
2016
Veille et
aspects
du droit
rural

1-48 Veille

49-128 Statut du fermage

ASPECTS JURISPRUDENTIELS ET LEGISLATIFS 2016



Décret n° 2016-119 du 5 février 2016 relatif à l'identification des camélidés

- extension aux camélidés et à leurs détenteurs les obligations d'**identification** et de déclaration prévues pour les équidés.
- obligation de **déclaration** des détenteurs et des propriétaires de camélidés auprès de **l'Institut français du cheval et de l'équitation**.
- identification de tout camélidé par l'implantation sous-cutanée d'un **transpondeur** ou la pose de **deux repères auriculaires** d'identification agréés, dont une boucle électronique, et son **enregistrement auprès de l'Institut français du cheval et de l'équitation**.
- l'article 41 de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014

le **dromadaire**

et le **chameau de Bactriane**,
en Afrique et en Asie,

et le **lama**,

l'alpaga,

le **guanaco**

et la **vigogne** en Amérique.

LOI n° 2016-138 du 11 février 2016 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire

- ① **L'article 1 interdit la javellisation des invendus** encore propres à la consommation. Le distributeur qui contreviendrait à l'interdiction serait passible de 3 750 euros d'amende, ainsi que d'une peine d'affichage et de diffusion de la décision de justice ;
- · L'article lève les obstacles au **don de produits vendus sous marque distributeur** ;
- · Il formalise les pratiques de don existantes en imposant qu'une convention de don soit établie entre le distributeur et l'association caritative, afin d'en négocier en amont toutes les modalités ;
- · Les distributeurs disposeront d'un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi pour proposer à une ou plusieurs associations de signer une convention de don. Il ne s'agit pas là d'une obligation de donner, mais bien d'une obligation d'au moins proposer à des associations la reprise des invendus consommables.

- ② **L'article 2 transfère la responsabilité du fait des produits défectueux du distributeur vers le fournisseur**, dans le cas où le fournisseur réalise un don de denrées sous marque distributeur, que le distributeur ne souhaite pas commercialiser pour des raisons autres que sanitaires. Aujourd'hui seule la responsabilité du distributeur pouvait être recherchée alors même que c'était le fournisseur qui réalisait le don.

- ③ **L'article 3 vise à compléter l'information et l'éducation à l'alimentation dispensée aux enfants** dans les écoles en prévoyant un volet sur la lutte contre le gaspillage alimentaire.
- ④ Enfin, **l'article 4** précise le contenu du **rapport sur la responsabilité sociale et environnementale** publié chaque année par les entreprises cotées. Le volet économie circulaire de ce rapport devra se pencher spécifiquement sur les actions menées par l'entreprise en matière de lutte contre le gaspillage alimentaire.

RAPPORT ANNUEL 2014 de la cour de cassation



• Modification de l'article L. 411-32 du code rural

- Le Rapport 2013 a proposé de modifier l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime qui évoque «**les zones urbaines**» des **plans locaux d'urbanisme** alors que cette catégorie n'est pas reconnue par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, pour correspondre à celles visées par le code de l'urbanisme, dans un souci de cohérence et de sécurité juridique.
- La direction des affaires civiles et du sceau indique :
 - ☞ que cette question sera expertisée lors de la prochaine **recodification du livre Ier (partie législative et partie réglementaire) du code de l'urbanisme.**
 - ☞ L'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite «loi Alur») a en effet habilité le gouvernement à procéder par voie d'ordonnance à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme. Cette ordonnance doit être prise dans le délai de dix-huit mois suivant la publication de la loi Alur.
 - ☞ **La recodification de la partie réglementaire se fera en même temps.**

Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

- AVANT : 64 lois... 22 ordonnances et 104 décrets...
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (JO 29/12/15)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) / règlement
- **Article R151-18 C. urb.** : « *les zones urbaines sont dites « zones U ».*

Les zones agricoles sont dites « zones A »

- **Article R151-22 C. urb.**
- Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles.
- **Article R151-23 : Constructibilité**
- Peuvent être autorisées, en zone A :
- - 1° Les **constructions** et installations **nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Bull. n°471-1 février 2016 dict. perm. construction et urbanisme n° spécial

Article R151-24 C. Urb.

Les zones naturelles et forestières sont dites « **zones N** ».

Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière**, de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

les secteurs

- 1° Soit de la **qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages** et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la **nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles** ;
- 5° Soit de la **nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues**.

↳ Article R151-26

- L'avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévu à l'article L. 151-13 sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

-Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
-Commission départementale de la nature, des paysages et des sites
Gites Ruraux Zones A et N

- **Rép. min. n° 80006 : JOAN Q 29 sept. 2015, p. 7434**
- **La transformation de bâtiments agricoles** en vue d'y pratiquer une activité d'hébergement touristique de **type gîte**, est l'une des voies de diversification économique couramment choisie par les exploitants agricoles. Il s'agit en effet d'une solution qui présente l'intérêt d'une part de créer une source de revenu, et d'autre part de maintenir dans un bon état de conservation les éléments du patrimoine bâti qui participent à l'attractivité des régions rurales.
- C'est dans l'objectif de favoriser ce double enjeu que la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a ouvert la possibilité d'un changement de destination de bâtiments situés dans les zones agricoles (zones A), les zones naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme (PLU), y compris à l'extérieur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- Pour autant, il faut que l'opération ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. C'est pourquoi selon les zones concernées, où les conséquences d'un changement de destination n'ont pas le même impact, il est prévu aux termes de l'article L. 123-1-5, 6° du Code de l'urbanisme, que la reconversion de ces bâtiments soit soumise à l'avis conforme de différentes commissions.
- Ainsi, dans les **zones A**, où l'activité agricole est prépondérante, c'est la **commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** qui sera amenée à délivrer cet avis
- tandis que, dans les **zones N**, **la commission départementale de la nature, des paysages et des sites** sera compétente.
- **Droit Administratif n° 11, Novembre 2015, alerte 109**
- **« Réglementation applicable à la transformation et la rénovation de bâtiments agricoles en gîte »** Veille par Rozen NOGUELLOU

Exploitation agricole périmètre inconstructible



- Rép. min. n° 13682 : JO Sénat Q 29 oct. 2015, p. 254
- **Au-delà de 50 bovins**, les exploitations agricoles sont à l'origine d'un périmètre inconstructible de **50 ou 100 m**. Dans l'hypothèse où les animaux sont hébergés dans deux hangars très éloignés l'un de l'autre, le calcul du rayon inconstructible doit-il s'effectuer en prenant en compte l'ensemble des bovins de l'exploitation ou doit-il être fait séparément pour chacun des hangars, en fonction des animaux qui s'y trouvent ? À cette question, la ministre du Logement a répondu que :
- « **Si l'activité d'élevage soumise à la réglementation ICPE s'effectue sur plusieurs sites, les distances d'éloignement par rapport aux tiers s'appliquent pour chaque bâtiment d'élevage ou annexe.**
- **Les prescriptions – notamment les distances d'éloignement – s'appliquent effectivement à tous les bâtiments et annexes, même si les étables d'un même exploitant sont éloignées les unes des autres.**
- **Réciproquement, le Code de l'urbanisme impose que la construction des habitations occupées par des tiers respecte cette même distance d'éloignement par rapport aux bâtiments d'élevage ».**
- **Droit Administratif n° 1, Janvier 2016, alerte 8 « Périmètre inconstructible autour des exploitations agricoles » Veille par Rozen NOGUELLOU**

Réciprocité distance permis de construire

- **Conseil d'État 1ère / 6ème SSR 24 février 2016 N° 380556 EARL Enderlin Marcel**
- Il résulte de l'article **L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime** que les **règles de distance** imposées, **par rapport notamment aux habitations existantes**, à l'implantation d'un bâtiment agricole en vertu, en particulier, de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement sont également applicables, par effet de **réciprocité**, **à la délivrance du permis de construire une habitation située à proximité** d'un tel bâtiment agricole ;
- qu'il appartient ainsi à l'autorité compétente pour délivrer le **permis de construire** un bâtiment à usage d'habitation de vérifier le respect des dispositions législatives ou réglementaires fixant de telles règles de distance, **quelle qu'en soit la nature**.
- RDRur. n° 442, Avril 2016, comm. 103 et [JurisData n° 2016-003059](#)

M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement sur le cas d'une commune qui possède des terres louées à des agriculteurs et qui souhaite **résilier le bail pour planter une forêt**.

L'article L. 411-32 du code rural permet au propriétaire foncier de résilier à tout moment le bail rural sur une parcelle se trouvant en zone urbaine et dont il veut changer la destination agricole. Si cette parcelle se trouve en zone non urbaine, la résiliation ne peut être exercée au motif du changement de la destination des parcelles que sur autorisation préfectorale après avis de la commission consultative des baux ruraux.

Or la commune a demandé au préfet de la Moselle de lui accorder l'autorisation susvisée mais celui-ci a refusé au motif que la plantation d'une forêt sur des terres agricoles ne constitue pas un changement de destination au sens de l'article L. 411-32 du code rural. Il lui demande si une telle interprétation restrictive de la notion de changement de destination est pertinente.

- En l'**absence d'un plan local d'urbanisme** ou d'un **document d'urbanisme** en tenant lieu, ou, lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'**article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime**, le droit de résiliation d'un bail ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation du préfet après avis de la commission consultative des baux ruraux. Le propriétaire peut solliciter cette autorisation à tout moment, sans nécessairement attendre la date d'expiration du bail. Selon des décisions rendues par le conseil d'État, ce droit ne se limite pas aux seules opérations d'intérêt général, en vue de la réalisation de projets d'urbanisme. Le **champ d'application peut être ainsi très vaste** pourvu qu'il existe un projet de changement de la destination agricole.
- Dans le cas d'espèce, si le **bailleur envisage d'implanter une forêt** sans que les boisements puissent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, il y a bien lieu de considérer que l'aménagement projeté mettra fin à la destination agricole des parcelles au sens du deuxième alinéa de l'article L. 411-32. Dans ce cas, il convient de noter que le préfet dispose, pour se prononcer sur la demande de résiliation, d'un large **pouvoir d'appréciation**, tant sur l'opportunité du changement de destination que dans l'impact de l'opération sur l'équilibre de l'exploitation du preneur.
- Par ailleurs, les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux faisant l'objet d'une exploitation agricole, qu'ils constituent ou non une exploitation complète, sont en principe soumis au droit commun du statut du fermage, conformément à l'article **L. 415-11 du code rural et de la pêche maritime**. Toutefois, cette disposition comporte plusieurs restrictions aux droits du preneur, afin de permettre l'utilisation de ces biens à des fins d'intérêt général. En effet, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général. À ce titre, le code forestier affirme le caractère d'intérêt général de la mise en valeur et de la protection des forêts. L'intérêt général lié à la création d'une forêt par une commune sur son terrain, objet d'un bail rural, est à apprécier en fonction du projet. Ainsi, par exemple, si l'ouverture au public est l'un des motifs du projet, celui-ci pourrait être reconnu d'intérêt général.
- Dict. Entr. Agri; bull. n°495 avril 16

Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations

- Le **livre III du code civil** est modifié conformément aux articles 2 à 4 de la présente ordonnance et comporte :
 - 1° **Des dispositions générales**, comprenant les articles 711 à 717 ;
 - 2° **Un titre Ier intitulé : « Des successions »**, comprenant les articles 720 à 892 ;
 - 3° **Un titre II intitulé : « Des libéralités »**, comprenant les articles 893 à 1099-1 ;
 - 4° **Un titre III intitulé : « Des sources d'obligations »**, comprenant les articles 1100 à 1303-4 ;
 - 5° **Un titre IV intitulé : « Du régime général des obligations »**, comprenant les articles 1304 à 1352-9 ;
 - 6° **Un titre IV bis intitulé : « De la preuve des obligations »**, comprenant les articles 1353 à 1386-1.

APPLICATION DANS LE TEMPS

- Les dispositions de la présente ordonnance entreront en vigueur le **1er octobre 2016**.
- Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne.
- Toutefois, les dispositions des **troisième et quatrième alinéas de l'article 1123** et celles des **articles 1158 et 1183** sont applicables dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.
- Lorsqu'une **instance** a été introduite avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, **l'action est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne**. Cette loi s'applique également en appel et en cassation.

Acte sous signature privée - Acte d'avocat



extrait

Art. 1374 du code civil

- L'**acte sous signature privée contresigné** par les avocats de chacune des parties ou par l'avocat de toutes les parties fait foi de l'écriture et de la signature des parties, tant à leur égard qu'à celui de leurs héritiers ou ayants cause.
- La **procédure de faux** prévue par le code de procédure civile lui est applicable.
- Cet acte est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.
-

Art. 1375 du code civil

- L'acte sous signature privée qui constate un contrat synallagmatique ne fait preuve que s'il a été fait en **autant d'originaux** qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, à moins que les parties ne soient convenues de remettre à un **tiers l'unique exemplaire** dressé.
« Chaque original doit mentionner le **nombre des originaux** qui en ont été faits.
-
- « Celui qui a exécuté le contrat, même partiellement, ne peut opposer le défaut de la pluralité d'originaux ou de la mention de leur nombre.
- « L'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous **forme électronique** lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

copie

extrait

- Art. 1379. du code civil
- -La **copie fiable** a la même force probante que l'original. La fiabilité est laissée à l'appréciation du juge. Néanmoins est réputée fiable la copie exécutoire ou authentique d'un écrit authentique.
- Est présumée fiable jusqu'à preuve du contraire toute copie résultant d'une **reproduction à l'identique** de la forme et du contenu de l'acte, et dont l'intégrité est garantie dans le temps par un procédé conforme à des conditions fixées par décret en Conseil d'État.
- Si l'original subsiste, sa présentation peut toujours être exigée.

Négociations

obligations d'information précontractuelle



- **Art. 1112.**-L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la **bonne foi**.
En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser la perte des avantages attendus du contrat non conclu.
- **Art. 1112-1.**-Celle des parties qui connaît une **information** dont l'importance est **déterminante** pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.
Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.
Ont une importance déterminante les informations qui ont un **lien direct et nécessaire** avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.
Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.
- **Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.**
Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.
- **Art. 1112-2.**-Celui qui **utilise** ou **divulgue** sans autorisation une **information confidentielle** obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.
- Gaz. Pal.n°14 12 avril 16 M. Mekki « fiche pratique sur le clair obscur de l'obligation précontractuelle d'information »

définitions

- **Art. 1109.**-Le **contrat est consensuel** lorsqu'il se forme par le seul échange des consentements quel qu'en soit le mode d'expression.
- Le **contrat est solennel** lorsque sa validité est subordonnée à des formes déterminées par la loi.
- Le **contrat est réel** lorsque sa formation est subordonnée à la remise d'une chose.

Gaz Pal n°13 du 1/04/16 M Mekki « nouveau droit, nouvelles clauses »

Acte solennel et cession

- Art. 1216.-Un contractant, le cédant, peut céder sa qualité de partie au contrat à un tiers, le cessionnaire, avec l'accord de son cocontractant, le cédé.
- Cet accord peut être donné par avance, notamment dans le contrat conclu entre les futurs cédant et cédé, auquel cas la cession produit effet à l'égard du cédé lorsque le contrat conclu entre le cédant et le cessionnaire lui est notifié ou lorsqu'il en prend acte.
- **La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.**

Définitions (suite)

- **Art. 1110.**-Le **contrat de gré à gré** est celui dont les stipulations sont librement négociées entre les parties.
- « Le **contrat d'adhésion** est celui dont les conditions générales, **soustraites à la négociation**, sont déterminées à l'avance par l'une des parties.

- **Art. 1111.**-Le **contrat cadre** est un accord par lequel les parties conviennent des caractéristiques générales de leurs relations contractuelles futures.
- Des **contrats d'application** en précisent les modalités d'exécution.
- Gaz. Pal. n°12 du 22 mars 16 M Mekki
« fiche pratique sur le contrat d'adhésion »

•)) Qualités conformes aux attentes des parties

- **Art. 1166.**-Lorsque la qualité de la prestation n'est pas déterminée ou déterminable en vertu du contrat, le débiteur doit offrir une prestation de **qualité conforme aux attentes légitimes des parties** en considération de sa nature, des usages et du montant de la contrepartie.

Contrat d'adhésion et clause créant un déséquilibre significatif

- **Art. 1171.**-Dans un **contrat d'adhésion**, toute clause qui crée un **déséquilibre significatif** entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite.
- L'appréciation du **déséquilibre significatif** ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation.

Pacte de préférence et action interpellatoire

- **Art. 1123.**-Le **pacte de préférence** est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.
- Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.
- Le **tiers peut demander par écrit au bénéficiaire** de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.
- L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, **le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.**

Fixation du prix

- Art. 1164.-Dans les **contrats cadre**, il peut être convenu que le prix sera fixé unilatéralement par l'une des parties, à charge pour elle d'en motiver le montant en cas de contestation.
- En cas d'abus dans la fixation du prix, le juge peut être saisi d'une demande tendant à obtenir des dommages et intérêts et le cas échéant la résolution du contrat.

- Art. 1165.-Dans les **contrats de prestation de service**, à défaut d'accord des parties avant leur exécution, le prix peut être fixé par le créancier, à charge pour lui d'en motiver le montant en cas de contestation.
- En cas d'abus dans la fixation du prix, le juge peut être saisi d'une demande en dommages et intérêts.

Nullité et action interpellatoire

- **Art. 1183.**-Une partie peut demander par écrit à celle qui pourrait se prévaloir de la **nullité**
- soit de confirmer le contrat
- soit d'agir en nullité dans un **délai de six mois à peine de forclusion.**
- La cause de la nullité doit avoir cessé.

- L'écrit mentionne expressément qu'à défaut d'action en nullité exercée avant l'expiration du délai de six mois, le contrat sera réputé confirmé.

Pouvoir du mandataire et l'interpellation interrogatoire

- **Article 1158 du code civil**

- « Le tiers qui doute de **l'étendue du pouvoir du représentant** conventionnel à l'occasion d'un acte qu'il s'apprête à conclure, peut demander par écrit au représenté de lui confirmer,
- dans **un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable**,
- que le représentant est habilité à conclure cet acte.

« L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le représentant est réputé habilité à conclure cet acte. »

Vice de consentement et abus de dépendance

- **Art. 1143.**
- -Il y a également violence lorsqu'une partie, abusant de **l'état de dépendance** dans lequel se trouve son cocontractant, obtient de lui un engagement qu'il n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et en tire un avantage manifestement excessif.

promesse unilatérale et exécution forcée

Art. 1124.

- -La **promesse unilatérale** est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.
- La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter **n'empêche pas la formation du contrat promis.**
- Le contrat conclu en violation de la **promesse unilatérale avec un tiers** qui en connaissait l'existence est **nul.**

Principe de caducité des contrats dans les ensembles contractuels

- **Art. 1186.**-Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.
- Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.
- La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement.
- **Art. 1187.**-La caducité met fin au contrat.
Elle peut donner lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.

Article 1244-4 du code civil

Créé par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 208

abrogé par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

procédure simplifiée de recouvrement des petites créances

- Une **procédure simplifiée de recouvrement des petites créances** peut être mise en œuvre par un huissier de justice à la demande du créancier pour le paiement d'une créance ayant une cause contractuelle ou résultant d'une obligation de caractère statutaire et inférieure à un montant défini par décret en Conseil d'Etat.

Cette procédure se déroule dans un **délai d'un mois** à compter de l'envoi par l'huissier d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception invitant le débiteur à participer à cette procédure. L'accord du débiteur, constaté par l'huissier, suspend la prescription.

L'huissier qui a reçu **l'accord du créancier et du débiteur** sur le montant et les modalités du paiement **délivre**, sans autre formalité, un **titre exécutoire**.

Les frais de toute nature qu'occasionne la procédure sont à la charge exclusive du créancier.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment les règles de prévention des conflits d'intérêts lors de la délivrance par l'huissier de justice d'un titre exécutoire.

- **Procédures n° 3, Mars 2016, 2 « Deux ans... de procédure d'injonction de payer » . - (janvier 2014 – décembre 2015) Chronique par Philippe CASSON**

code des procédures civiles d'exécution

-R. 125-1.-



- La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances prévue à l'article 1244-4 du code civil [L125- 1C. Proc. Exécution au 1/10/16] peut être mise en œuvre :
- Le montant de la **créance en principal et intérêts** ne doit pas excéder **4 000 euros**.
- 1° Par **un huissier de justice du ressort du tribunal de grande instance** où le débiteur a son domicile ou sa résidence ;
«
- 2° En cas de pluralité de tribunaux de grande instance dans le département où le débiteur a son domicile ou sa résidence, par **un huissier de justice de l'un quelconque des ressorts de ces tribunaux**.

A compter du 1er janvier 2017,

« La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances prévue à l'article L. 125-1 peut-être mise en œuvre par un huissier de justice du **ressort de la cour d'appel** où le débiteur a son domicile ou sa résidence. »

Décret n° 2016-285 du 9 mars 2016 relatif à la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances

Art. R. 125-2. code des procédures civiles d'exécution



I.-La lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle l'huissier de justice invite le débiteur à participer à la procédure simplifiée de recouvrement mentionne :

- 1° Le nom et l'adresse de l'huissier de justice mandaté pour mener la procédure ;
- 2° Le nom ou la dénomination sociale du créancier, son adresse ou son siège social ;
- 3° Le fondement et le montant de la somme due en principal et intérêts, en distinguant les différents éléments de la dette.

III.-La lettre indique que :

1° Si son destinataire accepte de participer à la procédure simplifiée de recouvrement, il lui appartient de manifester cet accord dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de la lettre, soit contre émargement, le cas échéant par toute personne spécialement mandatée, soit par l'envoi, par courrier postal ou par voie électronique d'un formulaire d'acceptation ;

2° Si son destinataire refuse de participer à la procédure, il peut manifester ce refus par la remise ou l'envoi d'un formulaire de refus ou par tout autre moyen ;

- 3° L'absence de réponse dans le délai d'un mois vaut refus implicite ;
- 4° Qu'en cas de refus exprès ou implicite, le créancier pourra saisir le juge afin d'obtenir un titre exécutoire.

IV.- La lettre et les formulaires qui l'accompagnent sont rédigés conformément à des modèles définis par arrêté du garde des sceaux, ministre de la justice.

Art. R. 125-2. du code des procédures civiles d'exécution

II.- Cette lettre reproduit les dispositions des articles L. 111-2 et L. 111-3 du présent code et des articles 1244-4 et 2238 du code civil

[au 1/10/16 : Cette lettre reproduit les dispositions des articles L. 111-2, L. 111-3 et L. 125-1 du présent code et de l'article 2238 du code civil.] .

Elle rappelle à son destinataire qu'il **peut accepter ou refuser** cette procédure.

***Article L111-2** Le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution.

***Article L111-3** Seuls constituent des titres exécutoires :

1° Les décisions des juridictions de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif lorsqu'elles ont force exécutoire, ainsi que les accords auxquels ces juridictions ont conféré force exécutoire ;

2° Les actes et les jugements étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarés exécutoires par une décision non susceptible d'un recours suspensif d'exécution, sans préjudice des dispositions du droit de l'Union européenne applicables ; 3° Les extraits de procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties ; 4° Les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ; 5° Le titre délivré par l'huissier de justice en cas de non-paiement d'un chèque ou en cas d'homologation de l'accord entre le créancier et le débiteur dans les conditions prévues à l' article 1244-4 du code civil ; 6° Les titres délivrés par les personnes morales de droit public qualifiés comme tels par la loi, ou les décisions auxquelles la loi attache les effets d'un jugement.

***Article L125-1** Une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances peut être mise en œuvre par un huissier de justice à la demande du créancier pour le paiement d'une créance ayant une cause contractuelle ou résultant d'une obligation de caractère statutaire et inférieure à un montant défini par décret en Conseil d'Etat.

Cette procédure se déroule dans un délai d'un mois à compter de l'envoi par l'huissier d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception invitant le débiteur à participer à cette procédure. L'accord du débiteur, constaté par l'huissier de justice, suspend la prescription.

L'huissier de justice qui a reçu l'accord du créancier et du débiteur sur le montant et les modalités du paiement délivre, sans autre formalité, un titre exécutoire.

Les frais de toute nature qu'occasionne la procédure sont à la charge exclusive du créancier.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment les règles de prévention des conflits d'intérêts lors de la délivrance par l'huissier de justice d'un titre exécutoire.

Ordonnance n°2015-1628 du 10 décembre 2015 relative « *aux garanties consistant en une prise de position formelle, opposable à l'administration, sur l'application d'une norme à la situation de fait ou au projet du demandeur* »

Entrée en vigueur à la même date que le schéma directeur régional des exploitations agricoles mentionné à l'article L. 331-2 de ce code.

CONTRÔLE DES STRUCTURES & RESCRIT

procédure de prise de position formelle [PPPF]

Son objet est de permettre à la personne qui envisage une reprise de biens pour y exercer une activité agricole de demander en amont à l'autorité compétente si le projet nécessite

- *une **autorisation** d'exploiter,*
- *une simple **déclaration** préalable,*
- *ou bien s'il peut être mis en œuvre **librement**.*

Cette prise de position formelle, opposable à cette autorité, le prémunira de tout changement de position sur le régime juridique applicable.

Ordonnance n°2015-1628 du 10/12/15

procédure de prise de position formelle

- Article L331-4-1
- « **Toute personne** envisageant une opération susceptible d'entraîner la modification de la structure d'une exploitation agricole peut demander, préalablement à cette opération, à l'autorité administrative compétente de lui **indiquer si l'opération projetée relève de l'un des régimes, d'autorisation ou de déclaration préalable**, prévus, respectivement, au I et au II de l'article L. 331-2, ou bien si elle peut être mise en œuvre librement.

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

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

Ordonnance n°2015-1628 du 10 décembre 2015

procédure de prise de position formelle

- **Article L331-4-2**

- « Lorsque l'autorité administrative a pris formellement position sur le régime applicable, **elle ne peut plus adopter, à l'avenir, une position différente** sur ce point.

Cette garantie fait obstacle à ce que l'autorité administrative prononce les sanctions administratives prévues à l'article L. 331-7.

Elle cesse de produire ses effets en cas de changement de la réglementation au vu de laquelle la question soumise par le demandeur a été appréciée, si la situation du demandeur ne correspond plus aux informations fournies ou s'il est démontré que la position ainsi prise par l'administration reposait sur des informations erronées transmises par le demandeur. »

- **Article L331-4-3**

- Les conditions d'application des articles L. 331-4-1 et L. 331-4-2, notamment les modalités de dépôt de la demande de prise de position, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

procédure de prise de position formelle

Application dans le Temps = SDREA

- Les dispositions **des articles L. 331-4-1 à L. 331-4-3** du code rural et de la pêche maritime créés par le 1° de l'article 3 de la présente ordonnance
- entrent en vigueur à la même date que
- le schéma directeur régional des exploitations agricoles mentionné à l'article L. 331-2 de ce code.



décret n° 2015-954 du 31 juillet 2015 relatif aux SAFER



- Art. R. 141-2-4.- CRpm
- **Toute personne chargée de dresser un acte de cession entre vifs conclue à titre « onéreux » ou « gratuit »**
- portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L. 141-1
- **☞ est tenue de rappeler aux parties les dispositions de la présente sous-section**
- **☞ et d'indiquer dans l'acte que ces dispositions ont été observées. »**

Conditions de transmission des informations

2 mois
avant la cession

R. 141-2-1

R. 141-2-3

- • Nature et consistance du bien immobilier ou mobilier ; • désignation cadastrale ; • localisation, le cas échéant la mention de leur classification dans un document d'urbanisme ou l'existence d'un mode de production biologique
- • Prix et valeur ; • conditions ; • modalités de l'aliénation
- les nom, prénoms, date de naissance, domicile et profession des parties à l'acte de cession
- • statuts à jour, le bilan et le compte de résultats de ses trois derniers exercices,
- • l'avant contrat de cession, • les contrats en cours, • les conventions de garantie d'actif et de passif
- • tout engagement faisant peser sur la société dont les parts ou actions sont cédées une incidence financière et tout élément relatif à sa situation contentieuse.



Délai supplémentaire

R 141-2-1

- **Suspension du délai de 2 mois** à compter de la réception de la lettre par le notaire ou le cédant

- Il reprend à compter de la **réception des documents** ou de l'indication par le notaire ou le cédant des **raisons de l'impossibilité de fournir les documents**



Démembrement - droits à paiement



- **démembrement du droit de propriété,**

le notaire, ou le cédant, fait, en outre, connaître à la SAFER

-la consistance et la valeur des droits démembrés,

-la durée de l'usufruit et son mode d'exploitation et les pouvoirs des titulaires des droits

R.141-2-1

- **droits à paiement,**

le notaire, ou le cédant, fait également connaître à la SAFER l'ensemble des éléments nécessaires à l'identification des droits à paiement cédés.

R. 141-2-2



Droit de préemption partiel de la SAFER



R. 143-4

PRIX « par LOT »

Notification au notaire par LRAR de sa décision signée par le président ou par toute personne régulièrement habilitée à cet effet.

La décision indique l'identification cadastrale des biens concernés et leur prix d'acquisition

et le ou les objectifs prévus par les dispositions de l'article L. 143-2.

- si la notification adressée par le notaire du vendeur à la SAFER en application des articles R. 141-2-1 ou R. 141-2-2 comporte des **valeurs distinctes** pour chaque catégorie de biens

PRIX « GLOBAL »

notification adressée par le notaire du vendeur à la SAFER ne comporte qu'un **montant global** pour les biens relevant des **trois catégories** mentionnées à l'article L. 143-1-1

- la Présentation par la SAFER d'une offre de prix pour les terrains à usage agricole ou à vocation agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,
- Cette offre de prix doit avoir au préalable fait l'objet d'un accord exprès des commissaires du Gouvernement.
- Elle rappelle les possibilités d'action offertes au vendeur par les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 143-1-1 et de l'article L. 143-1-2

Droit de préemption environnemental

- **Article L143-2**
- L'exercice de ce droit a pour objet, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 1 : (...)
- 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 ;

- **Art. R. 143-5.**

- - Pour l'application du 8° de l'article L. 143-2, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut exercer son droit de préemption qu'après avoir recueilli préalablement

l'avis

- du *directeur régional de l'environnement*, de l'aménagement et du logement,
- ou le cas échéant du *directeur du parc national ou régional compétent*
- ou du *directeur du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres*,
- ou, pour la région Ile-de-France, du *directeur de l'agence des espaces verts*

SUCCESSION

Libéralité - Clause de « ne pas attaquer » atteinte excessive au droit d'agir

- **Cass. 1^{ère} civ. 16 décembre 2015 n° de pourvoi: 14-29285**
- **Vu l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;**
- **Attendu que, pour accueillir la demande reconventionnelle de Mme Y... et dire que Mme Z... et M. B... seraient privés de toute part dans la quotité disponible de la succession de Jacqueline X..., l'arrêt retient que le fait pour ces derniers de poursuivre l'annulation de la donation-partage pour cause de dol a nécessairement pour effet de remettre en cause les allotissements tels que définis dans l'acte, de sorte que leur action doit s'analyser en une remise en cause du partage lui-même, contrevenant ainsi aux énonciations de la clause pénale, et ce en l'absence de motif légitime telle que la démonstration d'une atteinte effective portée à leur droit de réserve par cet acte ;**
- **Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si l'application de cette clause n'avait pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice de Mme Z... et de M. B..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé ;**
- *Dalloz 10/3/16 n°10 note Le Bars Thierry « revirement de jurisprudence sur les clauses dites pénales en droit des libéralités » GAZ PAL 12 janvier 16 n°2 p.44*

Succession - tirage au sort : principe

- Cass. 1^{re} civ. 13 janv. 2016 n° 14-29.651, P+B : JurisData n° 2016-000200
- A défaut d'entente entre les héritiers, les lots faits en vue d'un partage doivent obligatoirement être **tirés au sort**,
- et en dehors des cas limitativement énumérés par la loi, **il ne peut être procédé au moyen d'attributions.**
- Pour procéder à l'attribution à Mme P., fille des défunts, d'une bague solitaire et à M. S., fils des défunts, d'un bracelet, il a été retenu que ces bijoux, d'une valeur essentiellement sentimentale, ont été **remis** à Mme P. par leur mère, dont un pour qu'elle le remette à son tour à son frère.
- Or, en statuant ainsi, la cour d'appel a violé **l'article 826 du Code civil.**
- RLDC 2016, no 6174, note Vivien Zalewski-Sicard.
- revue Dr. fam. 2016, comm. 62, note Marc Nicod.

Trouble anormal de voisinage

clôture de sommiers

- **Cass. 3^{ème} civ. 19 novembre 2015 N° de pourvoi: 14-23342**
- M. et Mme X..., propriétaires d'une maison contiguë à celle de M. Y..., ont assigné celui-ci en retrait des **sommiers installés par lui à titre de clôture** en limite des propriétés.
- La **présence d'objets "inadaptés et déplaisants"** ne répondant pas à la **définition d'une clôture** engendrait un **préjudice esthétique** incontestable et, par motifs propres, que la pose de ces **éléments inesthétiques** ne pouvait assurer une fonction de soutènement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a souverainement déduit, de ces seuls motifs,
- l'existence d'un **trouble anormal de voisinage** dont la réparation impliquait le retrait des sommiers litigieux

être vivant, unique et irremplaçable, animal de compagnie destiné à recevoir l'affection de son maître - **remplacement (non)** -

- **Cass. 1 civ. 9 décembre 2015 n° de pourvoi: 14-25910**
- Mme X..., éleveuse professionnelle, a vendu à Mme Y... un chiot de race **bichon frisé**, à usage de compagnie ; qu'invoquant un défaut de conformité constitué par une cataracte héréditaire entraînant de graves troubles de la vision,
- la seconde a sollicité la réparation de ce défaut et l'allocation de dommages-intérêts, tandis que la première a proposé le remplacement de l'animal, estimant le coût de la réparation manifestement disproportionné ;
- qu'ayant relevé que le **chien en cause était un être vivant, unique et irremplaçable**, et un **animal de compagnie destiné à recevoir l'affection de son maître**, sans aucune vocation économique, le tribunal, qui a ainsi fait ressortir l'attachement de Mme Y... pour son chien, en a exactement déduit que son remplacement était impossible, au sens de l'article L. 211-9 du code de la consommation

STATUT DU FERMAGE

BAIL RURAL



Pépinière complémentaire à paysagiste - activité agricole >(non)

- **Cass. 3^{ème} civ. 19 novembre 2015 N° 14-23671**
- **une activité de pépiniériste, « complémentaire » de la profession de paysagiste, consistant à planter des arbres de la même essence sur la parcelle reprise, ne peut à elle seule caractériser l'existence d'une exploitation agricole**
- et alors qu'elle avait constaté que le repreneur s'était borné à planter des frênes après avoir laissé se développer une friche la première année de sa jouissance, la cour d'appel a violé les textes susvisés
- RDR fevr.16 com.41

VENTE D'HERBE

usage de loisir



- **Cass. 3 civ. 23 juin 2015 N° de pourvoi: 13-22076** RDR 440 fevr. 16 com. 37
CREVEL
- Ayant exactement relevé que, pour être soumis au statut du fermage, les contrats de vente d'herbe doivent, selon l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, avoir été conclus **en vue d'une activité agricole** définie par l'article L. 331-1 dudit code, et constaté
- que M. X..., qui utilisait la parcelle pour **parquer des chevaux** exclusivement réservés à un **usage personnel** et de **pur loisir**,
- ne pouvait être regardé comme exerçant une activité agricole,
- **ce qui excluait** que le contrat puisse être qualifié de **bail rural**

Bail rural Consentement Capacité

- **Cass. 1^{ère} civ. 24 février 2016 n° 15-14328**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X...a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux afin de voir juger qu'il était titulaire d'un **bail rural** sur des parcelles appartenant à M. Y... pour certaines d'entre elles, à M. et Mme Y... pour les autres ;
- Attendu que, pour rejeter ses demandes, l'arrêt retient que la réponse faite par M. Y... à la sommation interpellative du 19 octobre 2012, aux termes de laquelle il a déclaré, ainsi que son épouse, qu'ils étaient « *informés de l'exploitation de leurs terres par M. X... Jean-François en vertu d'un **bail** établi au nom du père de M. X... et dont les loyers n'ont jamais été honorés* »,
- ne permet pas d'établir la preuve du fait allégué dès lors que M. Y... était placé sous **sauvegarde de justice** depuis une décision du juge des tutelles du 28 août 2012 et qu'il a ensuite été placé sous **tutelle**, par jugement du 21 mars 2013 ;
- Qu'en statuant ainsi, sans constater que M. Y... souffrait d'**insanité d'esprit** au moment de la sommation interpellative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Bail à ferme - charge de la preuve...

- **Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2015 N° de pourvoi: 14-17111**
- Attendu qu'ayant retenu exactement que **la charge de la preuve du bail à ferme appartient à celui qui en revendique le bénéfice** et souverainement que
- ❶ M. X... ne justifiait pas avoir bénéficié d'une autorisation administrative d'exploiter,
- ❷ qu'il résultait des justificatifs produits que M. et Mme Z... avaient confié à l'entreprise de travail agricole de M. X... l'exploitation de leur terre et notamment qu'une facture rédigée par M. X... correspondant aux travaux agricoles effectués en 1997 établissait clairement une relation de contrat d'entreprise à cette époque,
- ❸ que M. X... ne montrait pas avoir sollicité du bailleur la cession de son bail à son épouse après sa mise en liquidation judiciaire et sa retraite,
- ❹ que l'argument de la compensation ne pouvait être retenu pour démontrer le caractère onéreux de la mise à disposition des terres dans la mesure où le flux financier était toujours en faveur de M. et Mme X...,
- ❺ que Mme Z... justifiait être inscrite, en qualité d'exploitante agricole, à la mutualité sociale agricole pour les parcelles revendiquées, être seule titulaire des DPU et percevoir les primes PAC versées à l'exploitant et régler les cotisations et contributions sociales,
- ❻ que **la mention du terme fermages dans des décomptes ou le courrier en réclamant le paiement était insuffisante à démontrer le caractère onéreux de la mise à disposition,**
- > la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que M. et Mme X... **n'établissaient pas l'existence d'un bail à ferme** ;

Bail rural (non) société - éléments insuffisants

- **Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2015 N° de pourvoi: 14-15798**
- Attendu que pour accueillir la demande du GAEC, l'arrêt retient que Mme Z... a attesté
- que Mme A... a donné son **accord à la reprise des terres** par le GAEC,
- que celle-ci a signé la **demande d'autorisation d'exploiter en faveur du GAEC**, que le préfet a acceptée,
- et que seul le **GAEC a payé les fermages** en 2010 et 2011 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que ces éléments sont insuffisants à eux seuls à caractériser que le GAEC était titulaire d'un **bail rural** verbal et non pas *bénéficiaire d'une mise à disposition* et sans examiner l'attestation de **bail** verbal signée par Mme A... et M. X... qui lui était soumise, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Demande d'autorisation d'exploiter - bail rural (non)

- **Cass. 3^{ème} civ. 26 mai 2016 N° de pourvoi: 14-28082**
- il appartenait à la société exploitante des parcelles de rapporter la preuve du caractère onéreux de la mise à disposition et souverainement retenu, par motifs adoptés, d'une part que la signature par M. Y... d'un formulaire administratif de **demande d'autorisation d'exploiter** ne pouvait, à elle seule, constituer un consentement à la conclusion d'un **bail rural**, d'autre part que M. Y... avait refusé d'encaisser un chèque qui lui avait été adressé,
- la cour d'appel a pu en déduire, sans dénaturation, peu important le motif surabondant relatif à la preuve des dépenses engendrées par la mise en culture, que **la volonté des propriétaires de consentir une location soumise au statut des baux ruraux n'était pas établie** ;

Caractère onéreux - démonstration

- **Cass. 12 mai 2016 N° de pourvoi: 15-1319**
- Ayant retenu que **la mise à disposition de M. X... de la parcelle vendue était attestée par de nombreux témoignages**, que le contrat de **bail** daté du 1er janvier 2003 conclu entre M. X... et sa mère
- n'avait pas **date certaine**,
- que la preuve du **paiement effectif d'un fermage n'était pas apportée**, que ce soit par cet acte, les attestations produites, le récapitulatif des fermages ou les relevés bancaires de Mme Y...- X...,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve non spécialement invoqués au soutien de la demande de reconnaissance d'un bail rural, ni de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante,
- en a exactement déduit que, si M. X... démontrait bien exploiter la parcelle vendue, le **caractère onéreux de la mise à disposition de celle-ci n'était pas démontré**, de sorte que celui-ci ne pouvait se prévaloir de la qualité de fermier sur cette parcelle

Prêt à usage à titre gratuit (non) clause de paiement des charges foncières

- **Cass. 3 Civ. 26 mai 2016 N° de pourvoi: 15-10838**

- par acte du 11 novembre 2002, Marguerite X... a conclu avec M. Y...un contrat à durée indéterminée, intitulé prêt à usage, portant sur diverses parcelles agricoles et prévoyant le paiement par l'exploitant des impôts et taxes de toute nature grevant le bien mis à disposition ; que M. Z...et Mme Marie-Agnès X..., représentante légale de M. Hugo A..., ayants droit de Marguerite X..., ont délivré congé à M. Y...et l'ont assigné en expulsion ; que celui-ci a sollicité reconventionnellement la requalification du contrat en **bail rural** ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la contradiction portée dans la convention entre l'usage purement gracieux des terres mises à disposition et l'obligation incombant à l'exploitant de payer les impôts et taxes les grevant doit être interprétée au regard de son application et que, les propriétaires n'ayant jamais réclamé à M. Y...la prise en charge de ces sommes, le contrat a bien été exécuté sans contrepartie onéreuse de sa part ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le caractère onéreux d'une mise à disposition de terres agricoles ne dépend pas du caractère régulier ou de l'effectivité du versement de la contrepartie expressément convenue par les parties**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Bail rural requalification inopposabilité

- **Cass. 3^{ème} civ. 14 avril 2016 N° de pourvoi: 14-25437**

- par acte du 1er janvier 2008, M. X... a donné à **bail** à ferme un ensemble de terres à M. A..., éleveur d'ovins ; que, par acte du 1er décembre 2008, il a donné à **bail** d'habitation un appartement situé dans le corps de la ferme à M. A... et à Mme B... ; que, par acte du 1er mars 2009, il a donné à **bail** à ferme une bergerie dépendant de cet ensemble à M. A... ; que Mme B... a quitté les lieux en juin 2010 et que M. A... a été déclaré en liquidation judiciaire le 9 septembre 2010 ; que, par acte du 31 mars 2011, Mme B... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en requalification des trois contrats en un **bail rural** et en déclaration d'inopposabilité de celui-ci à son égard
- Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que, par **la conclusion des trois baux**, avait été artificiellement opéré le **découpage d'une unité économique** agricole dans le but de mettre en **échec le statut du fermage** et de **tirer des revenus supplémentaires** de la location des bâtiments d'habitation indispensables à l'exploitation d'un domaine rural consacré à l'élevage, alors que **Mme B... n'avait pas la qualité d'exploitante agricole** le 1er décembre 2008,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire, sans méconnaître l'article 14 du code de procédure civile,
- que le **bail du 1er décembre 2008**, indissociable des baux à ferme consentis à un tiers agriculteur, **était inopposable à Mme B...** et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision

DONATION - occupation – date certaine – Bail verbal (non)

Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2015

N° de pourvoi: 14-14651

Vu l'article 1743 du code civil ;

Attendu que l'acquéreur d'un bien ne peut expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine ;

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 18 décembre 2013), que les époux X... ont reçu, par acte authentique du 14 décembre 2009, donation de **deux parcelles qualifiées de libres de toute occupation** ; que M. Y..., qui exploitait ces terres en invoquant un **bail rural** verbal consenti par l'auteur des époux X..., a assigné ceux-ci en **reconnaissance de ce bail rural** et en **nullité du congé** délivré par les époux X... le 16 mars 2010 ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient qu'en **percevant des loyers** de M. Y..., qui exploitait au vu et au su de tous les parcelles en cause, l'auteur des époux X... a tacitement renoncé à se prévaloir de l'inobservation des règles édictées par l'article 1743 du code civil ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à établir la **connaissance par les époux X... d'une convention de bail rural** verbal et leur **renonciation à se prévaloir de l'absence d'une date certaine** de ce **bail**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Indivision bail

unanimité

- **Cass.3^{ème} civ. 29 septembre 2015 N° de pourvoi: 14-15090**
- Attendu que pour dire M. Gabriel Y...titulaire d'un **bail rural** sur les parcelles litigieuses, l'arrêt retient que la convention d'indivision, renouvelée tacitement le 29 juillet 1993 par application de son article 1B, a pris fin le 29 juillet 1998, et qu'à cette date il a bénéficié du statut des baux ruraux pour avoir été laissé en possession des parcelles au vu de l'ensemble de ses coïndivisaires et pour avoir payé la taxe foncière correspondante, ce qui constitue une contrepartie onéreuse à la mise à disposition ;
- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher ni caractériser, alors que
- l'article 1B de la convention d'indivision prévoyait qu'à son expiration l'indivision serait régie par les et suivants du code civil, articles 815
- **l'accord unanime des coïndivisaires**, exigé par l'article 815-3 du code civil, pour la **conclusion d'un bail soumis au statut du fermage** au profit de M. Gabriel Y..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Bail - conclusion - mandat de gestion général (non)

- **Cass. 1^{ère} civ. 2 décembre 2015 N° 14-17211**
- attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délivré à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit ; que **ni le mandat apparent ni la ratification de l'acte ne peuvent tenir en échec ces règles impératives** ;
- Et attendu qu'ayant constaté que le bail commercial litigieux avait été consenti par le cabinet Laverdet, sans mandat spécial donné par écrit par l'ensemble des coindivisaires, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.
- **Bull. Ed. Leg. Entr. Agri. 491 p. 9**

Succession du co-indivisaire - acceptation - effet - bail consenti par le défunt -

- **Cass.3^{ème} civ. 28 janvier 2016 N° de pourvoi: 14-28905**
- ayant retenu, par des motifs non critiqués,
- que les consorts X... avaient **accepté** « *sans réserve* »
- la **succession du coïndivisaire** qui avait **consenti seul des baux** sur des immeubles indivis
- et qu'ils étaient ainsi personnellement **tenus de garantir les conventions** passées par leur auteur,
- la cour d'appel a déduit à bon droit, de ces seuls motifs, qu'ils n'étaient plus fondés à les contester

Convention d'occupation (oui) - ZAD

- **Cour de cassation 3 civ. 22 octobre 2015 n°13-26.225**
- la commune d'Annemasse a acquis en 1981, par préemption, une parcelle de terre, cadastrée A n° 3401, de M. X... lors de la constitution d'une réserve foncière au sein d'une **zone d'aménagement différé** instituée par le Préfet du département par arrêté du 13 mai 1974 ;
- que la commune a conclu le 28 mars 1997 une **convention d'occupation temporaire** de cette parcelle avec le groupement agricole d'exploitation en commun Le Brouaz (le GAEC) constitué entre MM. Henri et Pierre Y... ;
- qu'à la suite de la mise en redressement judiciaire du GAEC, la commune a constaté que M. Pierre Y... continuait d'exploiter la parcelle et lui a délivré un congé pour le 31 décembre 2012
- qu'ayant relevé qu'il n'existait entre la commune et M. Pierre Y..., aucun **bail** écrit ni aucune **convention d'occupation**, établissant la réalité d'une mise à disposition de la parcelle litigieuse,
- la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à une éventuelle contrepartie financière, en a exactement déduit que M. Pierre Y... **ne pouvait prétendre au bénéfice du statut du fermage.**

Concurrence de titres - date certaine

- **3 civ. 3 décembre 2015 n° de pourvoi: 14-23711**
- Alors qu'entre **deux preneurs successifs** de la même chose louée,
- celui qui a l'antériorité du titre doit être préféré à l'autre,
- son droit étant opposable aux tiers depuis le jour où il a **acquis date certaine**,
- et par conséquent au **second preneur** qui a un **titre postérieur au sien**,

Novation – changement de preneur - appréciation actes notariés successifs

- **Cass. 3 civ. 3 décembre 2015 N° de pourvoi: 14-24471**
- ayant estimé souverainement que la volonté des parties de transférer au GAEC des Vallées la jouissance de la totalité des parcelles louées initialement à M. X... était établie par les pièces produites, particulièrement par les **mentions des actes notariés successifs** par lesquels les époux Y... avaient vendu à ce groupement toutes les terres objet du **bail** à l'exception de celles visées par le congé,
- et rappelé à juste titre le principe d'**indivisibilité du bail**,
- la cour d'appel, qui a procédé aux recherches prétendument omises, a pu en déduire que les conditions de la **novation de bail** par changement de preneur étaient réunies

Délivrance - usage contractuel

- **Cass. 3 civ. 3 décembre 2015 N° de pourvoi: 14-24069**
- Vu l'article 1720 du code civil ;
- Attendu que, pour rejeter la **demande d'exécution de travaux** dans la maison d'habitation, l'arrêt relève que M. A... l'occupait déjà avec le bailleur telle qu'elle est aujourd'hui et que l'expert a constaté son **état de vétusté** et l'absence des principales **caractéristiques d'habitabilité** ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait caractérisé un **manquement du bailleur à délivrer un local en état de servir** à l'usage contractuellement prévu,
- la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a méconnu le texte susvisé ;

Indécence bail d'habitation paiement du loyer (non) **Cass.3^{ème} civ. 17 dec.15 n°14-22754**

- Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés et ne répondait pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi et que **M. X... n'avait pas respecté son obligation de délivrer un logement décent**, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a souverainement retenu que **ce manquement autorisait le locataire à suspendre le paiement des loyers et a légalement justifié sa décision** de ce chef ;
- *Attendu que, pour rejeter les demandes de M. X..., l'arrêt retient qu'il ne justifie pas que son logement était habitable,*
- *que le bailleur qui délivre un logement indécents ne respecte pas son obligation de délivrance de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé,*
- *que tel est manifestement le cas en l'espèce et que M. X... doit en conséquence être débouté de l'ensemble de ses demandes ;*
- Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. X... qui demandait, dans l'hypothèse où le **logement serait déclaré inhabitable en raison de sa surface, l'expulsion de M. Y... pour disparition de l'obligation de payer un loyer en contrepartie de l'occupation des lieux,**
- la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;
- Gaz Pal n°8 -23 février 16 -p.78 chronique de jurisprudence

Délivrance charge appréciation

- **Cass.3^{ème} civ. 14 janvier 2016 N° de pourvoi: 14-18380**
- ayant exactement retenu qu'il appartenait aux **bailleurs** d'établir qu'ils avaient procédé à la **délivrance des biens loués**, la cour d'appel, appréciant souverainement les éléments de preuve produits par les parties et constatant que le preneur n'avait pas été mis en mesure d'exploiter, a pu en déduire, sans être tenue de répondre à des conclusions relatives à un engagement corrélatif de reprise du cheptel, dont l'existence n'était pas établie,
- que ses constatations rendaient inopérantes,
- que la **résolution du bail** devait être écartée et que les **bailleurs** devaient **libérer les parcelles** ;

Fermage - dégrèvement remboursement

- **Cass.3^{ème} civ. 17 décembre 2015 N° de pourvoi: 13-2422**
- Vu l'article L. 411-24 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que, dans le cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur du bien rural obtient une **exemption ou une réduction d'impôts fonciers**, la somme dont il est exonéré ou exempté **bénéficie au fermier** ; que celui-ci peut la déduire du fermage et qu'à défaut le propriétaire doit lui en ristourner le montant ;

Attendu que, pour condamner Mme X... à rembourser à M. Y... une somme de 186,70 euros, l'arrêt retient que celui-ci est mal fondé, au titre de l'année 2006, à solliciter le paiement total du dégrèvement obtenu, mais peut obtenir le remboursement de la différence entre celui-ci et le fermage dû ;

Qu'en se déterminant ainsi, tout en constatant que M. Y... avait acquitté le 2 novembre 2011 **l'intégralité du fermage dû**, ce dont il se déduisait qu'il avait droit au **remboursement de la totalité du dégrèvement** obtenu au titre de l'année 2006, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui en découlaient ;

Fermage modalité mandataire notaire non encaissement résiliation (non)

- **Cass.3^{ème} civ. 14 avril 2016 N° de pourvoi: 15-11344**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 26 novembre 2014), que, par acte du 28 avril 2005, M. et Mme X..., aux droits desquels se trouve Mme X...-Z..., ont donné à **bail** à la SCEA B...-C...(la SCEA) diverses parcelles de terre ; qu'invoquant le non-paiement du fermage, Mme X...-Z...a sollicité la résiliation du **bail** ;

Attendu que Mme X...-Z...fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la SCEA a, en se conformant aux **modalités prévues dans le bail**, adressé les fermages au **notaire rédacteur** de cet acte, la cour d'appel, a exactement retenu que le non-encaissement des chèques transmis par celui-ci au notaire de la succession X... ne pouvait être reproché au preneur, qui n'avait pas à vérifier l'exécution du mandat par le mandataire ;

Paieement - action en résiliation et action en révisiion - articulation et délai

- **Cass.3^{ème} civ. 26 mai 2016 N° de pourvoi: 14-26917**
- pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que le paiement intégral n'a pas été justifié directement par M. et Mme X..., que le rapport de l'expert judiciairement désigné, déposé le 27 mai 2004, fait ressortir un solde d'impayés et que le fait d'avoir engagé une procédure en révisiion du prix du **bail** n'a aucun effet suspensif des obligations de paiement des loyers échus ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si **l'engagement de l'action en révisiion du prix du fermage**

- **avant l'envoi de la mise en demeure par la bailleresse**
- **ne constituait pas une raison sérieuse et légitime faisant obstacle au prononcé de la résiliation du bail pour défaut de paiement**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Accession - renouvellement

3 Civ. 25 février 2016 n° 14-26845

- Vu l'article 555 du code civil, ensemble l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime ;
- Attendu que, pour rejeter la demande en remboursement des box à chevaux présentée par M. et Mme X...-Y..., l'arrêt retient que, si, en l'absence d'accord des parties, le sort des constructions élevées par le preneur est réglé à l'expiration du bail **par l'article 555, alinéas 1 et 2, du code civil**, le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions édifiées sur le terrain du bailleur et que celui-ci ne peut prétendre au paiement de leur contre-valeur lorsqu'elles ont été détruites avant la fin du bail ;

- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les aménagements n'avaient pas eu lieu avant le renouvellement du bail,
- **de sorte qu'ils étaient devenus la propriété du bailleur lors de ce renouvellement**,
- la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

DECES - contrôle des structures double contentieux - option du juge -



- **Cass. 3^{ème} civ. 24 juin 2015 N° de pourvoi: 13-27652**
- Bien que l'autorisation administrative d'exploiter obtenue par l'EARL des Z... n'eut pas été définitive,
- le juge judiciaire n'avait pas l'obligation de surseoir à statuer jusqu'à l'issue du contentieux administratif, la cour d'appel, qui a relevé qu'au jour où elle statuait
- l'EARL disposait d'une **autorisation d'exploiter**, a pu en déduire que le **congé délivré par les propriétaires était nul**
- et que la continuation du bail bénéficiait aux époux Y..., **ascendants du preneur décédé**, remplissant les conditions exigées par l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime



DECES du preneur – signification -effet- délai de forclusion 4 mois

- **Cass. 3ème civ. 12 mai 2015 n° 13-21198**
- Nonobstant l'**absence de formalités** exigées par l'article L 411-34, la signification de la résiliation du bail au **notaire** chargé de la succession ne pouvait valablement en informer la veuve du preneur et lui être opposable »

• « dans la mesure où la bailleuse avait pris l'initiative de faire **signifier** à la veuve du preneur un congé par acte d'huissier de justice, et que ce dernier n'avait pas vérifié par lui-même que la **signification à personne** au domicile de la destinataire s'avérait impossible, l'acte, qui faisait grief à cette dernière en ce qu'il ouvrait le **délai de forclusion de quatre mois** pour contester le congé, devait être déclaré nul »

QPC : Non renouvellement - âge du preneur

- **Cass.3^{ème} civ. 25 mai 2015 QPC n° 15-40008**
- **QUESTION** : « Les dispositions de l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime autorisant une reprise par le bailleur qui fait échec au droit de renouvellement du preneur âgé mais portant interdiction de cette reprise pour le bailleur qui entend **exploiter en faire valoir-direct**, alors qu'il a lui-même atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole, sauf s'il s'agit pour lui de constituer une exploitation de subsistance, ou qui **entend donner à bail à un autre preneur** ayant atteint l'âge de la retraite, tout en ne fixant pas les modalités de contrôle ou de sanction de cette interdiction, **portent-elles atteinte au droit de propriété du preneur** consacré par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ou à l'exercice de ce droit que la Constitution garantit ? ».
- à rapprocher : Cass. 3e civ. 10 juillet 2013 QPC, n° 13-11429 BC III n° 100

- **REPONSE** : « la disposition critiquée, qui autorise le bailleur à refuser le renouvellement du bail ou à en limiter la durée pour un preneur ayant atteint l'âge de la retraite, sous réserve de la conservation d'une exploitation de subsistance, répond à un **motif d'intérêt général de politique agricole** et prévoit, dans des termes complets et explicites, des modalités de mise en œuvre et des limites assorties de **garanties procédurales** et de fond visant à concilier les intérêts du bailleur et du preneur, sans qu'il en résulte une atteinte disproportionnée aux droits de chacun ».

QPC

non renouvellement personne morale/physique

- **Cass. 3^{ème} civ. 29 octobre 2015 QPC N° 15-40034**

- « L'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime est-il contraire au droit de propriété tel qu'envisagé aux articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et ledit article L. 411-64 introduit-il une inégalité de traitement injustifiée entre bailleurs ayant consenti un bail rural avec une **personne physique** ou une **personne morale** ? »

- **que la différence de traitement, résultant de ce qu'un congé fondé sur l'âge, qui peut être délivré à une personne physique, ne peut l'être à une personne morale, est justifiée par la différence de situation des preneurs et n'est pas incompatible avec la finalité de la loi visant à concilier les intérêts du bailleur et du preneur**

Convention EDH et refus de renvoi d'une QPC au Conseil constitutionnel

- **CEDH, déc., 25 août 2015, n° 3569/12**, Renard c/ France : JurisData n° 2015-020602
- **La procédure de filtrage de la QPC est compatible avec l'article 6, § 1 de la Convention, le refus motivé de la Cour de cassation - ou du Conseil d'État - de transmettre au Conseil constitutionnel une QPC n'étant pas contraire au droit d'accès à un tribunal.**
- Semaine Juridique Edition Générale n° 46-47, 9 Novembre 2015, 1257
« La compatibilité avec l'article 6, § 1 de la Convention EDH du refus de renvoi d'une QPC au Conseil constitutionnel »
Note sous arrêt par Frédéric Sudre

Non renouvellement congé (oui) procédure collective en cours



Cass. com. 19 mai 2015 pourvoi n° 14-10366

- « qu'après l'adoption d'un plan de continuation de l'entreprise, les contrats en cours se poursuivent conformément aux règles qui leur sont applicables, de sorte que
- le bailleur peut, au cours de l'exécution de ce plan, exercer son droit **de refuser le renouvellement** du bail rural consenti au débiteur, en raison de son **âge**, sur le fondement de l'article **L 411-64 du code rural** et de la pêche maritime.»

Renouvellement démembrement - effet de la loi

- **Cass. 3 civ. 9 juin 2016 n° 15-12772**

- Vu les articles L. 411-46 et L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime ;

Par acte du 23 janvier 1995, M. et Mme X... ont donné à bail à M. et Mme Y... diverses parcelles de terre pour neuf ans à compter du 29/09/1994 ;

Que, par acte du 13/12/1999, les bailleurs ont procédé à une donation-partage avec leurs enfants en conservant l'usufruit de leurs biens ;

Que, par acte du 11 mars 2004, M. et Mme X... ont consenti à Mme Y..., dont le mari avait fait valoir ses droits à la retraite, un bail rural sur les mêmes terres, pour une durée de neuf ans à compter du 29 septembre 2003 ; que, par acte du 17 juillet 2010, Mme X..., **seule usufruitière** après le décès de son mari, a donné son accord à la **cession du bail** à Mme Z..., fille du preneur ; que Mme A..., **nue-propriétaire, s'y est opposée** et a saisi le tribunal paritaire en annulation du bail et expulsion ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que l'acte du 11 mars 2004, conclu par les bailleurs avec le conjoint resté en activité, ne s'analyse pas en un renouvellement en ce qu'il est distinct du précédent bail, auquel il ne renvoie pas, et constitue un **nouveau bail** nécessitant, pour sa validité, l'**accord du nu-propriétaire** qui n'y a pas concouru ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en **l'absence de congé mettant fin à la relation contractuelle, le conjoint copreneur qui poursuit seul l'exploitation a droit, nonobstant tout arrangement contraire, au renouvellement du bail rural par le seul effet de la loi**, ce que l'acte du 11 mars 2004 se bornait à mettre en oeuvre, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

GFA - DUREE - BAIL RURAL PROROGATION

- **Cass.3^{ème} civ. 30 septembre 2015 N° de pourvoi: 13-21955**
- Vu l'article L. 322-9 du code rural, ensemble l'article 1849 du code civil ;
- Attendu que, selon le premier de ces textes, lorsqu'un ou plusieurs des baux consentis par un groupement foncier agricole sont en cours à l'expiration du temps pour lequel il a été constitué,
- le groupement est, sauf opposition de l'un de ses membres,
- **prorogé de plein droit pour la durée restant à courir sur celui de ces baux qui vient le dernier à expiration**,
- que, selon le second de ces textes, dans les rapports avec les tiers le gérant engage la société pour les actes entrant dans l'objet social ;

REPRISE moyens financiers - appréciation

- **Cass. 3^{ème} civ. 12 mai 2015 N° de pourvoi: 13-28404**
- Ayant souverainement retenu que 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 s'est bien placée à la date de la reprise pour apprécier la capacité financière de M Francis X... et 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**.

Reprise - conditions de fonds appréciation - date d'effet du congé

- **Cass. 3^{ème} civ. 12 mai 2016**
N° de pourvoi: 15-16840

- pour rejeter la demande d'annulation du congé, l'arrêt retient que la condition relative à la possession de matériel est remplie, M. X... produisant un constat d'huissier de justice établi le 25 septembre **2008**, qui a relevé au siège de l'exploitation de ce dernier la présence de matériel agricole dans trois hangars et de cent cinquante ballots de paille de la récolte 2008, et justifiant également être propriétaire d'un tracteur dont il produit la carte grise établie le **11 septembre 2013** ;

- Qu'en statuant ainsi, alors que **les conditions de la reprise doivent s'apprécier à la date d'effet** de celle-ci
- et qu'il résultait de ses propres constatations qu'un des baux arrivait à échéance le 30 septembre 2015 et que, pour l'autre, les parties étaient d'accord pour admettre son échéance en 2015,
- la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Direction et Surveillance

EXPERIENCE AGRICOLE (non)

- **Cass. 3ème Civ. 19 mai 2015 n° 14-13320**
- si le propriétaire justifiait avoir eu la qualité de chef d'exploitation pendant au moins cinq ans au cours des quinze années précédant la date d'effet du congé pour une surface répondant à l'exigence de l'article R. 331-1 2° du code rural et de la pêche maritime, il résulte tant
- des attestations produites que des déclarations du propriétaire elle-même que **la participation de celle-ci à l'exploitation se limitait à la direction et la surveillance de celle-ci,**
- **sans réelle participation personnelle aux travaux agricoles,**
- la cour d'appel a pu en déduire que le propriétaire ne justifiait pas d'une expérience professionnelle suffisante au sens tant de l'article L. 411-59 que de l'article L. 331-1 2° du code rural et de la pêche maritime

Décret n° 2015-713 du 22 juin 2015

CAPACITE & EXPERIENCE

R. 331-2 nouveau

conditions identiques aides nationales et structures

« -I.-Satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au 3° du I 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 des diplômes ou certificats requis pour l'octroi des AIDES A L'INSTALLATION** visées aux articles D. 343-4 et D. 343-4-1 ;
- « **2°** Soit de **cinq ans minimum d'expérience professionnelle acquise sur une surface égale au 1/3 de la Surface Agricole Utile Régionale Moyenne**, en qualité d'exploitant, d'aide familiale, d'associé exploitant, de salarié d'exploitation 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.** »

Capacité AVANT <1971> APRES Expérience

Sous réserve de la dérogation prévue à l'article D. 343-4-1, justifier à la date de son installation d'une capacité professionnelle agricole :

a) Attestée par la possession d'un diplôme ou d'un titre homologué de niveau égal ou supérieur :

>-pour les candidats nés « avant » le 1er janvier 1971,

- au **brevet d'études professionnelles agricoles** ou au **brevet professionnel agricole** ;

>-pour les candidats nés « à compter » du 1er janvier 1971,

- au **baccalauréat professionnel**, option " conduite et gestion de l'exploitation agricole "

ou au **brevet professionnel, option " responsable d'exploitation agricole "** procurant une qualification professionnelle correspondant à l'exercice du métier de responsable d'exploitation agricole

ou un **titre reconnu par un Etat membre de l'Union européenne** ou par un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, conférant le niveau IV agricole ;

Capacité AVANT <1971> APRES Expérience

b) Complétée, pour les candidats nés à compter du 1er janvier 1971, par la réalisation d'un plan de professionnalisation personnalisé validé par le préfet leur permettant de se préparer au métier de responsable d'exploitation agricole.

- Le plan précise les actions de formation ou les stages qui doivent être réalisés préalablement à l'installation. Il peut également prévoir des actions de même nature à réaliser après l'installation. Ces actions ne conditionnent pas l'octroi des aides prévues à l'article D. 343-3.
- *Des arrêtés du ministre chargé de l'agriculture fixent les conditions de délivrance du brevet professionnel, option "responsable d'exploitation agricole", la liste des diplômes ou des titres homologués procurant la capacité professionnelle, les objectifs et les modalités du plan de professionnalisation personnalisé*

D343-4-1

Régime dérogatoire - Capacité

- Le préfet « peut » accorder les aides à l'installation aux jeunes agriculteurs nés à compter du 1er janvier 1971

ET

↳ titulaires d'un diplôme, titre, certificat d'un niveau équivalent au brevet d'études professionnelles agricoles

OU

↳ au brevet professionnel agricole

OU

↳ titulaire d'un diplôme de niveau IV non agricole et qui :

- -justifient qu'ils sont dans l'obligation de s'installer sans pouvoir satisfaire à la condition de capacité professionnelle prévue à l'article D. 343-4 ;
- -s'engagent à suivre une formation complémentaire en vue d'acquérir un diplôme ou un titre mentionné à l'article D. 343-4 dans un délai qui ne peut excéder trois ans.

Cession - demande - effet avant l'expiration du bail

- **3e civ. - 8 octobre 2015. CASSATION PARTIELLE N° 14-20.101.**
- Une **demande d'autorisation de cession** de bail rural, présentée judiciairement après la date d'expiration du bail, est recevable si la **demande d'agrément a été notifiée au bailleur avant cette date.**
- *Gaz. Pal. 2015, 1, p. 16, note Olivia Feschotte-Desbois.*
- *Ann. loyers, décembre 2015, p. 65, note Adeline Céрати-Gauthier.*

Cession - personne morale - autorisation préalable à la société - preuve

- **Cass. 3^{ème} civ. 23 juin 2015 N° de pourvoi: 14-11960**
- qu'ayant relevé que Mme Y...- X..., qui avait mis les terres louées à disposition de la SCEA Berthault, entendait **céder** son bail à sa fille, associée de cette SCEA, et exactement retenu que
- si en cas de mise à disposition d'une société de terres louées par l'un de ses membres, **l'autorisation d'exploiter dont bénéficie la société dispense l'éventuel candidat à la cession du bail, portant sur ces mêmes terres, d'obtenir lui-même l'autorisation,**
- encore faut-il que cette société ait obtenu cette autorisation, ce qui n'était pas démontré en l'espèce,

CESSION intérêt légitime / REPRISE congé

- **Cass. 3ème civ. 9 juin 2015 n° 14-12728**
- En appréciant souverainement **l'intérêt légitime du bailleur**, la cour d'appel a pu déduire de la proximité de la date d'effet du congé que le candidat à la cession, qui ne pouvait bénéficier d'un droit à renouvellement du bail, ne disposait pas d'un **temps utile** pour remplir les obligations du preneur.

cession - mauvaise foi (non)

- accord antérieur sur le fermage et toutes les charges -

- **Cass. 3^{ème} civ. 14 avril 2015 N° 14-10681**

- Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que M. Claude X... ne payait pas régulièrement les fermages, ce qui suffit à le constituer de **mauvaise foi** ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme Claude X... faisant valoir qu'un **accord était intervenu entre les parties le 29 décembre 1998**, formalisé par un avenant au bail,

- portant sur une **diminution du fermage**

- et mettant la **totalité des impôts à la charge du preneur**,

la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du teste susvisé ;

Cession - fermage acquitté - information tardive - associé exploitant - absence de faute et de préjudice

- **Cass. 3^{ème} civ. 28 janvier 2016 N° de pourvoi: 13-23334**
- qu'ayant constaté que les fermages avaient été payés par l'EARL pendant quinze ans sans que les propriétaires ne soulevassent de difficulté, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que leur **information tardive** n'avait pas été de nature à **induire les bailleurs en erreur**, a pu rejeter la demande de résiliation formée de ce chef ;
- Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que Mme Y... avait indiqué, par lettre du 21 juin 2007, que, devant le refus des bailleurs d'autoriser la cession, elle **poursuivrait l'exécution du bail** en tant qu'**associée exploitante**, et constaté que les consorts X... ne démontraient pas, comme il leur incombait, que le bail avait été cédé à M. Z..., la cour d'appel, sans dénaturer leurs conclusions et abstraction faite d'un motif surabondant, a pu en déduire que la **cession irrégulière n'était pas établie** ;

Mauvaise foi - appréciation refus de cession

- **Cass. 3 ème civ. 15 septembre 2015 N° de pourvoi: 14-1801**
- ayant relevé que Mme Y..., associée de l'EARL, n'avait jamais eu la qualité d'exploitante et retenu, d'une part, par une interprétation exclusive de dénaturation, que **l'ambiguïté des termes de la lettre** adressée le 17 mars 1997 par M. Y... à M. et Mme X... rendait nécessaire, qu'il n'était pas établi que les bailleurs aient eu connaissance de l'absence de participation de Mme Y... à l'exploitation,
- d'autre part, que **rien n'indiquait** que les bailleurs avaient eu **connaissance des statuts de l'EARL**,
- la cour d'appel, qui n'était tenue ni de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, ni de s'expliquer sur chacune des pièces qu'elle décidait d'écarter, ni de répondre à un simple argument, **a pu en déduire** que la mauvaise foi des preneurs était caractérisée dans l'exécution du bail, **ce qui justifiait qu'ils soient privés de la faculté de céder leur bail.**

Manquement aux obligations essentielles - cession (non)

- **Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2015 N° de pourvoi: 14-16569**
- Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que les bailleurs ne se sont pas opposé à la poursuite des relations contractuelles et qu'après la cessation d'activité de M. Gérard C..., le **bail s'est poursuivi au bénéfice de son épouse** et de M. Yannick C... dont il n'est pas contesté qu'ils ont exploité régulièrement les terres louées et payé les fermages aux échéances ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que M. Gérard C... **n'était plus associé** au sein de la société à disposition de laquelle les terres louées avaient été mises, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui se déduisaient d'un **manquement du copreneur aux obligations du bail** a violé les textes susvisés ;

Cession (oui) cotitularité - départ d'un copreneur -effet-

- **Cass. 3^{ème} civ. 7 juillet 2015 N° de pourvoi: 14-17234**
 - Attendu qu'ayant relevé, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que Mme X... exploitait personnellement les terres avant même la date du bail et continuait à le faire lorsqu'elle avait, avec son mari, demandé à être autorisée à céder le bail à leur fils et exactement retenu que
 - le fait que Mme X... n'avait pas informé le bailleur qu'elle avait fait liquider sa retraite agricole,
 - tout en continuant à **exploiter les terres**,
 - ne caractérisait aucune mauvaise foi du preneur,
- la cour d'appel en à bon droit déduit que la **cession du bail** pouvait être **autorisée**

SOCIETE MEMBRE Participation MANQUEMENT aux obligations du bail CESSION (NON)

- **Cass. 3^{ème} civ. 22 octobre 2015 N° 14-21949**

- pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que, si Mme X... **n'a pas été membre** du GAEC de 2002 à 2006 et si M. X... ne l'a plus été à compter du moment où il a lui-même **résilié le bail et cédé ses parts à son épouse**, la copreneuse a néanmoins été affiliée à la mutualité sociale agricole de 2002 à 2006 en qualité de conjoint participant aux travaux ; qu'il est démontré qu'elle a **respecté ses obligations de participer aux travaux de façon effective et permanente** et que l'absence d'association au GAEC, d'une durée limitée, a été portée à la connaissance de la bailleuse qui n'a pas agi en résiliation ;

- Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé
- que les **terres louées avaient été mises à la disposition d'un GAEC**
- et que la **copreneuse n'en avait été associée qu'en 2006** lors de la résiliation du bail par son conjoint,
- 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**, lequel faisait à lui seul obstacle à la faculté de le céder, peu important que la bailleuse n'en eût pas sollicité la résiliation, a violé les textes susvisés

Retard - paiement du fermage manquements aux obligations

- **Cass. 3^{ème} civ. 3 décembre 2015 N° de pourvoi: 14-23207**
- ayant exactement retenu que le preneur doit être de bonne foi et ne doit pas avoir commis de manquements aux obligations résultant du bail, et constaté que **le preneur ne contestait pas des retards réitérés dans le paiement des fermages**, la cour d'appel a pu en déduire, sans méconnaître les articles L. 411-64 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, que le preneur, qui ne s'est pas constamment acquitté de toutes les obligations nées de son bail, ne pouvait bénéficier de la faculté de le céder ;

Attendu, d'autre part, qu'appréciant souverainement les éléments qui lui étaient soumis, la cour d'appel a pu considérer que **les manquements allégués, en l'absence d'une renonciation non équivoque du bailleur à s'en prévaloir, étaient d'une gravité suffisante pour refuser l'autorisation qui lui était demandée** ;

- Rev. loyers 2016, p. 573, note Bernard Peignot
- D. 2016, p. 364, note Franck Roussel
- BICC n°841 du 1^{er} mai 2016 arrêt n° 584

Cession - évènement futur (non) cessation d'activité salariée

- **Cass. 3^{ème} civ. 24 juin 2015 N° de pourvoi: 14-1526**
- **En subordonnant l'autorisation de cession à l'abandon par Mme Z...- A... de toute activité salariée**, l'arrêt retient que l'EARL bénéficie d'une autorisation tacite d'exploiter dès lors qu'elle a déposé une demande d'autorisation enregistrée le 19 juin 2012, qui constituait le point de départ du délai de six mois dont disposait le préfet pour statuer, et qu'aucune décision n'a été prise dans ce délai ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la situation du cessionnaire doit s'apprécier à la date de la cession projetée, qui ne peut être conditionnée par un évènement futur**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

- Cass. 3e civ., 27 octobre 2004, n° 03-13.071 RD Rur. février 2005, comm. 23, obs. N. Malard

Cession condition - autorisation d'exploiter - autorité de la chose jugée

- **Cass. 3^{ème} civ. 12 mai 2016 N° de pourvoi: 15-10088**
- Vu l'article **480 du code de procédure civile** ;
- « *Attendu que le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal a, dès son prononcé, l'autorité de la chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche* » ;
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 septembre 2014), que, par acte notarié du 21 octobre 1993, M. et Mme X... ont consenti à M. et Mme Y... un **bail rural** de dix-huit ans portant sur un ensemble de terres ; que, par jugement du 16 août 2010, le tribunal paritaire a autorisé la cession du **bail** à M. Philippe Y..., fils des preneurs, en subordonnant ses effets à l'obtention par celui-ci d'une autorisation définitive d'exploiter ; qu'à la demande des **baillleurs**, l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation a été annulé par la cour administrative d'appel dont l'arrêt a fait l'objet d'un pourvoi formé par le cessionnaire ; que, par acte du 26 mars 2010, M. et Mme X... ont donné congé aux preneurs pour cause d'âge de la retraite ; que M. et Mme Y... ont saisi le tribunal paritaire en annulation ;
- pour valider le congé et ordonner l'expulsion des preneurs, l'arrêt retient qu'à la date de cet acte M. et Mme Y... avaient atteint l'âge de la retraite, que **le jugement du 16 août 2010 n'autorisait la cession qu'à la condition que M. Philippe Y... devienne titulaire d'une autorisation définitive d'exploiter** et que cette condition n'a pas été réalisée en raison de la saisine par le **baillleur** des juridictions administratives et de l'annulation par celles-ci de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que, le **tribunal paritaire ayant, par jugement ayant acquis force de chose jugée, précédemment autorisé la cession** et dit qu'elle ne deviendrait effective qu'à la date à laquelle M. Philippe Y... deviendrait titulaire d'une autorisation définitive d'exploiter et, le cessionnaire ayant formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt qui avait annulé l'arrêté l'autorisant à exploiter, une incertitude subsistait seulement sur la prise d'effet de la cession dont **l'autorisation était déjà acquise en son principe**, la cour d'appel a méconnu l'autorité de la chose jugée le 16 août 2010 et violé le texte susvisé ;

Cession du bail - structures diligences tardives -

- **Cass. 3^{ème} civ. 14 avril 2016 N° de pourvoi: 15-15781**
- l'autorisation administrative d'exploiter, qui avait été accordée à M. Tanguy Y... le 9 juin 2009, avait été annulée le 24 juin 2010, de sorte que, par l'effet rétroactif de cette annulation, celui-ci ne détenait plus d'autorisation à la date de la cession projetée au 1er septembre 2009,
- et à bon droit retenu que la cession de **bail** ne peut être autorisée que si le cessionnaire dispose de l'autorisation administrative d'exploiter les terres, objet de la cession projetée, ou s'il en est dispensé et que la SCEA Y..., dont M. Tanguy Y... était associé, n'avait obtenu une telle autorisation que postérieurement à la date de la cession projetée et n'avait même pas à cette date sollicité cette autorisation,
- la cour d'appel en a exactement déduit **que ce dernier ne pouvait se prévaloir de l'autorisation obtenue *a posteriori* par cette société pour justifier être en règle avec le contrôle des structures et obtenir la cession du bail consenti à ses parents ;**

Cession - transport - acte authentique 1690 du code civil



- Cass. 3 civ. 9 juin 2015 n°14-12727

Vu l'article 1690 du code civil ;

- Attendu qu'il résulte de ce texte que **la cession d'un bail, fût-elle autorisée préalablement par le bailleur, n'est opposable à celui-ci que si elle lui a été signifiée ou s'il a été partie à l'acte authentique.**
- Décision de justice : Cass. 3ème civ. 9 avril 2014 n°13-10945 ; LDR n°51 et Rev. Loyers, juillet 2014, obs. B. Peignot.



Ordonnance du 10 février 2016

- **Art. 1322.**-La cession de créance doit être constatée **par écrit**, à peine de nullité.
- **Art. 1323.**-Entre les parties, le transfert de la créance s'opère à la **date de l'acte**.
« Il est opposable aux tiers dès ce moment. En cas de contestation, la preuve de la date de la cession incombe au cessionnaire, qui peut la rapporter par tout moyen.
« Toutefois, le transfert d'une créance future n'a lieu qu'au jour de sa naissance, tant entre les parties que vis-à-vis des tiers.
- **Art. 1324.**-La cession n'est opposable au débiteur, s'il n'y a déjà consenti, que si elle lui a été **notifiée ou s'il en a pris acte**.
« Le débiteur peut opposer au cessionnaire les exceptions inhérentes à la dette, telles que la nullité, l'exception d'inexécution, la résolution ou la compensation des dettes connexes. Il peut également opposer les exceptions nées de ses rapports avec le cédant avant que la cession lui soit devenue opposable, telles que l'octroi d'un terme, la remise de dette ou la compensation de dettes non connexes.
« Le cédant et le cessionnaire sont solidairement tenus de tous les frais supplémentaires occasionnés par la cession dont le débiteur n'a pas à faire l'avance. Sauf clause contraire, la charge de ces frais incombe au cessionnaire.

Ordonnance 10 février 2016

- **Art. 1325.-** *Le concours entre cessionnaires successifs d'une créance se résout en faveur du premier en date ; il dispose d'un recours contre celui auquel le débiteur aurait fait un paiement.*
- **«Art. 1326.-** *Celui qui cède une créance à titre onéreux garantit l'existence de la créance et de ses accessoires, à moins que le cessionnaire l'ait acquise à ses risques et périls ou qu'il ait connu le caractère incertain de la créance.*
« Il ne répond de la solvabilité du débiteur que lorsqu'il s'y est engagé, et jusqu'à concurrence du prix qu'il a pu retirer de la cession de sa créance.
« Lorsque le cédant a garanti la solvabilité du débiteur, cette garantie ne s'entend que de la solvabilité actuelle ; elle peut toutefois s'étendre à la solvabilité à l'échéance, mais à la condition que le cédant l'ait expressément spécifié.

Résiliation appréciation agissements de nature à compromettre la bonne exploitation

- **Cass. 3^{ème} civ. 15 septembre 2015 N° de pourvoi: 14-1001**
- ayant retenu souverainement
- que les éléments produits par les parties ne suffisaient pas à établir un détournement du cheptel par M. Jean-Pierre X... de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds
- et exactement que le **désherbage des prairies, sans retournement de terre**, n'entre pas dans les prévisions de l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime,
- la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que la **résiliation du bail n'était pas encourue**

Résiliation - mise à disposition fermier -associé retraité non exploitant-

- **3 Civ. 22 octobre 2015 N° : 14-11411**
- ayant constaté que le preneur avait informé les bailleurs qu'il avait fait valoir ses **droits à la retraite** et devenait **associé non exploitant** de la société bénéficiaire de la mise à disposition des biens loués,
- la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à un prétendu aveu de l'intimé révélé par ses écritures, qu'il **ne participait plus aux travaux de façon effective et permanente** au sens de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;

Congé reprise - mentions essentielles

- **Cass.3^{ème} civ. 3 décembre 2015 N° de pourvoi: 14-12809**
- ayant constaté que le congé délivré ne comportait
 - ni la mention de **l'activité principale** de M. X...,
 - ni son **identité complète** en tant que repreneur,
 - ni le **prénom, le nom, le domicile et l'activité principale** de sa fille, bénéficiaire de la reprise conjointement avec lui,
- la cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'il n'était pas démontré que **les informations personnelles du preneur palliaient l'omission de mentions essentielles à la validité du congé**, a pu en déduire, sans dénaturation, que l'omission de ces mentions avait causé un **grief** à Mme Y... ;

REPRISE sociétaire - contrôle des structures

- **Cass. 3ème civ. 17 décembre 2015 N° de pourvoi: 14-2498**
- « Pour déclarer valable ce congé, l'arrêt, après avoir relevé que M. Patrice X... exploite au sein du Gaec des Rosiers X... dont il est associé, retient, par motifs propres et adoptés, que Patrice X... n'est soumis qu'à **déclaration préalable d'exploiter** et non à autorisation administrative d'exploiter, s'agissant d'un « *bien détenu depuis plus de neuf ans par les parents* » du bénéficiaire de la reprise ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, si le Gaec des Rosiers X... était titulaire d'une « autorisation administrative d'exploiter », la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef.

QUOTAS BETTERAVIERS - DILUTION

Cass.3^{ème} civ. 30 septembre 2015 n° 14-19763 - RDR 440 fevr.16 com 40 p. 39 –

les attributions de quotas betteraviers sont liées au fonds « supportant l'exploitation » et que le transfert de celle-ci, en tout ou partie, entraîne le transfert des quotas betteraviers attachés au prorata des surfaces transférées, la cour d'appel en a déduit à bon droit, abstraction faite du motif surabondant concernant le caractère tardif de la demande de transfert,

que la reprise de terres louées qui n'avaient fait l'objet d'aucune attribution de quotas ne pouvait donner lieu à un transfert de ceux-ci au profit du bailleur et du bénéficiaire de la reprise ;

indemnisation - Arrêté préfectoral - calcul

- **Cass. 3 civ. 3 décembre 2015 N° : 14-24575**
- Si, en application de l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime,
- la durée d'amortissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage incorporé au sol est en principe de **16 ans et 7 mois**, cet article prévoit qu'il pourra être décidé par le préfet, après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux, un **calcul d'amortissement différent**,
- que **l'arrêté préfectoral** produit par les époux Y... indique que si les constructions réalisées par le preneur et amorties avant la fin du bail conservent une **valeur d'usage**, cette valeur sera évaluée après amortissement évaluable selon un pourcentage de la valeur à neuf déterminé par l'expert et que **l'indemnité doit être fixée selon l'état d'usage des bâtiments, s'ils conservent une valeur d'utilisation pour la propriété donnée à bail**,
- que si l'expert a constaté que les bâtiments sont **vétustes**, ils sont encore **utilisables pour entreposer du matériel ou des foins**,
- la cour d'appel, *devant laquelle il n'était pas invoqué que le document produit n'était pas un arrêté préfectoral*, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

- (congé fondé sur l'âge du preneur)

Financement par le preneur calcul indemnisation fin de bail

- **Cass. 3^{ème} civ. 5 novembre 2015 N° 14-23875-**
- *Vu les articles L. 411-30 III et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Attendu que, pour rejeter la demande de M. et Mme Z... en paiement d'une indemnité au titre de la reconstruction de l'immeuble d'habitation, l'arrêt retient que ceux-ci n'ont pas participé, même indirectement, au financement de cette reconstruction en payant les primes d'assurance ayant permis au bailleur de percevoir l'indemnité due par l'assureur en raison du sinistre survenu dans ce bâtiment ;*
- *Qu'en statuant ainsi, alors que le **preneur qui participe au financement des dépenses** de reconstruction a droit à une indemnité égale au **coût des travaux évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée** depuis leur exécution, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;*
- *↳ « Lorsque la reconstruction d'un bâtiment indispensable pour assurer l'habitation du preneur a été financée par une indemnité d'assurance grâce aux primes versées, en vertu d'une clause du contrat de bail, par le preneur, ce dernier a droit à l'indemnité prévue aux articles L. 411-69 et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime. » Bulletin d'information n° 839 du 1er avril 2016 N° 414 et Bull. Entr. Agri. Ed. Leg. 493 fevr.16 p.8*

Exécution provisoire préjudice indemnité d'occupation - privation du bien

- **Cass. 3^{ème} civ. 28 janvier 2016 N° de pourvoi: 14-15111 - 14-17643**
- ayant ordonné la libération de la parcelle exploitée par Mme Danielle Y...et constaté que celle-ci avait subi, au titre d'une précédente récolte, un préjudice engendré par **l'exécution provisoire** d'une ordonnance de référé infirmée par la suite, la cour d'appel en a souverainement apprécié l'importance et l'étendue de sa réparation
- pour allouer aux consorts X..., à titre de **dommages-intérêts**, le *gain tiré des cultures en cours au moment de l'expulsion*, outre une **indemnité d'occupation**, l'arrêt retient qu'ils subissent un préjudice du fait de l'occupation abusive des terres en litige ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnité d'occupation a pour objet de réparer l'entier préjudice qui résulte pour le bailleur de la privation de son bien, la cour d'appel a violé le texte et le principe susvisés

Changement de destination indemnisation contestatation sérieuse

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 13 février 2014), que M. et Mme X...-Y... ont consenti à leur fils, M. Bruno X..., un commodat sur diverses parcelles de terre ; que ce commodat ayant été requalifié en bail soumis aux dispositions de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime et le congé délivré par les parents ayant été annulé, M. et Mme X...-Y... ont notifié à leur fils la résiliation du bail sur deux parcelles, pour lesquelles ils avaient obtenu **l'autorisation de changement de destination**, et l'ont assigné en fixation de l'indemnité provisionnelle due au preneur en application de l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime ;

- **Cass. 3^{ème} civ. 25 février 2016**
N° de pourvoi: 14-15719
- Attendu qu'ayant relevé que M. Bruno X... avait contesté l'autorisation de **changement de destination** devant le tribunal administratif et interjeté appel contre le jugement, non assorti de l'exécution provisoire, qui avait rejeté sa demande de nullité de la procédure de résiliation du bail,
- la cour d'appel, a pu retenir, qu'eu égard à ces circonstances, **la fixation de l'indemnité due au preneur en application de l'article L. 411-32 susvisé se heurtait à une contestation sérieuse** et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Clôture - préjudice

- **Cass. 3^{ème} civ. 17 décembre 2015 N° de pourvoi: 14-24573**
- pour rejeter la demande d'**indemnisation du préjudice subi** du fait de l'impossibilité pour M. X... de mettre en valeur la parcelle louée du fait de la pose d'une clôture, l'arrêt retient que celui-ci ne justifie pas avoir été empêché de mettre en valeur ladite parcelle, selon quelque modalité que ce soit, et en particulier qu'il aurait eu l'intention d'y cultiver du blé, ou toute autre semence, qu'il ne produit pas le moindre commencement de preuve en ce sens et que son préjudice résultant d'un **manque à gagner** n'est donc pas démontré ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle relevait que **les bailleurs n'avaient pas, pendant de nombreuses années, mis M. X... en mesure d'accéder à ladite parcelle**, en lui **remettant les clés du portail**, la cour d'appel, qui s'est contredite, a violé le texte susvisé ;

Répétition indu – L411-74 CRpm prêt à usage à titre gratuit qualité d'intermédiaire (non)

- **Cass.3^{ème} civ. 14 janvier 2016 N° 14-14641**
- M. Lionel X..., **exploitant à titre gratuit** des terres appartenant à son père ensuite données à **bail** à M. et Mme Y..., avait perçu de ces derniers, à l'occasion de la **conclusion du bail, des sommes au titre des améliorations culturelles, arrière-fumures et vente de quotas laitiers**, la cour d'appel, qui a refusé de considérer que ces sommes rémunéraient « **l'entremise** » de M. Lionel X... pour conditionner la signature du **bail** par son père au profit de M. et Mme Y..
- qu'ayant souverainement retenu que la **qualité d'intermédiaire de M. Lionel X...** **n'était pas établie** par M. et Mme Y... qui en supportaient la charge de la preuve, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit **qu'il n'y avait pas lieu à répétition des sommes directement versées par les preneurs entrants à l'exploitant sortant.**

Répétition de l'indu - intérêt +3 points – prescription de l'intérêt -5 ans-

Cour d'appel de Rouen RG 15/01822 4 février 2016 Deschamps /
Traisnel

« Il convient de distinguer

- *la créance au principal dont le montant est connu dès la date de versement,*
- *de la créance en intérêts qui elle est périodique et se calcule d'année en année.*
- *Il existe aucune disposition faisant échapper l'action en répétition au délai de prescription extinctive de droit commun soit 5 ans. »*

à rapprocher : Cass.3^{ème} civ. 31/10/2012 n°10/17851

Intérêt prescription quinquennale

- **Jugement du Tribunal paritaire des baux ruraux d'Avesnes sur Helpe du 6 mai 2016**
- l'article L 411-74 CRpm prévoit que les sommes restituées sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement.
- Cependant aux termes de l'article 2224 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008 sur la prescription les actions personnelles et mobilières à compter du jour où le titulaire d'un droit à connu ou aurait du connaitre les faits lui permettant de l'exercer.
- Nulle mention n'impose une concordance entre la prescription applicable à l'action en restitution de l'indu et celle relative à l'intérêt particulier applicable au capital indu lui-même.

Intérêt + 3 points

- point de départ - rétroactivité loi d'avenir (non)
- intérêt périodique

CA PARIS (pole 4 chambre 9) du 15 septembre 2015 RG 12/17397

- *Considérant toutefois que cette loi précisant qu'elle est applicable immédiatement aux instances en cours elle ne peut s'appliquer rétroactivement à la répétition des sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur.*
- *Qu'ainsi le taux légal majoré de 3 points ne trouve à s'appliquer qu'à compter du 13 octobre 2014. [...]*
- *Considérant qu'aux termes de l'article L313-2 du code monétaire et financier, le taux d'intérêt a toujours été défini périodiquement par la loi et actuellement depuis l'Ordonnance du 20 aout 2014 semestriellement ;*
- *Qu'il ne saurait donc être fait droit à la demande des consorts G. tendant à retenir le taux défini pour une année déterminée afin de l'appliquer également aux autres années.*

Préemption – vente (non) - caducité

- **3 ème civ. 22 octobre 2015 N° 14-20154**
- Dans l'acte du **25 janvier 2010**, M. X... s'est porté acquéreur de diverses parcelles appartenant à M. Y... sous condition suspensive de la renonciation par l'EARL du Petit Sable (l'EARL) au **bail** qu'elle détenait sur certaines terres ;
- que, le **10 août 2010**, le fermier a notifié son refus de renoncer à son bail ;
- que, le **5 novembre 2010**, M. X... a renoncé au bénéfice de la condition suspensive
- et que, le **28 janvier 2011**, l'EARL a préempté à la suite de la notification qu'elle avait reçue du notaire ;
- qu'estimant que la vente à lui consentie était parfaite, M. X... a assigné M. Y... afin qu'il soit décidé que le jugement vaudrait acte de vente ;
- qu'ayant relevé que **l'EARL avait fait connaître au vendeur, avant la renonciation de l'acquéreur au bénéfice de la condition suspensive stipulée en sa faveur,**
- **qu'elle n'entendait pas résilier le bail rural** qui lui avait été consenti
- et **qu'elle avait ensuite exercé son droit de préemption** sans que la nullité en soit sollicitée,
- la cour d'appel en a exactement déduit que **l'acte initial dont se prévalait le demandeur était caduc ;**

Aliénation à titre onéreux (non) – cession de droit indivis > périmètre droit de préemption > nullité

- **Cass.3^{ème} civ. 17 mars 2016 n° 15-13931**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 7 novembre 2014), que Mme X...-C..., Mme X...-B..., Mme X...-A..., et M. A... sont coïndivisaires de diverses parcelles de terre, données à **bail** à M. et Mme A... ; que Mme X...-C...a promis de vendre à M. et Mme B... ses droits en pleine propriété sur ces parcelles ; que M. et Mme A..., informés de ce projet par le notaire chargé de la vente, ont déclaré vouloir exercer leur droit de préemption et ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande de fixation du prix de vente ; que M. et Mme B... sont intervenus volontairement à l'instance ;
- Attendu qu'ayant exactement retenu que la **cession de droits indivis** portant sur des biens ruraux, consentie par **un indivisaire à deux acheteurs dont l'un est coïndivisaire**, ne constitue pas une **aliénation à titre onéreux** ouvrant un droit de préemption au preneur en place, peu important que celui-ci soit également coïndivisaire et parent au 3^e degré de la cédante, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la **déclaration de préemption de M. et Mme A... était nulle** ;

Compétence paritaire - droit de préemption

- **Cass. 3 ème civ. 12 mai 2016 N° de pourvoi: 15-13067**
- pour déclarer le tribunal paritaire des baux ruraux incompetent au profit du tribunal de grande instance, l'arrêt retient que, s'il est constant que le premier a une compétence générale pour connaître de toutes contestations dont le **bail rural** est l'objet, la cause ou l'occasion, la contestation soumise au tribunal paritaire des baux ruraux est étrangère au **bail rural** dont est titulaire M. X... dès lors qu'elle tend à voir annuler une donation entre vifs qui exclut tout droit de préemption au profit du preneur, le propriétaire **bailleur** ne devant tenir compte de ce droit qu'en cas d'aliénation à titre onéreux du fonds de terre ou du bien **rural** donné à **bail**, comme le prévoit l'article L. 412-1 du code **rural** et de la pêche maritime ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le tribunal paritaire des baux ruraux a compétence exclusive pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs** de baux ruraux relatives à l'application des titres Ier à VI et VIII du livre IV du code rural et de la pêche maritime, **dont fait partie le droit de préemption du preneur**, et alors que le litige concernait la méconnaissance d'un tel droit, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

composition tribunal paritaire constitutionnelle

Cass. 3^{ème} civ. 14 avril 2016 QPC N° 15-25425

- " Les articles L. 492-1, L. 492-2 et L. 492-7 du code rural et de la pêche maritime sont-ils conformes aux droits et libertés constitutionnellement garantis, en particulier aux principes d'indépendance et d'impartialité des juridictions découlant de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et aux exigences de capacité découlant de l'article 6 de cette même Déclaration ? "

- la question posée ne présente pas un caractère sérieux dès lors que les dispositions contestées, relatives à la **composition du tribunal paritaire des baux ruraux**, prévoient que cette juridiction, présidée par un juge d'instance, "comprend en nombre égal des bailleurs non preneurs et des preneurs non bailleurs" âgés de vingt-six ans au moins et "possédant depuis cinq ans la qualité de bailleur ou de preneur" et excluent tout mandat impératif des assesseurs, incompatible avec la fonction de juge qui leur est dévolue,
- en assurant une **représentation équilibrée** entre bailleurs et preneurs,
- qui ont vocation à apporter leur compétence et leur **expérience professionnelles** dans le domaine rural,
- de sorte qu'elles ne méconnaissent ni le **principe d'indépendance et d'impartialité des juridictions, indissociable de l'exercice de fonctions judiciaires**, ni les **exigences de capacité** qui découlent de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;

Préalable de la conciliation

demande reconventionnelle

-lien de **connexité** »-

- **Cass. 3^{ème} 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 ; »

Sursis à statuer - double procédures - péremption

- Cass. 2 civ. 3 septembre 2015 n° 14-11091
- *« lorsque la suspension du délai de péremption est la conséquence d'une décision de sursis à statuer jusqu'à la survenance d'un événement déterminé, un nouveau délai court à compter de la réalisation de cet événement. »*
- ✓ par requête du 19 décembre 2005, M. X... a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux aux fins de contester la validité d'un congé
- ✓ par jugement du 20 octobre 2006, le tribunal paritaire des baux ruraux a sursis à statuer jusqu'à l'arrêt de la cour d'appel de Douai saisie de l'appel interjeté contre le jugement d'un tribunal de grande instance ayant ordonné les opérations de compte, liquidation et partage de la succession
- ✓ que cet arrêt a été rendu le 12 mars 2007 ; que le 3 mars 2010, Mme Y... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reprise d'instance de conclusions tendant à voir constater la **péremption de l'instance** au 12 mars 2009

Cour de renvoi – déclaration - validité



- **Cass. 3 ème civ. 11 février 2016 N° de pourvoi: 13-11685**
- ayant retenu à bon droit qu'il résultait des dispositions combinées des articles 932 et 1032 du code de procédure civile
- qu' en matière de **procédure « sans représentation obligatoire »**, la saisine de la **cour de renvoi** s'effectuait conformément aux **formes prescrites** pour l'exercice du droit d'appel en cette matière, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle avait été saisie régulièrement par une **déclaration adressée au greffe** de la juridiction par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** du 25 février 2012

Motivation - saisine paritaire mentions omises - griefs vérification

Cass. 3 ème civ. 28 janvier 2016 n° de pourvoi: 14-26390

- l'obligation de **motiver la demande** formée devant un tribunal paritaire des baux ruraux n'est assortie d'**aucune sanction**
- et que **l'omission des mentions** prévues par l'article 58 du code de procédure civile n'est sanctionnée par la nullité de l'acte qu'à charge de prouver le **grief causé par l'irrégularité,**
- la cour d'appel, qui n'a pas vérifié si les consorts X... justifiaient d'un grief, n'a pas donné de base légale à sa décision

PV de conciliation – défaut de pouvoir de représentation > effet

Cass. 3 ème civ. 28 janvier 2016 N° de pourvoi: 14-19615

- pour autoriser la **cession du bail** sur l'ensemble des parcelles, l'arrêt retient qu'à l'audience du tribunal paritaire du 17 juin 2010, M. Y..., qui s'est **présenté comme mandataire** de sa sœur Eliane, laquelle était représentée par leur avocat commun, a donné son accord de principe à la cession du bail par M. Michel X... au profit de son fils Bertrand et que le président du tribunal a fait acter cet accord au plunitif ;
- Qu'en statuant ainsi, alors que le procès-verbal d'audience mentionnait expressément que la parcelle appartenant à Mme Y... ne serait concernée que sous réserve de la **production d'un pouvoir de représentation** signé par elle, la cour d'appel, qui a dénaturé le procès-verbal du 17 juin 2010, a violé les textes susvisés ;

VENTE Diagnostic termites responsabilité

- **Ch. Mixte 8 juillet 2015 N° 13-26.686.**

- Il résulte de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné au 3° du deuxième alinéa du I de ce texte et que la **responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée** lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné.

-

Ayant relevé que les **investigations insuffisantes du diagnostiqueur** n'avaient pas permis que les acquéreurs soient informés de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble et retenu que ceux-ci avaient été contraints de réaliser des travaux pour y remédier, une cour d'appel a déduit exactement de ces seuls motifs que **les préjudices matériels et de jouissance subis** par les acquéreurs du fait du diagnostic erroné avaient un caractère certain et que l'assureur du diagnostiqueur leur devait sa garantie.

- *revue Ann. loyers, septembre 2015, p. 83, note Christelle Coutant-Lapalus - Gaz. Pal. 2015, 1, p. 8, note Marc Mignot*
- *À rapprocher 3e Civ., 21 mai 2014, pourvoi n° 13-14.891, Bull. 2014, III, n° 70) - 2e Civ., 25 février 2010, pourvoi n° 08-12.991 - 1^{er} civ. 20 mars 2013 (pourvoi n° 12-14.711)*

Promesse de vente - Condition suspensive

Absence de délai fixé par les parties

- **3e Civ. - 20 mai 2015 N° 14-11.851**

- Une cour d'appel, qui relève que le certificat d'urbanisme n'a été demandé par l'acquéreur d'une parcelle que **plusieurs années après la signature** du contrat de vente et postérieurement à l'introduction de l'instance et retient, exactement,
- que la stipulation d'une **condition suspensive sans terme fixe** ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel
- et, souverainement, qu'en **l'absence d'indexation du prix** et de coefficient de revalorisation, les parties ont eu la commune intention de fixer un **délai raisonnable** pour la réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme
- et que l'acquéreur ne pouvait plus y renoncer,
- en déduit à bon droit que la **promesse de vente est caduque**.

- Bulletin d'information de la cour de cassation n° 831 du 15 novembre 2015 N° 1131

- *D. 2015, p. 1349, note Denis Mazeaud. JCP 2015, éd. G, chron., 808, spéc. n° 13, note Anne-Sophie Barthez*