015 modifiant le décret n° 2014-797 du 11 juillet 2014 relatif à la mention « fait maison » dans les établissements de restauration commerciale ou de vente à emporter de plats préparés

## Aujourd'hui

- Un **produit brut**, au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-82-1, est
- « *un produit alimentaire **cru** ne contenant, notamment à l'occasion de son conditionnement ou du procédé utilisé pour sa conservation, aucun assemblage avec d'autre produit alimentaire excepté le sel.* »

## hier

- **Un produit brut**, au sens du deuxième alinéa de l'article **L. 121-82-1 du code de la consommation**, est
- « *un produit alimentaire n'ayant subi aucune modification importante, y compris par chauffage, marinage, assemblage ou une combinaison de ces procédés.* »



# Décret n° 2015-505 du 6 mai 2015 modifiant le décret n° 2014-797 du 11 juillet 2014

- II. - Peuvent entrer dans la composition des plats “**faits maison**” les produits suivants :  
« **Les produits que le consommateur ne s'attend pas à voir réaliser par le restaurateur lui-même :**
  - « - les salaisons, saurisséries et charcuteries, à l'exception des terrines et des pâtés ;
  - « - les fromages, les matières grasses alimentaires, la crème fraîche et le lait ;
  - « - le pain, les farines et les biscuits secs ;
  - « - les légumes et fruits secs et confits ;
  - « - les pâtes et les céréales ;
  - « - la levure, le sucre et la gélatine ;
  - « - les condiments, épices, aromates, concentrés, le chocolat, le café, les tisanes, thés et infusions ;
  - « - les sirops, vins, alcools et liqueurs.
- « Pour des raisons de sécurité sanitaire, les produits suivants :
  - « - la choucroute crue et les abats blanchis ;
  - « - sous réserve d'en informer par écrit le consommateur, les fonds blancs, bruns et fumets et la demi-glace.



# > LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014

## Suppression de la déclaration des congés d'été des boulangers

- article 3 du titre XI de la loi des 16-24 août 1790
- loi du 5 février 1884
- loi n° 57-801 du 19 juillet 1957
- article L. 2212-2 CGCT
- Paris, l'arrêté des consuls du 12 messidor an VIII (1<sup>er</sup> juillet 1800)
- décret du 10 octobre 1859
- arrêté inter préfectoral n° 95-058 du 1<sup>er</sup> février 1995

### statistiques

- **280 kg/an en 1880** à environ 60 kg/an,
- **32 000 établissements** et les 150 000 salariés du réseau des boulangers-pâtisseries,
- dont le chiffre d'affaires annuel avoisine **10 milliards d'euros**.

## LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives

- Représentativité des organisations d'employeurs dans le secteur de la coopération agricole
- Possibilité pour les sociétés coopératives agricoles de ne pas publier leurs comptes
- Information sur la détention de parts de sociétés coopératives agricoles par leurs salariés

# LOI D'AVENIR & coopérateurs

- Caractère indissociable de la **double qualité** d'utilisateur des services et d'associé ;
- **Engagement écrit du coopérateur** : durée ; capital souscrit ; quantités et les caractéristiques des produits à livrer ; les modalités de paiement et de détermination du prix des produits ; les acomptes et les compléments de prix.
- Possibilité d'une **période probatoire** d'un an avant l'entrée de l'associé
- Fixation de la **rémunération de l'associé** coopération par AG et encadrement du prix de collecte à l'état brut.
- **Formation** obligatoire dans la 1<sup>ère</sup> année de mandat des administrateurs
- **Confidentialité** des documents communiqués par le Président ou le directeur et obligation de communication documents des filiales de la coopérative
- Processus de **révision par 5 ans**
- Confirmation du rôle du **Haut Conseil à la Coopération Agricole**

# ORDONNANCE A VENIR

## régimes d'autorisation et de déclaration

- supprimer ou de simplifier les **régimes d'autorisation préalable et de déclaration** auxquels sont soumis les entreprises et les professionnels dans le cadre de l'exercice de leur activité,
- de **remplacer certains de ces régimes d'autorisation préalable par des régimes déclaratifs**, et de définir, dans ce cadre, des possibilités **d'opposition de l'administration**, des modalités de contrôle *a posteriori* et des sanctions éventuelles, tout en préservant les exigences de garantie des libertés individuelles, des droits fondamentaux et de la santé publique, ainsi que de protection des personnes et des données à caractère personnel.
- Les régimes d'autorisation préalable et de déclaration mentionnés au précédent alinéa sont ceux qui s'appliquent exclusivement aux **entreprises et professionnels** et qui **n'impliquent pas de demande à portée exclusivement financière.**
- **LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives**

*signature de son auteur...*

## Modernisation de la forme de certains actes de l'administration

- plus de 200 millions d'euros en affranchissement postal
- **dispense de signature** :
  - – certains actes, précisément déterminés, qui sont aujourd'hui adressés en grand nombre par courrier postal ;
  - – tous les actes préparatoires aux décisions administratives et toutes les décisions administratives elles-mêmes, quelle que soit leur forme, qui sont aujourd'hui notifiés aux usagers par l'intermédiaire d'un téléservice sécurisé
- > Article 34 de la LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014

# Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du « code de l'expropriation pour cause d'utilité publique »

- Décret 2014-1635 du 26/12/2014
- compétence en appel à la juridiction de **droit commun** (art L211-3)
- Application du **code de procédure** (articles 908 et 909 CPC)
- 3 mois > 2 mois
- R311-25 : appel n'est plus '**suspensif**'

Bull n°461 const. Et Urb. Février 2015

# Cass. 3 civ. 20 janvier 2015 N° 13-15543 estimation - caractéristiques différentes -

- Attendu que pour fixer à une certaine somme l'indemnité due aux consorts Y...- Z... par le syndicat mixte d'aménagement touristique du lac du Der-Chantecoq par suite de l'expropriation à son profit d'une parcelle leur appartenant, l'arrêt attaqué (Reims, 23 janvier 2013), retient, par motifs propres et adoptés, que pour tenir compte de la situation particulièrement privilégiée de la parcelle ZM 145, il convient de prendre en considération
- la moyenne des prix de cessions amiables réalisées dans le cadre de la présente opération, à savoir, 0, 83 euros le mètre carré
- et la moyenne des prix de cessions des terrains à bâtir non intégralement viabilisés, à savoir 23, 37 euros le mètre carré,
- que la valeur de la parcelle doit être fixée à 9, 65 euros le mètre carré, valeur intermédiaire entre les valeurs susvisées déduction faite d'un abattement de 20 % ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser **en quoi la parcelle expropriée présentait des caractéristiques « différentes » de celles des parcelles objet des cessions amiables alors qu'elles se situent dans la même zone, se jouxtent partiellement et font partie de la même opération**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# QPC code de l'expropriation (*anciens*) articles L. 15-1 et L. 15-2

prise de possession du bien après versement du seul montant de l'indemnité proposée et consignation de tout ou partie du surplus

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 18 décembre 2014 n°14-40046**

- « " Les articles L. 15-1 et L. 15-2 du code de l'expropriation, dans leur rédaction issue de la loi n° 2013-431 du 28 mai 2013, portent-ils atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 6 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?" ;
- Attendu que les dispositions dont la constitutionnalité est contestée sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 modifiée ;
- Que ces dispositions n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;
- Et attendu que la question posée, en ce que les dispositions critiquées, qui constituent le régime de droit commun de la prise de possession d'un bien exproprié, prévoient un mécanisme de protection du risque financier résultant, pour l'expropriant, en cas d'infirmité de la décision de première instance, de la difficulté de recouvrer les sommes dues en restitution par l'exproprié, qui permet, en considération de la situation économique de l'exproprié, la prise de possession du bien après versement du seul montant de l'indemnité proposée et consignation de tout ou partie du surplus, présente, cette consignation fût-elle judiciairement autorisée, un caractère sérieux ;
- D'où il suit qu'il y a lieu de transmettre au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ; »
- À rapprocher Cons. Consti. 6 avril 2012 n°2015-226 QPC et Loi 2013-431 28 mai 2013 art 42

# Décision n° 2014-451 QPC du 13 février 2015

## Société Ferme Larrea EARL [Conditions de prise de possession d'un bien ayant fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique II]



- 8- en tout état de cause, l'indemnisation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; que, par suite, lorsque l'indemnité définitivement fixée excède la fraction de l'indemnité fixée par le juge de première instance qui a été versée à l'exproprié lors de la prise de possession du bien, l'exproprié doit pouvoir obtenir la réparation du préjudice résultant de l'absence de perception de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation lors de la prise de possession ;
- En adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu faire obstacle aux difficultés de recouvrement par l'expropriant auprès de l'exproprié du surcroît d'indemnité d'expropriation, lorsque le montant de l'indemnité définitive est inférieur à celui qui avait été fixé par le juge de première instance ; que **la différence de traitement entre les personnes expropriées, selon qu'il existe ou non des indices sérieux laissant présumer qu'en cas d'infirmité du jugement de première instance fixant le montant de l'indemnité d'expropriation l'expropriant ne pourrait recouvrer tout ou partie des sommes qui lui seraient dues en restitution, est en rapport direct avec l'objectif d'intérêt général poursuivi par cette mesure conservatoire.**
- Sous la réserve énoncée au considérant 8, l'article L. 15-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans sa rédaction issue de la loi n° 2013-431 du 28 mai 2013 portant diverses dispositions en matière d'infrastructures et de services de transports est conforme à la Constitution.

LOI n° 2013-1005 du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens

**Fin du principe : « silence vaut **rejet** »**

#### AVANT

- **Conseil constitutionnel dans sa décision n° 94-352 DC du 18 janvier 1995**, Loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité (considérant 12).

#### AVANT

- « *En l'absence de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, son **silence vaut rejet** de la demande, en application de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.* »

# Nouveau principe : le silence vaut « *acceptation* »

**LOI n° 2013-1005 du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens**

Le **silence** gardé pendant deux mois  
par l'autorité administrative  
sur une demande  
**vaut décision d'acceptation.**

- Procédures n° 1, Janvier 2014, comm. 29 Serge DEYGAS

« Faciliter et simplifier les relations entre l'Administration et le public »

# 5 cas de dérogation...

le **silence** gardé par l'administration pendant deux mois vaut décision de « **rejet** » :

- 1° Lorsque la demande ne tend pas à l'adoption d'une décision présentant le caractère d'une décision individuelle ;
- 2° Lorsque la demande ne s'inscrit pas dans une procédure prévue par un texte législatif ou réglementaire ou présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif ;
- 3° Si la demande présente un caractère financier sauf, en matière de sécurité sociale, dans les cas prévus par décret ;
- 4° Dans les cas, précisés par décret en Conseil d'Etat, où une acceptation implicite ne serait pas compatible avec le respect des engagements internationaux et européens de la France, la protection de la sécurité nationale, la protection des libertés et des principes à valeur constitutionnelle et la sauvegarde de l'ordre public ;
- 5° Dans les relations entre les autorités administratives et leurs agents.

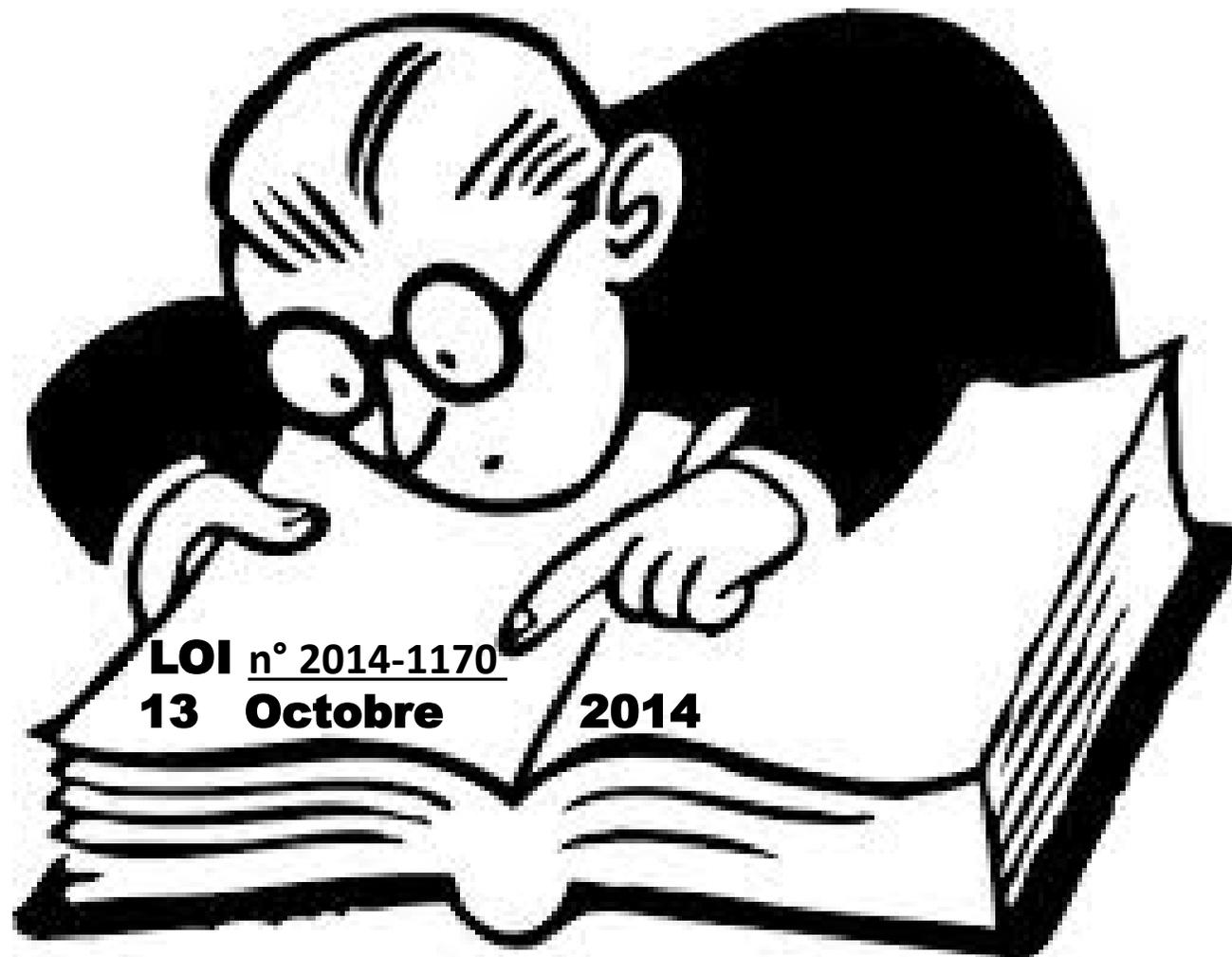
**des décrets pourront, pour certaines décisions, écarter l'application du principe d'acceptation implicite  
« eu égard à l'objet de la décision ou pour des motifs de bonne administration »  
ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt**

- ① Décret n° 2014-1298 du 23 octobre 2014 relatif aux **exceptions** à l'application du principe « **silence vaut acceptation** » sur le fondement du 4° du I de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations
- ② Décret n° 2014-1296 du 23 octobre 2014 relatif aux **exceptions** à l'application du principe « **silence vaut acceptation** » sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ainsi qu'aux exceptions au délai de deux mois de naissance des décisions implicites d'acceptation sur le fondement du II de cet article
- ③ Décret n° 2014-1297 du 23 octobre 2014 qui précise la liste des procédures, relevant du ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt, pour lesquelles une **acceptation** implicite de l'Administration est acquise dans un délai différent de celui de deux mois.
- **Droit rural n° 428, Décembre 2014, alerte 131**

# Exemples de

## « **silence vaut rejet** » parmi 58 cas...

Autorisation de résiliation de bail en vue d'un changement de la destination agricole du sol en l'absence de plan local d'urbanisme ou en dehors des zones urbaines	Articles L. 411-32 et R. 411-9-12	4 mois
Attribution au titre de la réserve de droits à paiement unique.	Article D. 615-66	



« *La loi d'avenir pour l'agriculture ou la légende de l'agriculteur colibri* »  
Besson Brosse Platière JCP ed Not n°44 étude 1320 - 31/10/2014<sup>37</sup> p.35



## **Article L665-6 CRpm**

**LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 22**

*« Le **vin**, produit de la vigne, les terroirs viticoles ainsi que les **cidres** et **poirés**, les boissons spiritueuses et les **bières** issus des traditions locales font partie*

*- du patrimoine 'culturel', gastronomique*

*-et paysager 'protégé' de la France. »*

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (LOA) a reconnu

**le foie gras de canard ou d'oie**

comme faisant partie du patrimoine culturel et gastronomique de la France.

# Projet de loi MACRON - communication autour de l'alcool lorsque le message ne ressemble pas à de la publicité -

## • Article L3323-3 code de la santé publique

- Est considérée comme propagande ou publicité indirecte la propagande ou publicité en faveur d'un organisme, d'un service, d'une activité, d'un produit ou d'un article autre qu'une boisson alcoolique qui, par son graphisme, sa présentation, l'utilisation d'une dénomination, d'une marque, d'un emblème publicitaire ou d'un autre signe distinctif, rappelle une boisson alcoolique.
- Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables à la propagande ou à la publicité en faveur d'un produit autre qu'une boisson alcoolique qui a été mis sur le marché avant le 1er janvier 1990 par une entreprise juridiquement ou financièrement distincte de toute entreprise qui fabrique, importe ou commercialise une boisson alcoolique.

- Article 62 *ter* (nouveau)
- L'article L. 3323-3 du code de la santé publique est ainsi modifié :
- 1° Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- **« Est considérée comme propagande ou publicité, au sens du présent livre, une opération de communication effectuée en faveur d'un produit ou d'un service, relevant de l'activité d'une personne ayant un intérêt à la promotion dudit produit ou dudit service et susceptible d'être perçue comme un acte de promotion par un consommateur d'attention moyenne.**
- **« Toute propagande ou publicité en faveur d'une boisson alcoolique ne doit pas inciter à un excès de consommation, en particulier chez les jeunes.**
- **« La publicité ou la propagande est directe lorsqu'elle est effectuée en faveur d'une boisson alcoolique. » ;**
- 2° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- a) Après la seconde occurrence du mot : « publicité », il est inséré le mot : « effectuée » ;
- b) Après le mot : « rappelle », sont insérés les mots : « effectivement ou a pour but de rappeler » ;
- 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- **« Seuls les éléments de la publicité consacrée à un organisme, un service, une activité, un article autre qu'une boisson alcoolique qui appellent effectivement ou ont pour but de rappeler une boisson alcoolique doivent être conformes à l'article L. 3323-4 du présent code. »**

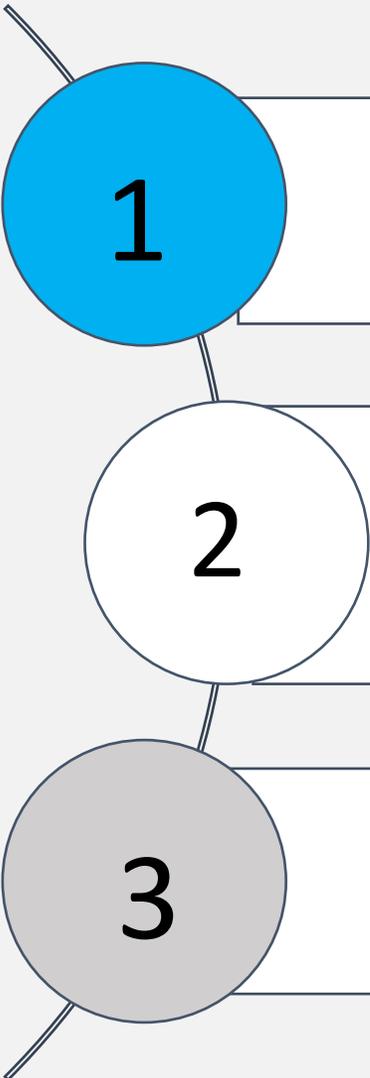


**Nouveau!**

# Article L 1 du code rural et de la pêche maritime



**17 FINALITES  
...> objectifs SAFER**



1

1° Dans le cadre de la **politique de l'alimentation** définie par le Gouvernement, d'assurer à la population l'accès à une alimentation sûre, saine, diversifiée, de bonne qualité et en quantité suffisante, produite dans des conditions économiquement et socialement acceptables par tous, favorisant l'emploi, la protection de l'environnement et des paysages et contribuant à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du **changement climatique**

2

2° De développer **des filières de production et de transformation** alliant performance économique, sociale, notamment à travers un haut niveau de protection sociale, environnementale et sanitaire, capables de relever le double défi de la compétitivité et de la transition écologique, dans un contexte de **compétition internationale** ;

3

3° De soutenir le revenu, de développer l'emploi et d'améliorer la qualité de vie des agriculteurs et des salariés ainsi que de préserver le **caractère familial de l'agriculture** et l'autonomie et la **responsabilité individuelle** de l'exploitant ;

4

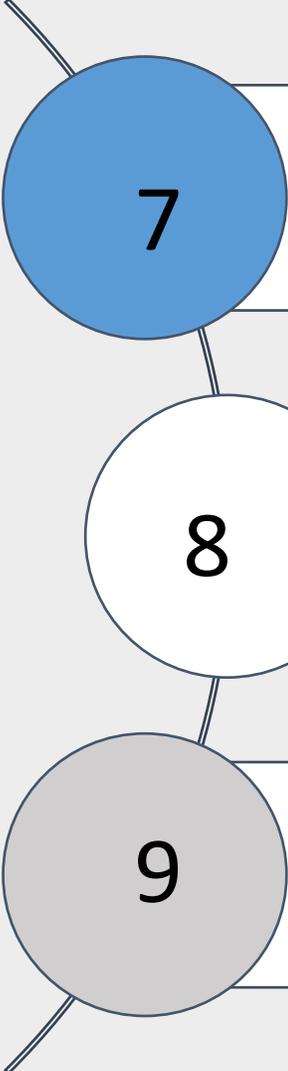
4° De soutenir la **recherche, l'innovation et le développement**, en particulier des filières de produits biosourcés et de la **chimie végétale** ;

5

5° De contribuer à la protection de la santé publique et de **la santé des agriculteurs** et des **salariés** du secteur agricole, de veiller au **bien-être** et à la **santé des animaux**, à la **santé des végétaux** et à la prévention des zoonoses ;

6

6° De développer la **valeur ajoutée** dans chacune des filières agricoles et alimentaires et de renforcer la **capacité exportatrice** de la France ;



7

7° De rechercher **l'équilibre des relations commerciales**, notamment par un meilleur partage de la valeur ajoutée ;

8

8° De participer au **développement des territoires** de façon équilibrée et durable, en prenant en compte les situations spécifiques à chaque région ;

9

9° D'encourager **l'ancrage territorial de la production, de la transformation et de la commercialisation** des produits agricoles, y compris par la promotion de circuits courts, et de favoriser la diversité des produits et le développement des productions sous signes d'identification de la qualité et de l'origine ;

10

10° De **promouvoir l'information des consommateurs** quant aux lieux et modes de production et de transformation des produits agricoles et agro-alimentaires ;

11

11° De promouvoir la conversion et le développement de l'agriculture et des **filières biologiques**, au sens de l'article L. 641-13 ;

12

12° De concourir à la **transition énergétique**, en contribuant aux **économies d'énergie**, au développement des **énergies renouvelables** et à l'**indépendance énergétique** de la nation, notamment par la valorisation optimale et durable des sous-produits d'origine agricole et agroalimentaire dans une **perspective d'économie circulaire** ;

13

13° De concourir à l'aide alimentaire ;

14

« 14° De répondre à l'accroissement démographique, en rééquilibrant les termes des échanges entre pays dans un cadre européen et de coopération internationale fondé sur le respect du principe de **souveraineté alimentaire** permettant un développement durable et équitable, en luttant contre la faim dans le monde et en soutenant l'émergence et la consolidation de **l'autonomie alimentaire** dans le monde ;

15

15° De contribuer à l'organisation collective des acteurs ;

16

16° De développer des dispositifs de **prévention et de gestion des risques** ;

17

17° De **protéger et de valoriser les terres agricoles.**



La **politique d'aménagement rural** définie à l'article L. 111-2 et les dispositions particulières aux professions agricoles en matière de protection sociale et de droit du travail prévues au livre VII **contribuent à ces finalités.**

# AGRO ECOLOGIE

- *RDRur.n° 429 janv.15 ETRILLARD Claire*

« *Des arbres dans les parcelles agricoles : vers un renouveau de l'agroforesterie en France ?* »

- « Les politiques publiques visent à promouvoir et à pérenniser les systèmes de **production agro-écologiques**,
- dont le mode de production biologique, qui combinent performance
- économique,
- sociale,
- notamment à travers un haut niveau de protection sociale, environnementale et sanitaire. »
- **Ces systèmes** privilégient l'autonomie des exploitations agricoles et l'amélioration de leur compétitivité, en maintenant ou en augmentant la rentabilité économique, en améliorant la valeur ajoutée des productions
- **et**
- en **réduisant**
- ✓ **la consommation d'énergie, d'eau, d'engrais,**
- ✓ **de produits phytopharmaceutiques et de médicaments vétérinaires,**
- ✓ en particulier les **antibiotiques.**

# AGRO ECOLOGIE

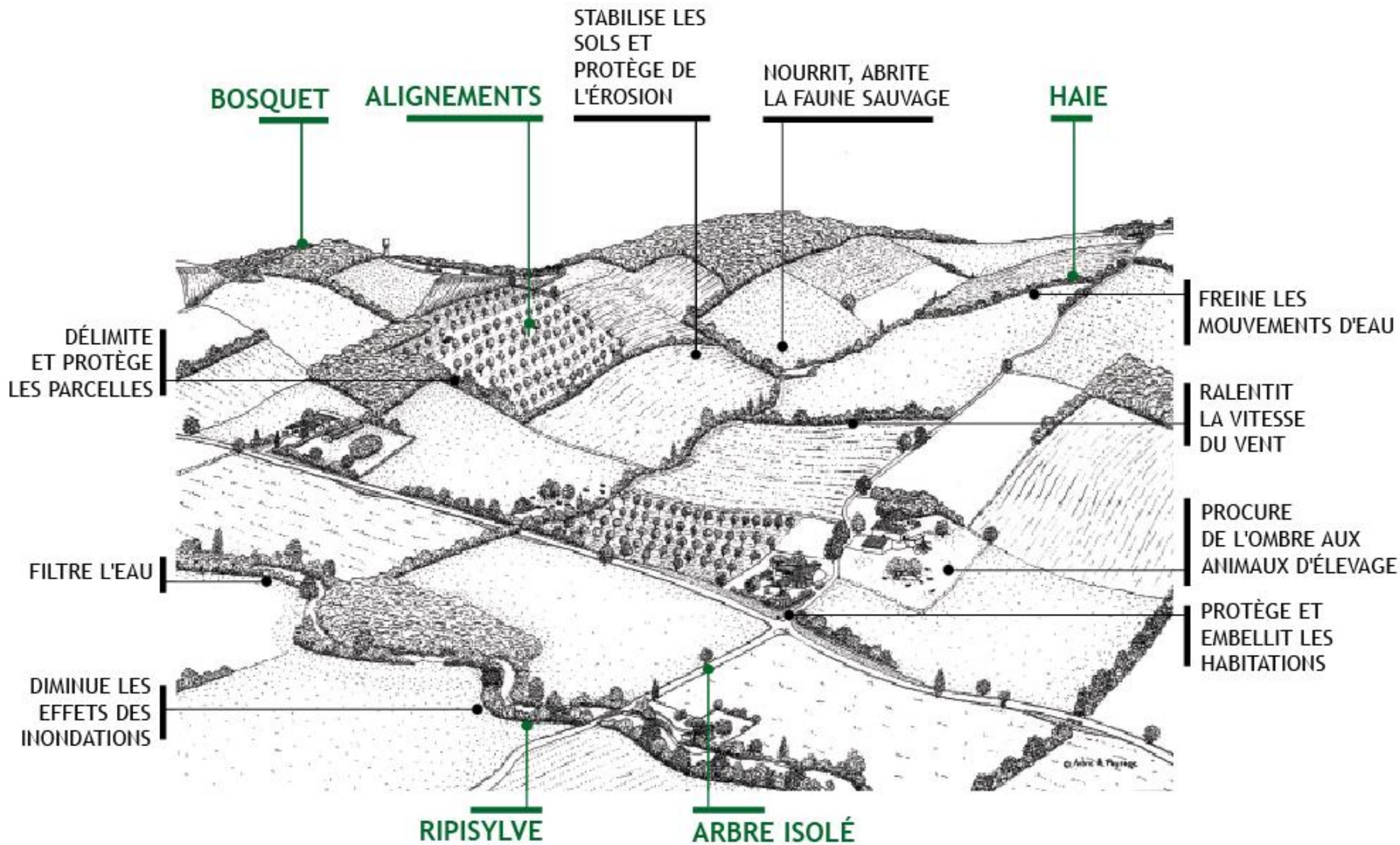
- Ils sont fondés sur les interactions biologiques et l'utilisation des services écosystémiques et des potentiels offerts par les ressources naturelles, en particulier
- les ressources en eau,
- la **biodiversité**,
- la **photosynthèse**,
- les **sols et l'air**,
- en maintenant leur capacité de renouvellement du point de vue qualitatif et quantitatif.

Ils contribuent à l'atténuation et à l'adaptation aux effets du changement climatique.

« L'État encourage le recours par les agriculteurs à des pratiques et à des systèmes de cultures innovants dans une **démarche agro-écologique**.

À ce titre, il soutient les acteurs professionnels dans le développement des solutions de **biocontrôle** et veille à ce que les **processus d'évaluation et d'autorisation de mise sur le marché** de ces produits soient accélérés.

« L'État facilite les interactions entre **sciences sociales et sciences agronomiques** pour faciliter la production, le transfert et la mutualisation de connaissances, y compris sur les matériels agricoles, nécessaires à la transition vers des **modèles agro-écologiques**, en s'appuyant notamment sur les réseaux associatifs ou coopératifs. »

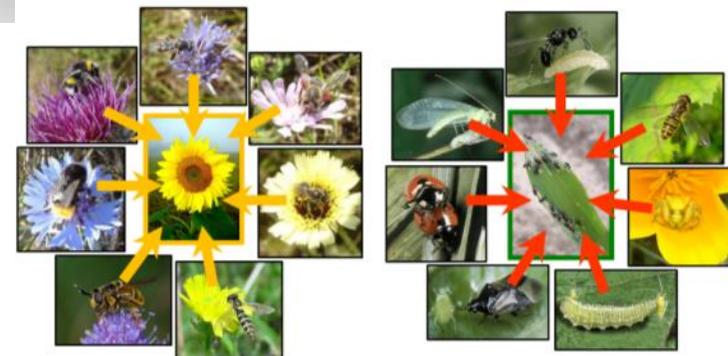
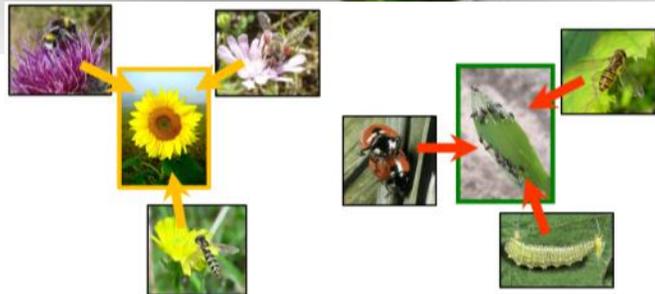
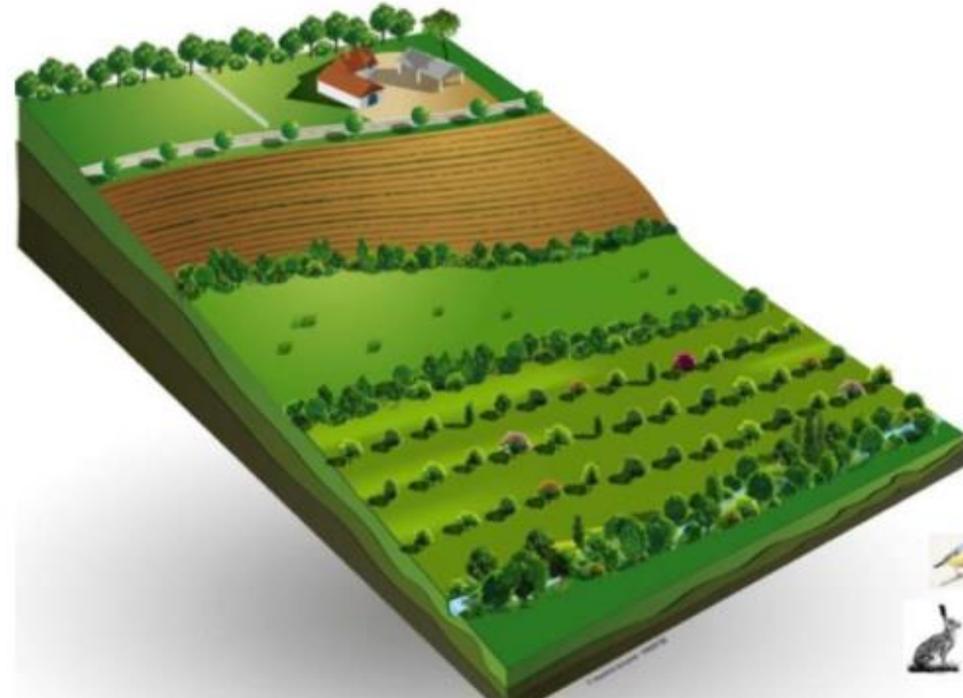
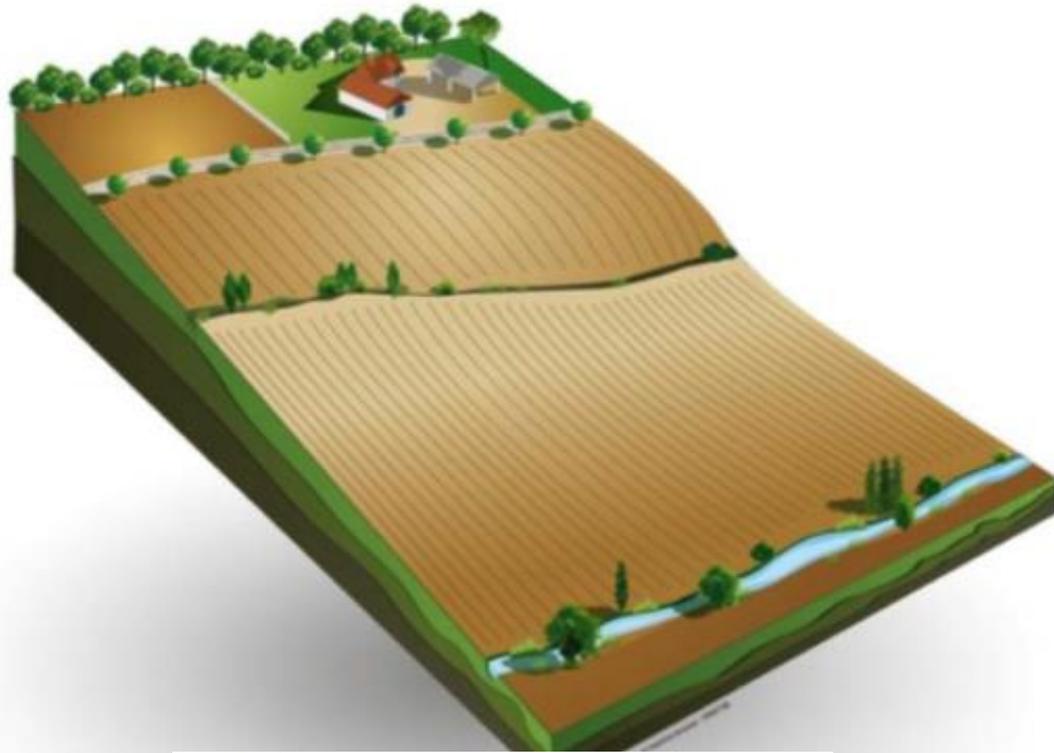


↳ Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau

# démarche agro-écologique

avant...

...après



# PRODUISONS AUTREMENT LE PROJET AGRO-ÉCOLOGIQUE POUR LA FRANCE

Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt 

**AGRICULTURES  
PRODUISONS  
AUTREMENT**

## FORMATION DES AGRICULTEURS



L'AGRO-ÉCOLOGIE DANS  
L'ENSEIGNEMENT AGRICOLE

## GROUPEMENTS D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL



GROUPES D'AGRICULTEURS  
PARTAGEANT DES MÊMES OBJECTIFS  
ET MUTUALISANT LEURS MOYENS

## RÉDUCTION DE L'USAGE DES PESTICIDES



ENSEMBLE DE PRATIQUES  
ÉCONOMES EN PRODUITS  
PHYTOSANITAIRES

## BIOCONTRÔLE



ENSEMBLE DE MÉTHODES  
NATURELLES DE PROTECTION  
DES VÉGÉTAUX

## RÉDUCTION DE L'USAGE DES ANTIBIOTIQUES



USAGE RAISONNÉ DES  
ANTIBIOTIQUES EN ÉLEVAGE POUR  
ÉVITER L'ANTIBIORÉSISTANCE

## PLAN PROTÉINES VÉGÉTALES



CONTRIBUER À L'AUTONOMIE  
FOURRAGÈRE DES EXPLOITATIONS  
ET BÉNÉFICIER DE L'INTÉRÊT  
AGRONOMIQUE DE LEUR CULTURE

**AGRICULTURES  
PRODUISONS  
AUTREMENT**

## PLAN BIODIVERSITÉ APICULTURE



SURVEILLANCE, RECHERCHE,  
AIDE AU DÉVELOPPEMENT  
DE LA FILIÈRE APICOLE

## MÉTHANISATION



CRÉATION D'ÉNERGIE  
AVEC LES DÉCHETS AGRICOLES  
ET AGROALIMENTAIRES

## AGRICULTURE BIOLOGIQUE



DÉVELOPPER LA PRODUCTION  
ET LA CONSOMMATION  
DE PRODUITS BIO

## PLAN SEMENCES DURABLES



ADAPTER LES SEMENCES  
AUX CONDITIONS AGRONOMIQUES,  
PÉDOLOGIQUES ET CLIMATIQUES

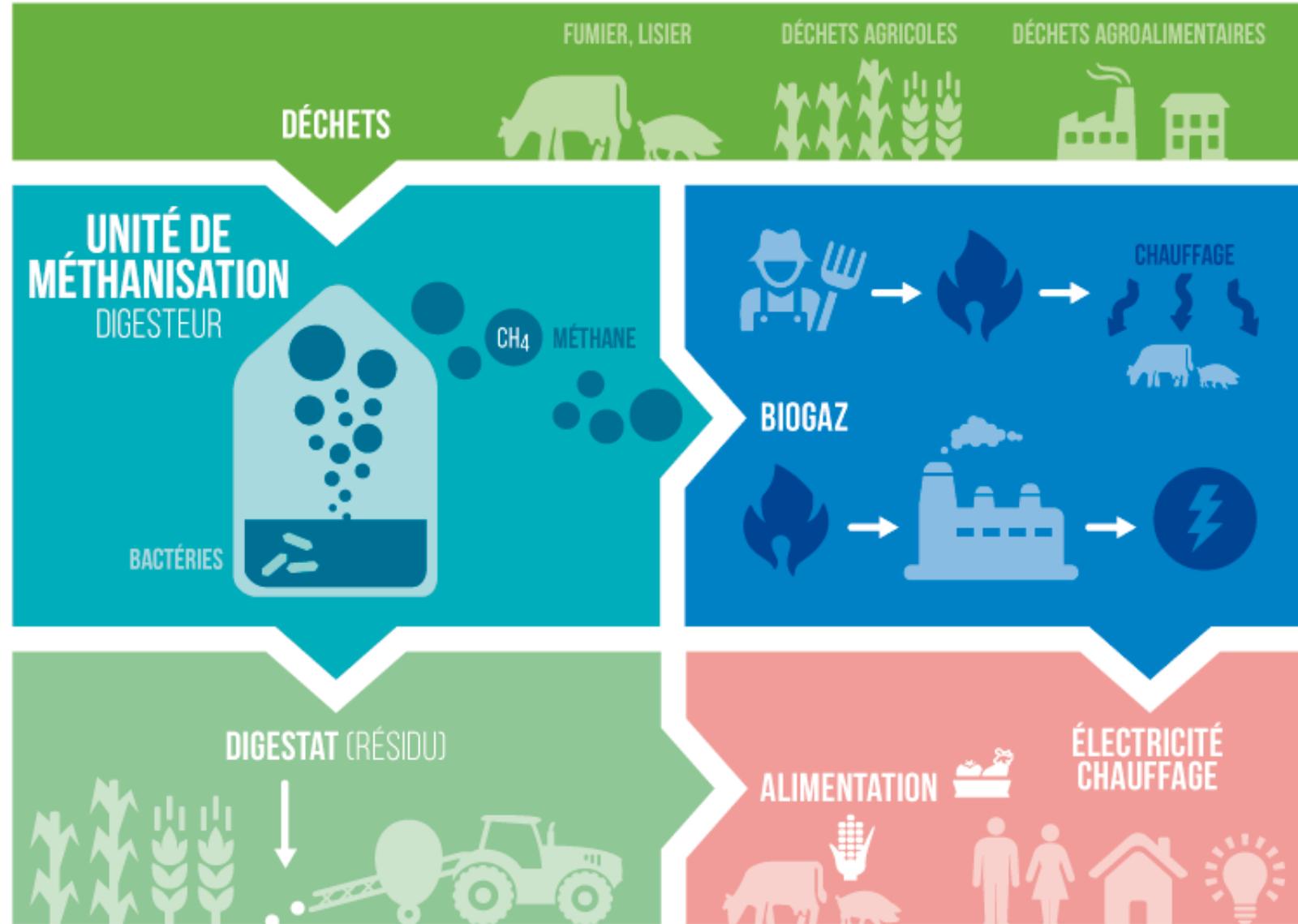
## AGROFORESTERIE



PLANTATION D'ARBRES AU SEIN  
DES CULTURES POUR  
FAVORISER LA BIODIVERSITÉ  
ET AMÉLIORER LES SOLS

# LA MÉTHANISATION

## CRÉATION D'ÉNERGIE À PARTIR DE DÉCHETS

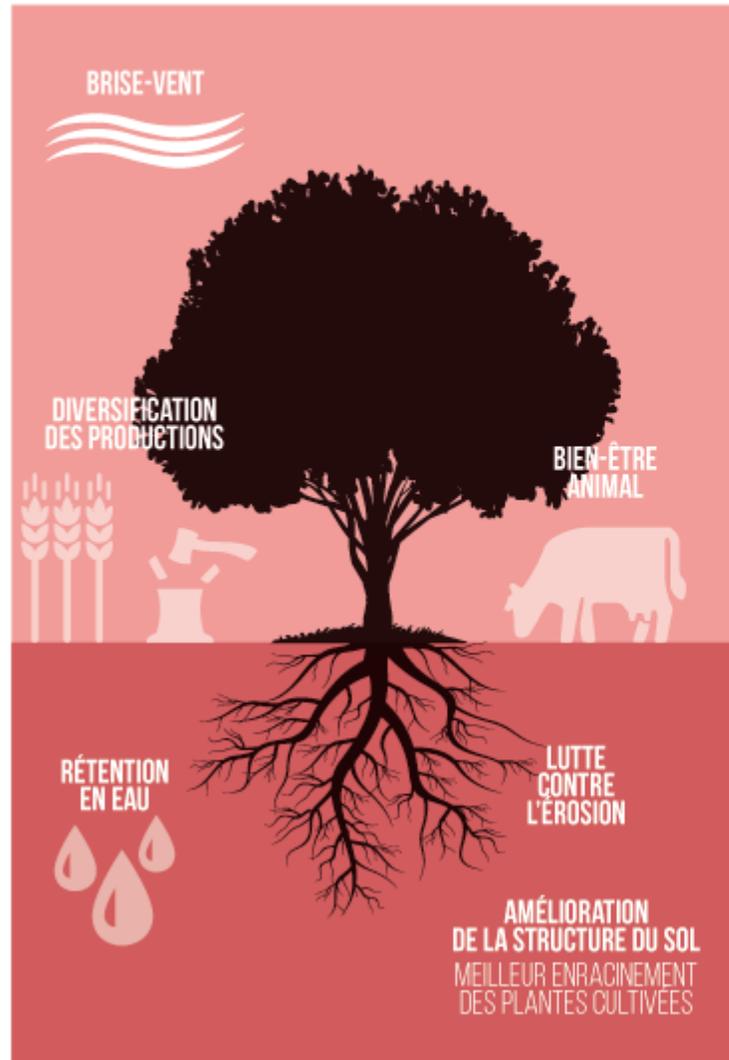


# L'AGROFORESTERIE

## PLANTATION D'ARBRES AU SEIN DES CULTURES

Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

AGRICULTURES  
PRODUISONS  
AUTREMENT



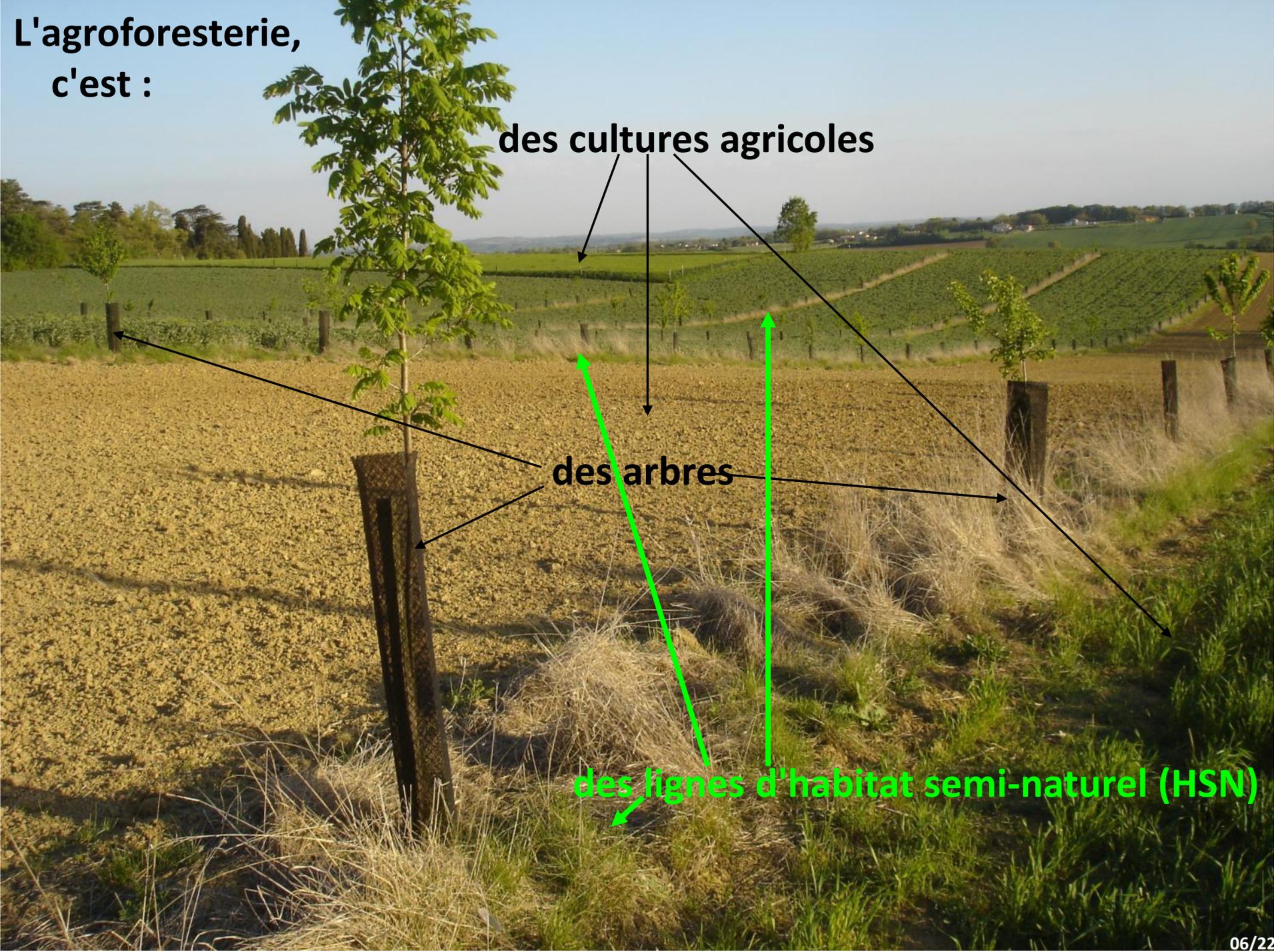
« *Des arbres dans les parcelles agricoles Vers le renouveau de l'agroforesterie en France ?* »

Etude E. ETRILLARD  
RDRur. 429 janv.15

« *Quand le droit Agro-environnemental Transcende le droit rural* »

L. BODIGUEL  
RDRur. 430 février 15

L'agroforesterie,  
c'est :



des cultures agricoles

des arbres

des lignes d'habitat semi-naturel (HSN)

# Ordonnance n° 2015-615 du 4 juin 2015 relative à la mise sur le marché et à l'utilisation des matières fertilisantes, des adjuvants pour matières fertilisantes et des supports de culture

- l'article 55 - 2° de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014
- simplifier la procédure de mise sur le marché et l'utilisation de matières fertilisantes et supports de cultures, tout en facilitant l'exercice du contrôle
- « **moderniser et simplifier** les règles applicables aux matières fertilisantes et supports de culture, en précisant leur définition, les conditions dans lesquelles leur importation, leur mise sur le marché, leur détention en vue de la mise sur le marché, leur vente ou distribution à titre gratuit et leur utilisation sont subordonnées à une autorisation administrative et les conditions dans lesquelles l'exercice de ces activités peut faire l'objet de mesures d'interdiction, de limitation ou de réglementation ».

# DEFINITIONS

## • **Art. L. 255-1 du code rural et de la pêche maritime**

- « Les “ **matières fertilisantes** ” sont des produits destinés à assurer ou à améliorer la nutrition des végétaux ou les propriétés physiques, chimiques et biologiques des sols.
- Elles comprennent, notamment :
  - « 1° Les engrais destinés à apporter aux plantes des éléments directement utiles à leur nutrition. Il peut s'agir d'éléments fertilisants majeurs ou secondaires ou encore d'oligo-éléments ;
  - « 2° Les amendements destinés à modifier ou à améliorer les propriétés physiques, chimiques ou biologiques des sols ;
  - « 3° Les matières dont la fonction, une fois appliquées au sol ou sur la plante, est de stimuler des processus naturels des plantes ou du sol, afin de faciliter ou de réguler l'absorption par celles-ci des éléments nutritifs ou d'améliorer leur résistance aux stress abiotiques.
- « Les “ **adjuvants pour matières fertilisantes** ” sont des préparations qui modifient les qualités physiques, chimiques ou biologiques d'une matière fertilisante, à laquelle elles sont ajoutées en mélange extemporané.
- « Les “ **supports de culture** ” sont des produits destinés à servir de milieu de culture à certains végétaux et à leur permettre, par ancrage de leurs organes absorbants, d'être en contact avec les solutions nécessaires à leur croissance.

# Mise sur le marché et utilisation des matières fertilisantes, des adjuvants pour matière fertilisante et des supports de culture

- L'importation, la détention en vue de la vente, la mise en vente, la vente, la distribution à titre gratuit ou l'utilisation, sous quelque dénomination que ce soit sur le territoire national, d'une matière fertilisante, d'un adjuvant pour matières fertilisantes ou d'un support de culture est subordonnée à l'obtention d'une **autorisation de mise sur le marché** sauf produits provenant d'un Etat membre de l'Union européenne, sur le territoire duquel il est légalement mis sur le marché.

## Dispenses :

- - Les déchets, résidus ou **effluents issus des installations** définies aux articles L. 214-1 et L. 511-1 du code de l'environnement dont l'évacuation ou le déversement sur des terres agricoles en tant que matières fertilisantes fait l'objet d'un **plan d'épandage** garantissant l'absence d'effet nocif sur la santé humaine et animale et sur l'environnement ;
- - Les **matières organiques brutes ou les supports de culture d'origine naturelle**, livrés en l'état ou mélangés entre eux, obtenus à partir de matières naturelles sans traitement chimique et constituant des sous-produits d'une exploitation agricole ou d'un établissement non agricole d'élevage ou d'entretien des animaux lorsqu'ils sont cédés directement, à titre gratuit ou onéreux, par l'exploitant ou le responsable de l'établissement

# INSTALLATION

Transmission fiscalité

Registre des actifs agricoles

Surface minimum d'assujettissement

exploitant actif et PAC

parcelle de subsistance et seuil

# Loi Fin. 2015 n°2014-1654 du 29 décembre 2014

## DROIT FIXE de 125 €... au seul Fonds Agricole

- **de cheptel et autres objets, cession de gré à gré mobiliers** sans vente totale ou partielle des terres

- **CGI art.732**

- Loi Fin. 2015 n°2014-1654 du 29 décembre 2014

- « **Acte constatant la cession à titre onéreux d'un fonds agricole** »

- ↪ voir : Arrêté du 11 décembre 2008 portant homologation du règlement n° 2008-08 du Comité de la réglementation comptable

- GAZ PAL 10/02/2015 droit fiscal p.17

- **RDR mars 15 D. Roche p.17 :**

➤ « *le droit fixe était exigible en cas de **présentation volontaire** à la formalité de l'acte sous seing privé qui les constatait ou lorsque elles faisaient l'objet d'un **acte notarié** ;*

➤ *Lorsque les cessions étaient consenties 'verbalement' ou lorsqu'elles faisaient l'objet d'un 'acte sous seing privé', elles étaient dispensées de la formalité de l'enregistrement. »*

# Installation progressive (article L330-1 CRpm)

- ① **Installation** de jeunes sans diplôme dans le cadre d'une formation (L330-1)
- ② Dispositif **d'installation progressive** pour une période de **5 ans** > décret (L330-2)
  - ↳ soit revenu professionnel d'au moins 640 smic/ an
  - ↳ soit superficie supérieure à ¼ SMA
- ③ **Contrat de couverture sociale** pour l'installation > décret (L330-3)
- ④ **Aide Exploitant de -57 ans**
  - Engagement de maintien de l'emploi pendant la durée de l'aide en vue de sa transmission hors cadre familial (+3ème degré) à un successeur de -26 ans et de 30 ans au plus à son arrivée sur l'exploitation ou un stagiaire de 30 ans au plus (salarial 4/5è) > décret (L330-4 CRpm)

➤ 2 Décrets n° 2015-310/311 du 18 mars 2015

+> **Note de service** DGER/SDPFE/2015-219 du 10-03-2015 présentation de la démarche et de l'organisation de la préparation à l'installation en agriculture.

>Inst. Tech. SG/SASFL/SDTPS/2015-370 du 20/4/15

# Du registre de l'agriculture ... au « registre des 'actifs' agricoles »



## REGISTRE DES ACTIFS AGRICOLES L311-2 CRpm

1° Il exerce des activités réputées agricoles au sens de l'article L. 311-1, à l'exception des cultures marines et des activités forestières ;

2°) Il est redevable de la cotisation due au titre de l'assurance contre les accidents du travail et les maladies professionnelles, mentionnée à l'article L. 752-1, ou bien il relève des 8° ou 9° de l'article L. 722-20 et détient, directement ou indirectement, la majorité du capital social de la société



AGRICULTEUR ACTIF  
EUROPE

↳ Un décret en Conseil d'Etat **peut limiter le bénéfice de certaines aides publiques** aux personnes physiques inscrites au registre des actifs agricoles ou aux personnes morales au sein desquelles de telles personnes exercent leur activité.

↳ Un décret, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions d'application du registre des actifs agricoles



# «AgRiCuLtEuR AcTiF»

- RÈGLEMENT (UE) N ° 1307/2013 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 17 décembre 2013
- Aucun paiement direct n'est octroyé à des personnes physiques ou morales, ni à des groupements de personnes physiques ou morales dont les surfaces agricoles **sont principalement des surfaces naturellement conservées dans un état qui les rend adaptées au pâturage ou à la culture, et qui n'exercent pas sur ces surfaces l'activité minimale** définie par les États membres conformément à l'article 4, paragraphe 2, point b).
- Art 4 §2-b) : « exploitation », l'ensemble des unités utilisées aux fins d'activités agricoles et gérées par un agriculteur qui sont situées sur le territoire d'un même État membre;
- Exclusions réglementaires non exhaustives :  
aéroports, des services ferroviaires, des sociétés de services des eaux, des services immobiliers ou des terrains de sport et de loisirs permanents

le montant annuel des paiements directs s'élève 'au minimum à 5 % des recettes totales' découlant de leurs activités non agricoles au cours de l'année fiscale la plus récente pour laquelle ils disposent de telles preuves

leurs activités agricoles 'ne sont pas négligeables';

leur activité principale ou leur objet social est l'exercice d'une 'activité agricole'.

aucun paiement direct n'est octroyé à des personnes physiques ou morales ni à des groupements de personnes physiques ou morales :



et / ou



- dont les activités agricoles ne représentent qu'une **part négligeable** de l'ensemble de leurs activités économiques



- dont l'activité principale
- ou l'objet social
- **n'est pas** l'exercice d'une activité agricole.

RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) N° 639/2014 DE LA COMMISSION du 11 mars 2014 complétant le règlement (UE) n° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs

critères à remplir par les agriculteurs pour respecter l'obligation de **maintien d'une surface agricole** dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes, sont définis par les États membres selon l'une des modalités suivantes, ou selon les deux:

- les États membres exigent que l'agriculteur exerce au moins une **activité annuelle**.
- Lorsque des raisons environnementales le justifient, les États membres peuvent décider de reconnaître également les activités qui ne sont exercées que **tous les deux ans** ;
- les États membres déterminent les caractéristiques que doit présenter une **surface agricole** afin d'être considérée comme maintenue dans un état qui la rend adaptée au **pâturage** ou à la **culture**.

les États membres peuvent établir une distinction entre les différents types de surfaces agricoles.



## **Article 13 du RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) N° 639/2014 DE LA COMMISSION du 11 mars 2014**

« Critères permettant de démontrer que les activités agricoles ne sont pas négligeables et que l'activité principale ou l'objet social est l'exercice d'une activité agricole »

- activités agricoles **ne sont pas négligeables** si le total des recettes découlant d'activités agricoles représentent **au moins 1/3** du total des **recettes perçues** au cours de l'année fiscale la plus récente ;
- Les États membres peuvent décider de fixer le seuil applicable au total des recettes découlant d'activités agricoles à un niveau inférieur à 1/3, pour autant que ce seuil inférieur ne permette pas à des personnes physiques ou morales dont les activités agricoles sont marginales d'être considérées comme des agriculteurs actifs

# RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) N° 639/2014 de la COMMISSION du 11 mars 2014

- les États membres peuvent décider que les activités agricoles ne représentent qu'une **part négligeable de l'ensemble des activités économiques**
- a) le montant annuel des paiements directs **est inférieur à 5 % des recettes totales** découlant de leurs **activités non agricoles** au sens de l'article 11 du présent règlement, au cours de l'année fiscale la plus récente pour laquelle ils disposent de telles preuves;
- b) le montant total des recettes découlant de leurs activités agricoles perçues cours de l'année fiscale la plus récente est inférieur à un seuil à fixer par les États membres, qui **ne dépasse pas 1/3 du montant total des recettes perçues** au cours de l'année fiscale la plus récente
- Par dérogation au premier alinéa, les États membres peuvent établir d'autres critères selon lesquels les activités agricoles doivent être considérées comme négligeables.

# Décret n° 2015-445 du 16 avril 2015 relatif à la mise en œuvre des programmes de développement rural pour la période 2014-2020

- **REGION**

# Surface Minimum d'Assujettissement

## Article L722-5-1 CRpm

### Fin de la Surface Minimum d'Installation



santé  
famille  
retraite  
services

SOCIAL



- ① La **surface minimale d'assujettissement** est fixée par **arrêté préfectoral**, sur proposition de la caisse de mutualité sociale agricole compétente.
- Sa valeur peut varier selon les **régions naturelles** ou les territoires infra-départementaux et selon les types de production, à l'exception des productions hors sol.

La surface minimale d'assujettissement en **polyculture-élevage** ne peut être inférieure de plus de 30 % à la surface minimale d'assujettissement nationale,

sauf dans les zones de montagne ou défavorisées où la limite inférieure peut atteindre 65 % ;

- ② la surface minimale d'assujettissement nationale est fixée par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.
- ③ Pour les **productions hors sol**, un arrêté du ministre chargé de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire, sur la base de la surface minimale d'assujettissement nationale prévue au deuxième alinéa.

#### • APPLICATION DANS LE TEMPS

- *NOTA : la **surface minimale d'assujettissement** prévue à l'article L. 722-5-1 du code rural et de la pêche maritime doit être fixée **dans les deux ans** suivant la date de sa promulgation.*
- *Jusqu'à la publication de l'arrêté fixant la surface minimale d'assujettissement, celle-ci est égale à la **moitié de la surface minimale d'installation** telle que fixée dans le schéma directeur départemental des structures agricoles en vigueur à la date de publication de la présente loi.*

# ‘A.CTIVITE M.INIMALE d’A.SSUJETISSEMENT’ : AMA L722-5 CRpm



1° La superficie mise en valeur est au moins égale à la **surface minimale d'assujettissement** mentionnée à l'article L. 722-5-1 compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées ;



2° Le **temps de travail** nécessaire à la conduite de l'activité est, dans le cas où l'activité ne peut être appréciée selon la condition mentionnée au 1°, **au moins égal à 1 200 heures par an** ;



3° Le **revenu professionnel** de la personne est au moins égal à **l'assiette forfaitaire (800 smic)**, mentionnée à l'article L. 731-16, applicable aux cotisations d'assurance maladie, invalidité et maternité lorsque cette personne met en valeur une exploitation ou une entreprise agricole dont l'importance est **supérieure au minimum** prévu à l'article L. 731-23 et qu'elle **n'a pas fait valoir** ses droits à la retraite. Cette condition est réputée remplie lorsque le revenu professionnel diminue mais reste au moins supérieur à l'assiette forfaitaire précitée minorée de 20 %.

II.-Si la condition prévue au 1° du I n'est pas remplie, la **superficie** de l'exploitation ou de l'entreprise agricole est convertie en **temps de travail sur la base d'une équivalence** entre la surface minimale d'assujettissement et 1 200 heures de travail pour l'appréciation de la condition mentionnée au 2° du même I. **Le temps de travail** résultant de cette conversion s'ajoute au temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité mentionnée au même 2°.

III.-En cas de **coexploitation ou d'exploitation sous forme sociétaire**, l'activité minimale de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que les membres ou associés participant aux travaux soient considérés comme chef d'exploitation ou d'entreprise agricole est égale à celle fixée aux 1° ou 2° du I.

> **décrets**

# Décret n° 2015-310 du 18 mars 2015 relatif aux conditions d'assujettissement au régime de protection sociale des non-salariés agricoles



L'essentiel & plus encore

- > procédure de demande d'affiliation des personnes bénéficiant du **dispositif d'installation progressive** au régime de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles, ses dates d'effet et de fin
- > et les possibilités de maintien de l'affiliation
- (5 années x 2 ; +/- 55 ans ; surface au moins égale ou équivalente aux 2/3, mais inférieure à la SMA -art. R722-14-)
- lorsque le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole ne satisfait plus à la condition d'activité minimale d'assujettissement prévue à l'article L. 722-5 CRpm
- +**Instr. Tech.SG/SASFL/SDTPS/2015-370. 20 avril 2015** - Bull Ent. Agri. mai 2015

# R. 722-14 CRpm :

2/3 à 1 SMA // (5 + 5) si -55 et (10 +2) + préfet si -55 //

- En application du premier alinéa de l'article L. 722-6, le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole qui **ne satisfait plus à la condition** prévue à l'article L. 722-5 est maintenu, sur demande adressée à sa caisse de mutualité sociale agricole, au régime de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles **pendant les cinq années civiles suivantes**, sous réserve qu'il dirige, au cours de cette période, une **exploitation** ou une entreprise agricole dont l'importance est **au moins égale ou équivalente aux 2/3, mais inférieure à la surface minimale d'assujettissement**. Le maintien d'affiliation prend effet à compter de la date de la demande.
- Il prend fin : > soit lorsque les conditions prévues à l'alinéa précédent ne sont plus remplies,
- >soit à l'expiration d'un délai de cinq ans si, à cette date, l'importance de l'exploitation n'atteint pas l'activité minimale d'assujettissement ( AMA).
- **A l'issue de la période de cinq années** mentionnée au I, sont maintenus au régime, dans les conditions fixées au premier alinéa de ce I :
  - « **1°** Pendant une **nouvelle période maximale de cinq ans**, les chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole âgés d'au **moins 55 ans** ;
  - « **2°** Pendant les **deux années suivantes**, les chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole **n'ayant pas atteint l'âge de 55 ans** et qui se trouvent dans l'impossibilité, constatée par le préfet du département, d'accroître l'importance de leur exploitation ou de leur entreprise pour atteindre le seuil d'assujettissement requis, compte tenu de l'état du marché des terres ou de la nécessité de limiter les productions excédentaires. »

# Décret n° 2015-311 du 18 mars 2015 relatif aux conditions d'assujettissement au régime de protection sociale des non-salariés agricoles



L'essentiel & plus encore

Les références aux critères de la *surface minimum d'installation* et du *temps de travail* sont remplacées par les références à

- la **surface minimale d'assujettissement**,
- au **temps de travail consacré à l'activité agricole**
- et au **revenu professionnel généré par l'activité agricole**

qui constituent désormais le critère unique de l'activité minimale d'assujettissement mentionnée à l'article L. 722-5 du code rural et de la pêche maritime

# D. 731-34 CRpm

- **L'importance minimale** de l'exploitation ou de l'entreprise agricole requise pour que leurs dirigeants soient redevables de la **cotisation de solidarité** mentionnée à l'article L. 731-23 est fixée à **¼ de la surface minimale d'assujettissement** mentionnée à l'article L. 722-5-1, compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées.
- « Lorsque l'importance de l'exploitation ou de l'entreprise ne peut être appréciée par rapport à la *surface minimale d'assujettissement*, **l'activité agricole** au sens de l'article L. 722-1, que doivent exercer leurs dirigeants, est appréciée par rapport au **temps de travail que requiert la conduite de l'exploitation** ou de l'entreprise.
- Ce temps de travail doit être **au moins égal à 150 heures et inférieur à 1 200 heures par an.**
- « Pour l'application du présent article, la **cotisation n'est due** qu'à raison d'un **acte d'exploitation procurant des revenus professionnels** > l'article L. 731-14CRpm
  - **Ni l'entretien d'une propriété foncière**
  - **ni les activités de loisir réalisées à titre privé**  
**ne sont assimilés à un tel acte d'exploitation.**

## D. 752-1-1 CRpm

### assurance accidents du travail et maladies professionnelles des non salariés agricoles

- Les dispositions de l'article R. 752-1 s'appliquent également aux personnes mentionnées au II de l'article L. 752-1 qui dirigent une exploitation ou une entreprise agricole
- dont la **superficie** est supérieure à **2/5<sup>ème</sup>** de la **surface minimale d'assujettissement** et inférieure à la **surface minimale d'assujettissement** mentionnée à l'article L. 722-5-1
- **ou** dont le **temps de travail** est au moins égal à **150 heures** et inférieur à **1 200 heures** par an.

# loi du 13/10/14 Parcelle de subsistance / limite 2/5<sup>è</sup> de SMA Surface Minimale d'Assujettissement information - répertoire à l'installation

## Article L330-5 du code rural

- Sauf en cas de force majeure, **trois ans au moins avant leur départ en retraite**, les exploitants agricoles font connaître à l'autorité administrative leur intention de cesser leur exploitation et les caractéristiques de celle-ci et indiquent si elle va devenir disponible. Ces informations peuvent être portées à la connaissance du public.
- **Cette notification est nécessaire pour bénéficier éventuellement, à la date prévue, de l'autorisation de poursuivre la mise en valeur de l'exploitation ou d'une partie de celle-ci dans les conditions prévues aux articles L. 732-39 et L. 732-40.**

Les services et organismes chargés de gérer les retraites informent individuellement chaque exploitant agricole de cette obligation quatre ans avant qu'il atteigne l'âge requis pour bénéficier de la retraite.

Il est créé dans chaque département un **répertoire à l'installation**. Celui-ci est chargé de faciliter les mises en relation entre cédants et repreneurs, particulièrement pour les installations hors cadre familial.

## Article L732-39 du code rural

- L'arrêté mentionné à l'article L. 722-5-1 détermine, **dans la limite maximale des deux cinquièmes de la surface minimale d'assujettissement**, 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.
- *Le présent article est applicable aux assurés dont la première pension prend effet à compter du **1er janvier 2015**.*

# Protection sociale - Exploitant agricole

- Cass. crim. 24 févr. 2015 n° 14-80.050      JurisData n° 2015-003581
- “En sa qualité d'**exploitant agricole**, le prévenu est tenu par la loi de cotiser au régime d'assurance obligatoire institué par le Code rural, et en souscrivant un contrat auprès d'un **assureur privé anglais**, il contrevient aux dispositions de l'article R. 725-25-1, 2°, du Code rural.
- En effet, les dispositions des directives du conseil des communautés européennes des 18 juin 1992 et 10 novembre 1992 concernant la concurrence en matière d'assurance **ne sont pas applicables** aux **régimes légaux de sécurité sociale** fondés sur le **principe de solidarité** nationale dans le cadre d'une **affiliation obligatoire** énoncée à l'article L. 111-1 du Code de la sécurité sociale. »

# De la SMI et UR... à la « SAURM » avant 1 an et la « SMA » avant 2 ans

- AVANT

- seuil d'assujettissement au régime social agricole,
- Statut du fermage,
- Installation, aides,
- Seuils de société agricole,
- Contrôle des structures,
- Expropriation réquisition d'emprise totale,

- APRES

- ① « **Surface minimale d'assujettissement** »
- ② « **l'Activité minimale d'assujettissement** »
- ③ « **Surface agricole utile régionale moyenne** »



(art. L312-1 crpm)

Autres impacts sur le statut du fermage

# SOCIETE

GIEE société

décret GAEC

# *Groupement d'intérêt économique et environnemental* Art. L. 315-1.CRpm



- – Peut être reconnue comme groupement d'intérêt économique et environnemental toute personne morale dont les membres portent collectivement un **projet pluriannuel de modification ou de consolidation de leurs systèmes ou modes de production agricole et de leurs pratiques agronomiques** en visant une performance à la fois économique, sociale et environnementale. La performance sociale se définit comme la mise en œuvre de mesures de nature à améliorer les conditions de travail des membres du groupement et de leurs salariés, à favoriser l'emploi ou à lutter contre l'isolement en milieu rural.
- « Cette **personne morale** doit comprendre **plusieurs exploitants agricoles** et peut comporter d'autres personnes physiques ou morales, privées ou publiques. Les exploitants agricoles doivent détenir ensemble la majorité des voix au sein des instances du groupement.
- « La reconnaissance de la qualité de groupement d'intérêt économique et environnemental est accordée par le représentant de l'État dans la région à l'issue d'une sélection, après avis du président du conseil régional.
- « La qualité de groupement d'intérêt économique et environnemental est reconnue pour la durée du **projet pluriannuel**.

# DÉCRET n°2014-1173 du 13 octobre 2014

- Appels à projets organisés par le **préfet** ( art. D315-1 et suivants CRpm)
- ↪ reconnaissance comme GIEE est accordée, après avis du président du conseil régional, par arrêté du préfet de région.
- Dossier présentant un **projet pluriannuel**
- ↪ avis de la commission régionale de l'économie agricole et du monde rural
- **capitalisation** des résultats
- ↪ diffusion ; partage d'expériences ;... (D315-8 Crpm)

# *Groupement d'intérêt économique et environnemental*

## **Décret n° 2014-1173 du 13 octobre 2014 relatif au groupement d'intérêt économique et environnemental**

- Art. D. 315-1 à Art. D. 315-9
- Appel à projet
- Projet pluriannuel
- description des actions proposées et de l'organisation et du fonctionnement collectif des exploitations agricoles permettant d'améliorer leurs performances économique, environnementale et sociale

**Instruction technique DGPAAT/SDBE/2014-930  
25/11/2014**

**+> Instruction technique DGPAAT/SDBE/2015-110 du 05-02-2015 GIEE : Rectification de l'instruction technique DGPAAT/SDBE/2014-930**

# Décret n° 2015-467 du 23 avril 2015 relatif à la compétence et aux modalités d'intervention de la commission régionale de l'économie agricole et du monde rural sur les demandes de reconnaissance de groupements d'intérêt économique et environnemental

COREAMR

- la « **commission régionale de l'économie agricole et du monde rural** » (**COREAMR**) est chargée de donner un avis au préfet de région au titre de la procédure **de reconnaissance des GIEE**
- *L'élaboration et à la mise en œuvre, dans la région, des politiques publiques en faveur de l'agriculture, de l'agro-industrie et du monde rural.*
- *D'assister le préfet de région pour l'élaboration du plan régional de l'agriculture durable*
- *Veiller à la cohérence des actions menées en matière de recherche, d'expérimentation, de développement et de formation dans les secteurs agricoles et agro-industriels*
- *l'élaboration et à la mise en œuvre, dans la région, des politiques publiques en faveur de l'agriculture, de l'agro-industrie et du monde rural.*
- *assister le préfet de région pour l'élaboration du plan régional de l'agriculture durable*
- *veiller à la cohérence des actions menées en matière de recherche, d'expérimentation, de développement et de formation dans les secteurs agricoles et agro-industriels*
- *-d'étudier, en liaison avec le service public de l'emploi, l'évolution de l'emploi dans les secteurs agricoles et agro-industriels et de proposer toutes mesures de nature à permettre son amélioration tant quantitative que qualitative, notamment en favorisant les actions de reconversion et de formation ;*
- *-d'orienter les actions de l'Etat en faveur des activités relatives aux équidés domestiques.*

# "Les GIEE sont nés : ils permettront aux agriculteurs d'agir collectivement pour l'agro-écologie.» Stéphane Le Foll

**GIEE « les Robins des Champs »** développe une filière locale (blé-farine-pain). Ces sept agriculteurs travaillent ensemble à protéger la fertilité de leurs sols par des pratiques agricoles agro-écologiques

**GIEE Methabio 07** gère un projet collectif de méthanisation agricole (gestion des déchets, création d'énergie) pour leurs sept élevages en agriculture biologique et investit dans du matériel agricole pour réduire leurs intrants et gagner en autonomie

**GIEE Agribiotech** pour réduire les pesticides dans leurs exploitations, lancer une filière en circuit-court pour le maïs et optimiser leur consommation d'énergie par l'investissement dans une unité de méthanisation.

**GIEE Plaine d'Avenir** s'engage dans une démarche d'agro-écologie : Ses huit exploitations veulent réduire ses intrants, optimiser ses épandages, minimiser le travail du sol et diversifier ses assolements. Ils se lancent également dans la méthanisation et vont créer une banque de travail

**GIEE Terragr'eau** engage les agriculteurs vers des pratiques agro-écologiques, économes en intrants. Il développe en parallèle une unité de méthanisation pour valoriser les effluents d'élevage

# Le Groupement d'Intérêt Economique et Environnemental « Forestier » (Article L332-7 Code Forestier)

- I.-Est reconnu comme groupement d'intérêt économique et environnemental forestier tout regroupement volontaire de propriétaires forestiers de bois et forêts relevant de l'article L. 311-1, quelle que soit sa forme juridique, répondant aux conditions suivantes :
  - 1° Les bois et forêts regroupés sont situés dans un territoire géographique cohérent d'un point de vue sylvicole, économique et écologique et constituent un **ensemble de gestion d'au moins trois cents hectares** ou, s'il rassemble **au moins vingt propriétaires, d'au moins cent hectares**. En zone de montagne, le programme régional de la forêt et du bois peut fixer une surface minimale différente lorsque l'ensemble de gestion rassemble au moins vingt propriétaires ;
  - 2° Un **document de diagnostic**, rédigé par un expert forestier, un gestionnaire forestier professionnel, une société coopérative forestière ou tout professionnel compétent en matière d'ingénierie des territoires, dont le contenu minimal est défini par décret, justifie de la cohérence du territoire et expose les modalités de gestion retenues et les conditions de suivi de l'atteinte des objectifs assignés à cette gestion ;
  - 3° Les propriétaires concernés doivent avoir adopté un **plan simple de gestion**, dans les conditions prévues à l'article L. 122-4, et s'engager à mettre en œuvre des modalités de gestion conformes à celles décrites dans le diagnostic mentionné au 2° du présent I.

# Le groupement d'intérêt économique et environnemental forestier

- .-Dans le cadre du groupement d'intérêt économique et environnemental forestier, il est proposé aux propriétaires la mise en place d'un **mandat de gestion avec un gestionnaire forestier**, qui peut être un expert forestier, un gestionnaire forestier professionnel ou une société coopérative forestière, et des projets de commercialisation de leurs bois, notamment par voie de contrats d'approvisionnement reconductibles, annuels ou pluriannuels, pour les produits qui le justifient.

III.-Quelle que soit la forme juridique du groupement d'intérêt économique et environnemental forestier, lorsqu'une ou plusieurs des propriétés le constituant sont gérées par un **organisme de gestion et d'exploitation forestière en commun**, celui-ci formule un avis simple sur le mandat de gestion et sur les projets de commercialisation mentionnés au II. En cas d'avis explicitement défavorable, ils ne sont pas proposés aux propriétaires forestiers adhérents à l'organisme.

IV.-La reconnaissance et le retrait de la qualité de *groupement d'intérêt économique et environnemental forestier* sont décidés par l'**autorité administrative** compétente de l'Etat, selon des modalités prévues par décret.

# Le groupement d'intérêt économique et environnemental Forestier

- Les propriétaires membres du groupement d'intérêt économique et environnemental forestier sont tenus de mettre en œuvre le **plan simple de gestion** ou la partie de plan simple de gestion qui concerne leur propriété et restent personnellement responsables de la mise en œuvre de leur gestion.
- Ils peuvent bénéficier de **majorations dans l'attribution des aides publiques** dont les objectifs correspondent aux finalités du plan simple de gestion qui leur est applicable.
- Si le plan simple de gestion n'est pas appliqué pour une surface au moins égale à la moitié de l'ensemble des surfaces comprises dans le groupement d'intérêt économique et environnemental forestier, la qualité de groupement d'intérêt économique et environnemental forestier peut être retirée.
- L'inclusion de tout ou partie d'une propriété au sein d'un groupement d'intérêt économique et environnemental forestier n'ouvre pas droit à celui-ci, au propriétaire ou au détenteur du droit de chasse sur des superficies inférieures aux superficies minimales mentionnées à l'article L. 422-13 du code de l'environnement de former opposition au titre du 3° de l'article L. 422-10 du même code.

# GAEC

AVANT

## LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 31

- **Article L323-2 CRpm avant la loi d'avenir**
- Un groupement agricole d'exploitation en commun ayant pour objet la mise en commun de **l'ensemble des activités agricoles** des associés est dit total. En cas de mise en commun d'une partie seulement de celles-ci, le groupement est dit partiel. Un même groupement agricole d'exploitation en commun ne peut être total pour certains des associés et partiel pour d'autres.
- Les associés d'un groupement agricole d'exploitation en commun total ne peuvent se livrer à l'extérieur du groupement, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, à une activité de production agricole au sens de l'article L. 311-1.
- Toutefois, à titre dérogatoire, ils peuvent exercer en dehors du groupement des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation dans des activités autres que celles du spectacle, à condition qu'à la date de la publication de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, ces activités soient exercées par un ou plusieurs associés du groupement déjà constitué.
- Les associés d'un groupement agricole d'exploitation en commun partiel ne peuvent se livrer, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, à une production pratiquée par le groupement.
- Les groupements agricoles d'exploitation en commun ne peuvent réunir plus de dix associés.
- Un groupement agricole d'exploitation en commun peut être constitué de deux époux, de deux concubins ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, y compris lorsqu'ils en sont les seuls associés

# GAEC Article L323-2 CRpm

LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 11

AUJOURD'HUI

- « Un groupement agricole d'exploitation en commun est dit total quand il a pour objet la mise en commun par ses associés de **l'ensemble de leurs activités de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, y compris les activités de cultures marines.**
- En cas de mise en commun d'une partie seulement de ces activités, le groupement est dit partiel. Un même groupement agricole d'exploitation en commun ne peut être total pour certains des associés et partiel pour d'autres.
- Les activités mentionnées au premier alinéa du présent article peuvent être complétées par la mise en commun **d'autres activités agricoles** mentionnées à **l'article L. 311-1.**
- Les associés d'un groupement agricole d'exploitation en commun total ne peuvent se livrer à l'extérieur du groupement, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, **à une activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.**
- Les associés d'un groupement agricole d'exploitation en commun ne peuvent se livrer à l'extérieur du groupement, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, à l'une des activités mentionnées au même article L. 311-1 pratiquées par le groupement.
- Un groupement agricole d'exploitation en commun total peut, sans perdre sa qualité, participer, en tant que personne morale associée d'une autre société, à la production et, le cas échéant, **à la commercialisation de produits de la méthanisation agricole**, au sens dudit article L. 311-1.
- Les groupements agricoles d'exploitation en commun ne peuvent réunir plus de **dix associés.**
- Un groupement agricole d'exploitation en commun peut être constitué de deux **époux**, de deux **concubins** ou de deux **partenaires** liés par un pacte civil de solidarité, y compris lorsqu'ils en sont les seuls associés. »

# Article 93 XXII de la loi n° 2014-1170 du 13/10/2014 - GAEC application de la loi nouvelle -

- Pour l'application du présent article dans sa rédaction résultant de la loi d'avenir,
- les **GAEC 'totaux' existant** avant sa publication disposent d'un délai d'une année à compter de ladite publication pour demander à l'autorité administrative un réexamen du **nombre de parts économiques qui leur ont été attribuées pour l'accès aux aides** de la politique agricole commune, sur la base d'éléments justificatifs.
- Les GAEC **'totaux'** existant avant la publication de ladite loi et situés en **zone défavorisée** font l'objet d'un réexamen systématique de leur situation par l'autorité administrative si le nombre de leurs parts économiques pour l'accès aux aides de la politique agricole commune est **inférieur au nombre de parts octroyées pour les indemnités compensatoires de handicaps naturels**

# De la reconnaissance à... l'AGREMENT

## DÉCRET n°2015-215 du 25 février 2015

- Suppression du comité
- Régime transitoire jusqu'en avril 2015
- **+> Instruction technique** DGPAAT/SDEA/2015-286 du 24-03-2015
- Conditions d'agrément et de fonctionnement des groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC).

## PROCEDURE SPECIFIQUE

- Compétence préfectorale
- Section spécialisée de la CDOA
- Recours « hiérarchique » préalable obligatoire (R323-22)

# GAEC notion de renforcement économique

## Participation effective

- Pour les groupements totaux, le préfet vérifie, en particulier, la contribution des associés au « **renforcement de la structure agricole** » du groupement, en tenant compte de leur « **participation effective** »,
- à titre exclusif
- et à temps complet, au travail en commun,
- sous réserve de l'application des article D. 323-31-1 et R. 323-32.

# Article D323-31-1

## DÉCRET n°2015-215 du 25 février 2015 - art. 3

- La décision collective mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 323-7 autorisant la réalisation d'une activité à l'extérieur du groupement agricole d'exploitation en commun total par un ou plusieurs associés est prise par l'assemblée générale du groupement en réunion extraordinaire, à l'unanimité des membres présents.
- Cette décision est prise après **appréciation des motifs** justifiant de déroger aux obligations des associés d'un groupement total d'exercer leur activité professionnelle à titre exclusif et à temps complet.

L'activité extérieure du ou des associés ne peut être autorisée que :

- - si elle demeure une **activité accessoire** et si l'associé concerné n'y consacre pas plus de **536 heures annuelles** ;
- - ou si elle est pratiquée au sein d'une **autre structure** par tous les associés du groupement en vue de la **commercialisation** et, le cas échéant, de la **transformation des produits agricoles issus du groupement**, dès lors que cette société est majoritairement détenue par des chefs d'exploitation agricole à titre principal et que l'équilibre des engagements des associés au sein du groupement est maintenu.
- La décision comporte un descriptif des tâches réparties entre les associés du fait de la pluriactivité de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Elle indique les conséquences de cette pluriactivité sur la rémunération versée à l'associé concerné et sa participation au résultat du groupement

# Article R323-31-2

## DÉCRET n°2015-215 du 25 février 2015

- La décision collective mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 323-7 est soumise à l'accord du préfet, statuant dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R. 323-10.
- A défaut de décision expresse dans le délai de deux mois, la demande d'approbation est réputée acceptée.
- **Le ou les associés concernés ne peuvent se livrer à l'activité extérieure au groupement tant que la décision collective n'a pas été approuvée**

# DECRET n°2014-1515 du 15 décembre 2014

## GAEC totaux et aides PAC - transparence

- Notion de portion d'exploitations
- GAEC de « **150 ha** » composé de **trois associés**, dont chacun détient respectivement **20 %, 30 % et 50 % du capital social**, le paiement redistributif sera calculé en répartissant la superficie entre les associés, au prorata des parts sociales détenues.
- L'apport du 1er associé sera de **20 % x 150ha = 30 ha** ;
- celui du 2ème associé de **30 % X 150ha = 45 ha** ;
- et celui du 3ème associé de **50 % x 150ha = 75 ha** (qui sera **plafonné à 52ha**).
- Les aides de la PAC seront déterminées comme si chacun était un agriculteur individuel avec son apport en surface.

Ainsi, au total,

- **127 ha** (30 + 45 + 52) du GAEC bénéficieront **du paiement redistributif**.

# GAEC TRANSPARENCE

## PAIEMENT REDISTRIBUTIF

- le paiement redistributif représente environ
  - 25 €/ha en 2015,
  - 50 € en 2016,
  - pour finir à partir de 2017 à plus de 100 €/ha.
- 
- La transparence s'appliquera aussi aux aides couplées comme par exemple l'aide à la vache allaitante et à la vache laitière.

# PROCEDURES COLLECTIVES - Sociétés- Confusion de patrimoine - relations financières anormales

- **Cass. Com. 8 juillet 2014 N° de pourvoi: 12-26703**
- Attendu que pour rejeter la **demande d'extension** fondée sur la confusion des patrimoines, l'arrêt retient que les créances réciproques détenues par le GFA à l'égard de M. Yann Y...et de l'**EARL**, au titre des **loyers dus depuis 1996 en vertu du bail rural** du 23 janvier 1993, et par l'**EARL** à l'égard du GFA, au titre **des travaux d'amélioration réalisés sur les terres** données à bail, ne sont pas de nature à créer une confusion des patrimoines, même s'il résulte de la compensation opérée au profit du GFA un avantage au détriment des autres créanciers de la liquidation judiciaire de l'**EARL**, dès lors que l'actif et le **passif des deux entités demeurent distincts et déterminables**, ce qui est contraire au critère de l'imbrication ; qu'il retient encore que, pour ce même motif, ne permet pas de caractériser la confusion des patrimoines, la circonstance que M. Jean-Noël Y..., gérant du GFA, a été autorisé à utiliser pour le **stockage des récoltes de ce GFA les chais** faisant partie des parcelles données à bail à son fils qui les a mises à la disposition de l'**EARL** ;
- Attendu qu'en se déterminant ainsi, par des **motifs impropres à établir l'absence de relations financières anormales caractérisant une confusion des patrimoines**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale

# SCI - PARTS SOCIALES – ORIGINE

- Cass. 1re civ., 8 oct. 2014, n° 13-21.879 : JurisData n° 2014-023144
- **« Dans les rapports entre les époux, la valeur des parts d'une société civile présente**
- ***un caractère commun en cas d'acquisition au moyen de fonds communs***
- ***ou un caractère propre en cas d'acquisition à l'aide de fonds propres en présence d'un accord des époux ou d'une déclaration d'emploi ou de remploi. »***
- articles 1401 et 1402 du Code civil
- Droit de la famille n° 1, Janvier 2015, comm. 15 « Quelle qualification pour les parts d'une SCI constituée avant le mariage ? » Commentaire par Bernard BEIGNIER

# Société - Dividendes - Epoux -titre et finance-

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 5 novembre 2014 n°13-25.820

- Vu l'article 1832-2 du code civil ; Attendu que, pour rejeter la demande de Mme Y... dirigée contre la société, l'arrêt retient que celle-ci a versé les sommes dues et que M. X... est réputé légalement, par les articles 1421 et 1401 du code civil, avoir perçu les dividendes en cause pour le compte de la communauté ;
- Qu'en statuant ainsi, alors **que l'associé a seul qualité pour percevoir les dividendes**, la cour d'appel, qui n'a pas recherché **si l'épouse avait donné son accord pour que ces dividendes soient versés entre les mains de son conjoint**, n'a pas donné de base légale à sa décision ;
- R.D.Rur mars 2015 n°42 p.44 A. Cerati Gauthier

à rapprocher

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 12 juin 2014 N°12-16.309 jurisdata 2014-012769
- A la dissolution de la communauté matrimoniale, la qualité d'**associé** attachée à des parts sociales non négociables dépendant de celle-ci ne tombe pas dans l'indivision post-communautaire qui n'en recueille que leur valeur, de sorte que le conjoint **associé** peut transmettre son titre sans recueillir l'accord de ses coïndivisaires
- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 22 octobre 2014 n°12-29.265 jurisdata n°2014-024917
- A la dissolution de la communauté, la qualité d'**associé** attachée à des parts sociales non négociables dépendant de celle-ci ne tombe pas dans l'indivision, qui n'en recueille que leur valeur, de sorte que le conjoint **associé** peut en disposer seul et que ces parts doivent être portées à l'actif de la communauté pour leur valeur au jour du partage

# Exclusion GAEC unanimité - Clauses (non)

## • **Cass. Com.10 février 2015 n°13-17555**

Vu l'article 1844 du code civil, ensemble l'article R. 323-38, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime

- Attendu que pour rejeter la demande de M. Y... tendant à l'annulation de la délibération de l'assemblée des associés du 21 octobre 2010 ayant prononcé son exclusion, l'arrêt énonce que l'article R. 323-38 du code rural et de la pêche maritime prévoit que l'assemblée générale des groupements agricoles d'exploitation en commun a le droit de décider l'exclusion d'un associé pour motif grave et légitime, à des **conditions de majorité** fixées par les statuts ;
- qu'il constate que ceux du GAEC, en leur article 21, stipulent que tout associé **peut être exclu** pour motif grave et légitime par **décision « unanime »** des autres associés ;
- que, relevant que le GAEC ne comprend que deux associés, il retient que la décision d'exclure l'un d'eux à l'unanimité émane nécessairement de l'autre associé, ce qui conduit à exclure du vote l'associé concerné ;
- **Attendu qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.**
- **GAZ. PAL. 8/12 mai 2015 n°128 à 132 p.24 note Jean Marc Moulin**

# BAIL RURAL



① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑦ ⑥ ⑤ ④ ③ ② ①

Champs d'application

« *Loi d'avenir pour l'agriculture* »

*Delorme Barbieri - Defrenois 118a4 rural n°23-30/11/2014*

# Bail environnemental banalisé

« *Le bail environnemental permet*  
- *d'accélérer la **transition vers l'agro-écologie**, et*  
- « ***l'encouragement** » lorsque le propriétaire consent un*  
*« **montant plus faible du fermage** », mécanisme prévu*  
*par le premier alinéa de l'article L. 411-11 du code rural et*  
*de la pêche maritime en **contrepartie des 'obligations***  
***supplémentaires' imposées au preneur.** »*

Rapport SENAT n° 386 (2013-2014) de MM. Didier GUILLAUME et Philippe LEROY



*Les obligations du preneur relatives à l'utilisation du fonds pris à bail sont régies par les dispositions des articles 1766 et 1767 du code civil.*

*Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des 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 ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur en application du présent article.*

*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 dans les cas suivants :*

- 🖱️ « pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de ces pratiques ou infrastructures ; »*
- 🖱️ lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée "entreprise solidaire", une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;*
- 🖱️ pour les parcelles situées dans les espaces mentionnés aux articles L. 211-3, L. 211-12, L. 322-1, L. 331-1, L. 331-2, L. 332-1, L. 332-16, L. 333-1, L. 341-4 à L. 341-6, L. 371-1 à L. 371-3, L. 411-2, L. 414-1 et L. 562-1 du code de l'environnement, à l'article L. 1321-2 du code de la santé publique et à l'article L. 114-1 du présent code à condition que ces espaces aient fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des troisième à avant-dernier alinéas du présent article, notamment la nature des clauses qui peuvent être insérées dans les baux.*

# PARCELLES ...

# ESPACES ....

- -1/servitudes d'utilité publique : L.211-12 Environnement
- zone de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement ;
- zone de mobilité d'un cours d'eau ; zone humide dite stratégique pour la gestion de l'eau ;
- - 2/ préservation et gestion durable de l'usage de l'eau potable L.211-3 Env.
- - 3/ conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres L.322-1
- - 4/ parc national L.331-1 & L.331-2
- - 5/ réserves naturelles classées L.332-1
- - 6/ périmètre de protection des réserves naturelles régionales L.332-16
- - 7/ parcs naturels régionaux L.333-1
- - 8/ monument naturel et sites inscrits ou classés L.341-4 à L.341-6
- - 9/ trame verte et trame bleue L.371-1 à L.371-3
- - 10/ préservation du patrimoine naturel L.411-2
- - 11/ site « natura 2000 » (directive habitat) L.414-1
- - 12/ plan de prévention des risques naturels prévisibles L.562-1
- - 13/ protection de la qualité des eaux potables L.1321-2 code de la santé publique
- - 14/ zone d'érosion L.114-1 code rural pm

# BANALISATION DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Art. R411-9-11-1

clauses  
environnementales  
avant  
la Loi d'Avenir

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

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

**8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;**

**9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;**

**10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;**

**11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;**

**12° La diversification de l'assolement ;**

Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 modifié par  
Décret n° 2015-591 du 1er juin 2015

**13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;**

**14° Les techniques de travail du sol ;**

**15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique .**

**16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.**

# Décret n° 2015-591 du 1er juin 2015 relatif aux clauses visant au respect de pratiques environnementales pouvant être incluses dans les baux ruraux

- Article R411-9-11-2 modifié par DÉCRET n°2015-591 du 1er juin 2015
- I. - Lorsque l'une des clauses du bail prévoit le maintien d'un **taux minimal d'infrastructures écologiques**, la nature de celles-ci et, le cas échéant, le taux minimal de maintien à respecter sont fixés par les parties en tenant compte des infrastructures répertoriées dans l'état des lieux prévu au deuxième alinéa de l'article L. 411-4. Si une stipulation du contrat le prévoit, le maintien peut être limité à une ou plusieurs infrastructures choisies par les parties parmi celles répertoriées dans l'état des lieux.
- Pour l'application du précédent alinéa, sont notamment considérés comme infrastructures écologiques les *haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, jachères, bordures de champs, fossés, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige*.
- II. - Pour l'application du quatrième alinéa de l'article L. 411-27, **quels que soient le bailleur et la localisation des parcelles**, les pratiques à maintenir sont choisies parmi celles figurant à l'article R. 411-9-11-1 qui étaient mises en œuvre par le précédent exploitant, ou qui sont de nature à garantir le maintien des infrastructures constatées dans l'état des lieux prévu au deuxième alinéa de l'article L. 411-4 effectué au moment de la conclusion du bail

# DÉCRET n°2015-591 du 1er juin 2015

- **Article R411-9-11-3 CRpm** modifié
- « *I. - En ce qui concerne les parcelles mentionnées au sixième alinéa de l'article L. 411-27, les clauses retenues par le bail sont choisies parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 conformes au « **document de gestion officiel de l'espace protégé** » considéré.*
- *II. - En dehors de ces parcelles, les personnes mentionnées au cinquième alinéa de l'article L. 411-27 choisissent parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 celles qui répondent aux préoccupations environnementales du **lieu de situation** du bien loué. »*

# PETITE PARCELLE – notion de corps de ferme - résultat bénéfices agricoles – qualification bail (oui)

- **Cass. 3 civ.18 novembre 2014 n° 13-21319**
- Mme X... déclarait le résultat de son élevage au régime des **bénéfices agricoles**, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé une **activité agricole exclusive d'une simple activité de loisir**,
- et qui a souverainement retenu que la parcelle B 574 appartenait à un « **ensemble constituant un corps de ferme** », ce qui excluait l'application des dispositions de l'article L. 411-3, alinéa 1, du code **rural**,
- en a exactement déduit que Mme X... était titulaire sur cette parcelle d'un **bail rural**.

# Matériels – activité agricole (non)

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 avril 2015 n° de pourvoi: 14-13458**
- Il n'était pas démontré que le **hangar** loué par Mme Y... était à usage d'entrepôt pour tracteurs ou tout type de matériel agricole, que les pièces produites par cette dernière étaient insuffisantes à démontrer que Mme Y... avait une activité agricole, et ce depuis le début du **bail**, abstraction faite d'un motif surabondant sur la situation actuelle de celle-ci,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que **l'existence d'un bail rural n'était pas établie** et que le tribunal d'instance était compétent.

# Courtiers en vins - prestation annexe - producteur négociants qualification (non)

- **Cass. 3 civ. 15 octobre 2014 N° 12-28767**
- Attendu que pour dire réputé écrit le **bail** conclu entre la SCI Midouin et la SCA La Goutte d'Or, l'arrêt retient que les **courtiers en vins**, dont l'intervention est régie par des usages connus de l'ensemble des professionnels, sont habilités à garantir non seulement toute transaction concernant la **vente de vin**, mais également toute **prestation annexe**, comme la mise à disposition de bâtiments viticoles, ce que n'exclut nullement l'article 1er de la loi n° 49-1652 du 31 décembre 1949 ;  
Qu'en statuant ainsi, alors que **l'usage selon lequel la lettre de confirmation établie par un courtier vaut contrat écrit ne s'applique qu'aux transactions entre producteurs et négociants**, qualité dont ne disposait pas **la SCI bailleresse**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
- Bulletin d'information n° 815 du 1er février 2015 n°105

# Bail civil - application dans le temps renouvellement

## • Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 25 mars 2015 N° de pourvoi: 14-11978

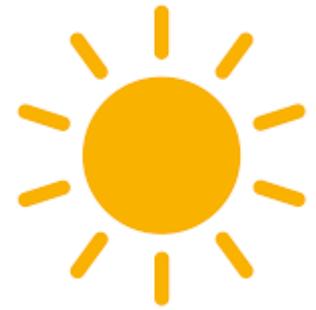
- M. Y... et l'entreprise agricole à responsabilité limitée (EARL) de la Trace, à la disposition de laquelle il avait mis les terres louées, font grief à l'arrêt de valider le congé, alors, selon le moyen, que si le statut du fermage est d'ordre public, il peut être renoncé à son application dès lors que les droits en résultant sont nés et acquis ;
- qu'en l'espèce, les parties avaient accepté à plusieurs reprises le renouvellement du bail aux clauses et conditions du bail d'origine de 1941, et avaient **maintenu l'insertion de la clause** litigieuse dans les baux renouvelés, prévoyant qu'à la demande des preneurs, le bail se renouvellerait à leur profit, celui de leurs héritiers ou descendants directs, par périodes de dix-huit ans **jusqu'en 2040**, ce dont il résultait que les bailleurs avaient bien manifesté leur volonté de renoncer au bénéfice de leur droit de reprise avant l'échéance conventionnellement fixée en 2040 ;
- que dès lors, en retenant que le maintien de la clause litigieuse dans les baux renouvelés ne pouvait pas emporter renonciation des bailleurs au droit de reprise prévu aux articles L.411-58 et suivants du code rural, la cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations les conséquences qui s'en évinçaient nécessairement au regard des articles L. 411-46, L. 411-50, L. 411-64 et L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime et **1134 du code civil** ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le **bail avait été consenti en 1941** à une **date où le fermage était régi par les règles du code civil**, et non par un statut dont les règles sont d'ordre public, qu'il s'était renouvelé à plusieurs reprises sans établissement d'un nouveau contrat et que la clause litigieuse n'avait été maintenue qu'en application de l'acte de 1941 qui imposait sa reprise, la cour d'appel en a déduit à bon droit qu'en l'absence de manifestation d'une volonté non équivoque de renoncer au droit de reprise, le congé avait été valablement délivré ;

# Exclusivité récolte (non) bail rural (non)

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 12 mai 2015 N° de pourvoi: 14-10147**
- Attendu qu'ayant retenu par une interprétation souveraine des éléments de preuve produits que
- M. X... ne démontrait pas bénéficier de **l'exclusivité de la récolte de foin** de tout ou partie de la parcelle sur laquelle il prétendait avoir des droits,
- la cour d'appel a pu déduire de ce seul motif que la convention passée avec M. Y... **ne pouvait recevoir la qualification de bail rural ;**

# Travaux cession exclusive répétition : bail rural



- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 mars 2015 n° de pourvoi: 13-27885**
- Attendu selon l'arrêt attaqué, (Reims, 11 septembre 2013), que le GAEC du Bourday Maillard (le GAEC), arguant de ce que de 1995 à 2011 il avait effectué, de manière continue, exclusive et à titre onéreux, l'ensemble des travaux cultureux nécessaires à l'exploitation sur des parcelles appartenant à M. et Mme X..., a revendiqué le bénéfice d'un bail rural ; que ces derniers s'y sont opposé en soutenant que l'épouse avait seule exploité lesdites parcelles entre le 1er septembre 1986 et le 31 janvier 2011 et qu'elle avait uniquement **vendu le foin et le regain au GAEC** ;
- Sur le premier moyen, ci-après annexé :
- Attendu qu'ayant relevé par motifs propres et adoptés, que le **GAEC établissait** par la production d'**attestations** concordantes, non utilement contredites par celles versées aux débats par Mme X..., que cette dernière et son mari lui avaient cédé de 1995 à 2010 de **manière exclusive** les fruits de l'exploitation à charge pour lui de les recueillir, que les autres agriculteurs auxquels Mme X... indiquait vendre également de l'herbe cultivaient d'autres parcelles que celles confiées au GAEC, et retenu, sans inverser la charge de la preuve, qu'au regard de la répétition des **actes de cession des fruits de l'exploitation**, Mme X... ne démontrait pas qu'il s'agissait d'une vente isolée ni qu'elle avait elle-même exploité les parcelles, la cour d'appel a pu en déduire que le GAEC bénéficiait d'un **bail rural** ;

# BAIL (règles générales)

Convention d'occupation précaire. - Opposabilité à l'acquéreur.

- - 3e Civ. - 19 novembre 2014. *REJET* N° 13-20.089
- Une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail, elle n'a pas à être « publiée » pour être opposable aux tiers, même si elle est conclue pour une durée supérieure à 12 années.
- **N° 224 BICC 1<sup>er</sup> mars 2015**

# bail rural - irrégularité - titulaire du bail - société - - convention - délibération AG

- **Cass. 3ème civ. 10 décembre 2014 N° 13-26326**

« M. X..., gérant de la société preneuse, avait également :

✦ la qualité de « **cogérant** » de la **SCI bailleresse** au moment de la signature de la convention

✦ et que la conclusion du **bail rural** n'avait pas été soumise au « **vote de l'assemblée générale** » en violation des statuts,

la cour d'appel en a déduit à bon droit que le **bail rural** encourait la nullité. »

# Bail rural - faisceau de preuves - - contrepartie onéreuse -

## Cass. 3 civ. 16 décembre 2014 n° 13-23406

Il résultait

- des **attestations** produites aux débats,
- des **relevé d'exploitation** de la mutualité sociale agricole,
- des **courriers des parties** ou de leurs représentants,
- du **paiement du fermage** en 2001,

la preuve de l'existence d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole, appartenant à M. André X..., en vue de les exploiter pour y exercer une activité agricole,

la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur le prix du fermage, en a déduit à bon droit que M. Guy X... bénéficiait sur ces parcelles d'un **bail rural** ;

- Attendu d'autre part que la cour d'appel a souverainement apprécié l'existence et le montant du préjudice de M. Guy X... découlant d'une perte de revenus

# Bail rural - paiement en espèces - éléments concordants -

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. **17 février 2015 N° de pourvoi: 13-22002**
- « M. X...[fermier] produisait aux débats des éléments concordants établissant que Mme Z...[bailleur] avait reçu régulièrement, chaque année, de celui-ci des paiements **en espèces** au titre du fermage pour les terres qu'il occupait,
- la cour d'appel a pu en déduire, par une appréciation souveraine des éléments de preuve et sans inverser la charge de la preuve, **l'existence d'une contrepartie onéreuse** à cette occupation et par suite d'un **bail rural** liant les parties. »

# propriétaire apparent - circonstances- appréciation

- **Cass. 3 civ. 13 janvier 2015 n° 13-24907**
- Pour déclarer prescrite l'action en nullité du **bail** intentée par les consorts X..., au motif que celles-ci ont eu connaissance de l'existence du **bail** avant le 22 décembre 2004, l'arrêt retient que le **bail** existait depuis 17 ans à la date où elles prétendaient l'avoir découvert, qu'elles n'ignoraient pas que leur père ne cultivait plus alors les terres depuis de nombreuses années, ce qui est de nature à faire peser un **doute sérieux sur l'ignorance** où elles auraient pu être jusqu'en décembre 2007 de l'existence du **bail**, qu'il apparaît peu crédible qu'elles aient ignoré pendant 17 ans un **bail** que le fils de l'une d'entre elles connaissait depuis l'origine,
- que les **témoignages** produits constituaient un indice de ce que M. X..., **usufruitier, ne faisait rien** sur les terres **sans l'accord de ses filles nues-propriétaires**,
- que le notaire qui gérait le bien ne pouvait ignorer, en sa qualité de rédacteur de **l'acte de donation-partage**,
- que M. X... n'avait pu donner le bien à **bail** sans avoir recueilli l'accord de ses filles ;
- Qu'en statuant ainsi, sans tenir compte du renouvellement du **bail** le 25 décembre 2007 et par des motifs impropres à **caractériser la connaissance que les consorts X... ont pu avoir du bail consenti en février 1990 ou les circonstances autorisant les consorts Y... à croire à la qualité de propriétaire apparent de M. X...**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# Association - bail rural - entretien & préparation

## Cass. 3 civ. 14 janvier 2015 n° 13-26380

- Attendu que pour dire que la convention du 7 mai 2002 n'était pas soumise au régime des baux ruraux, l'arrêt retient que ladite convention n'avait qu'une finalité touristique et qu'à défaut de preuve d'une activité de débouillage, dressage ou maintien en condition d'exploitation d'un équidé déjà dressé et entraîné, l'activité de l'association ne pouvait être considérée comme agricole ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté, par motifs adoptés, que la convention en cause avait pour objet de permettre à l'association

- de fournir aux visiteurs des **promenades avec des équidés présents sur les lieux mis à disposition par le syndicat**
- **et dont « la nourriture et l'entretien incombait à l'association », ce dont il se déduisait que « celle-ci assurait la préparation de ces animaux en vue de leur exploitation »,**
- la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les textes susvisés

# RESILIATION ANTICIPEE du BAIL

incapacité      décès      date d'appréciation

sous location    nullité      agissements      vétusté

raisons sérieuses et légitimes

# Résiliation anticipée par le titulaire du bail : de « permanent » à... « plus de 2 ans »

## AVANT

- La résiliation de bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :
- - incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- - décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme ;
- - acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- - refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L. 331-1 et suivants obligeant le preneur à mettre la structure de son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures.

## AUJOURD'HUI

- La résiliation de bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :
- - incapacité au travail, grave et dont la durée est supérieure à deux ans, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;

...

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

# DECES DU PRENEUR L411-34 CRpm

- « 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 réunissant les conditions énoncées au premier alinéa. »

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

Preuve  
de la connaissance  
par le bailleur ?  
> *Application aux baux en cours ?*



# Décès - formalisme légal - information notaire chargé de la succession du preneur (non) Congé signification domicile (non) nullité

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 12 mai 2015 N° de pourvoi: 13-21198**
- « Attendu qu'ayant expressément rappelé, par motifs adoptés, les termes de l'article L. 411-34 du code rural, la cour d'appel, qui en a implicitement, mais nécessairement, déduit que, nonobstant l'absence de formalités exigées par ce texte, la signification de la **résiliation** du bail au **notaire chargé de la succession** ne pouvait valablement en informer Mme Z... et lui être opposable, a légalement justifié sa décision ;
- nonobstant l'absence de formalités exigées par l'article L. 411-34 du code **rural**, Mme X... avait choisi de faire **signifier le congé** à Mme Z... par **acte d'huissier** de justice, et constaté que celui-ci n'avait pas vérifié par lui-même que la **signification à personne au domicile de la destinataire s'avérait impossible**, se contentant de prendre les déclarations de son fils rencontré au centre équestre voisin,
- la cour d'appel en a déduit à bon droit, que **l'acte de signification**, qui faisait grief à l'appelante en ce qu'il ouvrait le délai de forclusion de quatre mois pour contester le congé, devait être **déclaré nul** ; »

# Résiliation bail rural - motifs sérieux et légitimes difficultés « fiscales » - activité artisanale - (non) Cass. 3 civ. 16 décembre 2014 n°13-2338

- deux échéances de fermage étaient restées impayées après mise en demeure et souverainement retenu que
- **les difficultés financières d'ordre fiscal** rencontrées par M. X... dans le cadre de l'exploitation d'une boucherie
- ne pouvaient constituer une raison sérieuse et légitime au sens de l'article L. 411-31 I du code **rural** et de la pêche maritime,
- la cour d'appel, a pu déduire de ces seuls motifs, que la résiliation du **bail rural** était justifiée.

date de la demande - appréciation - « *jour de la demande* »  
manquements de nature à compromettre la bonne exploitation

**3 civ. 2 décembre 2014 N° 13-23457**

- M. et Mme X... ont sollicité la reconnaissance d'un **bail rural** sur des parcelles appartenant à M. Bernard Z..., que celui-ci a reconventionnellement, lors de l'audience du 12 janvier 2012 devant le tribunal paritaire des baux ruraux, demandé la résiliation du **bail** pour manquement du preneur de nature à compromettre le fonds ;

Attendu que pour prononcer la résiliation du **bail rural** reconnu au profit de M. Pascal X..., l'arrêt retient que le **bailleur** se prévaut de trois procès-verbaux de constat d'huissier et qu'il résulte de celui du 23 janvier 2013 un défaut d'entretien du fonds de nature à en compromettre la bonne exploitation ;

Qu'en statuant ainsi alors que les **motifs de la résiliation** doivent être appréciés à la date de la demande, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

**Cass. 3ème civ. 18 novembre 2014 n° 13-21328**

- les manquements du preneur doivent être appréciés au jour de la demande en résiliation, qui se situait au jour de la demande additionnelle présentée par conclusions déposées le 10 avril 2010 et reprise oralement à l'audience du tribunal paritaire des baux ruraux du 6 septembre 2011, la cour d'appel a violé le texte susvisé

# sous location - preuve - caractérisation

## cass. 3 civ. 4 novembre 2014 N° 13-18488

- la **contrepartie** nécessaire à la caractérisation d'une sous location prohibée ne peut résulter que
- d'une prestation  
**servie en nature ou en espèces**  
au preneur initial par le sous locataire,
- et qu'aucune contrepartie à la charge du GAEC n'a été relevée en la cause.

# Sous location - caractérisations

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. **17 février 2015 N° de pourvoi: 13-27492**
- « par une appréciation souveraine et sans dénaturation des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que les consorts X...établissaient la preuve que les preneurs avaient
- **-mis à disposition de tiers** les parcelles objets du **bail** pour le pacage de troupeaux moyennant soit un partage en nature des produits de l'élevage,
- -soit un paiement en argent, soit un paiement par partage du foin en nature, et à bon droit que peu importait que les preneurs n'aient pas perdu la **maîtrise de l'entretien** des parcelles,
- la cour d'appel a pu en déduire qu'était caractérisée l'existence d'une sous-location, justifiant la résiliation du **bail**

# démembrement action en nullité - délai - point de départ

- la seule sanction du défaut de pouvoir de l'usufruitier de consentir seul un bail rural consiste
  - en la **nullité** de celui-ci
- et que le délai de prescription de cing ans de l'action en nullité court à compter de la connaissance que le nu-propriétaire a de l'existence du bail.
- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 2 décembre 2014**  
**N° de pourvoi: 13-23789**

# résiliation sous location contrepartie onéreuse emplacement publicitaire - sous location

Cass. 3 civ. 13 janvier 2015 n° 13-24207

- Attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve, que **M. X... faisait pâturer des animaux sur la parcelle donnée à bail à M. et Mme Y..., que ceux-ci avaient reconnu**
- ✓ **avoir reçu en main propre et encaissé des chèques de 200 euros émis par M. X...,**
- que les pièces produites pour établir que ces règlements correspondaient à une vente de paille n'étaient pas probants
- ✓ et que les **bailleurs** produisaient par ailleurs un **contrat de mise à disposition d'un emplacement publicitaire moyennant le versement d'un loyer annuel,**
- la cour d'appel, qui s'est expliquée sur les motifs des premiers juges que M. et Mme Y... étaient réputés s'être appropriés, a pu déduire de ces seuls motifs l'existence **d'une sous location interdite** justifiant la résiliation du **bail**.

# Manquements - suppression jeunes tiges d'arbres - Cass. 3 civ. 1er octobre 2014 n° 13-22306

- qu'il ressortait du rapport d'expertise que M. X...avait détruit une **haie typique** qui conférait au site son aspect paysager caractéristique et **avait supprimé les tiges plus jeunes qui constituaient l'avenir de la plantation,**
- que cette suppression était une erreur d'appréciation technique sur les modalités de cette rénovation,
- que la majorité des arbres abattus se situait sur les parcelles des consorts Y...,
- la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant sur l'insertion dans le **bail** d'une clause environnementale, en a souverainement déduit que **ces manquements du preneur étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;**
- RDR janv. 15 comm.1 p.25

# RESILIATION - MANQUEMENTS

Cass.3<sup>ème</sup> civ. 17 février 2015 N° de pourvoi: 13-17025

- Il ressortait de l'expertise ordonnée en référé qu'une partie des parcelles louées était **manifestement sous-exploitée** voire **'inexploitée'** en 2010
- **et 'mal exploitée'** en 2009,
- , malgré les préconisations de l'expert pour une **'remise à niveau impérieuse et rapide'**, à défaut de quoi la bonne exploitation du fonds serait **irréremédiablement compromise**, les preneurs ne justifiaient d'**aucun effort** en ce sens et souverainement retenu que peu importait l'absence d'état des lieux d'entrée, dès lors que les manquements des preneurs constatés par l'expert ressortaient d'agissements de ceux-ci et qu'ils disposaient de moyens simples pour améliorer la situation,
- la cour d'appel, qui a bien apprécié les **manquements** à la date de la demande en justice et répondu aux conclusions prétendument délaissées, a pu en déduire que la **résiliation du bail** était encourue ;

# VETUSTE - CHARGE

3 civ. 4 novembre 2014 N° 13-21667

- qu'ayant relevé que l'état d'abandon dans lequel se trouvait le fonds donné à **bail** et le mauvais état des bâtiments témoignaient de **l'ancienneté des désordres**,
- nécessairement **antérieurs à la conclusion du bail**,
- la cour d'appel, appréciant souverainement les éléments de preuve qui lui étaient soumis et sans avoir à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a déduit à bon droit **que ces désordres n'avaient pas à être pris en charge par le preneur**

# Défauts de paiement - raisons sérieuses

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. **11 février 2015 N° de pourvoi: 13-19279**
- « Attendu que pour prononcer la résiliation du **bail** pour défaut de paiement du fermage, l'arrêt retient que M. Y... ne justifie pas de son affirmation selon laquelle il se serait libéré de son obligation de payer l'intégralité du fermage pour 2009 au plus tard dans le délai de trois mois suivant la seconde mise en demeure ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. Y... qui soutenait que

- ✓ la **destruction partielle des lieux** ;
- ✓ et le **manquement du bailleur à son obligation d'entretien**

constituaient des raisons sérieuses et légitimes de nature à exclure le prononcé de la résiliation du **bail**, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ; »

# CESSION

application dans le temps bail à long terme

Manquements aux obligations essentielles

Régime des copreneurs

Mise à disposition du bail étendue

chasse personne morale autre

# Cession clause d'incessibilité - application (non) renouvellement avant Ordonnance du 13/6/2006

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 9 septembre 2014 N° de pourvoi: 13-17313**
- le **bail** renouvelé, qui fait suite à un **bail** à long terme échu -**avant** l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006- est soumis au **droit commun des baux de neuf ans** et que la **clause d'incessibilité** du **bail** ne peut recevoir application dans ce nouveau **bail**,
- la cour d'appel en a exactement déduit que la demande de cession formée par M. X... au profit de sa fille était recevable.

# COPRENEURS - remise en cause de la jurisprudence sur les MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS ESSENTIELLES -

## Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 27 mars 2013 n°12-15307

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

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

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

## Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 15 octobre 2014 n°12-28744

- qu'ayant relevé que les terres données à **bail** avaient été **mises à la disposition du GAEC, sans que Mme X..., co-preneuse** sur laquelle la solidarité du **bail** faisait peser la bonne exécution des obligations du statut du fermage, **soit associée** à celui-ci, la cour d'appel qui en a déduit l'existence d'un **manquement** de nature à faire **échec à la cession** envisagée, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision

# Information mise à disposition manquement - mauvaise foi

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 25 mars 2015 n° de pourvoi: 13-18874**
- qu'ayant constaté que M. X... n'avait pas satisfait à l'**obligation**, à laquelle il était tenu, nonobstant toute autre formalité, par l'article L. 411-37 du code **rural** et de la pêche maritime, d'informer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le **baillieur** préalablement à la mise à disposition des biens loués à une société à objet agricole, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs, abstraction faite de motifs surabondants, qu'il avait commis un **manquement grave aux obligations** nées des baux et que cela ne lui permettait pas de revendiquer la **qualité de preneur de bonne foi**.

# Mise en valeur défaut manquement

- **Cass.3 ème civ. 24 mars 2015 n° de pourvoi: 14-14310**
- qu'ayant relevé qu'il résultait des nombreuses attestations produites par les **bailleurs** qu'au jour de la demande en justice de cession de **bail**,
- M. Z...avait cessé **depuis plusieurs années d'exploiter** personnellement, de manière permanente et effective, le fonds donné à **bail**
- et que les travaux agricoles étaient entièrement effectués par des tiers,
- la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé la mauvaise foi du preneur et l'atteinte aux intérêts légitimes du bailleur, sans être tenue de répondre à un simple argument non assorti d'une offre de preuve, et qui en a souverainement déduit que ce manquement aux obligations du preneur était suffisamment grave pour justifier le refus d'autorisation de céder le bail, a légalement justifié sa décision.

- friche - échange -

Cession - bonne foi (oui)

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 10 mars 2015 N° de pourvoi: 13-2015**
- Attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la **mise à disposition gratuite et temporaire** par M. X... à Mme A... d'une petite parcelle en friche ne constituait pas un manquement grave aux obligations du preneur, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;
- Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté, par une appréciation souveraine des éléments de preuve régulièrement produits, que l'occupation temporaire par Mme B... de la parcelle B103, justifiée par le comportement de l'ancien preneur, **ne constituait pas un échange** de parcelle réalisé sans l'information préalable du bailleur, de nature à faire perdre à M. X... le bénéfice de la bonne foi, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;
- Attendu, enfin, qu'ayant souverainement retenu que M. Laurent X... justifiait par des attestations avoir aménagé son temps de travail pour pouvoir mener à bien ses projets agricoles, la cour d'appel a pu considérer qu'il était en mesure de gérer personnellement et de manière permanente l'exploitation qu'il entendait reprendre ;

# Co-preneurs - cession (non) manquements associé unique - non titulaire du bail

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 1 juillet 2014 n° de pourvoi: 13-15889**

- Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 décembre 2012), rendu sur renvoi après cassation (3<sup>ème</sup> Civ. 10 mars 2010, pourvoi n° 09-13. 622), que Mme X..., propriétaire d'une ferme donnée à bail à M. et Mme Y..., leur a délivré congé ; que les locataires ont agi en contestation de ce congé et ont sollicité l'autorisation de céder le bail à leur fils, Thierry Y... ;
- Attendu que pour accueillir ces demandes, l'arrêt retient que la circonstance que M. Thierry Y... avait mis les biens loués à la disposition d'un GAEC de l'Hopital n'est pas de nature à priver les locataires de son droit de céder leur bail dans la mesure où cet acte est intervenu à la suite du retrait de Mme Y... de cette société le 31 décembre 2005, retrait mis à néant par une résolution de l'assemblée générale du GAEC en date du 15 mai 2006 et que le défaut d'avis au bailleur de mise à disposition au profit d'un GAEC n'est pas sanctionné ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les terres données à bail avaient été mises, le 23 janvier 2006, à la disposition d'un GAEC par M. Thierry Y... qui en était, à l'époque, **l'associé unique**,
- ce dont il s'évinçait qu'une cession de bail était intervenue à l'insu du bailleur et que les biens loués avaient été mis à la disposition d'une société dont les **preneurs en titre n'étaient pas ou plus membres**,
- sans rechercher, comme il lui était demandé **si l'annulation rétroactive du retrait de Mme Y... intervenue postérieurement à la délivrance du congé permettait de considérer les consorts Y... comme de bonne foi**,
- la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui se déduisaient de la constatation de **manquements graves des copreneurs** aux obligations nées du bail, a violé les textes susvisés ;

# résiliation - manquements - non associé – préjudice

## Cass. 3 civ. 13 janvier 2015 n° 12-27875

- Attendu qu'ayant relevé qu'à la date à laquelle les terres objets du **bail** avaient été apportées à l'EARL X... (l'EARL), M. X... était toujours copreneur, retenu à bon droit qu'en vertu de **l'article L. 411-37** du code rural, celui-ci comme son épouse, cotitulaire du **bail**, étaient tenus de continuer à se consacrer à l'exploitation des terres en **participant personnellement** aux travaux, de façon effective et permanente, que le bailleur conservait la possibilité de demander la résiliation du **bail**
- **si les manquements commis avant le renouvellement du bail se prolongeaient après le renouvellement,**
- **et constaté que la cessation complète d'activité de Michel X..., qui avait pris sa retraite le 31 décembre 2006**
- **et n'avait jamais été associé de l'EARL, était source de préjudice pour le bailleur** qui se trouvait désormais privé de la possibilité de poursuivre l'exécution des obligations nées du bail
- **et ne disposait plus que d'un seul preneur pour en répondre,**
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a souverainement déduit que les manquements de M. X... aux obligations imposées par l'article précité (L411-37 CRpm) justifiaient la **résiliation du bail**.

## FIN DE QUALITE DE COPRENEURS



- – A. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 411-35 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- *« 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.*
- *Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant dans un délai fixé par décret [2mois] le tribunal paritaire, qui statue alors sur la demande.*
- *Le présent alinéa est applicable aux baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure.*
- *« À peine de nullité, la lettre recommandée doit, d'une part, reproduire intégralement les dispositions du troisième alinéa du présent article et, d'autre part, mentionner expressément les motifs allégués pour cette demande, ainsi que la date de cessation de l'activité du copreneur. »*
- B. – Le A est applicable aux **baux en cours**.
- Si l'un des copreneurs a cessé de participer à l'exploitation avant la date de publication de la présente loi, le délai de trois mois mentionné au même A commence à courir à **compter de cette date**.

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

- FERMIER ayant un bail depuis PLUS de TROIS ANS qui 'CONTINUE' à son seul nom

BAILLEUR (S)

usufruitier – indivisaires – propriétaire (s)



- LRAR

## DATE DE CESSATION

## MOTIFS du DEPART

- + MENTION LEGALE

*« 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.*

*Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant dans un délai fixé par décret [2 mois] le tribunal paritaire, qui statue alors sur la demande.*

*Le présent alinéa est applicable aux baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure. »*



# COPRENEURS



## PROCEDURE D'OPPOSITION du BAILLEUR

- CESSION est une FAVEUR
- Ne doit pas nuire aux intérêts légitimes du bailleur
- Fermier doit être de 'bonne foi'
- S'acquitte des fermages
- Exploite 'raisonnablement'
- Aucun manquement aux obligations essentielles nées du bail
- Ils participent à la société créée
- Le cessionnaire a l'aptitude à poursuivre et se maintenir
- Il est en règle avec le contrôle des structures

**DECRET n° 2015-228 du 27 février 2015 Art. D. 411-9-12-2. Code rural pm**

« Le délai prévu au troisième alinéa de l'article L. 411-35 est fixé à **deux mois. Il court à compter de la notification au propriétaire de la lettre recommandée** mentionnée à cet alinéa. »

II.-Dans les cas où la lettre recommandée mentionnée à l'article D. 411-9-12-2 dans sa rédaction issue du I a été notifiée au propriétaire '**avant la date d'entrée en vigueur du présent décret**', le délai de deux mois mentionné par cet article court à compter de cette date.

# EFFETS de la notification irrégulière de l'article L 411-35 CRpm, disposition d'ordre public

- **Nullité de la notification :**

- Absence des mentions légales

**Interrogations sur le texte :**

- Quid si le co preneur n'a jamais participé à l'exploitation ?

Il ne peut pas cesser s'il n'a jamais commencé !

Connaissance par le bailleur de cette cessation

**Signification 1690 du code civil ?**

## **\*Manquement aux obligations contractuelles du bail**

↳ **Incessibilité** du bail rural au conjoint ; partenaire pacs ; descendants.

- **\*L 411-31 Crpm**

- « II.-Le bailleur peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

- **1° Toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35. »**

- **\*411-35 CRpm**

- **Résiliation pour cession irrégulière ?**

- Disposition d'ordre public ...

# Cession - Opposition du bailleur – intérêt légitime - Candidatures concurrentes - comparaison (non)

- 3e Civ. - 4 juin 2014. N° 13-15.141

Ne caractérise pas l'atteinte aux **intérêts légitimes du bailleur** de nature à faire obstacle à la cession prévue par l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime une cour d'appel qui, pour rejeter l'autorisation de cession, relève que la conclusion d'un bail avec un **autre candidat** présente davantage de garantie d'une bonne exploitation.

- Bulletin d'information n° 810 du 1er novembre 2014  
**N° 1322**

# cession - appréciation - manifestation claire et non équivoque (non)

## • **Cass. 3 civ. 16 décembre 2014 n°13-23661**

- Il n'était pas établi que M. et Mme X..., propriétaires à l'origine des parcelles sur lesquelles se trouvait M. Y..., aient réclamé le paiement du fermage à M. Y...,
  - ni que celui-ci ait payé de tels fermages postérieurement à 2005,
  - et souverainement retenu que **ni** les courriers qui avaient pu être échangés entre M. et Mme X... et M. Y..., notamment à l'occasion de la délivrance d'un congé à sa grand-mère,
  - **ni** la délivrance d'un nouveau congé tant à cette dernière qu'à M. Y... quatre ans après le premier,
- ne constituaient une manifestation claire et non équivoque du consentement des bailleurs,
- la cour d'appel, qui a pu déduire de ces seuls motifs que M. Y... ne pouvait se prévaloir d'une **cession de bail** à son profit, a légalement justifié sa décision ;

## Bien commun - encaissement par un époux **manifestation claire et non équivoque (non)**

- « **Les époux** ne peuvent l'un sans l'autre donner à bail un fonds rural, **ni autoriser sa cession.** »
- Cass.30 septembre 2014 n°13-20.421 jurisdata 2014-023346
- RDRur janv 15 comm.3 CREVEL

encaissement de deux années de fermage - cession -  
manifestation claire et non équivoque (non)

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 30 septembre 2014 jurisdata 2014-023339**
- La réception sans réserve par le bailleur du paiement de 2 fermages par Mme Y. ne peut suffire à caractériser une manifestation claire et non équivoque de l'agrément du bailleur à la cession.
- RD.Rur. janvier 2015 comm.3 CREVEL

# Bailleur -commune organe de délibération - cession - **manifestation claire et non équivoque** (non)

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 30 septembre 2014 n°13-20-426 jurisdata 2014-023348**
- L'émission par la commune de titres exécutoires à l'encontre de Mme X portant sur des fermages des biens communaux vaut nécessairement agrément clair et non équivoque du bailleur d'accepter Mme X comme preneur

En statuant ainsi sans rechercher comme il lui était demandé

- si le **conseil municipal** seul compétent pour ce faire avait valablement donné son **accord tacite** à la cession du bail
  - et si les titres exécutoires permettaient d'identifier les **parcelles concernées**
- la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

RDRur janv 15 comm.3 p.27 CREVEL

Manquements du preneur décédé antérieurs au transfert de bail. - Absence d'influence.

• **3e Civ. - 4 juin 2014. N° 13-17.854.**

Une **cession de bail ne peut être refusée pour des faits commis antérieurement au transfert du bail** résultant de l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime,

à moins que les **conséquences de ces faits n'aient perduré** après le transfert.

• Bulletin d'information n° 810 du 1er novembre 2014 **N° 1323**

# sous location droit de chasser mise à disposition sous location (non) interdiction de cession (oui) Cass.3 civ. 5 novembre 2014 N° 13-24503

- Il résultait des attestations des participants aux **journées de chasse** organisées par Mme Z... et son époux que le territoire de chasse incluait les parcelles données à **bail**, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que
- si cette **mise à disposition**, au profit d'un tiers, du droit personnel de chasser, **ne constituait pas une sous-location prohibée** au sens de l'article L. 411-35 du code rural,
- elle suffisait, en raison de l'importance de l'obligation méconnue, à constituer Mme Z... de mauvaise foi et à la **priver de sa faculté de céder le bail**.

# Mise à disposition du bail du preneur associé d'une société à objet principalement agricole et l'avertissement du bailleur

SCEA EARL  
L411-37.I CRpm

- I- Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-39-1, à la condition d'en **aviser** le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, **le preneur associé d'une société à objet principalement agricole** peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.
- **L'avis adressé au bailleur** mentionne le **nom de la société**, le **tribunal de commerce** auprès duquel la société est immatriculée et **les parcelles** que le preneur met à sa disposition. Le preneur **avise** le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.
- Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

# L 411-37.II CRPM mise à disposition et accord préalable du bailleur

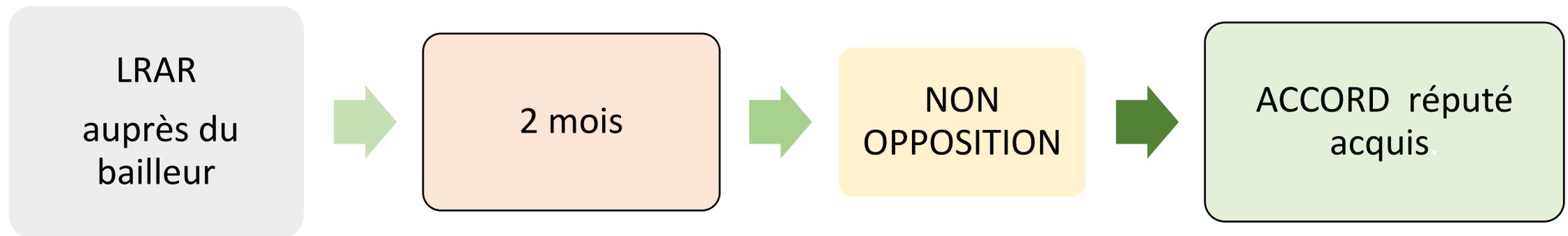


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

- « II. – Avec l'accord préalable du bailleur, le preneur peut mettre à la disposition de toute personne morale autre que celles mentionnées au I, à **vocation principalement agricole**, dont il est membre, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.
- « La demande d'accord préalable doit être adressée au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition. À peine de nullité, la demande d'accord mentionne le nom de la personne morale, en fournit les statuts et précise les références des parcelles que le preneur met à sa disposition.
- **Si le bailleur ne fait pas connaître son opposition dans les deux mois, l'accord est réputé acquis.** Le preneur informe le bailleur du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la personne morale et lui fait part de tout changement intervenu. Cet avis doit être adressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois consécutif au changement de situation. »

# PROCEDURE D'ACCORD

toute personne morale autre que celles mentionnées au I, à vocation principalement agricole



- ① nom de la personne morale
- ② statuts
- ③ références des parcelles

Opposition



REFUS



# REPRISE pour exploitation et NON RENOUVELLEMENT

Bail ordinaire et prorogation pour retraite

# Congé rural - équidés – capacité - application dans le temps

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. 18 février 2015 n°13-27.184
- Pour annuler ces congés, l'arrêt retient que Mme Marie A..., qui peut bénéficier du régime de la déclaration préalable, doit, à défaut de posséder un diplôme agricole, justifier d'une expérience de cinq ans au minimum acquise sur une surface au moins égale à la moitié de l'unité de référence au cours des quinze années précédant la date effective de l'opération en cause,
- que **cette expérience ne peut être antérieure à la loi du 23 février 2005** dès lors qu'avant cette date l'activité de Mme Marie A... relative aux **équidés domestiques** n'était pas agricole et que ce n'est qu'à compter de la publication le **14 mars 2007 de l'arrêté du 21 février 2007, fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol**, que Mme Marie A... a commencé à acquérir **l'expérience professionnelle** nécessaire ;
- Qu'en statuant ainsi, alors **qu'une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.
- JCP N n°12 - 20/3/2015 p.7



18  
mois

prévenance - délai minimal 18 mois-  
Cass. 3 civ. 19 novembre 2014 n° 13-25934

- l'article L. 411-47 du code **rural** et de la pêche maritime est un **délai minimal** que les parties peuvent allonger, sans qu'il en résulte une restriction des droits du **bailleur**.

bail rural - début de la convention - date -  
preuve par tout moyen - relevé MSA

Cass. 3 civ. 4 novembre 2014 N° 13-23037



L'essentiel & plus encore

- par motifs propres et adoptés que M. X... avait varié au cours de la procédure sur la date à laquelle il avait débuté l'exploitation des terres appartenant aux consorts Y...,
- que les *déclarations* des témoins étaient également *fluctuantes*,
- que le seul élément objectif se trouvait être la déclaration de **mutation d'exploitation faite auprès de la mutualité sociale agricole** au profit de M. X... selon laquelle cette mutation serait intervenue le 1er janvier 1993,
- la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, a pu en déduire que le **congé** délivré par les consorts Y... pour le 31 décembre 2010 était **régulier**.

# Congé - indivision - partage

## conditions de fonds – expiration du bail

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 septembre 2014 N° de pourvoi: 12-2588**
- « L'indivisibilité du **bail** cessant à son expiration, le congé donné par **des** propriétaires indivis pour **reprise** par l'un d'entre eux de certaines **des** parcelles données à **bail rural** est valable pour les parcelles dont ce **baillieur** devient, par l'effet d'un acte de partage, **seul propriétaire** à l'expiration du **bail**. »
- A rapprocher : 3e Civ. 10 avril 2013 n° 12-14. 837 Bull. 2013 III n° 49
- Semaine juridique, édition notariale et immobilière, *n° 41, 10 octobre 2014, Actualités, n° 1052, p. 10-11*

# Congé mention - désignation - surface (non)

## Cass.3 civ.18 novembre 2014 N° 13-21652

- Aucune disposition du code **rural** et de la pêche maritime n'impose la mention dans le congé
  - de la **désignation cadastrale**
  - et de la **superficie de chacune des parcelles reprises**

et relevé qu'une inexactitude sur la contenance des terres, fût-elle avérée, n'avait aucune incidence sur la portée du congé, dont les termes dépourvus de toute équivoque, faisaient clairement référence à l'ensemble des terres données à **bail**

# reprise (non)- sociétés : sièges sociaux - domicile éloigné du bénéficiaire

Cass. 3 civ. 4 novembre 2014 n° 13-22564

- M. Alain X..., bénéficiaire de la reprise des terres données
- à **bail** à M. et Mme Y..., exerçait de  multiples fonctions  dans des sociétés agricoles ou commerciales mettant en valeur d'importantes surfaces et dont les **sièges sociaux étaient éloignés les uns des autres** et des terres objet de la reprise, que si celles-ci se trouvaient dans une commune dans laquelle une **EARL dont M. X... était gérant exploitait déjà des terres**, cette exploitation était en fait  assurée par des tiers ,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, et qui a retenu souverainement que **l'éloignement du domicile de M. X... du fonds litigieux ne permettait pas une exploitation « personnelle » effective des terres reprises**, a légalement justifié sa décision

# REPRISE – ADRESSE(S) – Omission de nature à induire en erreur le preneur – Expérience et Participation aux travaux

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 mars 2015 N° de pourvoi: 13-26701
- Ayant relevé que le congé mentionnait seulement **l'adresse du bénéficiaire de la reprise** à la date de sa délivrance, sans satisfaire à l'exigence de l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime relative à l'indication de l'habitation « qu'occupera » le bénéficiaire après la reprise,
- et que le preneur était dans l'incapacité d'apprécier si la condition d'habitation à proximité du fonds était remplie ou non, faute d'indication sur cette adresse,
- la cour d'appel a, par ce seul motif, caractérisé en quoi l'omission avait été de nature à **induire le preneur en erreur** et en a exactement déduit que le congé devait être annulé, peu important que pour contester la validité du congé le preneur ait envisagé l'hypothèse du maintien du domicile actuel.
- ni l'attestation d'inscription d'Aurélie X... à la mutualité sociale agricole, ni le fait que celle-ci soit associée de l'earl du Prieuré et intervienne dans les comptes et la gestion de l'exploitation, ni les attestations produites aux débats ne suffisaient à démontrer une **participation aux travaux** de l'exploitation de façon effective et permanente, **caractérisant l'expérience** professionnelle nécessaire à **défaut de diplôme**
- RL juin 15 B. Peignot

# REPRISE - MOYENS FINANCIERS

- Cass.3<sup>ème</sup> Civ. **10 mars 2015 N° de pourvoi: 14-10401**
- M. Francis X...n'avait pas les **moyens financiers** pour faire face à **l'acquisition du matériel et du cheptel**, qui supposait le remboursement d'un emprunt de 200 000 euros,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur les revenus tirés de l'activité salariée du bénéficiaire de la reprise,
- a pu en déduire que les conditions de la reprise n'étaient pas remplies et que **le congé devait être annulé.**

**À rapprocher Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 mai 2015 N° 13-28404**

# LOI n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 BAUX RURAUX fiscalité mutation & ISF - GEL DES SEUILS

L'exonération partielle d'**ISF 2015** des baux à long terme et bail cessible ramené à **50 %** (au lieu de 75 %) dans la limite de **101 897 €**.

↳ Suppression de l'actualisation automatique de cette limite.

RDR mars 215 n°431 p.18

exonération des  $\frac{3}{4}$  : succession

# Procédures collectives – plan de continuation

## - congé en raison de l'âge -

- **Cass. Com. 19 mai 2015 n° de pourvoi: 14-10367**
- après l'adoption d'un plan de redressement, les contrats en cours se poursuivent conformément aux règles qui leur sont applicables de sorte que le **baillieur** peut, au cours de l'exécution de ce plan, exercer son droit de refuser, pour le motif prévu à **l'article L. 411-64** du code **rural** et de la pêche maritime, le renouvellement du **bail rural** consenti au débiteur ;
- que dès lors, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que le **plan de continuation** homologué par jugement du 23 novembre 2006 n'interdit pas la délivrance d'un congé aux preneurs ayant atteint l'âge de la retraite pendant **l'exécution de ce plan.**

# REPORT - RETRAITE « TAUX PLEIN » L 411-64 CRpm



① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

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

## les baux en cours (art.93 XVIII)

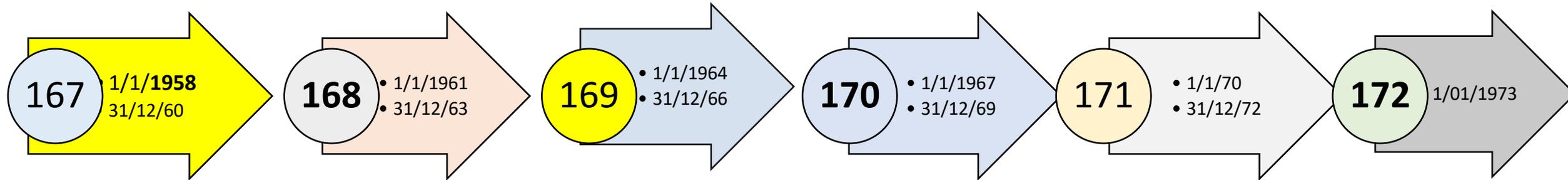
- L'article 8 de la présente loi s'applique **aux baux en cours pour les congés notifiés après la publication de la présente loi.**
- 🗨️ Pas d'application aux baux à long terme...
- Pas de nécessité de réitérer le congé

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

Code de la sécurité sociale  
article L161-71-3

Trimestres

Date de naissance de l'assuré



taux plein & durée de cotisation :

41 ans et 9 mois → 42 ans → 42 ans et 3 mois → 42 ans et 6 mois → 42 ans et 9 mois → 43 ans

REVUE DE DROIT RURAL

MARS 14

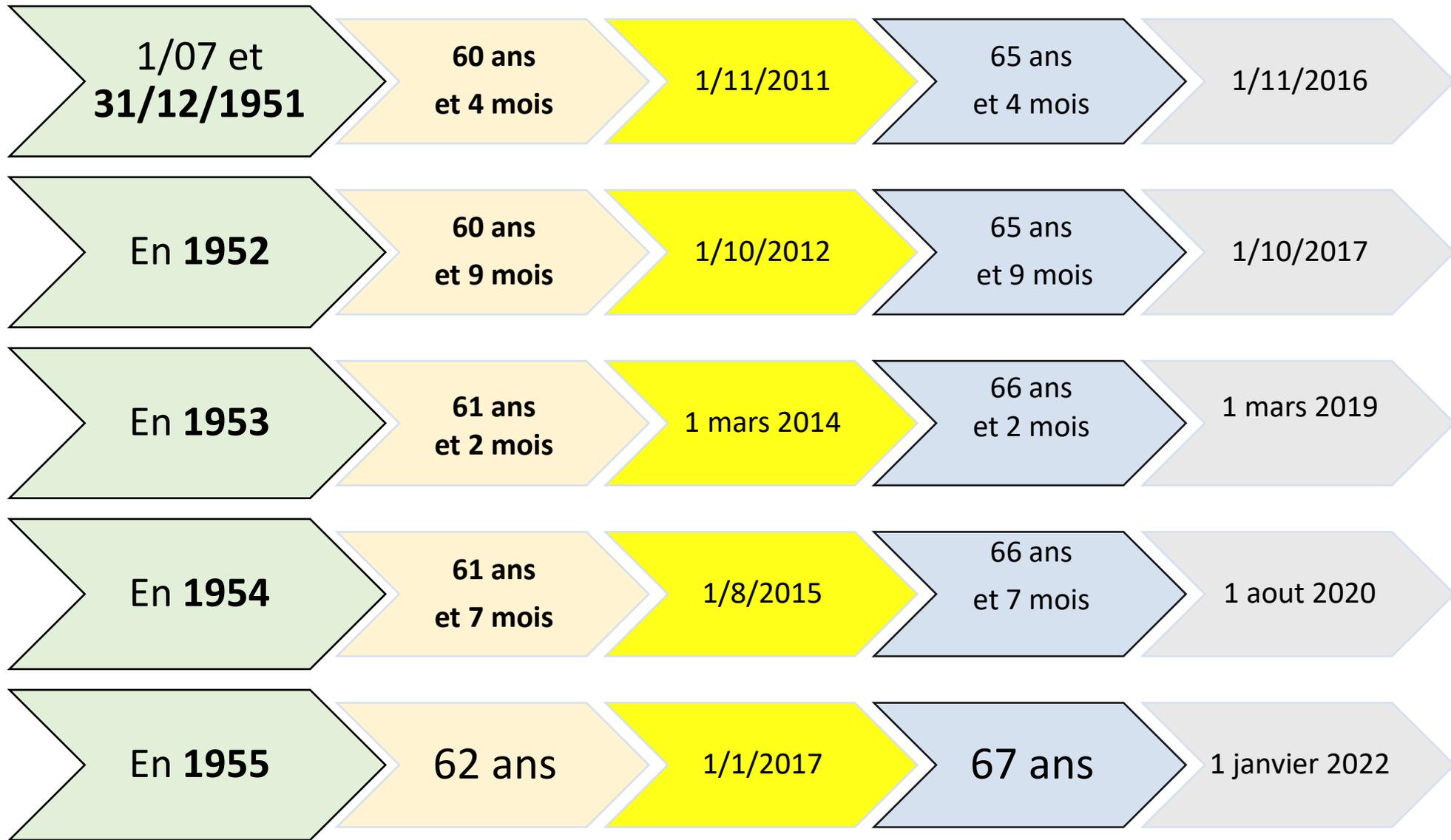
journal du fermier et du métayer

mai 14

n°636

Un trimestre tous les 3 ans

**Date de naissance**      **retraite possible**      **au plus tôt**      **à taux plein**      **soit au plus tôt**



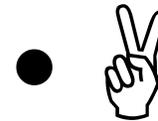
# droit de reprise L. 411-58 Code Rural p.m.

## 2 cas de prorogation

- « Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve
  - ✓ soit à moins de cinq ans de l'âge de la **retraite** retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles,
  - ✓ soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la **retraite à taux plein**.
- Dans chacun de ces cas, le bail est '**prorogé**' de '**plein droit**' pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant.
- Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. »

### Retraite légale :

*date de naissance*



### Retraite à « taux plein » :

choix du fermier...

Nécessité de **réitérer le congé** avant la fin de prorogation !



# GAEC - engagement – mise à disposition autorisation préalable personnelle (non)

- **Cass. 3 ème civ. 5 novembre 2014 n° 13-10888**

- le **GAEC**, qui avait obtenu le 28 août 2005 la reconnaissance prévue par l'article R. 323-9 du code rural et de la pêche maritime et était en conséquence en formation, n'était pas tenu aux formalités exigées par l'article 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 pour la reprise, lors de son immatriculation, de sa demande d'autorisation d'exploiter, dès lors que celle-ci ne constituait pas un engagement au sens de l'article 1843 du code civil
- qu'ayant relevé que MM. Thomas et Olivier X..., étaient membres du **GAEC**, à la **disposition duquel les terres louées étaient dès l'origine mises**, la cour d'appel en a exactement déduit qu'ils n'étaient pas tenus d'être « **personnellement** » titulaires d'une autorisation d'exploiter.

# Bail à long terme - période initiale - retraite congé expiration de chaque période annuelle

## **Cass. 3 civ. 15 octobre 2014 N° 13-23015**

« La faculté pour les parties de mettre fin au bail d'une durée d'au moins vingt-cinq ans, prévue par l'article L. 416-3 du code rural et de la pêche maritime, à l'expiration de chaque période annuelle à partir de celle où le preneur a atteint l'âge de la retraite, ne peut être exercée pendant la période initiale du bail à long terme »

- RDR janv.15 comm.2 Crevel -Bulletin d'information n° 815 du 1er février 2015 n°106



# DROITS ET OBLIGATIONS

fermage expertise échange  
Taux d'intérêt et restitution de l'indu

# Renouvellement -prix du bail - désaccord -**expertise** (oui)

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 1 juillet 2014 N° de pourvoi: 13-17636**

- Attendu que pour débouter M. X... de sa demande en fixation de ce fermage, l'arrêt retient que les éléments analysés relatifs au montant du fermage, inférieur au maximum fixé par l'arrêté préfectoral et au fermage antérieur, à la situation et l'état des parcelles, aux attestations divergentes sur la valeur locative, au montant du fermage de parcelles voisines, ne démontrent nullement que le prix fixé est excessif et qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une mesure d'expertise qui n'aurait d'autres fins que de pallier l'absence de démonstration par M. X... d'éléments suffisants pour étayer sa demande ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé **l'existence d'un désaccord sur le prix du fermage du bail renouvelé, la cour d'appel, qui était tenue de fixer le prix du nouveau bail**, a violé le texte susvisé

# nouveau fermage

## Date d'effet - date du renouvellement

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 mars 2015 n°13-25.787
- Le prix du bail renouvelé prend effet à « **la date du renouvellement** », quelle que soit la date de la saisine du tribunal paritaire.
- JCP N n°13 - 27 mars 2015 p.7
- À rapprocher : Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 5 mai 2011 N° de pourvoi: 11-40004

# Echange -défaut d'information- notion de préjudice - application dans le temps

- Cass. 3 ème civ. **9 juillet 2014 N° de pourvoi: 13-1788**
- Le refus de renouvellement du **bail** se trouvait soumis aux dispositions des articles L. 411-53 et L. 411-39 du code **rural** et de la pêche maritime, dans leur rédaction **issue de l'ordonnance** du 13 juillet 2006,
- et retenant souverainement que M. X... ne démontrait pas que **l'absence d'information** prévue à l'article L. 411-39 du code **rural** et de la pêche maritime lui avait porté « **préjudice** ».

# restitution de l'indu L 411-74 CRpm

## TAUX D'INTERET LEGAL... « + 3 points »

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement

- I « **et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points** »
- II. – Le I s'applique aux « **instances en cours** » à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

S'applique t-il aux « **baux en cours** » ?

- 2009 : 6,79 % ; 2010 : 3,65 % ;
- 2011 : 3,38 % ;
- 2012 : 3,71 % ;
- 2013-2014 : 3,04 % ;
- 1 semestre 2015

**Personne n'agissant pas pour des besoins professionnels : 4,06 % + 3 points = 7,06 %**

**Autres cas : 0,93 % + 3 points = 3,93 %**

- Gazette du Palais, n° 289-290, 16-17 octobre 2013, Chronique de
  - jurisprudence de droit rural, p. 15 à 17, note Christine Lebel
- "Le pas-de-porte a franchi les portes du Conseil constitutionnel", Cass, 3<sup>ème</sup> civ. 9/7/2013 (n°13-40,024) - BC III n°95 p.100

# Ordonnance n° 2014-947 du 20 août 2014 relative au taux de l'intérêt légal

(article 11 de la loi n°2014-1 du 2 JANVIER 2014 habilitant le Gouvernement  
à simplifier et sécuriser la vie des entreprises)

décret n°2014-1565 22 /12/14 et arrêté 23 décembre 2014 (JO 27/12/14)

## • « Art. L. 313-2

- 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. » GAZ. PAL. 10/11 sept. 2014 n°253 à 254 LASSERE CAPDEVEILLE 'interrogation autour de la future évolution du taux de l'intérêt légal' p.5 – JCP ed. NOT 1-2 JANVIER 2015 texte intérêts NOTE LUBIN (JJ) 105*

• « 1<sup>er</sup> semestre 2015 »

• > 4,06%

• > autres cas : 0,93%

## QUEL TAUX ?

- « personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels » :
- Bailleur non-exploitant, ni cédant
- « 1 semestre » 2015 :  
**4,06% + 3 points**

Janvier – juin 2015

## POUR QUI ?

- « tous les autres cas » :
- GFA
- Société immobilière, sci...
- Sociétés agricoles
- Cédant (preneur sortant ; exploitant antérieur)



# APPLICATION : TEXTE ABROGE / LOI D'AVENIR

Taux CRCAM Nord de France / Taux légal + 3 points

prêt à moyen terme

• 2009	3,86	👉	6,79 %
• 2010	3,22	👉	3,65 %
• 2011	3,51		3,38 %
• 2012	3,74		3,71 %
• 2013			
• 2014			
•	AVANT	AUJOURD'HUI	



# Baux en cours...

## L 411-74 avant la loi d'avenir : «un intérêt...»

### Convention locative « en cours »

- Instance en répétition 'ouverte' à compter du 15 octobre 2014
- (date d'application de la loi d'avenir)
- **Intérêt légal uniquement ?**

### Article 1153-1 du code civil

- En toute matière, **la condamnation à une indemnité emporte intérêts au taux légal** même en l'absence de demande ou de disposition spéciale du jugement. Sauf disposition contraire de la loi, ces intérêts courent à compter du prononcé du jugement à **moins que le juge n'en décide autrement.** (...)

# Cass. 3 civ. 27 janvier 2015 n° 13-26439

- Vu l'article 62 de la Constitution ; selon l'arrêt attaqué (Amiens, 10 septembre 2013)
- Attendu que l'arrêt attaqué a condamné les consorts Y... à restituer aux consorts A... une certaine somme avec intérêts, à compter du 3 mars 1993, au taux pratiqué par la caisse régionale de Crédit agricole pour les prêts à moyen terme ;
- Attendu que par **décision n° 2013-343 QPC du 27 septembre 2013**, applicable à toutes les instances non jugées définitivement à la date du 1er janvier 2014, date d'effet de la déclaration d'inconstitutionnalité, le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution les mots "*et égal au taux pratiqué par la caisse régionale de Crédit agricole pour les prêts à moyen terme*" figurant à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ;
- Que **cette décision prive de fondement juridique** l'arrêt attaqué qui doit être annulé en ce qui concerne la **disposition relative aux intérêts** ;

# TAUX D'INTERET - INSTANCE EN COURS - LOI ABROGEE – EFFETS -

- **Cass. 1ere civ. 28 janvier 2015 n°13-20.701 jurisdata 2015-001042**
- Vu les articles 61-1 et 62 de la Constitution, ensemble la **décision n° 2013-343 QPC du 27 septembre 2013**, publiée au journal officiel du 24 novembre 2013, et l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 ;
- Attendu que l'arrêt (de la Cour d'appel de Douai du 4 mars 2013) dit que Mme Y...dispose à l'égard des successions d'une créance d'un montant de 39 392, 83 euros, avec intérêts à compter du 27 mars 1985 au taux pratiqué par le Crédit agricole pour les prêts à moyen terme et capitalisation des intérêts à compter du 25 janvier 2011 ;
- Attendu cependant que, d'abord, dans sa décision susvisée, le Conseil constitutionnel a décidé que les mots « *et égal au taux pratiqué par la caisse régionale de Crédit agricole pour les prêts à moyen terme* » figurant à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime étaient contraires à la Constitution et que la déclaration d'inconstitutionnalité prenait effet le 1er janvier 2014 dans les conditions prévues au considérant 9, selon lequel il appartient, d'une part, aux juridictions de surseoir à statuer jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ou, au plus tard, jusqu'au 1er janvier 2014 dans les instances dont l'issue dépend de l'application des dispositions déclarées inconstitutionnelles, d'autre part, au législateur de prévoir une application des nouvelles dispositions à ces instances en cours à la date de la décision ;
- qu'ensuite, il résulte de l'article L. 411-74, alinéa 2, précité, applicable aux **instances en cours** au 15 octobre 2014, que les sommes indûment perçues et sujettes à répétition sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L. 313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points ;
- **Que l'arrêt, qui se trouve ainsi privé de fondement juridique, doit être annulé.**

JCP ed Not n°8-9 /20 février 2015 p.12 - Bulletin d'information n° 821 du 1er mai 2015 N° 493

# TAUX D'INTERET - INSTANCE EN COURS - LOI ABROGEE – EFFETS -

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 11 février 2015 N° de pourvoi: 14-10266**
- Attendu que l'arrêt attaqué a condamné M. et Mme Y... à restituer une certaine somme avec intérêts, à compter du 18 décembre 2010, au taux pratiqué par la caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme ;

Attendu que par **décision n° 2013-343 QPC du 27 septembre 2013**, applicable à toutes les instances non jugées définitivement à la date du 1er janvier 2014, date d'effet de la déclaration d'inconstitutionnalité, le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution les mots "et égal au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme" figurant à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ;

**Que cette décision prive de fondement juridique la disposition relative aux intérêts de l'arrêt rendu le 6 novembre 2013 ;**

- ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. et Mme Y... à payer des intérêts, à compter du 18 décembre 1990, au taux pratiqué par la Caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme, l'arrêt rendu le 6 novembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen
- JurisData n° 2015-002306 -

# INDU - CONJOINT - ACTION OBLIQUE

- **3e Civ. - 11 février 2015. REJET ET ANNULATION PARTIELLE N° 14-10.266**
- « Le **conjoint de l'exploitant**, qui agit en remboursement des sommes versées au titre d'un pas-de-porte contre le preneur sortant, et non contre le bailleur, n'exerce
- ni une action dérivée du bail rural,
- ni une action exclusivement attachée à la personne de son époux
- **et peut se prévaloir des dispositions de l'article 1166 du code civil pour exercer l'action en répétition de l'indu** que ce dernier s'abstient de mettre en œuvre. »
- Bulletin d'information n° 822 du 15 mai 2015 n°560
- Droit rural n° 433, Mai 2015, comm. 83 « *Quand le pas-de-porte s'entrouvre à l'oblique* » S. CREVEL
- « dès lors qu'il agissait contre le preneur sortant et non contre le bailleur, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'une action dérivée du bail rural, la cour d'appel a exactement retenu que M. Z... n'exerçait pas une action exclusivement attachée à la personne de son épouse et pouvait se prévaloir des dispositions de l'article 1166 du code civil pour exercer l'action en répétition de l'indû que cette dernière s'abstenait de mettre en œuvre ; »

# INDU - instance en cours - loi nouvelle -

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 mai 2015 n° 13-28406**
- ayant retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation que l'ambiguïté de la clause rendait nécessaire, que M. X... et Mme Y... avaient mis à la charge de M. Z... le paiement des fumures, arrière-fumures et améliorations culturales, qui ne peuvent être mises à la charge du preneur entrant, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, et qui en a exactement déduit que le preneur pouvait prétendre au remboursement des sommes correspondant en réalité à une cession de bail prohibée, a légalement justifié sa décision ;
- Par décision n° 2013-343 QPC du 27 septembre 2013, applicable à toutes les instances non jugées définitivement à la date du 1er janvier 2014, date d'effet de la déclaration d'inconstitutionnalité, le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution les mots "*et égal au taux pratiqué par la caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme*" figurant à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ;
- Que cette **décision prive de fondement juridique** l'arrêt rendu le 9 octobre 2013 qui doit être **annulé** en ce qui concerne la disposition relative aux intérêts ;

# FIN DU BAIL

Indemnisation et prescription

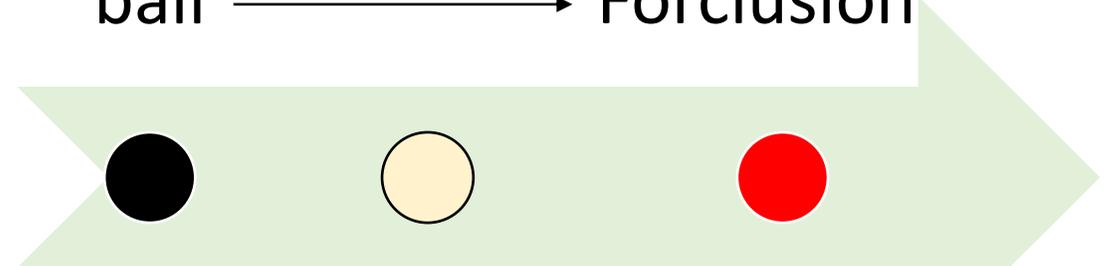
# INDEMNISATION L411-69 CRpm

## PRESCRIPTION

- « La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion. »

> *Application aux baux en cours ?*

Fin  
du  
bail —————> Forclusion



12  
mois

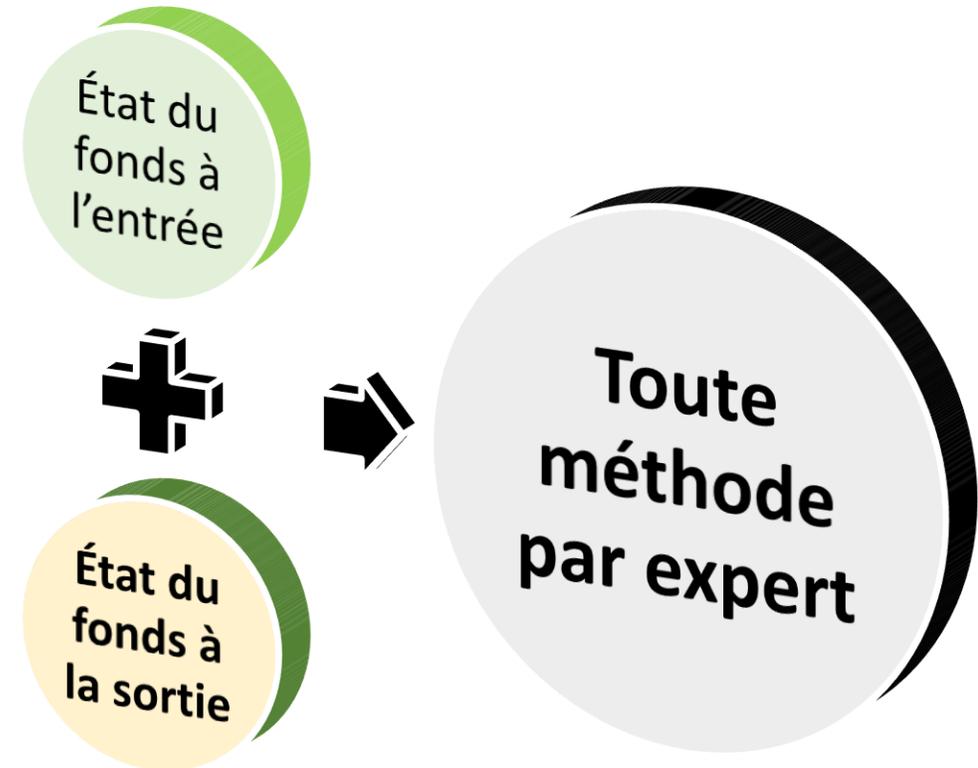


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



# l'article L. 411-71 CRpm indemnité de sortie

- « Le montant de l'indemnité peut être fixé par comparaison entre **l'état du fonds** lors de **l'entrée** du preneur dans les lieux et cet état lors de sa **sortie** ou au moyen d'une 'expertise' ».
- En ce cas, l'expert peut utiliser 'toute méthode' lui permettant d'évaluer, avec précision, le montant de l'indemnité due au preneur sortant ; ».



ETAT DES LIEUX INDISPENSABLE A L'ENTREE  
> *Application aux baux en cours ?*

Améliorations. - Indemnité au preneur sortant. -  
Cause de cessation du bail indifférente.

- 3e Civ. - 21 mai 2014. N° 13-15.476

L'indemnité prévue à l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime est due au preneur sortant **quelle que soit la cause** qui a mis fin au bail, y compris en cas de cession non autorisée, peu important que les travaux ou investissements aient été réalisés par le sous-preneur ou le cessionnaire non autorisés, lesquels n'ont en revanche aucun droit à indemnité à ce titre.

- Bulletin d'information n° 809 du 15 octobre 2014 **N° 1247**

# Expertise - comparaison- appréciation souveraine

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 1 juillet 2014 n° de pourvoi: 11-21903**
  - Attendu qu'ayant relevé qu'il résultait du **rapport d'expertise**, d'une part, que les analyses de terres effectuées lors de la sortie de ferme faisaient apparaître un **PH allant de 5, 1 à 5, 5**, alors que le PH moyen sur le secteur pour la **pratique de la polyculture élevage se situait entre 5, 8 et 6**,
  - et, d'autre part, que le contrat de **bail** notarié précisait la nature **des terres louées, qualifiées de correctes** par l'expert,
- la cour d'appel a pu en déduire que M. X... **ne s'était pas donné les moyens de maintenir la qualité minimale des terres louées** ;
- D'où il suit que le moyen n'est pas fondé

# Évolutions techniques -clause-

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. **12 mai 2015 N° de pourvoi: 13-23123**
- Attendu que pour condamner M. X...à payer à Mme Y...une certaine somme, l'arrêt du 11 avril 2013 retient que, si les stipulations contractuelles successives contenues dans les états des lieux dressés entre les parties prévoient que lors de la sortie du preneur le nombre de journées mises en oeuvre pour la valorisation du domaine et pour le râpage, alors trouvé, comparé à celui prévu dans ce document fera pour le surplus la perte et pour le moins le gain du preneur au cours de sortie, soit trois cent soixante-neuf jours en 1976, les modes opératoires du travail agricole ont 'évolué' et que la proposition de l'expert de ramener ce nombre de jours à 110 en 1976 doit être homologuée ;
- Qu'en statuant ainsi alors que, **quelles que soient les évolutions des techniques, le juge n'est pas autorisé à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# DROIT DE PREEMPTION RURAL

Mise en demeure

Appréciation

Durée d'exercice

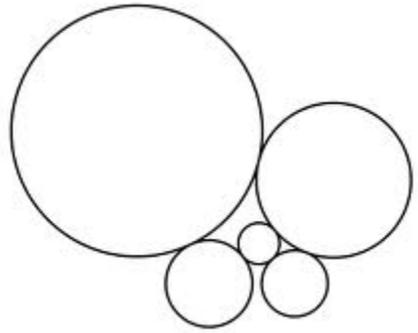
Préemption. - Mise en demeure de régulariser la vente. - Validité. -

- 3e Civ. - 21 mai 2014. N° 12-35.083

La simple remise par un huissier de justice d'un **pli cacheté** ne vaut pas **mise en demeure par acte extrajudiciaire** au sens de l'article L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime.

- Bulletin d'information n° 809 du 15 octobre 2014 **N° 1248**





# Préemption. Prise en compte de l'ensemble des terres affermées (oui).

- 3e Civ. - 4 juin 2014. N° 13-14.143
- L'appréciation de **l'exploitation effective** par le preneur prévue par l'article L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime doit se faire en prenant en compte **l'ensemble des terres affermées**, et non la seule parcelle vendue.
- Bulletin d'information n° 810 du 1er novembre 2014 n° 1324

# PREEMPTION conjoint collaborateur 3 ans

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 février 2015 N° de pourvoi: 13-26864**
- « Attendu que pour rejeter la demande de Mme C..., l'arrêt retient que, si Mme C..., preneuse à **bail**, exerce **depuis trois ans au moins** la profession agricole, elle n'exploitait pas par elle-même ou par sa famille les parcelles en cause, mises à disposition par les preneurs de la société civile d'exploitation agricole X... frères et exploitées par cette société, dans laquelle elle n'était pas associée ;
- Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que **Mme C... avait exercé depuis plus de trois ans la profession agricole de collaboratrice de son conjoint**, associé dans la société qui exploitait les terres louées, et au sein de laquelle elle venait, avec son fils, aux droits de son mari décédé en 2008, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »
- L. 412-5 du code **rural pm**

# BAUX CESSIBLES HORS CADRE FAMILIAL





# bail « cessible hors cadre familial » durée du renouvellement L418-3 crpm

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

- l'article L. 418-3 du même code, les mots : «  *cinq ans au moins*  » sont remplacés par les mots : «  **neuf ans**  ».

- 🖱️ Rédaction toujours incertaine pour plusieurs renouvellements !

👉 Prévoir dans le bail initial !

- Loi du 13 octobre 2014 :
- «  *A défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois au moins avant son terme, le bail est renouvelé pour «  une  » période de « 9 ans ».* »
- 🖱️ ...**non applicable** aux baux en cours...

# Projet de loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

- C. Env. Art. L. 350-1 AA (nouveau).
- - Le paysage désigne
- « *une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels ou humains et de leurs interrelations dynamiques.* »
- Section 3
- Assolement en commun
- Article 35 du projet de loi
- Le premier alinéa de l'article L. 411-39-1 du code rural et de la pêche maritime est complété par une phrase ainsi rédigée :
- « Au delà de son objectif initial, un assolement en commun peut aussi avoir d'autres finalités, notamment *la préservation de la qualité de l'eau ou la protection de la biodiversité.* »
- Section 4
- Aménagement foncier à finalité environnementale
- Article 36 du projet de loi
- L'article L. 123-1 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- 1° Au premier alinéa, les mots : « et forestier » sont remplacés par les mots : « forestier et environnemental » ;
- 2° La seconde phrase du deuxième alinéa est complétée par les mots : « *et permettre, dans ce périmètre, une utilisation des parcelles à vocation naturelle, agricole ou forestière en vue de la préservation de l'environnement* ».

PROCEDURE  
PARLEMENTAIRE  
CONTRAIRE A LA CONSTITUTION



# ASSESEURS DESIGNES pour 6 ans par le PRESIDENT de la COUR D'APPEL

## REGLE JURISPRUDENTIELLE DE « L'ENTONNOIR »

«Les **adjonctions ou modifications** qui peuvent être apportées à un projet ou une proposition de loi, **après la première lecture**, par les membres du Parlement et par le Gouvernement doivent être en **relation directe avec une disposition restant en discussion**, c'est-à-dire qui n'a pas été adoptée dans les mêmes termes par l'une et l'autre assemblées ; que, toutefois, ne sont pas soumis à cette dernière obligation les amendements destinés à assurer le respect de la Constitution, à opérer **une coordination avec des textes en cours d'examen** ou à **corriger une erreur matérielle** »

Amendement en 2ème lecture à ✓  
l'Assemblée Nationale  
- **Ordonnance du 1<sup>er</sup> Président de la Cour d'Appel** après avis du Président du tribunal paritaire des baux ruraux sur une liste dressée par l'autorité administrative





# SAFER



« Le bel avenir promis à la SAFER par la loi du 13/10/2014 » étude BESSON-BOSSE PLATIERE - JCP ed Not 48-28/11/2014 -



# CONSEIL CONSTITUTIONNEL

Loi d'Avenir et SAFER

# Décision 2014-701 DC. 9 octobre 2014 cons. 18

JO n° 0238 du 14 octobre 2014 page 16656 texte n° 2

- « L'exercice du droit de préemption par les **sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural** n'entraîne pas de **privation de propriété** au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 mais une atteinte aux **conditions d'exercice de ce droit ainsi qu'à la liberté contractuelle.** »
- Le droit de préemption des SAFER « doit être utilisé » pour leur mission principale **d'installation des exploitants agricoles** (article. L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime).
  - ↳ « *réserve d'interprétation destinée à en circonscrire la portée* »
- Conseil constitutionnel : Tables d'analyses du 1er janvier au 31 décembre 2014

## Décision 2014-701 DC. 9 octobre 2014

- Les SAFER ne peuvent pas **préempter la nue-propriété** dans le but de la rétrocéder dans les cinq ans à l'usufruitier, faute de garantie légale pour faire respecter ce délai (article L. 143-1 du même code).

# Entrée en vigueur

APPLICATION IMMEDIATE de la LOI ?

- **Article 1 du code civil**

*« Les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication. »*

LOI du 13 octobre 2014 publiée le '14 octobre' ; en vigueur le « 15 octobre »

- ATTENTE DES DECRETS d'APPLICATION ?

# LOI n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral



## Chef-lieu provisoire

avis du conseil municipal de la commune envisagée comme siège du chef-lieu et des conseils régionaux intéressés. L'avis de chaque conseil régional est rendu après consultation du conseil économique, social et environnemental régional et après concertation avec les représentants des collectivités territoriales, des organismes consulaires et des organisations professionnelles représentatives. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'ont pas été émis dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de décret par le Gouvernement

## chef-lieu définitif

décret en Conseil d'Etat pris avant le 1er octobre 2016, après avis du conseil régional de la région

oOo

> Strasbourg est le chef-lieu de sa région

- regroupement de la Basse-Normandie et de la Haute-Normandie, qui est dénommée « Normandie »
- et la région Centre est dénommée « Centre-Val de Loire ».

SAFER  
Aujourd'hui

# LES SAFER A L'ECHELLE REGIONALE

EFFET DIRECT...

- L 141-6 CRpm

- « Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont constituées à l'échelle régionale ou interrégionale. »



# CONSEIL D'ADMINISTRATION de la SAFER

## 1<sup>er</sup> collège

- Des organisations syndicales à vocation générale d'exploitants agricoles représentatives à l'échelle régionale, ainsi que des chambres régionales d'agriculture, auxquels peuvent s'ajouter, pour atteindre le cas échéant le nombre de membres requis pour ce collège, d'autres représentants professionnels agricoles proposés par les chambres régionales d'agriculture (*a du 1° du II de l'article L. 141-6 CRpm*)

## 2<sup>ème</sup> collège

- Des collectivités territoriales de leur zone d'action
- et, le cas échéant, des établissements publics qui leur sont rattachés
- (participation au capital social des collectivités publiques et des personnes morales représentatives des intérêts économiques environnementaux et sociaux à caractère rural)

## 3<sup>ème</sup> collège

- D'autres personnes, dont **l'Etat, des actionnaires de la société** et
- des **représentants des associations agréées de protection de l'environnement**
- et des **fédérations départementales, interdépartementales ou régionales des chasseurs ;**

**Les statuts peuvent prévoir jusqu'à 24 le nombre de membres du conseil d'administration  
rechercher une représentation équilibrée des femmes et des hommes**

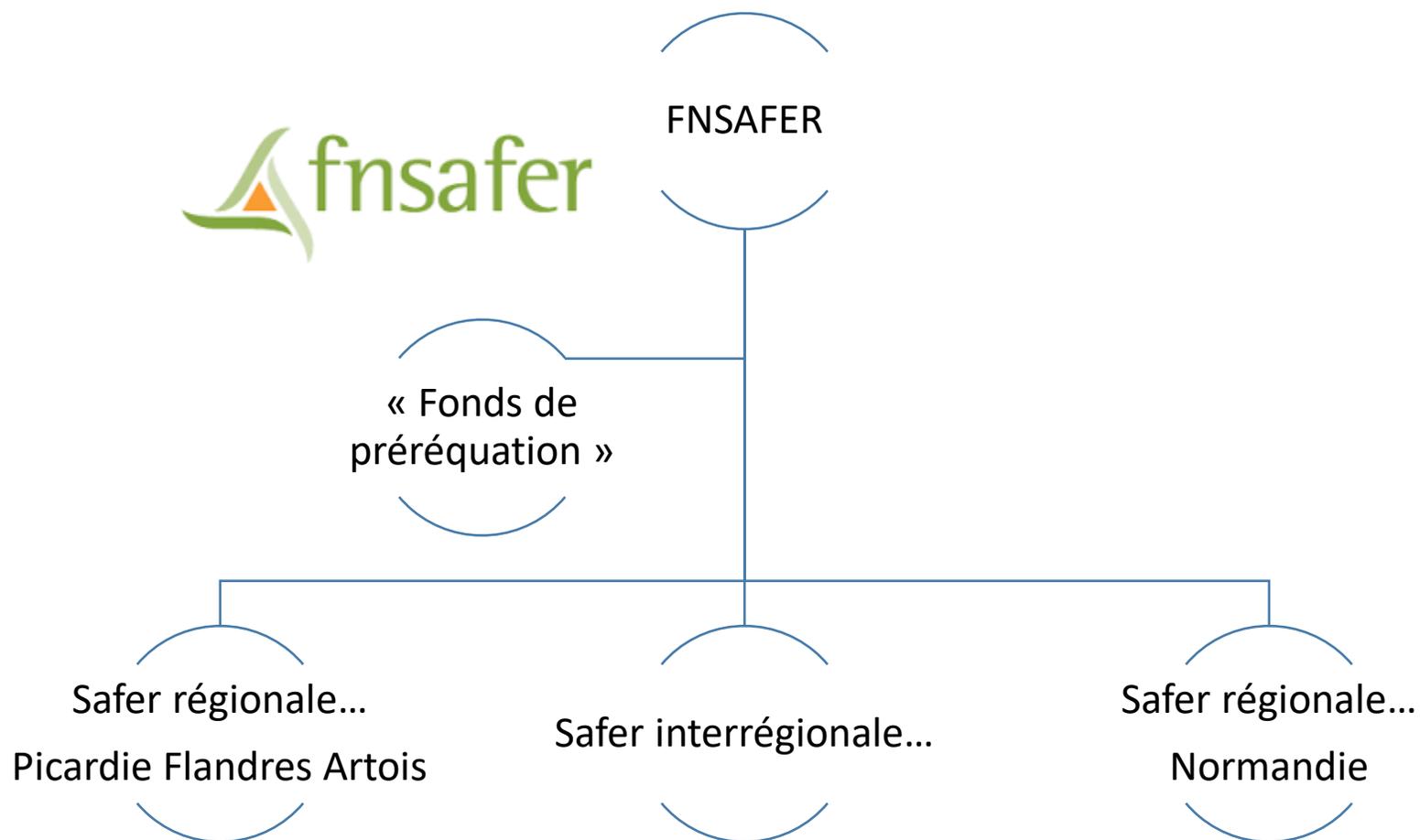
# SAFER dispositions transitoires

1/06/2016 - 30 % - 12 ans

- *les SAFER agréées avant sa publication transmettent au ministre chargé de l'agriculture la mise à jour de leurs statuts lors du renouvellement de leur **programme pluriannuel d'activité** et, au plus tard, le **1er juillet 2016**.*
  - *L'agrément de ces sociétés est revu dans un délai maximal de **six mois** suivant la transmission des nouveaux statuts.*
- *A compter de la publication de la présente loi, la **représentation minimale de chaque sexe** dans le collège (mentionné au a du 1° du II de l'article L. 141-6 du code rural et de la pêche maritime), dans sa rédaction résultant de la présente loi, **est fixée à 30 % des membres**.*
  - *Cette proportion est révisée au plus tard à la fin de la **douzième année suivant cette publication**.*

# REGROUPEMENT DES SAFER OFFICIALISE

L141-6-II-2°)



Bilan et activités des SAFER en matière forestière transmis annuellement au Conseil supérieur de la foret et du bois

# Attribution « permanente » du droit de préemption



## PREEMPTION

**zones** dans lesquelles elle estime nécessaire de pouvoir exercer ce droit et, le cas échéant, la **superficie** minimale des terrains auxquels il devrait s'appliquer

**l'avis des commissions départementales d'orientation de l'agriculture et des chambres d'agriculture** compétentes dans la zone considérée  
et **consulte le public** dans des conditions permettant de recueillir ses **observations**.

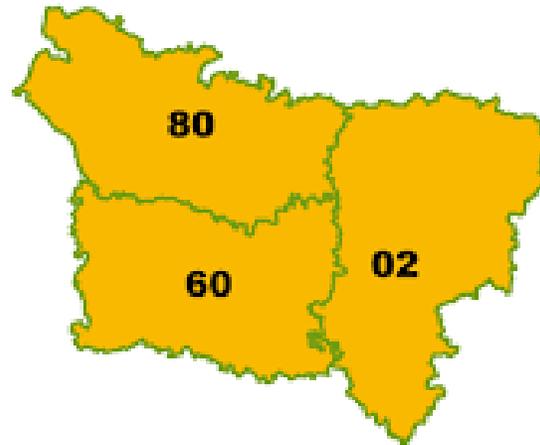
A l'occasion du renouvellement du **programme pluriannuel d'activité** de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, sur demande motivée des commissaires du Gouvernement ou de la société, il peut être procédé au réexamen des conditions d'exercice du droit de préemption,

**L'illégalité, pour vice de forme ou de procédure**, du décret fixant ou modifiant les conditions d'exercice du droit de préemption d'une SAFER ne peut être invoquée par voie d'exception après l'expiration **d'un délai de six mois à compter de sa publication**.

L'annulation, pour vice de forme ou de procédure, du décret fixant ou modifiant les conditions d'exercice du droit de préemption d'une SAFER ne permet pas de remettre en cause les **décisions de préemption devenues définitives**.

Décret n° 2015-339 du 25 mars 2015 autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Picardie à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire

- La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Picardie est autorisée, pour une période de... **deux années**, à exercer le droit de **préemption**



# « NOTIFICATION » SYSTEMATIQUE A LA SAFER

## TRANSPARENCE sur les BIENS RURAUX

- Toutes les mutations « onéreuses »  
et... mutations « gratuites »  
(donation)
- sauf successions
- > décret attendu !

## Sanction pécuniaire

- Amende administrative entre 1500 €  
et 2 % du montant de la transaction
  - Procédure contradictoire
  - Recours de '**pleine juridiction**' dans  
l'année de la constatation des faits
- ↳ Avocat obligatoire

# SAFER Préemption délais régularité

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 20 mai 2015 n°14-13.188 Safer Provence Alpes Cote d'Azur/ De Luca**
- « La SAFER, informée le 17 juillet 2008 de l'intention de M. Y... d'aliéner une parcelle de terre, a, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 12 septembre 2008, fait connaître sa décision de préempter et exactement retenu que **le délai de validité convenu** entre M. Y... et M. et Mme X..., acquéreurs évincés, **n'était pas opposable à la SAFER** qui disposait d'un délai de **deux mois** pour préempter en application des articles R. 143-4 et 6 du code rural et de la pêche maritime,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a déduit à bon droit que la **procédure** de préemption formalisée avant l'expiration de ce délai était **régulière** ; »
- *-Le délai de validité du compromis de vente entre le vendeur et l'acquéreur évincé n'est pas opposable à la SAFER*
- *-Est régulière la procédure de préemption formalisée avant l'expiration du délai de 2 mois imparti à la SAFER pour préempter.*

# Droit de préemption en cas de donations entre vifs Art. L143-16.



- « Sont également soumis au droit de préemption des SAFER les biens, droits réels et sociaux mentionnés aux premier, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 143-1, lorsqu'ils font l'objet d'une cession entre vifs à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée :
- « – entre ascendants et descendants ;
- « – **entre collatéraux jusqu'au sixième degré** ;
- « – entre époux ou partenaires de pacte civil de solidarité ;
- « – entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.
- « À l'exception de la sous-section trois de la section deux, les dispositions du présent chapitre sont applicables aux donations mentionnées au premier alinéa.
- « Toutefois, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 412-8, le notaire chargé d'instrumenter ne mentionne pas le prix. La décision du **titulaire du droit de préemption** d'acquérir le bien indique l'estimation de celui-ci par les **services fiscaux**. »
- > **Amendement gouvernemental n°1694 art. add. après l'article 30**

# Déclaration préalable à la SAFER. – Nécessité omission préjudice réparation

- **3e Civ. - 1er octobre 2014. CASSATION PARTIELLE N° 12-24.626.**
- Selon l'article R. 143-9 du code rural et de la pêche maritime, la personne chargée de l'aliénation d'un fonds agricole ou d'un terrain à vocation agricole, situé dans une zone où la société d'aménagement foncier et d'établissement rural est autorisée à exercer le droit de préemption, doit préalablement déclarer à cette société les aliénations consenties au profit des bénéficiaires de droit de préemption primant celui de la société, comme celui du preneur en place depuis plus de trois ans.
- Si l'absence de notification du projet d'aliénation par le notaire ne permet pas à la SAFER d'agir en nullité de la vente, celle-ci peut demander la **réparation du préjudice qu'elle a subi du fait de l'omission par le notaire de la formalité de notification.**
- Bulletin d'information n° 814 du 15 janvier 2015 n°52

# 4 MISSIONS des SAFER

1° Elles œuvrent prioritairement à la **protection des espaces agricoles, naturels et forestiers**. Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la **consolidation** d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des **critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles** ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économique, sociale et environnementale et ceux relevant de **l'agriculture biologique** au sens de l'article L. 641-13 ;

2° Elles concourent à la **diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique** ;

3° Elles contribuent au **développement durable des territoires ruraux**, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2 ;

4° Elles assurent la **transparence du marché foncier rural**.

Appui technique à la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** et est représentée à **l'observatoire des espaces naturels agricoles et forestiers**

# CONSOLIDATION...

## Agrandissement : définition

- Rendre plus grand quelque chose,
- en accroître les dimensions

## Consolidation : définition

*réunion de deux ensembles homogènes de valeurs (comptables, bases de données diverses) en un ensemble unique*

- **Droit**  
Réunion sur une même personne de droits jusque-là séparés.
- **Chirurgie...**  
Action par laquelle les fragments d'un os fracturé se ressoudent.
- **Géologie et travaux publics...**  
Accroissement de la densité sèche d'un terrain par suite de son tassement sous l'effet de son propre poids.

# « Acquérir » des actions ou parts de sociétés

A L'AMIABLE

## AVANT

- *Acquérir, dans le but d'améliorer les structures foncières, **des parts** de sociétés civiles à objet agricole donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de biens agricoles ou forestiers **ou l'intégralité des parts ou actions de sociétés** ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole et, notamment, par dérogation aux dispositions du chapitre II du titre II du livre III (nouveau), des parts de groupements fonciers agricoles ;*

## AUJOURD'HUI LOI 13/10/2014

- **Acquérir des actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole notamment, par dérogation à l'article L. 322-1, la 'totalité ou une partie des parts de groupements fonciers agricoles' ou de 'groupements fonciers ruraux'.**
- ↪ L322-1 : « *Le groupement foncier agricole est une société civile formée entre personnes physiques. Il est régi par les dispositions prévues aux articles L. 322-2 à L. 322-21 du présent code et par les chapitres Ier et II du titre IX du livre III du code civil. (...)* »

# biens immobiliers à « usage » agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés

- **Avant**

*Terrain à « vocation » agricole*

- Remise en cause de jurisprudence dominante :

Cass.3<sup>ème</sup> civ.28/09/2011 n°10-14.0004

- Grange désaffectée :

«Utilisation agricole » / vocation agricole R143-2

Cass.3<sup>ème</sup> civ. 31 mai 2007 n°06-13.874

RDR n°430 février 2015 Bosse Platière et Travely « loi d'avenir agricole : un *aggiornamento* de l'action des SAFER » point 20

- nouvelle définition -

**'biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole'**

Aujourd'hui

**« terrains nus à vocation agricole »**

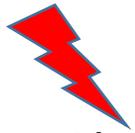
• « Sont assimilés à des terrains nus :

les terrains ne supportant que  
des friches,  
des ruines

ou des installations temporaires, occupations  
ou équipements qui ne sont pas de nature à  
compromettre définitivement leur vocation  
agricole. »

**L143-1 CRpm**

- Sont considérés comme à vocation agricole :
- **①** terrains situés soit dans une **zone agricole protégée**
- **②** à l'intérieur d'un périmètre de **protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains** (l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme)
- **③** dans une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** délimitée par un document d'urbanisme
- **④** terrains situés dans les secteurs ou parties **non encore urbanisés** des communes, à l'exclusion des bois et forêts **en l'absence d'un document d'urbanisme**



# Buts de la préemption des SAFER

- L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1 :
- 1° **L'installation**, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
- 2° La **consolidation d'exploitations** afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ;
- 3° La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
- 4° La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
- 5° La lutte contre la spéculation foncière ;
- 6° La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
- 7° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ;
- 8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, **dans le cadre de stratégies** définies par **l'Etat, les collectivités territoriales** ou leurs établissements publics **ou approuvées** par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ;
- 9° Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

**L143-2**

# EXTENSION DU DROIT DE PREEMPTION habitation et bâtiments L143-1 §2

- aliénation à titre onéreux de **bâtiments d'habitation** faisant partie d'une exploitation agricole.
- Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux au prix proposé sans possibilité de contre-proposition de prix (L143-10) :
- ✓ des « **bâtiments** » situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa et qui ont été **utilisés** pour l'exercice d'une activité agricole **au cours des cinq dernières années** qui ont précédé l'aliénation, pour **leur rendre un usage agricole**.
- Cas des zones de montagne
- ✓ nb : Dans les communes et parties de **communes de montagne** telles que définies par les articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de **bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années** qui ont précédé cette aliénation, pour leur rendre un usage agricole.

# Extension du droit de préemption de la SAFER

## la préemption « partielle » L143-1-1

L143-1-1 du code rural et de la pêche maritime

### Option du vendeur

- Ordonner l'acquisition du tout
- Accepter l'acquisition partielle
- avec possibilité d'indemnisation de la 'perte de valeur' des bien non acquis amiablement ou par le tribunal de grande instance

### ↳ Vis-à-vis de l'acquéreur évincé

- Rétrocession prioritaire du bien imposé à l'achat par le vendeur en cas d'acquisition du tout

### ↳ Vis-à-vis du rétrocessionnaire choisi

- Rétrocession du tout à l'attributaire avant d'autres candidats

### encadrement de l'opération

**Prix de cession = prix d'achat + frais supportés par la SAFER**

**Préemption partielle et exigence d'acquisition du tout**

**L143-1-1**

**Vente indivisible**

**Préemption partielle de la SAFER**

**Option du vendeur d'exiger l'acquisition du tout**

**Contre offre amiable avec  
révision du prix de la SAFER**

**CE 10 février 2010 n°322399 Cne Hyères  
les Palmiers jurisdata n°2010-000430**

La demande d'acquisition par la commune sur demande du propriétaire constitue elle-même une seconde préemption distincte de la première !

BIJU 2010 n°3 p.204

RDR n°430 p.39 note 23

# TOTALITE des PARTS SOCIALES et ACTIONS de société

extension du droit de préemption pour une installation L143-1 § 6

## AVANT

- APPORTS en société
- ↪ préemption sauf GFA familial et clause de non préemption
- (montage GFA /bail à long terme ou pacte DUTREIL)
- Cession de la totalité des parts
- ↪ pas de préemption

## AUJOURD'HUI

- ① Cession de la « totalité » (100 %) des parts sociales ou actions de société
- Société ayant un objet principal agricole ou la propriété agricole
- ② en vue d'installer «un » agriculteur
- INTERROGATIONS du dispositif légal
- SAFER ...: unique associé ? et non exploitant, personne morale (SCEA uniquement...)

### PROGRESSIVITE dans la transmission :

- Cession partielle et fraude ; Installation de plusieurs candidats ?
- Clause d'agrément du nouvel associé dans les statuts ?
- Mise à disposition et préemption ?
- Démembrement et vente partielle des parts sociales ?

# droit de préemption SAFER - démembrement

Aliénation à titre onéreux

- de l'**usufruit** (au-delà du 4<sup>ème</sup> degré)
- ou de la nue-propriété des biens



**L143-1 §6**

Elles ne peuvent préempter la **nue-propriété** de ces biens (!) que dans les cas :

- où **elles en détiennent l'usufruit**
- ou sont **en mesure de l'acquérir concomitamment,**
- ou lorsque la **durée de l'usufruit** restant à courir ne dépasse pas **deux ans.**

# Extension de la REVISION DE PRIX au nom du département - protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

L143-7-1

- Lorsque la SAFER déclare vouloir faire usage de son droit de préemption et qu'elle estime que **le prix et les conditions d'aliénation sont exagérés**, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles de même ordre, elle adresse au notaire du vendeur, après accord des commissaires du Gouvernement, une offre d'achat établie à ses propres conditions.
- Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la SAFER, il peut soit **retirer** le bien de la vente, soit demander **la révision du prix proposé** par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural au tribunal compétent de l'ordre judiciaire qui se prononce dans les conditions prescrites par l'article L. 412-7.
- **Si, dans un délai de six mois** à compter de la notification de cette offre, le **vendeur** n'a ni fait savoir qu'il l'acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, **il est réputé avoir accepté l'offre de la SAFER** qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé. Toutefois, en cas de décès du vendeur avant l'expiration dudit délai, cette présomption n'est pas opposable à ses ayants droit auxquels la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit réitérer son offre.
- **Lorsque le tribunal, saisi par le vendeur**, a fixé le prix, l'une ou l'autre des parties a la faculté de renoncer à l'opération. Toutefois, si le vendeur le demande dans un délai de trois ans à compter d'un jugement devenu définitif, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut refuser l'acquisition du bien au prix fixé par le tribunal, éventuellement révisé si la vente intervient au cours des deux dernières années.

# Méconnaissance - SANCTIONS MINISTERIELLES

- En cas de **méconnaissance** des dispositions du présent chapitre [sur le droit de préemption] par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le **ministre** chargé de l'agriculture peut :
  - **suspendre, pour une durée n'excédant pas trois ans**, le droit de préemption de cette société.
  - En cas de réitération des manquements, **l'agrément** mentionné à l'article L. 141-6 **peut être retiré.**



# Non respect du droit de préemption de la SAFER

- Référence au droit de préemption du preneur en place
- Article L 412-10 nullité substitution
- Article L412-12 nullité et dommages et intérêts

- Point de départ de l'action

modification du point de départ !

↪ **6 mois** à compter de la « **publication de l'acte** »

↪ **6 mois** à compter du jour où la **SAFER** a eu connaissance de la date de la vente (cas des parts sociales)

- Nouvelle sanction : l'amende administrative (au profit de l'Etat)
- «*Non respect de l'obligation d'information lorsque l'opération entre dans le champs d'application du droit de préemption* »



# Intermédiation locative – Mise à Disposition

- La **durée maximale** des conventions de mise à disposition est de **six ans, renouvelable une fois, quelle que soit la superficie des immeubles ruraux mis à disposition.**

↳ *FIN DU CRITERE DE SURFACE*

- A l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 le bien ayant fait l'objet de la convention ci-dessus sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place.

# Information étendue - rétrocession - maire -

## AVANT

- La SAFER informe les maires de toutes les déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune.

## Article L143-7-2 nouveau

- La société d'aménagement foncier et d'établissement rural informe les maires de toutes les déclarations d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de leur commune.
- Préalablement à toute rétrocession, elle les informe également de son « intention de mettre en vente » tout bien situé sur le territoire de leur commune.

# RETROCESSION - CHOIX - Hiérarchie - - agriculture biologique -

- Mise en vente de terrains dont la production relève de **l'agriculture biologique** (L 142-5 CRpm et L 641-13)
- Cession en « **priorité** » à un agriculteur qui s'engage à poursuivre l'exploitation en agriculture 'biologique' pendant **6 ans**.



# RETROCESSION TERRAINS BOISES Hiérarchie

- Moins de 10 hectares

- Rétrocession  
aux propriétaires « contiguës »
- avec priorité à ceux qui font l'objet d'un engagement de « gestion durable ».

## RETROCESSION et Contrôle des structures rôle nouveau du commissaire du gouvernement

agriculture

Lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la SAFER entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter en application du I,

- **>l'avis favorable** donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu de cette autorisation. Dans ce cas, la **publicité du projet de rétrocession** tient lieu de la publicité prévue au premier alinéa de l'article L 331-3.
- **>S'il estime que, compte tenu des autres candidatures à la rétrocession** ou à la mise en valeur des biens et des **motifs de refus** prévus à l'article L. 331-3-1, le candidat à la rétrocession ne doit pas être autorisé à exploiter les biens qu'il envisage d'acquérir, le commissaire du Gouvernement en fait expressément mention dans son avis. Cette mention tient lieu de refus de l'autorisation d'exploiter mentionnée à l'article L. 331-2. »

# Safer – prédétermination (non) rétrocession

Cass. 3 civ. 14 octobre 2014 n° 13-1989

- Ayant relevé que la SAFER Provence Alpes Côte d'azur (la SAFER) avait motivé sa décision par référence à deux des objectifs légaux prévus par l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, précisant
- que l'exercice du droit de la préemption permettrait à des candidats de 's'agrandir' ou 'se restructurer',
- qu'un appel à candidature aurait lieu et que la situation de l'acquéreur évincé pourrait être examinée à l'occasion de la **rétrocession**,
- et retenu que le fait que la SAFER ait visé l'exemple d'une **exploitation maraîchère** voisine, correspondant à celle de M. X...,
- ou qu'elle ait consenti à celui-ci une convention d'occupation précaire pour quatre mois, avant la rétrocession, sur le bien préempté
- > ne démontrait pas que la décision de rétrocession favorisait M. X...,  
la cour d'appel a pu en déduire que la décision de préemption était suffisamment motivée et non destinée à favoriser un candidat prédéfini

# Rétrocession - objectifs poursuivis - contrôle

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. **12 mai 2015 N° de pourvoi: 14-11231**
- Attendu que pour débouter le GFA de cette demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que la **SAFER** a justifié son choix par une motivation conforme aux exigences légales et que la demande du GFA tend en réalité à un contrôle de l'opportunité de ce choix ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il lui appartenait de contrôler si la motivation de la **SAFER** permettait de vérifier la **réalité des objectifs poursuivis conformément aux exigences de la loi**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

# SAFER - Exception. - Terrain destiné à la construction - Superficie maximale.

- **3e Civ. - 24 septembre 2014. REJET N° 13-20.577.**

- En vertu de l'article R. 143-3 du code rural et de la pêche maritime, échappent au droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) les acquisitions de terrains destinés à la construction de maisons individuelles et dont la **superficie n'excède pas 2 500 mètres carrés** par maison ou la superficie minimale exigée par la réglementation sur le permis de construire si elle est supérieure.

- Pour déterminer si une telle vente échappe à ce droit de préemption, il convient de prendre en considération la **totalité de la surface vendue** et non celle de la partie constructible.

- Bulletin d'information n° 813 du 15 décembre 2014 **N° 1655 – BC 2014 III n°119**

- Semaine juridique, édition notariale et immobilière, n° 40, 3 octobre 2014, *Actualités*, n° 1016, p. 10,

- À rapprocher Ass. plén., 5 décembre 1986, pourvoi n° 85-10.335, Bull. 1986, Ass. plén., n° 13

**SAFER** - Biens acquis à l'amiable. - Action en contestation. - Qualité pour agir. - Candidat évincé.

- **3e Civ. - 24 septembre 2014. N° 13-21.467**
- N'a pas **qualité pour agir en nullité** de la rétrocession de parcelles acquises à l'amiable par une société d'aménagement et d'établissement rural (SAFER) **l'agriculteur qui ne s'est pas porté candidat**
- au prix fixé par la SAFER,
- dont il a exigé une réduction,
- et la notification de la décision de rétrocession n'a pas eu pour effet de donner à celui-ci la qualité de « ***candidat évincé*** ».
- Bulletin d'information n° 813 du 15 décembre 2014 **N° 1656**

# SAFER - Cession amiable consentie à des parents ou alliés (oui)

- **3e civ. - 2 juillet 2014 n° 13-17.768.**
- « La cession consentie à des **parents ou alliés jusqu'au quatrième degré**, qui, aux termes de l'article L. 143-4, 3°, du code rural et de la pêche maritime, exclut le droit de préemption de la SAFER, s'entend de la seule **cession amiable** et exclut la vente par adjudication autorisée par le juge du partage. »
- *Semaine juridique, édition notariale et immobilière, n° 28, 11 juillet 2014, Actualités, n° 793, p. 7, note Jean-Jacques Barbiéri*
- Bulletin d'information n° 812 du 1er décembre 2014 **N° 1524**

# SAFER co-indivisaire - adjudication cahier des charges – responsabilité et faute Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 mars 2015 N° 14-14169

- selon l'arrêt attaqué (Metz, 3 décembre 2013), statuant sur renvoi après cassation (3<sup>ème</sup> civ, 1<sup>er</sup> février 2012, pourvoi n° 11-11972), que Mme X..., co-indivisaire de parcelles de terre, s'est, conformément à une clause du cahier des charges rédigé dans le cadre de la vente par adjudication des biens en indivision, substituée à l'adjudicataire ; que la SAFER de Lorraine (la **SAFER**) a exercé son **droit de préemption** ; que M. et Mme X... ont sollicité **l'annulation de cette décision** et des **dommages-intérêts** ;

Attendu qu'ayant exactement retenu que la SAFER n'était pas fondée à exercer le droit de préemption d'ordre public qu'elle tient de la loi, alors que l'article 21 du **cahier des charges établi par le notaire** posait le principe de la prévalence de ce droit de préemption sur l'exercice par l'un des co-indivisaires de son droit de substitution, ce dont il résultait que **l'erreur sur la possibilité d'exercer son droit de préemption ne lui était pas imputable**, la cour d'appel a pu en déduire que la SAFER, qui avait agi de bonne foi, n'a commis aucune faute.

- L. 143-4,3° du code rural et de la pêche maritime

# SAFER -demande en justice- effet interruptif

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 mars 2015 N° de pourvoi: 14-15198**
- Vu l'article 2241, alinéa 2, du code civil ;

Attendu, selon ce texte, que **la demande en justice interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion, même lorsque l'acte de saisine est annulé par l'effet d'un vice de procédure ;**

- Attendu que pour accueillir cette demande l'arrêt retient que la nullité de fond entachant l'assignation pour défaut de constitution d'un avocat inscrit au barreau du tribunal saisi ne constitue pas un simple vice de procédure susceptible d'être régularisé sans autre limite que la durée de l'instance et que les conclusions des consorts X..., signifiées après la date d'expiration du délai de forclusion dont les candidats évincés disposaient pour contester la décision de rétrocession, n'avaient pas eu pour effet de couvrir cette nullité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 2241 du code civil ne distinguant pas dans son alinéa 2 entre le vice de forme et l'irrégularité de fond, **l'assignation même affectée d'un vice de fond a un effet interruptif**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# SAFER Rétrocession Conditions L141-1 II CRpm

- Cass.3<sup>ème</sup> civ. **13 janvier 2015 N° de pourvoi: 13-24535**
- Vu l'article L. 141-1 II du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent :

**1° Acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ;**

2° 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, portant sur les biens visés au 1°, 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 4 juillet 2013), que les consorts X... ont, le 11 mars 2009, consenti à la **Safer** du Languedoc-Roussillon (la **Safer**) une promesse unilatérale de vente sur diverses parcelles ; que le 19 mars 2010, la **Safer** a avisé le notaire chargé de la vente de son intention de se faire substituer par la **Sca Foncière Terre de Liens** (la Sca), puis a, le 6 mai 2010, publié une décision attribuant les terres à cette dernière, qu'elle a notifiée le 7 mai 2010 à MM. Y... et Z... en les informant du rejet de leurs candidatures ; que ceux-ci ont assigné la **Safer**, les consorts X... et la Sca en annulation de la décision de substitution et ont sollicité l'interdiction de signature de l'acte réitératif de vente ;

Attendu que pour dire que MM. Y... et Z... irrecevables en leur demande, faute d'intérêt à agir, l'arrêt attaqué retient que si la **Safer** a notifié au notaire chargé de la vente son intention de se faire substituer dans la vente par la Sca, l'acte de vente entre les consorts X... et cette société a été passé le 30 avril 2010 et la décision de rétrocession, qui seule attribue les terres à la Sca, est intervenue le 6 mai 2010 ;

Qu'en statuant ainsi **sans rechercher si les conditions de la rétrocession au sens du 1° de l'article précité étaient remplies**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# PROCEDURE

# La réforme de la carte judiciaire : une réorganisation à poursuivre...

Cours d'appel	35	0	0	35	
Tribunaux de grande et première instance	<b>186</b>	23	0	<b>163</b>	
Tribunaux d'instance	<b>473</b>	178	7	<b>302</b>	
Juridictions commerciales	225	78	6	153	
	total	<b>1190</b>	341	14	<b>863</b>

Cour des comptes



Rapport 2015

- ✓ près d'une juridiction sur quatre aura été supprimée, leur nombre passant au total de 1 190 à 863
- ✓ **cour d'appel de Rouen**, bien que plus limitée en valeur, la diminution des dépenses de fonctionnement courant s'élève à **134 000 € par an, soit 17 % d'économie.**
- ✓ Au plan national, les **économies de fonctionnement** liées à la réforme s'élèvent en rythme annuel à **9,1 M€.**
- ✓ Les **réorganisations** ont aussi conduit, dans une trentaine de villes, à la **dispersion de sites judiciaires** autrefois rassemblés dans un seul palais de justice.  
Par exemple, le tribunal de commerce, le conseil de prud'hommes et le tribunal d'instance d'Amiens ont quitté le TGI. Le TC de Beauvais a quitté les locaux du tribunal d'instance.

**la réforme demeure inachevée** : elle s'est limitée aux juridictions de première instance et n'a pas concerné les **cours d'appel...**

# AIDE JURIDICTIONNELLE

## Nouvelles rétributions de l'avocat...

- Comparution devant le procureur
- Homologation d'une transaction pénale
- Comparution devant la commission d'application des peines



## Financement de l'aide juridictionnelle

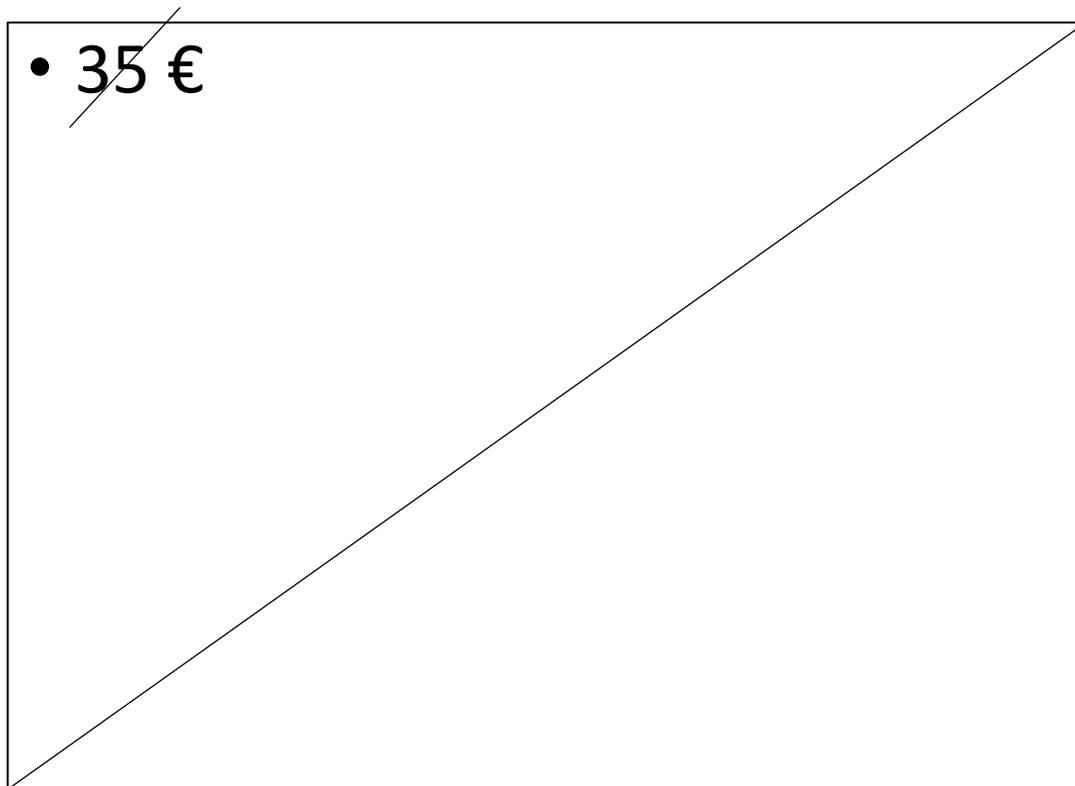
- + 2,6% du taux d'imposition des assurances de protection juridique (9%>11,6 %) : 23 M €
- hausse de la taxe forfaitaire sur la taxe des huissiers de justice (9,15 €>11,16 €) : 11 M €
- Augmentation du droit fixe devant les juridictions répressives
- 31 € (22€)
- 169€ ( 120 €) appel correctionnel
- 527 € (375 €) cour d'assises
- 211 € (150 €) cour de cassation
  
- Plafond de ressources + 0,5 %

# TIMBRES DEMATERIALISEES



## FIN de la Contribution à l'Aide Juridique

Droit d'appel en cas de constitution d'avocat obligatoire



- C.I.A.
- **225 €** ( 150 €+75 €)
- 1/1/15 > 31/12/26

# Fin des actions possessoires ~~complainte, réintégrande, dénonciation de nouvel œuvre~~

## LOI du 16 février 2015

- **Action en référé** en cas de trouble manifestement illicite (CPC 809)
- Avocat pas obligatoire
  
- *Cass. Plén. 28 juin 1996 n°94-15935 D 1996 p. 497*
- GAZ PAL 19 mars 2015 S. Piedelievre « *brèves remarques sur la disparition des actions possessoires avec la loi du 16/2/2015* »

# DÉCRET n°2015-282 du 11 mars 2015

## tribunal paritaire des baux ruraux-

Après

la convocation par lettre recommandée avec accusé de réception est désormais réservée au seul défendeur

avant

- **Article 886**

- Le greffe du tribunal convoque les parties par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception**, quinze jours au moins avant la date fixée par le président du tribunal. Il leur adresse le même jour copie de cette convocation par **lettre simple**.

- **Article 887**

- Au jour indiqué, il est procédé, devant le tribunal, à une tentative de conciliation dont il est dressé procès-verbal.
- Le tribunal peut, **avec l'accord des parties**, déléguer la mission de conciliation à un conciliateur de justice désigné à cette fin.
- En cas de non-comparution de l'une des parties, son absence est constatée dans le procès-verbal.

- **Article 886**

- >Le greffe du tribunal convoque le défendeur par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception**, quinze jours au moins avant la date fixée par le président du tribunal. Le demandeur est **avisé par tous moyens** des lieu, jour et heure de l'audience.

- **Article 887**

- >Au jour indiqué, il est procédé, devant le tribunal, à une tentative de conciliation dont il est dressé procès-verbal. Le **tribunal peut déléguer** la mission de conciliation à un conciliateur de justice désigné à cette fin. En cas de non-comparution de l'une des parties, son absence est constatée dans le procès-verbal.

# Article 56 du code de procédure civile

## DÉCRET n°2015-282 du 11 mars 2015 - art. 18

L'**assignation** contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

- 1° L'indication de la juridiction devant laquelle la demande est portée ;
- 2° L'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit ;
- 3° L'indication des modalités de comparution devant la juridiction et la précision que, faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire ;
- 4° Le cas échéant, les mentions relatives à la désignation des immeubles exigées pour la publication au fichier immobilier.
- Elle comprend en outre l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée. Ces pièces sont énumérées sur un bordereau qui lui est annexé.
- ***Sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, l'assignation précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.***
- Elle vaut conclusions.

# Article 58 du code de procédure civile

- La **requête ou la déclaration** est l'acte par lequel le demandeur saisit la juridiction sans que son adversaire en ait été préalablement informé.
- Elle contient à peine de nullité :
- 1° Pour les personnes physiques : l'indication des nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur ;
- Pour les personnes morales : l'indication de leur forme, leur dénomination, leur siège social et de l'organe qui les représente légalement ;
- 2° L'indication des nom, prénoms et domicile de la personne contre laquelle la demande est formée, ou, s'il s'agit d'une personne morale, de sa dénomination et de son siège social ;
- 3° L'objet de la demande.
- **Sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, la requête ou la déclaration qui saisit la juridiction de première instance précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.**
- Elle est datée et signée.

# Article 757 du code de procédure civile

## enrôlement - extension du délai de 4 mois

### procédure participative

- Le tribunal est saisi, à la diligence de l'une ou l'autre partie, par la remise au greffe d'une copie de l'assignation.
- Cette remise doit être faite dans les quatre mois de l'assignation, faute de quoi celle-ci sera caduque, **à moins qu'une convention de procédure participative ne soit conclue avant l'expiration de ce délai. Dans ce cas, le délai de quatre mois est suspendu jusqu'à l'extinction de la procédure conventionnelle.**
- La caducité est constatée d'office par ordonnance du président ou du juge saisi de l'affaire.
- A défaut de remise, requête peut être présentée au président en vue de faire constater la caducité.

# Procédure participative ?

- **Article 2062 du code civil**

- La convention de **procédure participative** est une convention par laquelle les parties à un différend qui n'a pas encore donné lieu à la saisine d'un juge ou d'un arbitre s'engagent à œuvrer conjointement et de bonne foi à la résolution amiable de leur différend.
- Cette convention est conclue pour une durée déterminée.

- **Article 2063 du code civil**

- La convention de procédure participative est, à peine de nullité, contenue dans un écrit qui précise :
  - 1° Son terme ;
  - 2° L'objet du différend ;
  - 3° Les pièces et informations nécessaires à la résolution du différend et les modalités de leur échange.

# Article 127 du code de procédure civile

## Conciliation...

- **Article 127**
- « S'il n'est pas justifié, lors de l'introduction de l'instance et conformément aux dispositions des articles 56 et 58, des **diligences entreprises** en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige, le juge peut proposer aux parties une mesure de **conciliation** ou de **médiation**. »

# CONCILIATION

- **Article 127 code de procédure civile**

- Les parties peuvent se concilier, d'elles-mêmes ou à l'initiative du juge, tout au long de l'instance.

- **Article 128**

- Les parties peuvent se concilier, d'elles-mêmes ou à l'initiative du juge, tout au long de l'instance.

- **Article 129 du code de procédure civile**

- La conciliation est tentée, sauf disposition particulière, au lieu et au moment que le juge estime favorables et selon les modalités qu'il fixe.
- Le juge qui doit procéder à une tentative préalable de conciliation peut enjoindre aux parties de rencontrer **un conciliateur de justice** qui les informera sur l'objet et le déroulement de la conciliation, dans les conditions prévues par l'article 22-1 de la loi n° 95-125 du 8 février 1995.
- **Article 129-1**
- Les parties peuvent toujours demander au juge de constater leur conciliation.

# MEDIATION...

- **Article 131-1 du code de procédure civile**
- Le juge saisi d'un litige peut, après avoir recueilli l'accord des parties, **désigner une tierce personne** afin d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose.
- Ce pouvoir appartient également au juge des référés, en cours d'instance.

- **Article 131-2 du code de procédure civile**
- La médiation porte sur tout ou partie du litige.
- En aucun cas elle ne dessaisit le juge, qui peut prendre à tout moment les autres mesures qui lui paraissent nécessaires.
- **Article 131-3**
- La durée initiale de la médiation ne peut excéder trois mois. Cette mission peut être renouvelée une fois, pour une même durée, à la demande du médiateur.

# PEREMPTION INTERRUPTION

Cass. 2 civ. 29 janvier 2015 N° 13-21675

- M. Z... avait, par une lettre du 30 novembre 2011, informé la cour d'appel de ce que **le tribunal administratif avait rendu sa décision le 18 février 2010**, ce dont il ressortait que la cause du sursis avait disparu, et sollicité le rétablissement de l'affaire, c'est à bon droit que la cour d'appel a décidé que ces diligences suffisaient à **interrompre le délai de péremption** ;

# Congé – dualité - lien de dépendance

-sursis à statuer- péremption (non)

Cass. 3è civ. 16 décembre 2014 n° 13-25173

- « Lors de l'audience du 10 février 2010 Mme X...- Y... avait communiqué trois nouvelles pièces et que les parties avaient sollicité un sursis à statuer et souverainement retenu qu'il existait **entre la procédure en annulation du congé engagée par M. Z... devant le tribunal paritaire des baux ruraux et la procédure engagée par Mme Anne Y... devant le tribunal administratif un lien de dépendance direct et nécessaire**, la cour d'appel, qui a relevé que M. Z... était intervenu dans la procédure devant le tribunal administratif, en a déduit à bon droit que le délai de péremption avait été interrompu tant par les diligences des parties, qui faisaient ressortir leur volonté de poursuivre l'instance, lors de l'audience du 10 février 2010,
- que par le dépôt du mémoire par M. Z... le 28 février 2011 »

# Péremption – 2 instances - lien de dépendance 'direct' et 'nécessaire'

- **Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 13 mai 2015 N° de pourvoi: 14-18090**
- Mais attendu qu'ayant d'abord souverainement relevé qu'il existait entre les instances en **résiliation** de bail et contestation de **congé**, pendantes devant la cour d'appel et devant le tribunal paritaire des baux ruraux, un **lien de dépendance direct et nécessaire** que Mme X... avait elle-même mis en évidence en précisant dans le **congé du 5 novembre 2009** que celui-ci était donné sous réserve de la décision définitive de résiliation dans le cadre de la procédure pendante devant la cour d'appel et sans que le propriétaire renonce à sa demande de résiliation du bail, de sorte que si la cour, infirmant le jugement du 14 mai 2007 avait fait droit à sa demande de résiliation de bail, l'instance en contestation du congé aurait été privée d'objet, et ensuite exactement retenu qu'il résultait de l'arrêt du 28 juin 2011 que les déclarations orales des parties, de désistement de l'instance en résiliation de bail et d'acceptation de ce désistement, effectuées à l'audience du 5 mai 2011, constituaient des actes tendant à faire avancer le litige vers sa conclusion et à parvenir à **l'achèvement de l'instance**,
- la cour d'appel en a déduit à bon droit, sans violer les dispositions de l'article 386 du code de procédure civile, que ces **diligences processuelles dans la première instance avaient interrompu le délai de péremption de la seconde instance en contestation du congé** qui avait commencé à courir le 8 mars **2010**, de sorte que celle ci **n'était pas périmée** lorsqu'à l'audience du 19 décembre **2012**, M. X... avait demandé aux premiers juges de déclarer nul le congé ;

# APPEL Conclusions de l'intimé. - Délai. - Point de départ. Avis Cass. 6 octobre 2014 N° 14-70.008

- *“Dans la procédure d'appel en matière civile contentieuse avec représentation obligatoire, la **signification des conclusions** de l'appelant à la personne de l'intimé qui **n'a pas constitué avocat**, délivrée au cours du délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel, et avant le commencement du délai subséquent d'un mois imparti par l'article 911 du code de procédure civile, fait-elle courir envers l'intimé le délai bimestriel pour conclure imparti par l'article 909 du même code ?”*,
- a estimé que *“Dans la procédure ordinaire avec représentation obligatoire devant la cour d'appel, lorsque l'appelant a remis des conclusions au greffe, dans le délai de trois mois fixé par l'article 908 du code de procédure civile, alors que l'intimé n'avait pas constitué avocat, la notification de ces conclusions à l'intimé faite dans ce délai ou, en vertu de l'article 911 du même code, au plus tard dans le mois suivant son expiration constitue le point de départ du délai dont l'intimé dispose pour conclure, en application de l'article 909 de ce code”*.
- Semaine juridique, édition générale, n° 43, 20 octobre 2014, Actualités, n° 1070, p. 1896, note Sylvain Thouret
- Bulletin d'information n° 814 du 15 janvier 2015

# APPEL PIECES COMMUNICATION

- **Cass. ass. plén. 5 déc. 2014 n° 13-27.501 JurisData n° 2014-029486**

- *« Si c'est à tort que la cour d'appel a refusé d'écarter des débats les pièces communiquées et déposées au soutien de conclusions irrecevables, la cassation n'est pas pour autant encourue dès lors qu'elle ne s'est pas fondée sur ces pièces. »*

- **Cass. ass. Plén. 5 déc. 2014 n° 13-19.674 JurisData n° 2014-029571**

- *« Ayant relevé que la société intimée, à qui les appelants avaient communiqué leurs pièces quelques jours après la notification des conclusions au soutien desquelles elles étaient produites et qui avait conclu à trois reprises, avait été en mesure, avant la clôture de l'instruction, de répondre à ces pièces et, souverainement retenu que les pièces avaient été communiquées en temps utile, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il n'y avait pas lieu de les écarter. »*
- **Semaine Juridique Edition Générale n° 51, 15 Décembre 2014, 1300 « L'assemblée plénière statue sur le sort des pièces communiquées en appel » Zoom par Philippe Gerbay**

# *Un appel incident ne peut régulariser la caducité de la déclaration d'appel*

- **2e Civ. - 13 novembre 2014. REJET N° 13-24.142.**
- La notification de conclusions contenant un appel incident par la partie intimée à la partie appelante dont la déclaration d'appel encourt la caducité faute de signification de ses conclusions d'appel dans le délai requis ne peut faire échec à la sanction procédurale spécifique prévue par l'article 908 du code de procédure civile.
- Dès lors, la cour d'appel a pu décider qu'il ne se déduisait pas de l'appel incident de l'intimé sa renonciation non équivoque à se prévaloir de sa demande tendant à voir déclarer caduque la déclaration d'appel de l'appelant principal.
- *revue Procédures, n° 1, janvier 2015, commentaire n° 4, p. 34 à 36, note Hervé Croze*
- Bulletin d'information n° 817 du 1er mars 2015

# Appel incident - caducité de l'appel principal -

- **Cass. 2 civ. 13 mai 2015 n° de pourvoi: 14-13801**
- **« L'appel incident, peu important qu'il ait été interjeté dans le délai pour agir à titre principal, ne peut être reçu en cas de caducité de l'appel principal ;**
- **qu'ayant relevé que la caducité de l'appel principal avait été prononcée, la cour d'appel en a exactement déduit que l'instance d'appel était éteinte, de sorte qu'elle n'était pas saisie de l'appel incident. »**

# Délai de 4 mois - expiration - voie postale

**Cass.3<sup>ème</sup> civ 1 juillet 2014 N° de pourvoi: 13-18364**

- Vu les articles 668 du code de procédure civile, ensemble les articles L. 411-54 et R. 411-11 du code **rural** et de la pêche maritime ;

Attendu, selon le premier de ces textes, que la **date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition** et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 28 mars 2013), que M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une contestation du congé que M. Y... et Mme Z...- Y... lui avaient délivré le 14 décembre 2009 ;

Attendu que pour déclarer forclos cette contestation, l'arrêt retient que le délai imparti au preneur pour contester ce congé expirait le 14 avril 2010 à minuit et que la lettre recommandée le contestant a été reçue par le greffe du tribunal paritaire des baux ruraux le **15 avril 2010** ;

Qu'en statuant ainsi alors que la lettre recommandée avait été expédiée le **13 avril 2010, soit avant l'expiration du délai de quatre mois imposé** par l'article R. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

# Préliminaire de conciliation – lien de connexité suffisant -

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 avril 2015 n° de pourvoi: 13-17213**
- Vu l'article 887 du code de procédure civile ;
- Attendu que pour déclarer irrecevables les demandes reconventionnelles présentées par la société X... d'Evry et M. X..., la cour d'appel a retenu que ces demandes n'avaient pas été soumises au **préliminaire de la conciliation** ;
- Qu'en statuant ainsi sans rechercher, comme il lui était demandé, si ces demandes ne présentaient pas un **lien de connexité suffisant avec la demande principale**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# Assignation en partage - mentions - « **descriptif sommaire** » - article 1390 Cpc

- **Cass.1<sup>ère</sup> civ. 28 janvier 2015 (13-50.049)**
- Mais attendu, d'une part, que l'omission, dans l'assignation en partage, de tout ou partie des mentions prévues à **l'article 1360 du code de procédure civile**, est sanctionnée par une **fin de non-recevoir** ; que cette omission est susceptible d'être régularisée, de sorte qu'en application de l'article 126 du même code, l'irrecevabilité est écartée si sa cause a disparu au moment où le juge statue ; qu'il s'en déduit que l'appréciation de la situation ne dépend pas du seul examen de l'assignation ;
- Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu exactement que l'assignation n'avait pas à donner la **consistance et la valeur exacte du patrimoine à partager** et estimé souverainement, par motif adopté, que cet acte en contenait un **descriptif sommaire**, la cour d'appel a procédé à la recherche que la quatrième branche lui reproche d'avoir omise ;

code civil

**RESPONSABILITE**

LOI n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures

- Art. 515-14 du code civil
- « - *Les animaux sont des 'êtres vivants doués de sensibilité'.*
- *Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens. »*
- JCP G n° 10-11, 9 Mars 2015 doct. 305 « *Une révolution théorique : l'extraction masquée des animaux de la catégorie des biens* »  
Etude par Jean-Pierre Marguénaud

# *êtres vivants doués de sensibilité*

- UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES
- 304 cafards mâles (*Periplaneta americana*) de 4 mois ont été équipés de mouchards.
- les scientifiques ont conclu que certains cafards étaient timides et d'autres plus intrépides.
- UNIVERSITE DE PORTO (Portugal)
- Les dauphins seraient sensibles, animés d'un esprit communautaire, affectés par le décès de leurs proches.

# Immeuble par destination & animaux

## Article 524 avant la loi du 16/2/15

- Les animaux et les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.
- Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds :
- **Les animaux attachés à la culture ;**
- Les ustensiles aratoires ;
- Les semences données aux fermiers ou métayers ;
- **Les pigeons des colombiers ;**
- **Les lapins des garennes ;**
- Les ruches à miel ;
- Les poissons des eaux non visées à l'article 402 du code rural et des plans d'eau visés aux articles 432 et 433 du même code ;
- Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;
- Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;
- Les pailles et engrais.
- Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

## Article 524 civil après la loi du 16/2/15

- Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.
- **Les animaux que le propriétaire d'un fonds y a placés aux mêmes fins sont soumis au régime des immeubles par destination.**
- Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds :
- Les ustensiles aratoires ;
- Les semences données aux fermiers ou métayers ;
- Les ruches à miel ;
- Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;
- Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;
- Les pailles et engrais.
- Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

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

**1° Affirmer les principes généraux du droit** des contrats tels que la bonne foi et la liberté contractuelle ; énumérer et définir les principales catégories de contrats ; préciser les règles relatives au processus de conclusion du contrat, y compris conclu par voie électronique, afin de clarifier les dispositions applicables en matière de négociation, d'offre et d'acceptation de contrat, notamment s'agissant de sa date et du lieu de sa formation, de promesse de contrat et de pacte de préférence ;

**2° Simplifier les règles applicables aux conditions de validité du contrat**, qui comprennent celles relatives au consentement, à la capacité, à la représentation et au contenu du contrat, en consacrant en particulier le devoir d'information et la notion de clause abusive et en introduisant des dispositions permettant de sanctionner le comportement d'une partie qui abuse de la situation de faiblesse de l'autre ;

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

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

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

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

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



- 8°** Regrouper les règles applicables à **l'inexécution du contrat et introduire la possibilité d'une résolution unilatérale par notification** ;
- 9°** Moderniser les règles applicables à la **gestion d'affaires et au paiement de l'indu et consacrer la notion d'enrichissement sans cause** ;
- 10°** Introduire un **régime général des obligations** et clarifier et moderniser ses règles ; préciser en particulier celles relatives aux différentes modalités de l'obligation, en distinguant les obligations conditionnelles, à terme, cumulatives, alternatives, facultatives, solidaires et à prestation indivisible ; adapter les règles du paiement et expliciter les règles applicables aux autres formes d'extinction de l'obligation résultant de la remise de dette, de la compensation et de la confusion ;
- 11°** Regrouper l'ensemble des **opérations destinées à modifier le rapport d'obligation** ; consacrer, dans les principales actions ouvertes au créancier, les actions directes en paiement prévues par la loi ; moderniser les règles relatives à la cession de créance (GAZ PAL 7 / 9 juin 15 n°158 p.15 Barrillon), à la novation et à la délégation ; consacrer la cession de dette et la cession de contrat ; préciser les règles applicables aux restitutions, notamment en cas d'anéantissement du contrat ;
- 12°** Clarifier et simplifier **l'ensemble des règles applicables à la preuve des obligations** ; en conséquence, énoncer d'abord celles relatives à la charge de la preuve, aux présomptions légales, à l'autorité de chose jugée, aux conventions sur la preuve et à l'admission de la preuve ; préciser, ensuite, les conditions d'admissibilité des modes de preuve des faits et des actes juridiques ; détailler, enfin, les régimes applicables aux différents modes de preuve ;
- 13°** Aménager et modifier toutes dispositions de nature législative permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées en application des 1° à 12°
- > **Douze mois à compter de la publication de la présente loi en ce qui concerne l'article 8**

## Aspects de la LOI du 16 février 2015 relative à la modernisation et la simplification du droit et des procédures dans le domaine de la justice et des affaires intérieures

- **Allègement du contrôle judiciaire** dans le cadre de l'administration légale sous contrôle judiciaire ou des majeurs protégés ; durée allongée de la protection
- Clarification des réglés applicables au contrôle des **comptes de gestion**
- **Testament authentique** élargi (sourds muets ; étrangers ; langues étrangères)
- Simplification de la preuve pour les héritiers pour les successions de faibles montants
- **Attribution préférentielle pour la vie courante** (véhicule) art.831-2.2°)
- Révision des prestations compensatoires (durée du service et montant des sommes déjà versées > Cass.1<sup>ère</sup> civ. 11/3/2009 n°08-11.211)

# Responsabilité – AVOCAT – Evolution postérieure imprévisible de la jurisprudence

- 1re Civ. - 4 juin 2014. N° 13-14.363.

. Ne peuvent être exonérés de leur responsabilité l'avocat et l'avoué qui se prévalent d'un arrêt rendu par la Cour de cassation, dès lors que cet arrêt n'est ni un **revirement**

ni même l'expression d'une **évolution imprévisible** de la jurisprudence.

- Bulletin d'information n° 810 du 1er novembre 2014 **N° 1315**
- Gazette du Palais, n° 190-191, 9-10 juillet 2014, *Chronique de jurisprudence de droit de la responsabilité civile*, p. 20-21, note Magali Jaouen

# devoir de conseil

# efficacité des actes

- Cass. Civ. 1, 20 mars 2014, n°13-14121

- « **un certificat d'urbanisme,**

*document purement informatif,*

*n'ayant pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération immobilière, le notaire, informé d'un projet de construction concerné par la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral, se devait d'attirer l'attention de l'acquéreur sur les **risques qu'il encourait** en s'engageant **avant** que le permis de construire requis n'ait acquis un caractère définitif, et de l'informer de la possibilité **d'insérer une condition résolutoire** dans l'acte de vente. »*

A rapprocher : Cass. Civ. I, 26 novembre 1996, n° 94-13989

Cass. Civ. I, 9 juin 2010, n° 09-12.995

# Notaire. – Responsabilité - Omission d'inviter son client ignorant la langue française à se faire assister par un interprète.

- **1<sup>re</sup> Civ. - 13 mai 2014. n° 13-13.509.**

*'Engage sa responsabilité professionnelle un notaire qui, ayant constaté la **mauvaise connaissance** de la langue française par son client, ne l'invite pas à se faire **assister par un interprète** lors de la signature d'un acte.'*

- Bulletin d'information n° 808 du 1<sup>er</sup> octobre 2014 **N° 1212**
- Semaine juridique, édition générale, n° 21-22, 26 mai 2014,
- *Actualités, n° 608, p. 1044*

# PRESCRIPTION CIVILE - NOTAIRE - Délai – Réduction - Nouveau délai - Application aux prescriptions -

## • **1re Civ. - 13 mai 2014 n° 13-13.406**

« Aux termes de l'article 26-II de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, **les dispositions de la loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de ce texte, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.**

Fait une exacte application de ce texte une cour d'appel qui, après avoir fixé le point de départ du délai de prescription prévu à l'ancien article 2270-1 du code civil au 20 février 1999, au plus tard, et fait ressortir que la prescription, dont le délai expirait le 20 février 2009, était toujours en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, **réduisant ce délai de dix à cinq ans**, retient que **l'action en responsabilité dirigée contre un notaire**, bien qu'engagée moins de cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi, était néanmoins prescrite dès lors que la durée totale du délai écoulé excédait le délai de prescription précédemment applicable. »

- Bulletin d'information n° 808 du 1er octobre 2014 N° 1215

# Notaire - Responsabilité - Lien de causalité - Défaut

## • **Cass.1ere civ. 2 juillet 2014 N° de pourvoi: 13-17894**

- statuant après dépôt du rapport d'expertise, a alloué aux époux Y... une somme totale de 730 746,26 euros au titre de la perte d'exploitation (651 313 euros),
- « du potentiel de plus-value sur le prix d'acquisition de la propriété et de la valeur estimée des vergers » (377 106,26 euros),
- « de la perte des points de retraite » (61 446 euros), dont à déduire la somme de 359 119 euros au titre des charges inhérentes ;
- Attendu, cependant, que la fonction de la responsabilité civile est de **replacer la victime**, aux dépens du responsable, **dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit** ;
- Qu'en statuant comme elle a fait, alors que la faute du notaire consistant seulement en un **manquement à son devoir de conseil**, les époux Y... n'étaient pas fondés à solliciter la réparation d'un manque à gagner et d'une plus-value potentielle au titre d'une opération à laquelle, mieux informés, ils n'auraient pas donné suite, si ce n'est à leurs risques, ce dont il se déduisait que le préjudice allégué était ainsi dépourvu de lien de causalité avec la faute du notaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé
- > **Viole les dispositions de l'article 1382 du code civil** une cour d'appel qui, à la suite de l'annulation d'une vente, **indemnise les acquéreurs au titre d'un manque à gagner et d'une plus-value potentielle alors que si le notaire avait satisfait à son devoir de conseil, les intéressés n'auraient pas donné suite à la vente, si ce n'est à leurs risques, en sorte que le préjudice allégué était dépourvu de lien de causalité avec les manquements relevés à l'encontre de l'officier ministériel.**

# Notaire - fixation - rémunération libre

## Cass.2<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2015 n°14-14164

- « L'arrêt retient à bon droit que la **demande de taxation** de Mme X...ne portant pas sur des émoluments tarifés, mais sur des **honoraires libres**, ceux-ci n'exigeaient pas de vérification préalable par le greffe et pouvaient, à défaut d'accord entre les parties, être fixés par le juge conformément à l'article 4 du décret n° 78-262 du 8 mars 1978 ;
- Et attendu que l'exigence d'un avertissement préalable et chiffré n'est pas une condition de la rémunération du **notaire**
- et que le défaut d'avertissement ne fait pas obstacle, en l'absence d'un commun accord entre l'officier public et son client, à la **fixation de cette rémunération** par le **juge taxateur**,
- qui n'a pas le pouvoir de connaître, même à titre incident, de la **responsabilité** du **notaire** au titre d'un éventuel manquement à son obligation d'information préalable sur les conditions de sa rémunération ; »
- *Art.4 : Les notaires sont rémunérés pour les services rendus dans l'exercice des activités non prévues au titre II et compatibles avec la fonction notariale par des honoraires fixés d'un commun accord avec les parties ou, à défaut, par le juge chargé de la taxation. Sont notamment rémunérées, conformément à l'alinéa précédent, les consultations données par les notaires. Dans tous les cas, le client doit être préalablement averti par écrit du caractère onéreux de la prestation de services et du montant estimé ou du mode de calcul de la rémunération à prévoir.*

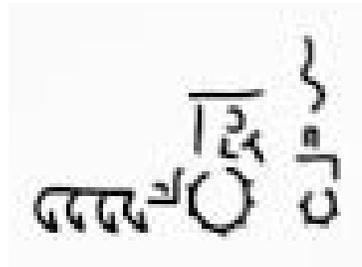
# Avocat - honoraires - consommateur prescription de 2 ans

- **Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2015 (14-11.599)**
- qu'est soumise à la prescription biennale de l'article **L. 137-2 du code de la consommation** la demande d'un avocat en fixation de ses honoraires dirigée contre une **personne physique** ayant eu recours à ses services à des  fins n'entrant pas dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale  ;
- Et attendu qu'ayant constaté que M. Y... était un **consommateur**, c'est à bon droit que le premier président a fait application de ce texte ;
- 

- **Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2015 (14-15.013)**
- Attendu que pour condamner M. X... à payer à l'avocat une certaine somme au titre des honoraires, l'ordonnance énonce, avant d'en fixer le montant, que la **prescription de deux ans prévue par le code de la consommation** n'est pas applicable aux honoraires de l'avocat, lesquels bénéficient de **la prescription quinquennale prévue par la loi du 17 juin 2008** ;
- Qu'en se déterminant ainsi, sans constater que M. X... avait eu **recours aux services de l'avocat à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale**, le premier président n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# CONTRÔLE DES STRUCTURES

loi d'avenir 13/10/ 2014



# Contrôle des Structures – Conseil constitutionnel



- 1/ Suppression de la notion d'agrandissement ou de réunions d'exploitations de
- « ***toute prise de participation directe ou indirecte, quelle que soit son importance*** »
- 2/Suppression du cas de contrôle en cas de
- « ***réduction du nombre d'emplois salariés ou non-salariés, permanents ou saisonniers, était intervenue dans un délai de cinq ans à compter de la mise à disposition des terres à une société*** »

# Décision 2014-701 DC. 9 octobre 2014

## contrôle des structures atteinte au droit de propriété

### • **CONTRÔLE DES STRUCTURES**

(troisième alinéa de l'article L. 331-7 du CRPM)

- - La possibilité ouverte par la loi de « *revenir **pendant cinq ans, en cas de réduction du nombre d'emplois, sur une autorisation administrative de mise à disposition de terres agricoles au profit d'une société d'exploitation agricole** » est inconstitutionnelle ;*
- ↪ elle fait peser sur les choix économiques des sociétés d'exploitation agricole des contraintes portant **une atteinte disproportionnée tant à la liberté d'entreprendre qu'au droit de propriété.**
- ↪ Il en va de même de l'obligation de soumettre à autorisation administrative toute prise de participation dans une autre exploitation agricole sans réserver ce dispositif aux prises de participation qui aboutissent à des participations significatives.

# GAEC - ENGAGEMENT – CONTROLE des STRUCTURES

- Immatriculation - Reprise des engagements d'une société en formation. - Nécessité (non)

- 3e Civ. - 5 novembre 2014. *REJET* N° 13-10.888
- « Un GAEC qui obtient la reconnaissance prévue par l'article R. 323-9 du code rural et de la pêche maritime n'est pas tenu, au moment de son immatriculation, de procéder à la **reprise des engagements d'une société en formation** pour sa demande d'autorisation d'exploiter,
- dès lors que celle-ci ne constitue pas un « **engagement** » au sens de l'article 1843 du code civil. »
- *Revue des loyers, n° 952, décembre 2014, Jurisprudence, p. 536 à 539*
- Bulletin d'information n° 816 du 15 février 2015 **N° 166**



# OUTILS REGIONAUX



- Schéma directeur régional des exploitations agricoles

- Surface Agricole Utile Régionale Moyenne

Avec la Commission « Départementale » d'orientation de l'agriculture ...



LOI DU 13/10/2014  
Fin dans l'année  
\* de la SMI  
et \* de l'unité de référence

# SEUIL : Article L312-1 du code rural et de la pêche maritime

LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 32

- II.-Le « **schéma directeur REGIONAL des exploitations agricoles** » fixe, compte tenu des orientations mentionnées au I du présent article, le **seuil de surface au-delà duquel l'autorisation d'exploiter est requise** en application de l'article L. 331-2.
- Ce **seuil** est compris entre « *le tiers et une fois* »  
la **SURFACE AGRICOLE UTILE REGIONALE MOYENNE**,  
établie dans des conditions fixées par le **décret** mentionné au V du présent article.
- **détermination des équivalences** à la surface agricole utile régionale moyenne, par **type de production**, en particulier pour les productions mentionnées à l'article L. 641-5 [AOC] et pour les ateliers de **production hors sol**.
- S'il y a lieu, ces équivalences peuvent être fixées par **région naturelle** ou par territoire présentant une cohérence en matière agricole, en tenant compte de la surface agricole utile moyenne des espaces concernés.

# SDREA : Seuils - application dans le temps

- *Aux termes de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, **article 93 IX**, Les **schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles** mentionnés à l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction résultant de la présente loi, sont arrêtés dans un **DELAI D'UN AN** à compter de sa publication.*
- *Jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles, le **contrôle des structures s'applique selon les modalités, les seuils et les critères définis par le schéma directeur des structures agricoles de chaque département.***
- *Les **unités de référence** arrêtées par le représentant de l'Etat dans le département **s'appliquent jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles.***

# AUTORISATION d'EXPLOITER

- **Article L331-2**
- Les installations, agrandissements ou les réunions d'exploitations 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 ; »
- **Article L331-1-1**
- 2° Est qualifié d'agrandissement d'exploitation ou de réunion d'exploitations au bénéfice d'une personne le fait, pour celle-ci, mettant en valeur une exploitation agricole à titre individuel ou dans le cadre d'une personne morale, d'accroître la superficie de cette exploitation ;
- la **mise à disposition des biens d'un associé exploitant** lors de son entrée dans une personne morale, constitue un **agrandissement ou une réunion** d'exploitations au bénéfice de cette personne morale. »

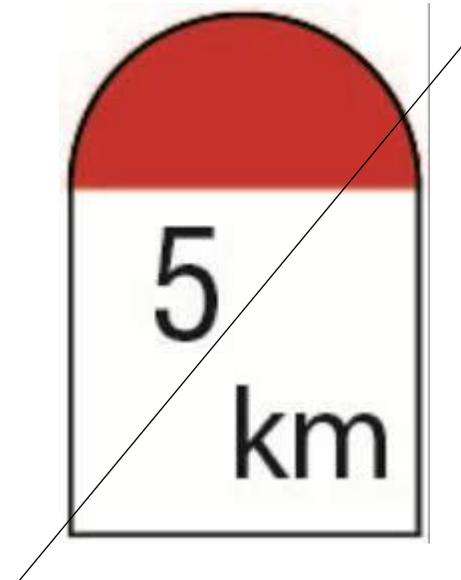
# exploitation «progressive» des pluriactifs

- Lorsque l'exploitant est un **exploitant pluriactif**,
  - remplissant les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle,
  - dont les **revenus extra-agricoles** excèdent 3 120 fois le montant horaire du SMIC
- à l'exception des exploitants engagés dans le dispositif **d'installation progressive** au sens de l'article L. 330-2 nouveau du Code rural et de la pêche maritime *afin de faciliter l'accès aux responsabilités de chef d'exploitation, il est instauré, dans des conditions fixées par décret un dispositif d'installation progressive mis en place sur une période maximale de cinq ans.»*

# Autorisation prévue (ou non) par le SDREA

- lorsque le **schéma directeur régional des exploitations agricoles le « prévoit »**
- les agrandissements ou de réunions d'exploitations pour les biens dont la **distance par rapport au siège de l'exploitation** du demandeur est supérieure à un maximum qu'il « fixe ».

- ↪ distance facultative
- Plus de critère de distance de 5 km minimum



# REFUS du PREFET

1°) lorsqu'il existe un candidat à la reprise ou un preneur en place répondant à un **rang de priorité supérieur** au regard du schéma régional des structures ;

## 4 CAS

2°) lorsque l'opération compromet **la viabilité de l'exploitation** du preneur en place ;

# REFUS du PREFET

**3°)** si l'opération conduit à un agrandissement ou à une **concentration d'exploitations** au bénéfice d'une même personne, **excessifs** au regard des critères définis à l'article L. 331-1,3° et précisés par le schéma régional directeur des structures (...) sauf dans le cas où il n'y a **pas d'autre candidat** à la reprise de l'exploitation ou du bien considéré, **ni de preneur en place**.

① ② ③ ④

# REFUS du PREFET

4°) dans le cas d'une mise à disposition de terres à une société, lorsque celle-ci entraîne une **réduction du nombre d'emplois** salariés ou non-salariés, permanents ou saisonniers sur les exploitations concernées.

① ② ③ ④

# Ordre de priorité -décision d'autorisation

- **Conseil d'Etat 11 février 2015 n°365548**

- le préfet doit, pour statuer sur les demandes d'autorisations d'exploiter des terres agricoles, observer l'ordre des priorités établi par le schéma directeur départemental des structures agricoles ; qu'ainsi, lorsqu'une autorisation a déjà été délivrée, le préfet saisi d'une nouvelle demande portant les mêmes terres ne peut légalement y faire droit que si l'auteur de cette demande justifie d'une **priorité égale ou supérieure à celle de la personne déjà autorisée** ;
- en s'abstenant toutefois de rechercher si Mme E..[épouse exploitante] avait pu régulièrement **reprendre l'exploitation** des terres en cause sans solliciter d'autorisation d'exploitation et, dans la négative, si elle détenait une telle autorisation à la date de l'arrêté litigieux, la cour administrative d'appel de Nantes a commis une erreur de droit
- Bull. Entr. Agri. Mars 2015 p.7

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

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

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

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

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

# Contrôle des structures

## Déclaration préalable – nue propriété

**3e Civ. - 21 mai 2014. N° 13-14.851**

« - Viole l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime une cour d'appel qui retient que l'auteur d'un congé pour reprise détenait les parcelles objets de cette reprise depuis neuf ans au moins après avoir relevé que, pendant une partie de cette période, il n'avait que la '*nue-propriété*' du bien. »

- Bulletin d'information n° 809 du 15 octobre 2014 **N° 1249**

# contrôle des structures - délai de 6 mois - autorisation implicite d'exploiter

- **Cass. 3 civ. 27 janvier 2015 n° 13-26398**
- Mme Z... avait sollicité l'autorisation d'exploiter avant la date d'effet du congé, **qu'aucune décision ne lui avait été notifiée dans le délai de six mois** de celle-ci, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a exactement **déduit que la bailleuse bénéficiait d'une autorisation implicite d'exploiter** ;
-  **R 331-6 CRpm**
  - (...) A défaut de notification d'une décision dans le délai de quatre mois à compter de la date d'enregistrement du dossier ou, en cas de prorogation de ce délai, dans les six mois à compter de cette date, l'autorisation est réputée accordée.
  - En cas d'autorisation tacite, une copie de l'accusé de réception mentionné à l'article R. 331-4 est affichée et publiée dans les mêmes conditions que l'autorisation expresse.
  - ↪ Le préfet notifie sa décision aux demandeurs, aux propriétaires et aux preneurs en place par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé.
  - ↪ Cette décision fait l'objet d'un affichage à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle sont situés les biens.
  - ↪ Elle est publiée au recueil des actes administratifs.

II.-Les opérations soumises à autorisation en application du I sont, **par dérogation** à ce même I, soumises à **déclaration préalable** lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu par **donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus** et que les conditions suivantes sont remplies :

1° Le déclarant satisfait aux conditions de **capacité ou d'expérience professionnelle** mentionnées au a du 3° du I ;

2° Les biens sont **libres de location** ; -

3° Les biens sont détenus par 'un' parent ou allié, au sens du premier alinéa du présent II, **depuis neuf ans au moins** ;

oOo

LOI d'AVENIR

+ > 4° Les biens sont destinés à **l'installation d'un nouvel agriculteur** ou à la **consolidation de l'exploitation du déclarant**, dès lors que la surface totale de celle-ci après consolidation n'excède pas le seuil de surface fixé par le **schéma directeur régional des exploitations agricoles** en application du II de l'article L. 312-1.

Pour l'application du présent II, les **parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille** sont assimilées aux biens qu'elles représentent.

# REGIME DECLARATIF

- 1° Le déclarant satisfait aux conditions de **capacité ou d'expérience** professionnelle mentionnées au a du 3° du I ;

# CAPACITE & EXPERIENCE R 331-1 CRpm

- Satisfait aux conditions de **capacité ou d'expérience professionnelle** mentionnées au 3° de l'article L. 331-2 le candidat à l'installation, à l'agrandissement ou à la réunion d'exploitations agricoles qui justifie, à la date de l'opération :
- 1° Soit de la possession d'un **diplôme** ou certificat d'un niveau reconnu équivalent au **brevet d'études professionnelles agricoles (BEPA)** ou au **brevet professionnel agricole (BPA)** ;
- 2° Soit de **cinq ans minimum** d'expérience professionnelle acquise sur une **surface au moins égale à la moitié de l'unité de référence** définie à l'article L. 312-5, en qualité **d'exploitant, d'aide familial, d'associé d'exploitation, de salarié agricole ou de collaborateur d'exploitation** au sens de l'article L. 321-5. La durée d'expérience professionnelle doit avoir été **acquise au cours des quinze années précédant la date effective de l'opération** en cause.
- Le ministre de l'agriculture définit par arrêté la liste des diplômes ou certificats d'un niveau reconnu équivalent aux diplômes mentionnés aux 1° et 2°.
  - > décret de réécriture (plus d'unité de référence)

# NOUVEAU REGIME DECLARATIF

LOI 2006

AVANT

- 2° Les biens sont libres de location au jour de la déclaration ;

LOI 13/10/2014

APRES

- 2° Les biens sont libres de location ;

## ↪ Article R331-7 CRpm...

Décret n°2007-865 du 14 mai 2007

- (...) La déclaration doit être préalable à la mise en valeur des biens.
- Dans le cas d'une **reprise de biens** par l'effet d'un congé notifié sur le fondement de l'article L. 411-58, le bénéficiaire adresse sa déclaration au service compétent, au plus tard **dans le mois qui suit le départ effectif du preneur en place.** (...)

> **Décret attendu...**

# REGIME DECLARATIF



>3° Les biens sont détenus par un **parent ou allié**, au sens du premier alinéa du présent II, depuis **neuf ans** au moins ;

# REGIME DECLARATIF

AVANT la loi du 13 octobre 2014

- 3° Les biens sont détenus par « **ce** » parent ou allié depuis neuf ans au moins.

APRES la loi du 13 octobre 2014



- > 3° Les biens sont détenus par « un » **parent ou allié**, au sens du premier alinéa du présent II, depuis **neuf ans** au moins ;

# Régime déclaratif – notion de détention -

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

# Détention - donation partage

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 15 avril 2015 n° 13-26101**
- Qu'ayant exactement retenu que la **condition de détention** pendant **neuf ans au moins** du bien transmis, posée par l'article L. 331-2, II du code **rural** et de la pêche maritime dans sa rédaction applicable,
- devait être remplie en la seule personne de l'auteur de cette transmission
- et relevé que les biens objets de la reprise n'étaient devenus la propriété de M. et Mme Y... qu'en vertu de la **donation partage du 15 octobre 2005**, de sorte que cette condition n'était pas satisfaite à la date d'effet du congé,
- la cour d'appel a pu en déduire que la reprise au profit de M. Eric Z... des biens affermés était soumise à **autorisation administrative d'exploiter** ;

# DÉTENTION DU BIEN PAR CE PARENT OU ALLIÉ PENDANT NEUF ANS - NOTION DE DÉTENTION - EXCLUSION du PRENEUR - BAIL

- **CE (10 et 9 sect.) 11 février 2015 n°369948**
- Par dérogation au régime d'autorisation prévu par le I de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), le II de cet article, dans sa rédaction issue de l'article 14 de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006, prévoit un régime de déclaration préalable pour la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou d'un allié jusqu'au troisième lorsque, entre autres conditions, les biens sont détenus par ce parent ou allié depuis neuf ans au moins.... ,
- Pour l'application de cette condition, un **bien qui était seulement pris à bail par 'un' parent ou allié ne peut être regardé comme ayant été « détenu » par lui.**
- GAZ PAL 26/2/2015 pan. jp Conseil d'Etat p.29
- Bull. Entr. Agri. mars 2015 p. 7 – JCP N n°12- 20/3/2015 p.7

Nouveau!

# NOUVEAU REGIME DECLARATIF ④°)

- 4° Les biens sont destinés à **l'INSTALLATION** d'un nouvel agriculteur

**ou**

à la **CONSOLIDATION** de l'exploitation du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci après consolidation n'excède pas le **seuil de surface** fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L. 312-1.

NOTION de « **CONSOLIDATION** »

INEXISTANTE DANS LA LOI ANTERIEURE

Jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles, le contrôle des structures s'applique selon

- les modalités,

- les seuils

- et les critères

définis par le schéma directeur des structures agricoles de chaque département.

Les unités de référence arrêtées par le représentant de l'Etat dans le département s'appliquent jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

# INFORMATION : DDTM >< MSA >< SAFER

- **Fichier MSA**

- autorisations délivrées à **des sociétés composées d'au moins deux associés exploitants** sont communiquées par l'autorité administrative à la SAFER compétente.
- La SAFER transmet à l'autorité administrative les informations qu'elle reçoit sur les **cessions de parts sociales ou d'actions**, qui interviennent dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle l'autorisation leur a été délivrée.

PROPRIETE

chasse

plus-value immobilière

vente

# CHASSE - Dégâts causés aux récoltes

Action fondée sur un autre régime de responsabilité.

- 2e Civ. - 11 septembre 2014. *CASSATION* N° 13-18.136.
- « Il résulte des articles L. 426-1 et L. 426-4 du code de l'environnement que la possibilité d'une indemnisation par la **fédération départementale des chasseurs** ne laisse subsister contre le responsable du dommage qu'une **action fondée sur l'article 1382 du code civil.** »
- **BICC N° 1569 – BC 2014 II n°183**
- À rapprocher :
- 2e Civ. 13 décembre 2012 n° 11-27.538 BC 2012, II, n° 205

# PLUS VALUE IMMOBILIERE LOI de Finances 15

Doctrine fiscale pour les cessions depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014

22 ans

## • IMPOT sur le REVENU

### Abattement

- **6 %** pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> ;
- **4 %** au terme de la 22<sup>e</sup> année de détention
- L'exonération à IR est acquise au delà d'un délai de détention de **22 ans**.

## • PRELEVEMENT SOCIAUX

30 ans

### Abattement

- **1,65 %** pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup>
- **1,60 %** pour la 22<sup>ème</sup> de détention
- **9 %** pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup>
- Exonération des prélèvements sociaux au-delà d'un délai de détention de **30 ans**

Abattement exceptionnel de 30% pour les cessions précédées d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente ayant date certaine entre le **1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2015**

Promesse d'une durée supérieure à 18 mois. -  
Constatation par acte authentique. - Défaut. - Effet.  
- Acte sous seing privé. - Nullité -



- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 18 février 2015 N° 14-14416 BICC n°823 du 1/6/15 n°670**
- Ayant relevé que la promesse synallagmatique de vente avait été conclue par M. X... pour une **durée supérieure à dix-huit mois** et exactement retenu qu'elle était soumise de plein droit à **l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation**, lequel est applicable à toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier par un particulier, et devait être constatée par **acte authentique**, la cour d'appel a déduit à bon droit de ce seul motif que la demande de nullité de l'acte sous seing privé devait être accueillie ;
- loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et article 110 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012

# Droit conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale du bien. - Caractère perpétuel (non)

## - Exclusion -

- **3e Civ. - 28 janvier 2015. n° 14-10.013.**

- « *Si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil.* »

- *Bulletin d'information n° 821 du 1er mai 2015 N° 526*

- *JCP ed N 8-9 . 20/2/2015 p.30 « précisions sur le droit de jouissance spéciale » M. Julienne et Dubarry J.*

arrêt "Maison de Poésie"

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 31 octobre 2012 pourvoi n° 11-16.304**

- *"Attendu qu'il résulte des articles 544 et 1134 du code civil que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un **droit réel** conférant le bénéfice d'une **jouissance spéciale** de ce bien".*

- *Bull. 2012, III, n° 159*

# EVALUATION ISF -proximité Ecole - bruit

CA VERSAILLES 22 janvier 2015 n° 13/00232

« les nuisances sonores liées à la proximité d'une **école** doivent être relativisées dès lors que le bruit **varie** selon les heures de la journée.

En effet elles sont compensées par le fait qu'il s'agit d'un **voisinage tranquille** pendant les soirées, les fins de semaine et les périodes de vacances.

De surcroit, cette proximité peut apparaître comme une commodité.(...) »

JCP Ed. Not. N°7 – 13 fevr. 2015 bref p.10

A rapprocher antenne relais Cass. Com. 15 mai 2012 n°11-18.397

# VENTE - Amiante - Recherche de la présence d'amiante - Contrôleur technique ou technicien de la construction

- 3e Civ. - 21 mai 2014. n° 13-14.891
- « Le contrôle auquel doit procéder le **diagnostiqueur amiante** n'est pas purement visuel, mais il lui appartient d'effectuer toutes vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs. »
- Bulletin d'information n° 809 du 15 octobre 2014 **N° 1288**
- Revue Lamy droit civil, n° 117, juillet-août 2014, Actualités, n° 5492, p. 24-25, note Jean-Philippe Bugnicourt (“Mauvais diagnostic amiante : quelle faute, quel préjudice ?”)

# VENTE - Assainissement - Raccordement- Obligation de délivrance - connaissance (non)

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 28 janvier 2015 n°13-19.945**
- « Ayant relevé que l'immeuble avait été vendu comme étant raccordé au réseau public d'assainissement et constaté que le raccordement n'était pas conforme aux stipulations contractuelles, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que les vendeurs avaient manqué à leur **obligation de délivrance** ;

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

Sur le second moyen du pourvoi principal de M. Z..., ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les **vendeurs n'avaient pas signalé à l'agent immobilier l'existence d'un dispositif individuel d'assainissement et retenu que celui-ci n'avait pas dès lors à vérifier le mode d'évacuation des eaux usées**, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision en rejetant les demandes des vendeurs à l'encontre de la société Dol immobilier et de son assureur ; »

- JCP ed. not n°7 – 13/2/15 p.8 - Bulletin d'information n° 821 du 1er mai 2015 N° 550

# Troubles anormaux de voisinage. - Risque de chutes d'arbres à la suite d'une tempête.

- 3e Civ. - 10 décembre 2014. N° 12-26.361
- Le **risque dû à la présence d'arbres sur une propriété**, penchant dangereusement sur la propriété voisine et mettant en danger la sécurité des biens et des personnes,
- constitue un **trouble anormal de voisinage**,
- quand bien même le risque s'est réalisé à l'occasion d'une tempête.
  
- Bulletin d'information n° 818 du 15 mars 2015 **N° 341**

# QPC – arbres arbustes - surplomb

- **Cass. 3<sup>e</sup> civ. 3 mars 2015 n° 14-40.051 JurisData n° 2015-004103**
- « Au regard des articles 1 à 4 de la Charte de l'environnement, la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que l'article 673 du Code civil qui édicte des **règles relatives aux arbres, arbustes et arbrisseaux situés en limite de propriété et dont les branches surplombent le fonds voisin**, a un caractère supplétif, n'autorise l'élagage des branches que sous réserve que ces plantations ne fassent pas l'objet de stipulations contractuelles ou d'une protection en application de règles particulières et qu'eu égard à l'objet et à la portée de la disposition contestée, **l'élagage des branches qu'elle prévoit ne peut avoir de conséquences sur l'environnement.** »
- JCP G n° 12, 23 Mars 2015, 317

Nullité. - Erreur. - Erreur sur la substance. - Terrain.  
- Caractère inconstructible. - Appréciation.

- **3e Civ. - 13 novembre 2014. N° 13-24.027**

- « Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'**annulation de la vente d'un terrain** à construire pour erreur sur la substance, relève que
- les acquéreurs ne pouvaient ignorer **l'enquête publique** ordonnée dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques naturels d'inondation,
- qu'ils avaient *accepté d'acquérir en toute connaissance de cause* un terrain partiellement inondable, donc partiellement inconstructible,
- et retient exactement qu'ils ne pouvaient invoquer une **décision administrative postérieure à la vente classant le terrain intégralement en zone inconstructible**, l'extension de l'inconstructibilité à toute la surface du terrain et le refus de délivrance du permis de construire n'étant pas inéluctables au jour de la vente. »
- Dalloz, n° 41, 27 novembre 2014, Actualité / droit civil, p. 2342
- Bulletin d'information n° 817 du 1er mars 2015 **N° 293**

# Vices Cachés - action rédhibitoire et estimatoire - - hiérarchie - office du juge

- **Cass. 3e civ. 25 juin 2014, n° 13-17.254, FS P+B : JurisData n° 2014-014348**

Mais attendu qu'ayant constaté que la dangerosité de l'insert de la cheminée et de l'installation électrique de l'immeuble vendu par M. P. constituait un vice caché, relevé que les époux L. auraient donné un moindre prix s'ils avaient su que l'insert était inutilisable et que l'installation électrique devait être reprise et retenu que le coût des travaux de reprise de ces installations représentait 15 416, 90 euros, alors que le prix de vente était de 380 000 euros,

- la cour d'appel, saisie d'une action rédhibitoire à titre principal et d'une action indemnitaire à titre subsidiaire, a pu, sans être tenue de statuer sur un moyen que ses constatations rendaient inopérant, en déduire que l'action rédhibitoire des consorts L., qui avaient occupé la maison pendant deux ans sans engager de travaux, ne pouvait être accueillie et qu'il convenait de faire droit à la demande subsidiaire en paiement de **dommages-intérêts**. »
- *Semaine Juridique Edition Générale n° 42, 13 Octobre 2014, 1035*
- « *Hiérarchiser n'est pas choisir : du bon usage de l'option entre actions rédhibitoire et estimatoire en présence d'un vice caché* » Note sous arrêt par Julien Dubarry

# Reconstruction à l'identique - prescription décennale - Conseil d'Etat (sect. 1 et 6 réunies) 21 Janvier 2015 N° 382902

- Lorsqu'une loi nouvelle institue, sans comporter de disposition spécifique relative à son entrée en vigueur, un délai de prescription d'un droit précédemment ouvert sans condition de délai, ce délai est immédiatement applicable mais ne peut, à peine de rétroactivité, courir qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle
- Les Dispositio
- ns de l'article L. 111-3 issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 donnant aux propriétaires d'un bâtiment détruit par un sinistre le droit de le reconstruire à l'identique, sans prévoir expressément de condition de délai.
- La loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 a ajouté que cette disposition ne valait que pour **les bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans**.
- Lorsqu'une loi nouvelle institue, sans comporter de disposition spécifique relative à son entrée en vigueur, un délai de prescription d'un droit précédemment ouvert sans condition de délai, ce délai est immédiatement applicable mais ne peut, à peine de rétroactivité, courir qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.
- Si, en adoptant les dispositions de la loi du 13 décembre 2000 insérées à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, le législateur n'a pas entendu permettre aux **propriétaires d'un bâtiment détruit de le reconstruire au-delà d'un délai raisonnable** afin d'échapper à l'application des règles d'urbanisme devenues contraignantes, les modifications apportées à cet article par la loi du 12 mai 2009 ont notamment eu pour objet de créer expressément un délai ayant pour effet d'instituer une **prescription extinctive du droit**, initialement conféré par la loi du 13 décembre 2000 aux propriétaires d'un bâtiment détruit par un sinistre, de le reconstruire à l'identique.
- Ce délai n'a donc commencé à courir, dans tous les autres cas de destruction d'un bâtiment par un sinistre, **qu'à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi. du 12 mai 2009.**
- Les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme issues de cette loi n'ont ainsi pas d'effet rétroactif
- **JurisData : 2015-000798**      **Semaine Juridique Edition Générale n° 5, 2 Février 2015, 127**

# travaux irréguliers d'antan - effets - CE 16 mars 2015 n°369553

- 3. Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative, saisie d'une telle déclaration ou demande de permis, de statuer au vu de l'ensemble des pièces du dossier d'après les règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision ; qu'elle doit tenir compte, le cas échéant, de l'application des dispositions de l'article L. **111-12 du code de l'urbanisme** issues de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui prévoient **la régularisation des travaux réalisés depuis plus de dix ans à l'occasion de la construction primitive ou des modifications apportées à celle-ci, sous réserve, notamment, que les travaux n'aient pas été réalisés sans permis de construire en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables ;**
- que, dans cette dernière hypothèse, si l'ensemble des éléments de la construction mentionnés au point 2 ne peuvent être autorisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision, l'autorité administrative a toutefois la faculté, lorsque les éléments de construction non autorisés antérieurement sont anciens et ne peuvent plus faire l'objet d'aucune action pénale ou civile, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande, d'autoriser, parmi les travaux demandés, ceux qui sont nécessaires à la préservation de la construction et au respect des normes ;
- Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des constatations opérées souverainement par les juges du fond, au demeurant non contestées, que la demande de permis de construire des époux B...ne portait que sur les **travaux d'extension** et **non sur la régularisation** des travaux ayant antérieurement permis le changement de destination du chalet ; que la cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant qu'il incombait aux époux B...de présenter une demande portant sur l'ensemble des travaux qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été autorisé par le permis de construire initial et en en déduisant que le maire de la commune de Saint-Gervais-les-Bains **était tenu de refuser le permis.**

# SUCCESSION

Donation

libéralités

Créance de salaire différé

# rapport des libéralités - valeur du bien donné à l'époque du partage - prise en compte de l'état du bien à l'époque de la donation

- **Cass. 1ère civ. 14 Janvier 2015 N° 13-24.921**

- **Vu l'article 922, alinéa 2, du code civil** dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, applicable en la cause ;
- Attendu, selon ce texte, que, pour déterminer s'il y a lieu à réduction, les biens dont il a été disposé par donation entre vifs, **d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession**, doivent être réunis fictivement à la masse de tous les biens existant au décès, après en avoir déduit les dettes ;
- Attendu que, pour fixer, en vue d'une éventuelle réduction, la valeur de l'immeuble objet de la donation précipitaire du 7 décembre 1989, l'arrêt retient que l'expert a réduit la valeur du bien, d'abord appréciée à la date de son expertise le 20 juillet 2009, pour tenir compte de tous les travaux réalisés depuis la donation, prenant ainsi en considération l'état de l'immeuble à la date de la donation, et que, pour prendre en compte sa valeur au jour de l'ouverture de la succession, le 8 mars 1999, cette estimation doit être révisée en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction entre cette date et le 20 juillet 2009 ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'il lui incombait de **rechercher la valeur que le bien aurait eue à l'ouverture de la succession dans l'état où il se trouvait, en 1989, au moment de la donation**, sans qu'il y ait lieu de s'attacher aux travaux réalisés par le donataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
- **JurisData : 2015-000213**

# RAPPORT & REDUCTION

- **Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 22 octobre 2014 n°13-24.034**
- « *S'agissant de donations dispensées de rapport, les immeubles doivent être appréciés d'après leur « état à l'époque de la donation » et « leur valeur à l'ouverture de la succession »*
- **article 922 du code civil**, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2006-428 du 23 juin 2006 :
  - « *La réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur.*
  - *On y réunit fictivement, après en avoir déduit les dettes, ceux dont il a été disposé par donation entre vifs d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession. Si les biens ont été aliénés, il est tenu compte de leur valeur à l'époque de l'aliénation et, s'il y a eu subrogation, de la valeur des nouveaux biens au jour de l'ouverture de la succession.*
  - *On calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer. »*
- « rapport et réduction : pas d'amalgame au regard des évaluations » SAUVAGE François JCP ed Not n°16 17 avril 2015 1134 p. 45  
jurisdata n°2014-024919 - JCP ed not 45-46 act. 1157

# Fraude paulienne - donation - inopposabilité

- **Cass. Civ. 1re, 10 sept. 2014, pourvoi n° 13-20.710**
- «Attendu que Mme Z... et M. A... font le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen, que le demandeur à l'action paulienne doit prouver la fraude à ses droits commise à la date de l'acte attaqué ; que le 22 novembre 1995, date de l'acte de donation, Mme Z... ne pouvait pas avoir conscience de porter préjudice à Henri X... qui était mis en examen pour complicité de l'infraction pénale pour laquelle elle était poursuivie ; qu'en ne caractérisant pas la fraude commise en 1995 par Mme Z... au préjudice de Henri X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1167 du code civil ;

Mais attendu qu'après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, que dès l'enquête préliminaire **Mme Z... s'était reconnue l'auteur de l'incendie** et que l'immeuble incendié était également la propriété de Simone X...,

- la cour d'appel a retenu **qu'en transférant sans contrepartie la nue-propriété du bien** qui constituait l'essentiel de son patrimoine, Mme Z... savait **qu'elle devenait insolvable**, privant ses créanciers du principal de leur gage général sur son patrimoine ; qu'elle a ainsi **caractérisé la fraude** à leurs droits ; »

# PIETE FAMILIALE – AVANTAGES - COMPENSATION

- **Cass. 1 civ 22 Octobre 2014 N° 13-24.581, 1238 JurisData : 2014-025146**
- Pour fixer au passif de l'indivision successorale une indemnité de 12 000 euros au profit du fils des défunts, il a été notamment retenu par la cour d'appel que pour l'aide et l'assistance apportées à ses parents, notamment pendant quatre années, dans la mesure, où, ayant excédé les exigences de la piété filiale, les **prestations librement fournies du fils ont réalisé à la fois un appauvrissement pour lui et un enrichissement corrélatif de ses parents.**
- Or, il n'a pas été recherché **si et dans quelle mesure l'assistance apportée par le fils à ses parents n'était pas compensée par des avantages dont il aurait corrélativement bénéficié** de la part de ceux-ci.
- De la sorte, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard l'article **1371 du Code civil** et des principes qui régissent **l'enrichissement sans cause.**
- Droit de la famille n° 1, Janvier 2015, comm. 19 « Piété filiale et indemnisation : quelle compensation ? » Sarah TORRICELLI-CHRIFI

# Créance partielle - Salaire différé – détermination quantum

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 24 septembre 2014 N° de pourvoi: 13-11082 13-16777
- Attendu que Mme Pierrette Z... fait grief à l'arrêt de dire qu'elle bénéficie d'une créance de **salaire différé** partielle (50 %[ *du temps disponible*]) à l'égard de la **succession** d'Armand Z... et que le montant de cette dette de la **succession** sera calculé par le notaire désigné, pour la période du 1er janvier 1977 au 15 avril 1987, selon les dispositions de l'article L. 321-13 du code rural et suivant un taux arrêté à 50 % du plafond prévu par ce texte ;

Attendu qu'ayant estimé dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la participation de Mme Pierrette Z... à l'exploitation n'avait été que partielle, à hauteur de 50 %, c'est à bon droit que la cour d'appel a fixé la créance de **salaire différé** de celle-ci à 50 % de celle résultant du plafond légal ; que le moyen n'est pas fondé

# Salaire différé - Bénéficiaires –

## Donation partage - commune intention -

### • **Cass. 1ere civ 11 Février 2015 N° 13-27.923, 144**

- Si l'exploitant peut, de son vivant, remplir le bénéficiaire d'un contrat de travail à **salaire différé** de ses droits de créance, notamment par une donation-partage, c'est à la condition que soit caractérisée la commune intention des parties de procéder à un tel paiement.
- En l'espèce, par acte du 6 juillet 2000, M. X... et son épouse ont donné la nue-propiété d'une maison d'habitation à leur fils M. Z.... . Dans la succession de son père, décédé fin février 2010, celui-ci a réclamé une créance de **salaire différé** pour la période de 1977 à 1998, à laquelle se sont opposés ses frères.
- Pour rejeter cette demande, l'arrêt a retenu que la preuve d'une rémunération rendant sans objet la demande de **salaire différé** se trouve dans l'acte de donation du 6 juillet 2000 que les parents donateurs n'étaient pas tenus de motiver, de sorte que l'absence de mention de rémunération dans l'acte est indifférente.
- Or, il ne résulte pas de tels motifs que la donation ait, dans la **commune intention** de l'exploitant donateur et de son fils, eu vocation à remplir M. Z... de ses droits de créance au titre du contrat de travail à **salaire différé**. La cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 321-17 du Code rural et de la pêche maritime.
- A rapprocher Cass. 1re civ. du 29 juin 2011 , n° n° 10-11.275 n° 703
- Bulletin d'information n° 822 du 15 mai 2015 N°557

# Droit forestier

Droit de préférence  
ONF

refonte

# Droit de préférence

## des propriétaires de terrains boisés

- **Article L331-19 C. For. (LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69)**
- En cas de vente d'une propriété classée au **cadastre** en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à **4 hectares**, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, bénéficient d'un droit de préférence dans les conditions définies au présent article. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété.
- Le **vendeur** est tenu de notifier aux propriétaires des parcelles boisées contiguës mentionnées au premier alinéa le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à **l'adresse enregistrée au cadastre** ou par remise contre récépissé. Lorsque le nombre de **notifications** est **égal ou supérieur à dix**, le vendeur peut rendre publics le prix et les conditions de la cession projetée 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 date d'affichage en mairie ou 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 dans les conditions mentionnées au troisième alinéa.
- 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.

# Prescription

- Est nulle toute vente opérée en violation de l'article L. 331-19 C. F.
- L'action en nullité se prescrit par cinq ans.
- Elle ne peut être exercée que par ceux à qui la notification mentionnée au deuxième alinéa de cet article devait être adressée ou par leurs ayants droit.

✦ Cadastre  
✦ moins de 4 hectares



Propriétaire (s)  
- de 10 notifications  
Ou  
+ de 10 notifications :  
• Affichage en mairie  
• journal d'annonces légales

**VENTE**

2 mois  
LRAR

4 mois

# Droit de préférence

# non application

- **Article L331-21** code forestier LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 69

**Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 ne s'applique pas lorsque la vente doit intervenir :**

- 1° Au profit d'un propriétaire d'une **parcelle contiguë** en nature de bois et forêts ;
- 2° En application du **titre II du livre Ier du code rural** et de la pêche maritime (« Aménagement foncier rural »);
- 3° Au profit du **conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, du concubin ou de parents ou alliés** du vendeur jusqu'**au quatrième** degré inclus ;
- 4° Pour la mise en œuvre d'un **projet déclaré d'utilité publique** ;
- 5° Au profit d'un **co-indivisaire** quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 331-19 ;
- 6° Au profit du **nu-propriétaire** du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propriété ;
- 7° Sur un **terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois** mais dont la partie boisée représente moins de la **moitié de la surface totale** ;
- 8° Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois **et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non** ;
- 9° Au profit d'un **exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières**, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.

# OFFICE NATIONAL DES FORÊTS

## Exercices 2009 à 2012

Cour des comptes



- **L'ONF connaît une situation financière préoccupante**
- gestion des forêts domaniales, gestion des forêts des collectivités, mise en œuvre des missions d'intérêt général et réalisation de prestations de service.
- **Sa gestion des ressources humaines est perfectible**
- fin 2012, L'ONF disposait de 9 279 effectifs en équivalent temps plein, dont 5 578 fonctionnaires, 2 993 ouvriers forestiers et 569 contractuels. Ces effectifs ont été réduits de 475 depuis 2009, mais les nombreuses revalorisations statutaires consenties en contrepartie n'ont pas permis d'alléger la masse salariale
- **+> Rapport de synthèse de missions d'expertise n°14060 CGAAER –**
- **« Synthèse de 30 ans de rapports sur la forêt et le bois » - Christian Démolis, Charles Dereix, Michel Vallance Janvier 2015**

# Augmentation individuelle de salaire inégalité de rémunération - éléments objectifs

- **Cass. chambre sociale 6 mai 2015 N° de pourvoi: 13-25821**
- Sans inverser la charge de la preuve, la cour d'appel a relevé que le salarié n'avait pas reçu **d'augmentation individuelle de salaire** en application de l'accord de négociation annuelle des salaires signé le 4 février 2009,
- quand d'autres salariés appartenant comme lui au personnel des cadres avaient reçu une telle augmentation,
- et ainsi fait ressortir que ce salarié rapportait la preuve d'éléments de faits susceptibles de caractériser une **inégalité de rémunération** ;
- qu'ayant ensuite constaté que l'employeur n'établissait pas l'existence **d'éléments objectifs justifiant la différence de rémunération**, elle a légalement justifié sa décision ;