

2018

Veille
et
aspects
du
droit
rural

01-29

Veille

30-132

statut du fermage

133-154

Veille

ANAVOR 18



Aspects de la veille législative et
jurisprudences

CHARTRES

EUROPE



ARRÊT DE LA COUR (grande chambre)

14 novembre 2017 (APVE e.a) affaire C-671/15

L'article 101 TFUE, lu conjointement avec l'article 2 du règlement n° 26 du Conseil, du 4 avril 1962, portant application de certaines règles de concurrence à la production et au commerce des produits agricoles, l'article 11, paragraphe 1, du règlement (CE) n° 2200/96 du Conseil, du 28 octobre 1996, portant organisation commune des marchés dans le secteur des fruits et légumes,

l'article 2 du règlement (CE) n° 1184/2006 du Conseil, du 24 juillet 2006, portant application de certaines règles de concurrence à la production et au commerce de certains produits agricoles, tel que modifié par le règlement (CE) n° 1234/2007 du Conseil, du 22 octobre 2007,

l'article 3, paragraphe 1, du règlement (CE) n° 1182/2007 du Conseil, du 26 septembre 2007, établissant des règles spécifiques pour le secteur des fruits et légumes, modifiant les directives 2001/112/CE et 2001/113/CE ainsi que les règlements (CEE) n° 827/68, (CE) n° 2200/96, (CE) n° 2201/96, (CE) n° 2826/2000, (CE) n° 1782/2003 et (CE) n° 318/2006, et abrogeant le règlement (CE) n° 2202/96, ainsi que l'article 122, premier alinéa, et les articles 175 et 176 du règlement n° 1234/2007, tel que modifié par le règlement (CE) n° 491/2009 du Conseil, du 25 mai 2009,

doit être interprété en ce sens que :

ARRÊT DE LA COUR (grande chambre)

14 novembre 2017 (APVE e.a) affaire C-671/15

des pratiques qui portent sur

- ❑ la « fixation collective de prix minima de vente »,
- ❑ sur une « concertation relative aux quantités mises sur le marché »
ou
- ❑ sur des « échanges d'informations stratégiques », telles que celles en cause au principal,

ne peuvent être soustraites à l'interdiction des « ententes » prévue à l'article 101, paragraphe 1, TFUE

- ❑ lorsqu'elles sont convenues entre différentes organisations de producteurs ou associations d'organisations de producteurs, ainsi qu'avec des entités non reconnues par un État membre aux fins de la réalisation d'un objectif défini par le législateur de l'Union européenne dans le cadre de l'organisation commune du marché concerné, telles que des organisations professionnelles ne disposant pas du statut d'organisation de producteurs, d'association d'organisations de producteurs ou d'organisation interprofessionnelle au sens de la réglementation de l'Union européenne, et

ARRÊT DE LA COUR (grande chambre)

14 novembre 2017 (APVE e.a) affaire C-671/15

- des pratiques qui portent sur **une concertation relative aux prix ou aux quantités mises sur le marché ou sur des échanges d'informations stratégiques**, telles que celles en cause au principal, **peuvent être soustraites à l'interdiction des ententes** prévue à l'article 101, paragraphe 1, TFUE
- ↪ lorsqu'elles sont **convenues entre membres d'une même organisation de producteurs ou d'une même association d'organisations de producteurs** reconnue par un État membre
- ↪ et **qu'elles sont strictement nécessaires à la poursuite du ou des objectifs assignés à l'organisation de producteurs ou à l'association d'organisations de producteurs** concernée en conformité avec la réglementation de l'Union européenne.

- Semaine Juridique Edition Générale n° 49, 4 Décembre 2017, 1291

L'endive, légume de saison, n'échappe pas à la concurrence et surtout à ses règles

Veille par Dominique Berlin

Médicaments vétérinaires achetés en Espagne : les éleveurs relaxés

- ❑ **ARRÊT CJUE 27 octobre 2016 affaire C-114/15 Association des utilisateurs et distributeurs de l'agrochimie européenne (Audace)**

Les articles 34 et 36 TFUE doivent être interprétés en ce sens qu'ils s'opposent à une réglementation nationale qui réserve l'accès aux importations parallèles de médicaments vétérinaires aux distributeurs en gros titulaires de l'autorisation prévue à l'article 65 de la directive 2001/82/CE du Parlement européen et du Conseil, du 6 novembre 2001, instituant un code communautaire relatif aux médicaments vétérinaires, telle que modifiée par le règlement (CE) n° 596/2009 du Parlement européen et du Conseil, du 18 juin 2009, et qui, par conséquent, exclut de l'accès à de telles importations les éleveurs désirant importer des médicaments vétérinaires pour les besoins de leurs propres élevages.

2) Les articles 34 et 36 TFUE doivent être interprétés en ce sens qu'ils ne s'opposent pas à une réglementation nationale qui impose aux éleveurs, qui importent de manière parallèle des médicaments vétérinaires pour les besoins de leurs propres élevages, de disposer d'un établissement sur le territoire de l'État membre de destination et de satisfaire à l'ensemble des obligations de pharmacovigilance prévues aux articles 72 à 79 de la directive 2001/82, telle que modifiée par le règlement n° 596/2009.

- ❑ **arrêt CA PAU 1er mars 2018 : relaxe des exploitants**

appellation d'origine protégée (AOP) « Champagne » & dénomination d'un produit surgelé - caractéristique essentielle

- ❑ **CJUE, 20 déc. 2017, aff. C-393/16, Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne c/ Aldi Süd Dienstleistungs-GmbH Co**

l'utilisation d'une **AOP comme partie de la dénomination d'un produit**, tel qu'un sorbet, qui ne répond pas au cahier des charges relatif à cette AOP mais qui contient un **ingrédient qui y répond**, ne peut être considérée en elle-même comme présentant un caractère indu et, ainsi, comme un procédé contre lequel les AOP sont protégées en toutes circonstances.

Il en irait autrement si cet ingrédient ne conférait pas à cette denrée une **caractéristique essentielle**, ce qui suppose ainsi qu'un goût soit généré principalement par la présence de cet ingrédient dont la quantité dans la composition de cette denrée constitue un critère important, mais non suffisant.

Dans le cas où le **sorbet** n'aurait pas, comme caractéristique essentielle, un **goût généré principalement par la présence du champagne** dans sa composition, il pourrait être considéré que la dénomination « Champagner Sorbet » apposée sur le conditionnement ou l'emballage de cette denrée constitue une **indication fausse et fallacieuse** au sens du règlement n° 1234/2007 ou du règlement n° 1308/2013 précités.

- ❑ Semaine Juridique Edition Générale n° 4, 22 Janvier 2018, 84 « **Qu'importe la denrée, pourvu qu'on ait le champagne...** » Veille par Fabrice Picod

EXPLOITANT AGRICOLE



Décret n° 2017-916 du 9 mai 2017 relatif aux modalités de tenue et de mise à jour du registre des actifs agricoles applicable au « 1er juillet 2018 »

fichier alphabétique mis à jour mensuellement

- ❑ **chefs d'exploitation** personnes physiques exerçant à titre individuel
- ❑ personnes physiques exerçant sous la forme d'une **personne morale**
- ❑ l'exploitation agricole :

«-l'**origine de l'exploitation** : création, modification, reprise totale ou partielle d'une ou plusieurs exploitations, ou autre situation à préciser par l'intéressé ;

«-l'adresse de l'exploitation ;

«-la description des activités agricoles de l'exploitation ;

«-l'activité principale de l'entreprise ;

«-la date de début d'activité. »



Registre des Actifs Agricoles

L311-2 CRpm

- ❑ Il est tenu, dans des conditions fixées par décret, **un registre des actifs agricoles** où est inscrit tout chef d'exploitation agricole répondant aux critères suivants :
- ❑ 1° Il exerce des **activités réputées agricoles** au sens de l'article L. 311-1, à l'exception des cultures marines et des activités forestières ;
- ❑ 2° Il est redevable de la cotisation due au titre de l'**assurance contre les accidents du travail et les maladies professionnelles**, mentionnée à l'article L. 752-1, ou bien il relève des 8° ou 9° de l'article L. 722-20 et détient, directement ou indirectement, la majorité du capital social de la société.

ACTIFS AGRICOLES et MSA

- L'exploitant agricole doit justifier d'une **activité minimale d'assujettissement** (AMA), calculée
 - soit en **surface** minimum d'installation (fixée dans chaque département),
 - soit en **heures** de travail par an,
 - soit en **nombre de Smic** dégagés par an.
- critères d'affiliation à l'ATEXA
 - chefs d'exploitation qui mettent en valeur une structure supérieure à la **surface minimale d'assujettissement**
 - ceux qui travaillent au moins **1 200 h** par an,
 - les **cotisants solidaires** dès lors que leur activité est comprise entre **1/5 et une AMA** (ou entre **150 et 1 200 h de travail**)
 - **retraités « non » agricoles** ;
 - les **associés exploitants**
 - les **mandataires de sociétés à objet agricole** (SA, SAS, SARL) n'ayant pas, en fait, de lien de subordination avec la société dans la mesure où ils détiennent, directement ou indirectement, plus de la 50% du capital du groupement.
- > **ACTIVITE AGRICOLE** : l'article L. 311-1 CRPM

Communication des données

- L'Assemblée permanente des chambres d'agriculture ou le centre de formalités des entreprises territorialement compétent **délivrent à toute personne qui en fait la demande** :
- « 1° Une **copie intégrale** des inscriptions portées au registre et des actes déposés concernant une même personne ;
- « 2° Un **extrait attestant de l'inscription** au registre des actifs agricoles à la date à laquelle il est délivré ;
- « 3° Un **certificat attestant qu'une personne n'est pas inscrite** au registre des actifs agricoles.
- « Les attestations peuvent être délivrées par voie électronique à condition que soit apposée sur ces documents une signature sécurisée et qu'ils soient transmis de manière sécurisée.

REDEVANCE ‘pour se voir délivrer gratuitement une attestation d'inscription à ce registre’

NUMÉRO d'identification	NATURE DE L'ACTE	MONTANT MAXIMUM de la redevance (en €)
1	Délivrance à un tiers du document mentionné au 1° de l'article D. 311-30	6
2	Délivrance à un tiers d'un des documents mentionnés aux 2° et 3° de l'article D. 311-30	3
3	Délivrance d'un document attestant de la radiation de la personne inscrite au registre	6

registre des actifs agricoles et bénéfice des aides

- ❑ Un DECRET en Conseil d'Etat peut **limiter le bénéfice de certaines aides publiques** aux personnes physiques inscrites au registre des actifs agricoles ou aux personnes morales au sein desquelles de telles personnes exercent leur activité.
- ❑ Toute personne inscrite au registre des actifs agricoles qui en fait la demande auprès du centre de formalités des entreprises de la chambre d'agriculture se voit délivrer **gratuitement** une attestation d'inscription à ce registre.
- ❑ Un **décret**, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions d'application du présent article.
- ❑ L'Assemblée permanente des chambres d'agriculture établit annuellement un rapport sur le contenu du registre des actifs agricoles.

JURIDICTION



DECRET n°2017-1100 du 15 juin 2017

Désignation et installation des assesseurs auprès des tribunaux paritaires des baux ruraux

Art. **R. 492-4**.-L'autorité administrative mentionnée à l'article L. 492-2 est le **préfet** du siège du tribunal paritaire.



« **Art. R. 492-5**.-La **liste de candidats** comprend **deux assesseurs titulaires et deux suppléants** pour chaque catégorie.

« Nul ne peut être désigné comme assesseur titulaire ou suppléant dans plus d'un tribunal paritaire des baux ruraux.

« Un assesseur peut être affecté à plusieurs sections.



« **Art. R. 492-6**.-Le **préfet** transmet la **LISTE** établie conformément à l'article R. 492-5 au **président du tribunal paritaire des baux ruraux compétent**. Ce dernier la transmet, avec son avis sur chacun des candidats figurant sur cette liste, **au premier président de la cour d'appel**.



« **Art. R. 492-7**.-L'installation des assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux a lieu, en audience publique, au siège du tribunal, sous la présidence du juge d'instance. Il est dressé procès-verbal de cette installation. En cas de nécessité, les assesseurs peuvent être installés par écrit.

« **Les assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux restent en fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.** »

Organisations syndicales
organisations professionnelles
les plus représentatives intéressées

organisations de propriétaires ruraux
représentatives au plan départemental

LISTE
des bailleurs
non preneurs

LISTE
des preneurs
non bailleurs

PREFET du
département

AVIS
Président TPBR

Instruction technique
DGPE/SDPE/2017-815 du 6
octobre 2017

DESIGNATION des ASSESSEURS
1^{er} Président de la Cour d'Appel

Convocation à l'audience des assesseurs

« par tous moyens »

DECRET n°2017-1100 du 15 juin 2017

- **889** du code de procédure civile

Avant

- Convocation des assesseurs
- Par LRAR ou par tous moyen 15 jours avant l'audience

Après

- **Convocation 15 jours avant l'audience**
- 

commission consultative paritaire départementale des baux ruraux DESIGNATION SUR LISTE

- Art. R. 414-3.-Les **représentants des « PRENEURS NON BAILLEURS »** et des **« BAILLEURS NON PRENEURS »** membres de la **commission consultative paritaire départementale des baux ruraux** sont désignés au plus tard un mois après la désignation des membres assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux.

- « Les représentants des **« preneurs non bailleurs »** sont désignés par le **préfet** sur proposition des organisations syndicales d'exploitants agricoles représentatives dans le département au sens de l'article 2 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole et des textes pris pour son application. Les représentants des **bailleurs non preneurs** sont désignés par le **préfet** sur proposition des organisations représentatives des propriétaires agricoles dans le département.

- « Ces représentants doivent remplir les conditions d'antériorité professionnelle prévues au dernier alinéa de l'article L. 492-2. » ;



QUORUM ASSOUPLI

□ Avant : « *si la moitié au moins des membres élus était présente et si les représentants des bailleurs et ceux des preneurs étaient en nombre égal.* »

□ **décret du 15 juin 2017** :

□ « les votes ne peuvent intervenir que si les représentants des bailleurs et preneurs disposent du même nombre de voix ».

Instruction technique DGPE/SDPE/2017-815 du 6 octobre 2017

✓ elle ne se constate plus exclusivement par la présence physique des représentants des preneurs et bailleurs.

✓ S'ajoute également la possibilité de recourir au mandat en application de l'article **R. 133-9 du code des relations entre le public et l'administration (CRPA)** : « *lorsqu'il n'est pas suppléé, le membre d'une commission peut donner un mandat à un autre membre* ».

Il est précisé au même article que « nul ne peut détenir plus d'un mandat »

commission consultative paritaire départementale des baux ruraux

- L411-3 CRpm : Fixation de la **superficie maximale des parcelles échappant au statut du fermage**
- L411-4 : Etablissement du **contrat type**
- L411-11 : Fixation des **minima et maxima**
- L411-32 : Demande résiliation d'un bail rural en vue d'un **changement de destination agricole** des parcelles
- L411-39 : Fraction de superficie du bien loué que le preneur peut **échanger en jouissance**

commission consultative paritaire départementale des baux ruraux

- L411-57 : Surface que le bailleur peut reprendre construction d'une **maison d'habitation...**
- L. 411-71 : **modalités de fixation de l'indemnité**
- L. 411-73 : travaux d'amélioration : Fixation des **tables d'amortissement** relatives au calcul de l'indemnité due au preneur sortant et liste des travaux d'amélioration qui peuvent être effectués par le preneur sans l'accord du bailleur
- L415-8 : Etendue et modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des **plantations**

commission consultative paritaire départementale des baux ruraux

- L417-3 : Baux à **métayage** : dérogation au partage des dépenses d'exploitation
- L441-1 : **Bail à complant** : redevance due au propriétaire
- L418-1 : **Bail cessible hors cadre familial** : validation de clauses dérogeant aux articles L. 411-25 à L.411-29, L. 415-1, L. 415-2 et L. 415-7

Circulaire du 4 août 2017

de présentation des dispositions du décret n°2017-891 du 6 mai 2017
relatif aux exceptions d'incompétence et à l'appel en matière civile,
modifié par le décret n°2017-1227 du 2 août 2017

L'article **542 du code de procédure civile** prévoit ainsi
que l'appel « *tend, par la critique du jugement rendu par
une juridiction du premier degré, à sa réformation ou à
son annulation par la cour d'appel.* »

Il ne défère à la cour que les chefs du jugement

« *qu'il critique expressément* »

ou « *ceux qui en dépendent* ».

L'appelant est ainsi contraint de délimiter son appel et
l'effet dévolutif ne jouera que dans ces limites sauf
demande d'annulation du jugement ou cas d'indivisibilité
du litige

PROJET DE LOI DE PROGRAMMATION POUR LA JUSTICE 2018-2022

□ **ETENDRE LA REPRESENTATION OBLIGATOIRE**

- **Article 4 (devant le tribunal paritaire des baux ruraux)**
- *« I. - L'article 83 de la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 complémentaire à la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social est abrogé. »*
- > Procédure... TGI et appel... procédure Magendie > timbre CIA 225 € !

PROJET DE LOI DE PROGRAMMATION POUR LA JUSTICE 2018-2022

❑ AMELIORER L'EFFICACITE EN PREMIERE INSTANCE

❑ Article 54 I. Le **code de l'organisation judiciaire** est ainsi modifié :

8° Après l'intitulé de la sous-section 2 de la section 1 du chapitre I du titre I du livre II, il est inséré un article L. 211-9-3 ainsi rédigé :

- ❑ « **Art. L. 211-9-3.** - Des tribunaux de grande instance peuvent être **spécialement désignés par décret** pour juger, dans l'ensemble du département, de **certaines matières civiles** et de certains délits ou contraventions dont la liste est déterminée par décret en Conseil d'Etat.
- ❑ « Pour la mise en œuvre du précédent alinéa, le premier président de la cour d'appel et le procureur général près cette cour peuvent proposer la désignation de tribunaux de leur ressort après avis des chefs de juridiction concernés. ».

PROJET DE LOI DE PROGRAMMATION POUR LA JUSTICE 2018-2022

□ AMELIORER L'EFFICACITE EN APPEL

Article 55

- Afin d'améliorer le service rendu aux justiciables et d'assurer la cohérence de l'action du service public de la Justice, notamment vis-à-vis des services et administrations de l'Etat, dans le respect de l'indépendance juridictionnelle, des premiers présidents de cour d'appel et les procureurs généraux près ces cours assurent des fonctions d'animation et de coordination, sur un ressort pouvant s'étendre à celui de plusieurs cours d'appel situées au sein d'une même région. **Des cours peuvent être « spécialement » désignées par décret** pour connaître, dans le ressort de ces cours d'appel, **certaines matières civiles** dont la liste est déterminée par décret en Conseil d'Etat.
- Ces dispositions sont applicables, à titre « expérimental », et pour une durée de **3 ans** à compter de la publication de la présente loi, dans deux régions.
- Un décret prévoit les cours d'appel concernées et les premiers présidents et procureurs généraux qui exerceront ces fonctions de coordination et d'animation.

BAIL RURAL

Conclusion

Cession

Reprise

résiliation

Indemnisation

Indu

Droit de préemption

Décret n° 2017-1411 du 27 septembre 2017 modifiant le code forestier et le code rural et de la pêche maritime extrait : changement de destination du sol

- **52°** L'article R. 411-9-12 devient l'article R. * 411-9-12 et est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 411-9-12.-Le **silence** gardé par le préfet sur une demande d'autorisation de résiliation du bail pour changement de la destination agricole des parcelles, mentionnée à l'article L. 411-32, **vaut décision de rejet.** » ;

- **53°** Les articles D. 411-9-12-1 et D. 411-9-12-2 deviennent respectivement les articles D. 411-9-12-2 et D. 411-9-12-3 et il est rétabli un article R. 411-9-12-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 411-9-12-1.-La **décision** mentionnée à l'article R. * 411-9-12 **naît au terme d'un délai de quatre mois.** » ;

> *Disparition de la mention de la commission consultative des baux ruraux*

Bail rural verbal : contenu et moyens de preuve



- ❑ **Rép. min. n° 02039 : JO Sénat 25 janv. 2018, p. 300**
- ❑ *« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits (C. rur., art. L. 411-4). Toutefois, le même article précise qu' à défaut d'être écrits, les baux conclus verbalement sont censés être faits pour 9 ans aux clauses et conditions du contrat type établi dans chaque département par la commission consultative des baux ruraux.*
- ❑ *La preuve de l'existence d'un bail même verbal peut être apportée par tous moyens (par exemple preuve de paiement d'un fermage).*
- ❑ *Elle appartient selon les règles du droit commun à celui qui réclame l'exécution de l'obligation. »*

bail rural - Charge de la preuve -taxes - autre cause que la mise à disposition

□ 3^{ème} civ. 14 septembre 2017 n° de pourvoi : 16-17575

- Vu l'article 1315, devenu 1353, du code civil, ensemble **l'article L. 411-1 du code rural** et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 15 mars 2016), que M. Hubert X...a repris l'exploitation de vignes appartenant à ses parents à compter du 1^{er} janvier 1989 ; que, sa mère étant décédée, Pierre X..., son père, a, par acte du 23 novembre 1994, réparti ses biens entre ses trois enfants avec réserve d'usufruit ; que Pierre X...est décédé le 15 décembre 2010 ; que, par déclaration du 26 mars 2012, M. Hubert X...a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **reconnaissance d'un bail sur les parcelles dévolues à sa soeur et à son frère**, Mme Simone X...et M. Rémy X...;

Attendu que, pour rejeter sa demande, dire qu'il est occupant sans droit ni titre et ordonner son expulsion, l'arrêt constate que **M. Hubert X...justifie du paiement des taxes foncières** afférentes tant aux parcelles qu'il cultive qu'aux autres immeubles familiaux et retient que le lien entre le paiement de ces taxes et l'exploitation des parcelles n'est pas certain, **rien ne permettant d'affirmer que ces règlements étaient la contrepartie de la mise à disposition des vignes**, dès lors que M. Hubert X...habitait avec ses parents sans que l'on connaisse la participation de chacun aux dépenses communes ;

> **Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait à Mme Simone X...et M. Rémy X...de démontrer que les paiements de taxes incombant exclusivement au propriétaire des parcelles agricoles avait une autre cause que leur mise à la disposition de celui qui les exploitait, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés ;**



preuve du paiement –

- fait juridique - preuve par tous moyens

■ 3^{ème} civ. 23 novembre 2017 n° de pourvoi: 16-17764

- Vu l'article 1341 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que la preuve du paiement, qui est un « fait juridique », peut être rapportée par tous moyens ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 15 mars 2016), que, par acte du 21 juillet 2006, M. et Mme X... et leurs enfants, Anne et Jérôme (les consorts X...), ont donné à **bail** à M. Y... des parcelles de terre ; que, par acte du 30 juin 2011, ils lui ont délivré un commandement de payer une somme au titre du fermage du 2 juillet 2009 au 1er juillet 2010 et des échéances dues le 1er octobre 2010 et le 1er mars 2011 sur le fermage du 1er juillet 2011 ; que, par déclaration du 9 décembre 2011, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation ;

>Attendu que, pour prononcer la résiliation et ordonner l'expulsion du preneur, l'arrêt retient que, pour produire effet, la mise en demeure doit être restée totalement ou partiellement infructueuse dans les trois mois de sa délivrance et que **les attestations tendant à démontrer que M. Y... a remis, lors de la prise à bail, deux sommes venant en déduction du fermage se heurtent à l'interdiction de la preuve testimoniale** ; Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

Fumier - preuve

mise a disposition à titre onéreux (non)

- **3 ème civ. 21 décembre 2017 N° 16-18439**
- la cour d'appel a souverainement retenu que la **livraison de fumier** alléguée par la SCEA en contrepartie de la jouissance des parcelles [...] et [...] n'était pas établie et que cette mise à disposition n'avait pas été consentie à titre onéreux

Assujettissement - Personnes assujetties - Activité agricole - Chef d'exploitation – Contrat de vente d'herbe

- ❑ **2 Civ. 6 juillet 2017 N° de pourvoi: 16-16367**
- ❑ Selon l'article L. 411-1 du code **rural** et de la pêche maritime, auquel s'attache un caractère d'ordre public, toute cession exclusive des fruits d'une exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir, est régie par le statut du fermage et du métayage à moins que le cédant ou le propriétaire ne démontre que le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application dudit statut et il résulte des articles L. 722-1, L. 722-4 et L. 722-5 du même code, ce dernier dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, que l'affiliation au régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles est subordonnée à la **mise en valeur d'une exploitation** dont la superficie est déterminée selon une demi-surface d'installation et le classement dans une zone de culture définie par arrêté préfectoral. En conséquence,
- ❑ la **qualification de vente d'herbe**, emportant une présomption de **bail rural**, est exclusive de **toute exploitation par le propriétaire bailleur** et de l'assujettissement de ce dernier en qualité de chef d'exploitation au régime des non salariés des professions agricoles

Curatelle

trouble mental date de l'acte

- **Cass. 1^{ère} civ. 14 mars 2018 N° de pourvoi: 17-13091**
- Par acte notarié du 10 janvier 2012, M. X... a donné à **bail rural** à M. Y... des parcelles de terres ; que M. X... a été placé sous **curatelle renforcée** le 20 septembre 2012 ; que la mainlevée de cette mesure est intervenue le 8 avril 2014 ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à **l'annulation du bail rural** ;

Attendu que, sous le couvert de griefs non fondés de manque de base légale au regard de l'article 414-1 du code civil et de dénaturation, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond, qui ont estimé que M. X... ne rapportait pas la **preuve** d'un trouble mental **au moment de l'acte** ; qu'il ne peut être accueilli ;

Démembrement - bail consenti par le nu-propiétaire droit d'agir - l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier - Bail consenti par le nu-propiétaire – Action en nullité exercée par le bailleur usufruitier - Transmission aux héritiers (non)

- ❑ **3e chambre civile 6 Juillet 2017 N°: 15-22.482**
- ❑ Un père a légué la nue-propiété de deux parcelles à son fils, sa mère en ayant reçu l'usufruit. Le fils ayant donné à bail rural les deux parcelles, sa mère saisi le tribunal civil en annulation du bail conclu sans son consentement et expulsion du preneur. Elle est décédée en laissant pour lui succéder ses deux fils.
- ❑ L'arrêt annule le contrat et ordonne l'expulsion du preneur après avoir retenu que **l'action a été régulièrement reprise par le fils de l'usufruitière qui a toute qualité pour continuer à agir.**
- ❑ En statuant ainsi, alors que **la réunion de la nue-propiété et de l'usufruit en la personne du fils à la suite du décès de l'usufruitière avait privé l'autre fils du droit d'agir,**
- ❑ la cour d'appel a violé l'article 617 du Code civil.
- ❑ **Numéro JurisData : 2017-013608 - La Semaine Juridique Edition Générale n° 41, 9 Octobre 2017, 1053**
- ❑ **« Le bail rural consenti par le seul nu-propiétaire est nul » - Note sous arrêt par Yannick Dagorne-Labbe**
- ❑ *> L'action en nullité d'un bail étant une action personnelle, les héritiers d'un usufruitier d'une parcelle donnée à bail rural par le seul nu-propiétaire ne peuvent poursuivre l'instance en nullité du bail intentée par l'usufruitier décédé en cours d'instance, dès lors que la réunion de la nue-propiété et de l'usufruit en la même personne les a privés du droit d'agir*
- ❑ à rapprocher :3e Civ., 14 novembre 2007, pourvoi n° 06-17.412, Bull. 2007, III, n° 203

USUFRUIT & annulation du bail rural

MANDAT APPARENT (non)

croissance des tiers et circonstances à ne pas vérifier

❑ **Cass. 3^{ème} civ. 1 février 2018 N° de pourvoi: 16-17314**

- ❑ Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 10 mars 2016), que Mme Y... Z..., usufruitière, a donné à **bail** à M. X... une cave et un cellier ; que celle-ci et les nus-propriétaires, M. Z..., MM. Jean-Pierre, Yannick et Damien A... et Mmes Aurélie et Lucie A... (les consorts Z...) ont sollicité **l'annulation du bail** ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit que **l'existence d'un mandat apparent suppose**

- ❑ **que la croissance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime**
- ❑ **et que les circonstances l'autorisent à ne pas vérifier ces pouvoirs,**
- ❑ la cour d'appel, qui a retenu que M. X... ne démontrait aucune circonstance permettant d'induire un quelconque **mandat des nus-propriétaires à l'usufruitière** et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision ;
- ❑ AL avril 18 n°13-2018

Activité équestre activité agricole

application immédiate

-
- **3ème civ. 22 juin 2017 N° de pourvoi: 16-15767**
- La loi n° 2005-157 du 23 février 2005, qui a complété l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, définissant comme activités agricoles les "*activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle*", s'applique immédiatement aux **situations de fait « en cours au moment de son entrée en vigueur »**.
- > à rapprocher : **3e Civ. 29 avril 2009 n° 08-15.907** Bull. 2009 III n° 93
- JCP ed. Not. 6 oct. 17 n°40 p.43 note Carius M.
- articles 2, 1709 et 1715 du code civil ; article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction issue de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 ; article 105 de la loi n° 2005-11 du 5 janvier 2006

Obligation de délivrance exception d'inexécution bâtiment vétuste

□ 3 ème civ. 23 novembre 2017 N° de pourvoi: 16-20109

- Vu l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 12 mai 2015), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 23 septembre 2014, pourvoi n° 13-15.713), que, par acte du 14 octobre 2004, la fondation Robert Ardouvin a donné à **bail** à M. et Mme X... un domaine **rural** et, verbalement le même jour, une maison d'habitation ; que la **bailleresse** a assigné les locataires en résiliation du second **bail** ; que les preneurs ont invoqué l'exception d'inexécution ;

Attendu que, pour prononcer la résiliation du **bail**, l'arrêt retient que l'exception d'inexécution invoquée n'a pas de lien avec le **bail** d'habitation et que l'importance et la persistance du manquement des locataires à leur obligation de paiement des loyers et des charges justifient le prononcé de la résiliation du **bail** ;

> Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si la fondation propriétaire n'avait pas manqué à son obligation de délivrance en mettant à la disposition des preneurs un bâtiment vétuste**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

Preuve – absence de procédure contradictoire - effet

- ❑ **3 ème civ. 22 juin 2017 N° de pourvoi: 15-26940**
- ❑ Mais attendu qu'ayant relevé que le **procès-verbal d'huissier de justice** et le **rapport d'expertise** produits par les consorts X... étaient assortis de constatations et de photographies faites et prises lors de visite des lieux loués, **hors la présence du preneur et sans qu'il soit justifié que celui-ci ait été avisé**,
- ❑ la cour d'appel en a exactement déduit, sans créer une hiérarchie des preuves, ni violer le principe de l'égalité des armes résultant du droit au procès équitable garanti par l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, dès lors **qu'aucune autorisation judiciaire n'avait été sollicitée**, que ces **documents devaient être écartés** des débats ;
- ❑ D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

AVEU - points de fait

❑ **Cass.3^{ème} civ. 22 juin 2017 N° 16-16653**

- ❑ Vu les articles 1234 et 1354 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 mars 2016), qu'en janvier 1994, la société civile agricole

- ❑ Médecins de campagne, aux droits de laquelle se trouve la SCA Haras de Gassin (la SCA) a donné à **bail** à
- ❑ M. X... diverses parcelles de terre, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire ;
- ❑ qu'exposant ne jamais avoir pu prendre possession des lieux, malgré la délivrance d'un permis de
- ❑ construire, le 13 avril 1995, à son profit et à celui de la SCA pour la construction de trois bâtiments comprenant des box à chevaux et des bureaux et garages, M. X... a sollicité la résiliation du **bail**, puis, après expertise ordonnée pour déterminer l'indemnité qui pourrait lui être due pour les améliorations apportées au fonds, a demandé sa réintégration dans les lieux ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que la déclaration conjointe des parties devant le tribunal, constatée dans le jugement du 29 juillet 2011, par laquelle **elles admettent la résiliation du bail, vaut aveu** de leur part, **que le délai de douze ans écoulé depuis l'accomplissement de la condition suspensive stipulée au bail** et l'absence de tout commencement d'exécution du contrat caractérisent une **volonté commune d'y renoncer**, bien qu'aucun congé n'ait été délivré ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'aveu n'est admissible que s'il porte sur des points de fait et non sur des points de droit** et que **la renonciation à un droit ne se déduit pas de la seule inaction ou du silence de son titulaire**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Vente d'herbe - indemnisation du préjudice subi du fait de reprises imposées par voie de fait

□ **Cass. 3 Civ. 19 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-14151**

- M. X... bénéficie depuis 1992 de **ventes d'herbe** consenties par Mme Y... sur des parcelles de terre acquises par M. Z... en 2002 ; que des reprises partielles sont intervenues à la demande du nouveau propriétaire ; qu'un différend ayant opposé les parties sur la poursuite de cette restitution, M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **reconnaissance d'un bail rural** et indemnisation du préjudice d'éviction ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation, l'arrêt retient que les reprises effectuées par le bailleur ont été acceptées par le fermier qui a bénéficié d'une réduction de fermage ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **M. X... sollicitait l'indemnisation du « *préjudice subi du fait de reprises imposées par M. Z... par voie de fait* »**,

- distinctes de celles qu'il avait tolérées, en contrepartie d'une réduction de fermage, pour une superficie moindre,
- la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la **demande en réparation du préjudice d'éviction** présentée par M. X..., l'arrêt rendu le 20 novembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rouen

Échéance – appréciation durée exacte du bail

- ❑ **3 Civ. 22 juin 2017 N° de pourvoi: 16-16630**
- ❑ Qu'ayant exactement retenu qu'entre les parties peu importait que le bail n'ait pas été établi par acte authentique, ni publié et relevé que Mme X...-A... avait acquis la qualité de propriétaire par licitation antérieurement à la délivrance du congé, ce dont il résultait qu'elle était partie au contrat de bail, que les copies de l'acte de bail produites par les parties portaient des mentions différentes quant à la durée de celui-ci, mais que toutes deux indiquaient
- ❑ que le **bail se terminerait en 2024**, et que l'exemplaire du preneur portait la mention " *certifié conforme pour dix-huit années reconductibles* " suivie d'une signature au nom de 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 validation du congé et qui a souverainement apprécié **la volonté des parties** quant à la **durée du bail**, en a exactement déduit que le **congé n'avait pu être valablement délivré** pour le 1er décembre 2015

VETUSTE

Charge du bailleur

- ❑ **3 ème civ. 31 mai 2018 N° de pourvoi: 16-26069**
- ❑ Vu les articles **L. 411-30, L. 415-3 et L. 415-4 du code rural** et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que le **bailleur** doit affecter les sommes versées par les compagnies d'assurances à la reconstruction du bien loué détruit par cas fortuit et doit les réparations occasionnées par la vétusté.

- ❑ Attendu que, pour limiter l'obligation de M. Z... à la somme versée par sa compagnie d'assurances après déduction d'un montant attribué à un coefficient de vétusté, l'arrêt retient que le **bailleur** n'est tenu de reconstruire l'immeuble qu'à hauteur du règlement de l'assureur et qu'aucune négligence n'est établie à son encontre ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'obligation de reconstruction n'est pas exclusive de l'obligation d'entretien qui pèse de plein droit sur le bailleur et laisse à sa charge exclusive les dépenses de toutes natures résultant de la vétusté du bien, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PRIX DU FERMAGE



PAIEMENT DU FERMAGE

- **Article 1342 du code civil**
- Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 3
- « *Le paiement est l'exécution volontaire de la prestation due.*
- *Il doit être fait sitôt que la **dette devient exigible.***
- *Il libère le débiteur à l'égard du créancier et éteint la dette, sauf lorsque la loi ou le contrat prévoit une subrogation dans les droits du créancier. »*

Le Mandat Cash de La Poste a disparu en janvier 2018



mise en demeure du créancier

- **Article 1345** Lorsque le créancier, à l'échéance et sans motif légitime, **refuse de recevoir** le paiement qui lui est dû ou l'empêche par son fait, le débiteur peut le **mettre en demeure** d'en accepter ou d'en permettre l'exécution.

La mise en demeure du **créancier arrête le cours des intérêts** dus par le débiteur et met les risques de la chose à la charge du créancier, s'ils n'y sont déjà, sauf faute lourde ou dolosive du débiteur.

Elle n'interrompt pas la prescription.

- **Article 1345-1** Si l'obstruction n'a pas pris fin **dans les deux mois de la mise en demeure**, le débiteur peut, lorsque l'obligation porte sur une somme d'argent, la consigner à la **Caisse des dépôts et consignations** ou, lorsque l'obligation porte sur la livraison d'une chose, séquestrer celle-ci auprès d'un gardien professionnel.

Si le séquestre de la chose est impossible ou trop onéreux, le juge peut en autoriser la vente amiable ou aux enchères publiques. Déduction faite des frais de la vente, le prix en est consigné à la Caisse des dépôts et consignations.

La consignation ou le séquestre libère le débiteur à compter de leur notification au créancier.

- **Article 1345-2** Lorsque l'obligation porte sur un autre objet, le débiteur est libéré si l'obstruction n'a pas cessé dans les deux mois de la mise en demeure.
- **Article 1345-3** Les frais de la mise en demeure et de la consignation ou du séquestre sont à la charge du créancier.

Projet de bail de 25 ans non réalisation effet bail verbal & bail type départemental

- ❑ **3 ème civ. 17 mai 2018 N° de pourvoi: 16-10225**
- ❑ ayant relevé que, le 7 février 2006, les parties avaient signé un état des lieux contradictoire et un document intitulé « *valeur locative et conditions particulières* » précisant les modalités de calcul du fermage et majorant la valeur locative dans la perspective d'un **bail à long terme de 25 ans** qui devait être dressé par le notaire désigné par elles, avec effet rétroactif au 1er janvier 2006, et constaté **qu'aucun bail n'avait été signé**,
- ❑ la cour d'appel a souverainement retenu que cet acte constituait un document préparatoire dépourvu d'effet obligatoire et en a exactement déduit qu'à défaut de conclusion d'un contrat définitif, les parties étaient liées par un **bail** verbal aux conditions du contrat type départemental prévoyant une durée de neuf ans et une faculté pour le **baillieur** de s'opposer au renouvellement à l'issue de cette période

Conditions locatives désaccord office du juge

❑ 3 Civ. 22 juin 2017 N° de pourvoi: 16-12466

❑ *Vu l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime ;*

Attendu qu'à défaut d'accord des parties, le tribunal paritaire fixe le prix du nouveau **bail** ;

Attendu que, pour rejeter la **demande en fixation du prix du bail renouvelé** présentée par la société Domaine de Bayanne, l'arrêt retient que celle-ci ne peut prétendre à une modification du fermage dès lors qu'elle a pris le risque de transformer l'état des parcelles louées ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le seul constat d'un désaccord entre les parties impose au juge de déterminer le prix du bail renouvelé**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Améliorations – calcul du prix du bail renouvelé – prise en compte (non)

❑ 3 civ. 6 juillet 2017 n° de pourvoi: 16-15607

- ❑ Vu l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 7 de l'arrêté du préfet du Cantal du 19 août 2002 ;

Attendu qu'il résulte du premier de ces textes que les conditions du **bail** renouvelé sont celles du **bail** précédent, sauf, à défaut d'accord, à voir fixer par le tribunal paritaire les conditions contestées du nouveau **bail** et du second que, pour le **bail** de dix-huit ans, l'augmentation négociée entre les parties ne pourra pas être supérieure à 15 % ;

Attendu que, pour infirmer le jugement qui avait fixé le prix des baux renouvelés et ordonner une mesure d'instruction, l'arrêt donne à l'expert mission de proposer

- ❑ une valeur locative en tenant compte d'une majoration de 15 %, de plein droit applicable, et
- ❑ des améliorations apportées par les preneurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'arrêté préfectoral précité fixe seulement un « plafond à la majoration dont les parties peuvent convenir » et que « les améliorations au fonds loué ne peuvent être indemnisées qu'à la fin de la relation contractuelle »**,

- ❑ la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Nouveau fermage sans prise en compte des améliorations faites par le preneur

- ❑ **3^{ème} civ. 5 avril 2018 N° de pourvoi: 17-15832**
- ❑ Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 24 novembre 2016), que M. Y..., agissant en qualité de tuteur de Mme Y..., propriétaire de parcelles de terre données à **bail** à M. X..., a sollicité la fixation d'un nouveau fermage à compter de la date du renouvellement du **bail** et le paiement des arriérés ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu **que la parcelle devait être appréciée dans l'état dans lequel elle se trouvait au moment de son évaluation, sans prise en compte des améliorations faites par le preneur, lesquelles sont indemnisées en fin de bail,**

- ❑ la cour d'appel, sans modifier l'objet du litige ni se contredire, a **souverainement fixé le montant du fermage ;**

les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit « **a connu** » ou « **aurait dû connaître** » les faits lui permettant de l'exercer

□ **civile 3^{ème} civ. 15 février 2018 N° de pourvoi: 16-28143**

- M. Bruno X..., qui bénéficiait, depuis 1997, d'un **commodat** sur des parcelles de terre appartenant à ses parents, M. et Mme X... Y..., a obtenu par jugement du 9 décembre 2008, confirmé par arrêt du 17 février 2010, sa **requalification en bail rural** ; que les bailleurs ont sollicité la condamnation de leur fils à leur payer les fermages, taxes et accessoires dûs depuis 1997 ainsi que la résiliation du bail ;

Vu l'article 2224 du code civil ;

Attendu que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ;

Attendu que, pour déclarer prescrite la demande en paiement des fermages pour la période comprise entre 1997 et décembre 2004, l'arrêt retient que M. et Mme X... Y... ont connu les faits leur permettant d'exercer leur droit au paiement d'un fermage par le jugement du 9 décembre 2008, qui a requalifié la convention de commodat en **bail rural**, qu'ils ne peuvent donc réclamer de fermages antérieurs à décembre 2003 et que leur première demande en paiement ayant été présentée le 16 décembre 2009, les fermages ne sont dûs qu'à compter de décembre 2004 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la prescription n'a pas couru tant que M. et Mme X... Y... ne connaissaient leur droit à obtenir le paiement d'un fermage et qu'ils ont présenté leur demande dans les cinq ans du jugement reconnaissant l'existence d'un bail rural, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

COTITULARITE



possibilité pour les époux agriculteurs de « collaborer » dans leurs activités respectives

- ❑ **Cass. 3e civ. 18 Janvier 2018 N°: 16-23.581**
- ❑ **« *Les époux agriculteurs peuvent collaborer dans leurs activités respectives.* »**
- ❑ A privé sa décision de base légale, la Cour d'appel qui prononce la résiliation du bail pour cession illicite au conjoint du preneur, sans caractériser '*une association du conjoint au bail conclu par son épouse, de nature à lui conférer la qualité de 'copreneur à l'insu des bailleurs'*'.
- ❑ Numéro JurisData : 2018-000607 AL mars 2018 n°08-2018 p.57
- ❑ cession interdite au profit du conjoint : Cour d'appel de Douai 3e ch. 24 juin 2010 n° 10/00082 : JurisData n° 2010-015143

divorce co-titularité L 411-35 al. 3

Poursuite du bail par l'un

❑ 3^{ème} Civ. 7 septembre 2017 N° de pourvoi: 16-15028 (1/2)

par acte du 12 juillet 1996, M. Y...et Mme A..., son épouse, ont pris à **bail** des parcelles agricoles appartenant à M. X...; qu'un jugement du 17 décembre 2011 a prononcé leur **divorce** et qu'un jugement du 20 mars 2013 a attribué l'exploitation agricole à M. Y...;

que, par déclaration du 29 décembre 2014, M. X...a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du **bail** ; que, par lettre du 10 janvier 2015, **Mme A...a demandé au bailleur la poursuite du bail à son seul nom** ;

que, par lettre du 12 janvier 2015, M. Y...l'a sollicitée pour lui-même ;

que M. X...s'est opposé à la demande de M. Y...;

Attendu que Mme A...fait grief à l'arrêt de **rejeter** la **demande de poursuite du bail à son 'seul profit'** ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que **M. Y...avait exploité seul, depuis 2008**, les parcelles données à bail et en avait **conservé l'entière maîtrise de la jouissance** quand bien même il eût recours, pour certaines prestations, à une société de travaux agricoles dont il était le gérant et que les résultats de sa production, sans incident de gestion, étaient comparables à ceux des exploitants de la région, la cour d'appel, répondant aux conclusions prétendument délaissées, a légalement justifié sa décision ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

- ❑ Qu'ayant constaté que **M. Y...remplissait les conditions légales** de poursuite du **bail dès lors qu'il maîtrisait personnellement l'exploitation des terres** louées et souverainement retenu que les *intérêts légitimes du bailleur n'étaient pas menacés*, la cour d'appel a pu retenir que la **demande du preneur demeuré en place devait être accueillie** ;

3^{ème} Civ. 7 septembre 2017

N° de pourvoi: 16-15028 (2/2)

- Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la demande de M. Y...tendait à **la poursuite du bail dont il était déjà titulaire** et non pas à en obtenir la cession et constaté que son activité, connue de l'administration par les diverses déclarations effectuées, n'avait donné lieu à aucune injonction, la cour d'appel en a exactement déduit qu'aucun manquement au contrôle des structures n'était établi ; (...)

Attendu, en deuxième lieu, qu'ayant relevé qu'il résultait de précédents jugements que M. Y...**occupait seul la ferme** servant à l'exercice de sa profession et, depuis 2008, mettait en valeur les terres louées **sans la participation de son épouse qui avait reçu injonction de lui transférer définitivement les droits à paiement des aides européennes**,

- la cour d'appel a pu en déduire que **M. Y...était**, au sens des alinéas 3 et 4 de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, **celui des « copreneurs poursuivant l'exploitation »** que l'autre avait quittée,

- Attendu, en troisième lieu, qu'ayant retenu à bon droit que, **nonobstant l'absence d'opposition du bailleur à sa propre demande**, « celui qui a cessé de participer à l'exploitation et ne se trouve pas lui-même dans la situation lui permettant de prétendre à l'attribution exclusive du bail ne dispose d'aucun droit de s'opposer à ce qu'il soit poursuivi par le copreneur continuant à exploiter, »

- la cour d'appel en a exactement déduit **que « le refus opposé à l'exploitant demeuré en place n'était pas justifié »** ;

SESSION



Sous location (non) mise à disposition demande de cession (oui)

❑ Cass. 3^{ème} civ. 23 novembre 2017 N° de pourvoi: 16-19555

- ❑ Par acte notarié des 23 et 31 décembre 1993, André X... a consenti à son fils Alain la jouissance d'un domaine agricole par **bail rural** à long terme d'une durée de dix-huit années ayant commencé à courir le 31 décembre 1993 pour se terminer le 31 décembre 2011 ; qu'André X... est décédé le 25 octobre 1998 ; que, par acte du 30 juin 2010, M. Hubert X..., attributaire d'une parcelle ZC 14 par l'effet du partage successoral, a délivré congé à M. Alain X... au motif qu'il l'avait sous-louée ; que le preneur a saisi le tribunal paritaire en annulation du congé et autorisation de cession du **bail** à son fils ; Attendu que M. Hubert X... fait grief à l'arrêt d'annuler le congé et de dire que le preneur avait droit au renouvellement du **bail** ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, à bon droit, que le congé doit, à peine de nullité, mentionner les motifs allégués par le **bailleur**, ce qui lui interdit d'en modifier ensuite l'énoncé et, souverainement, que M. Hubert X... avait refusé le renouvellement du **bail** sur la parcelle litigieuse au seul motif que le preneur l'avait sous-louée sans autorisation, la cour d'appel a pu en déduire que le grief tenant à la sous-location d'une maison dépendant d'une autre parcelle, invoqué en cours d'instance, était inopérant ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la **mise à disposition** de la parcelle louée au profit d'une EARL dont M. Alain X... était l'associé avait suivi un déroulement normal et que les irrégularités invoquées par M. Hubert X... tenant au caractère prématuré de l'information qu'il avait reçue avant l'immatriculation de la personne morale ne présentaient qu'un **caractère formel**, dès lors que le **bailleur ne justifiait**

- **ni d'une mise en demeure adressée au preneur**
- **ni d'avoir été induit en erreur par celui-ci,**
- ❑ la cour d'appel en a justement déduit **l'absence de sous-location** prohibée ;

Cession avant l'autorisation judiciaire - Seul associé > résiliation

□ Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2017 N° de pourvoi: 16-14717

□ *Vu les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;*

Attendu qu'il résulte de ces textes que le juge ne peut autoriser une cession de **bail rural** qui aurait été réalisée avant même qu'il ait été saisi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 février 2016), que, par acte du 15 février 2013, les consorts X..., propriétaires d'une parcelle donnée à bail rural à M. Pierre Y..., ont délivré congé à celui-ci pour cause d'âge ; que M. Pierre Y... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **annulation du congé** et **autorisation de céder le bail** à son fils Bruno ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que M. Pierre Y... a cédé à son fils, avant la saisine du tribunal, toutes ses parts dans l'EARL exploitant les biens mis à sa disposition et qu'il importe peu qu'une coexploitation ait pu s'instaurer dans la période intermédiaire entre la délivrance du congé et la date de cessation du bail dans l'attente de la décision à intervenir ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que **le fils du preneur en titre était devenu seul associé exploitant de l'EARL**, ce dont il s'induisait que M. Pierre Y... **avait cessé de se consacrer à l'exploitation de la parcelle louée** et que **la cession du bail dont elle était l'objet était intervenue avant toute autorisation,**

la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

Cession tacite - Biens de Commune code des collectivités territoriales - titre exécutoire non identifiable

- ❑ **3 ème civ. 30 septembre 2014 N° de pourvoi: 13-20426**
- ❑ Vu l'article **L. 411-35 du code rural** et de la pêche maritime, ensemble l'article **L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales**,
- ❑ *Attendu que **toute cession de bail est interdite sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au conjoint du preneur participant à l'exploitation** ;*
- ❑ *Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 12 mars 2013), que Mme Z...-X...exploite diverses parcelles de terre dont dix appartiennent à la commune de Schaffhouse-sur-Zorn (la commune) ; que la première a sollicité auprès du **bailleur** l'autorisation de céder le **bail** portant sur ces parcelles à sa fille, Mme X...-B...; qu'en l'absence de réponse, Mme Z...-X...a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour obtenir cette autorisation ;*
- ❑ *Attendu que pour accueillir cette demande l'arrêt retient que l'émission par la commune de titres exécutoires à l'encontre de Mme Z...-X...portant sur les fermages des biens communaux vaut nécessairement agrément clair et non équivoque du **bailleur** d'accepter Mme Z...-X...comme preneur ;*
- ❑ *Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si le conseil municipal seul compétent pour ce faire, avait valablement donné son accord tacite à la cession de **bail** et si les titres exécutoires permettaient d'identifier les parcelles concernées, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;*

Cession (non) – bien communal

– résidence du cessionnaire –

L. 2544-14 du code général des collectivités territoriales

□ **3^{ème} civ. 18 janvier 2018 N° de pourvoi: 16-21098**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 26 mai 2016), rendu sur renvoi après cassation (**3e Civ., 30 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.426**), que Mme Y... exploite diverses parcelles de terre appartenant à la commune de Z... (la commune), les unes ayant fait l'objet d'un **bail** consenti à son mari, les autres lui ayant été louées directement ; que, par déclaration du 6 août 2009, elle a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en autorisation de céder le **bail** portant sur l'ensemble de ces parcelles à sa fille, Mme A... ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de **rejeter sa demande d'autorisation de céder le bail** que lui avait transmis son mari ;

Mais attendu qu'ayant retenu souverainement qu'il n'était pas démontré, d'une part, que le vote du budget par le conseil municipal permettait d'identifier les parcelles pour lesquelles un loyer serait perçu, d'autre part, que le fermage faisant l'objet des titres exécutoires recouvrait, outre les terres louées à Mme Y..., les parcelles objet de la cession de **bail** que M. Y... lui avait consentie sans l'agrément de la **bailleresse**, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a pu en déduire que l'acceptation tacite de la commune n'était pas caractérisée ;

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

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'autorisation de céder le **bail** qui lui a été consenti ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que, par des dispositions dont Mme Y... ne contestait pas l'application aux baux ruraux, l'article **L. 2544-14 du code général des collectivités territoriales** réservait **la jouissance des biens communaux aux habitants de la commune** et constaté que Mme A..., domiciliée dans une autre localité, ne remplissait pas la **condition de résidence requise**, la cour d'appel en a exactement déduit que **l'autorisation de lui céder le bail devait être refusée** ; AL mars 2018-n°11-2018 p.61

Cession du bail rural

- autorisation préalable -

- **3^{ème} civ. 22 juin 2017 n° de pourvoi: 16-14851**
- Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que le fait que M. Emmanuel Y... ait commencé à exploiter certaines parcelles louées ou appartenant à ses parents ne constitue pas un manquement du preneur, dès lors que les parcelles louées par Mme X... ne représentent pas l'intégralité du fonds d'exploitation, mais seulement un peu plus de 4ha, et que celles louées par la mère de M. René Y... représentent 13ha, ce qui autorisait pour le surplus déjà une exploitation, sans attendre la décision de la cour sur l'autorisation de cession litigieuse ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que M. Emmanuel Y... n'avait exploité aucune des parcelles appartenant à Mme X..., alors que **l'autorisation de cession doit être préalable au commencement d'exploitation par le cessionnaire**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

CESSION intérêts légitimes du bailleur - apports de matériels - capacité à gérer et solvabilité

- ❑ **Cass. 3 civ. 19 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-17122**
- ❑ Les conditions de **mise en valeur des terres** louées devaient être appréciées au regard du **cessionnaire éventuel du bail** et souverainement, par une appréciation des éléments de preuve produits, que,
 - la **réalité des apports de matériels** n'étant pas démontrée,
 - la **capacité du candidat de gérer l'exploitation** et sa **solvabilité** n'étaient pas suffisamment établies,
- ❑ la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées et qui n'a pas inversé la charge de la preuve, a pu en déduire que **la cession envisagée ne préservait pas les intérêts légitimes des bailleurs** et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Contrôle des structures - capacité et expérience - cession (oui)

□ 3^{ème} civ. 12 avril 2018 N° de pourvoi: 17-16965 Publié au bulletin

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 13 septembre 2016), que Mme X... et MM. Richard et Hervé Y... (les consorts X...), propriétaires de parcelles données à **bail** verbal à M. Z..., lui ont délivré un congé fondé sur l'article L. 411-64 du code **rural**, en invoquant le fait qu'il avait atteint l'âge de la retraite en matière d'assurance vieillesse agricole ; que M. Z... a contesté le congé et a sollicité l'autorisation de céder le **bail** à sa compagne, Mme C..., avec laquelle il avait conclu un pacte civil de solidarité ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que **le cessionnaire, qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter**, n'est pas tenu de satisfaire aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle prévues aux articles **L. 331-2 et R. 331-2 du code rural** et de la pêche maritime, dans leur rédaction antérieure à la loi du 13 octobre 2014 et au décret du 22 juin 2015,

- et que, lorsque les terres sont destinées à être exploitées par mise à disposition d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société et relevé que les terres données à bail étaient destinées à être exploitées par la société Z..., dont les associés étaient M. Z... et Mme C... et qui avait obtenu, **avant la cession projetée, une autorisation administrative d'exploiter**,
- **la cour d'appel**, qui n'a pas considéré que les formations professionnelles suivies par Mme C... pouvaient remplacer les diplômes nécessaires en l'absence d'autorisation administrative d'exploiter, **en a exactement déduit que Mme C..., associée exploitante au sein de cette société, remplissait les conditions pour bénéficier de la cession ;**

Expérience professionnelle recherche

- ❑ **Cour de cassation, 3e chambre civile, 17 Mai 2018 - n° 15-23.924**
- ❑ Ayant relevé qu'il avait été sursis à statuer sur le mérite de la demande de cession de bail jusqu'à la décision définitive des juridictions administratives sur la validité de l'autorisation d'exploiter délivrée au bénéficiaire de la reprise et la radiation de l'affaire avait été ordonnée et retenu, à bon droit, que le délai de péremption ne court pas lorsque la suspension de l'instance n'a lieu que jusqu'à la survenance d'un événement déterminé, la cour d'appel en a exactement déduit que l'instance avait été suspendue jusqu'à la décision rendue par le Conseil d'État rejetant le pourvoi dudit **bénéficiaire contre le refus d'autorisation** et que la radiation, simple mesure d'administration judiciaire, était sans effet sur la suspension de l'instance.
- ❑ Doit être cassé l'arrêt qui, pour rejeter la demande de **cession du bail**, retient que **le bénéficiaire de la reprise n'est pas titulaire d'une autorisation d'exploiter**.
- ❑ En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le bénéficiaire de la reprise ne remplissait pas les conditions d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 du Code rural et de la pêche maritime à défaut d'autorisation d'exploiter, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Intérêts légitimes

information transformation sociétaire

souche de cheptel – restitution fin de bail

□ Cass. 3^{ème} civ. 1 février 2018 n° de pourvoi: 16-23952

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 30 juin 2016), que, par jugement du 7 novembre 1995, M. A... a été déclaré cessionnaire du **bail** consenti le 19 février 1959 à ses parents sur un domaine agricole et une souche de cheptel devenus propriété de Mmes Z... et Y... ; que, par acte du 1^{er} décembre 2006, des parcelles supplémentaires lui ont été données à **bail** ; que les biens loués ont été mis à la disposition de l'EARL A... ; que, par déclaration du 13 janvier 2015, M. A... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'être autorisé à céder le **bail** à son fils Maxime ; Attendu que Mmes Z... et Y... font grief à l'arrêt d'autoriser M. A... à céder le **bail rural** à son fils ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la cession du **bail** ne doit pas porter atteinte aux intérêts légitimes des **bailleurs** et, souverainement, par motifs adoptés d'une part, que les biens loués étaient déjà mis par ses parents à la disposition du GAEC, A... lorsque M. A..., devenu gérant, avait, par lettre du 5 décembre 1996, informé les propriétaires de la cession du **bail** à son profit, par motifs propres d'autre part, qu'il les avait avisés, par lettre du 23 décembre 1997, de la transformation du groupement en EARL, le **bail** s'étant poursuivi régulièrement, la cour d'appel a pu en déduire, en l'absence de manquement aux obligations du preneur cédant, que l'autorisation pouvait lui être accordée ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé : Attendu que Mmes Z... et Y... font le même grief à l'arrêt ;

Mais attendu qu'ayant retenu, exactement, que **la restitution du cheptel attaché au fonds loué n'intervient qu'en fin de bail et non pas lors de son renouvellement ni de sa cession** et, souverainement, que la vente du bétail d'origine était intervenue au temps où les parents du preneur en place avaient orienté leur exploitation vers les cultures céréalières, la cour d'appel a pu en déduire qu'aucune faute faisant obstacle à la cession ne pouvait être retenue à l'encontre de M. A... ; **REJETTE le pourvoi** ;

Cession - entretien par le preneur conformité au contrôle des structures

□ **Cass. 3 ème civ. 8 mars 2018 N° de pourvoi: 16-27501**

- Par acte du 2 mars 1984, M. et Mme Y... ont pris à **bail** des terres devenues la propriété de Mme X... ; qu'ils les ont mises à la disposition d'un groupement agricole d'exploitation en commun transformé en EARL Y... ; que, par acte du 7 octobre 2010, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux aux fins d'être autorisés à céder le **bail** à leur fils Fabien devenu gérant de l'EARL ; que Mme X... s'y est opposée et a sollicité la résiliation du **bail**;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'autoriser la cession et de rejeter sa demande ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant constaté que M. et Mme Y... étaient demeurés **associés** du groupement exploitant les terres et régulièrement affiliés à la mutualité sociale agricole, la cour d'appel a souverainement retenu que la **bailleresse** ne rapportait pas la preuve, dont elle avait la charge, que la copreneuse ne participait pas aux travaux de façon effective et permanente ;

Attendu, en deuxième lieu, qu'ayant relevé que des bovins avaient été mis en pension sur les terres louées par des conventions conclues les 25 août 2011 et 18 janvier 2012 et que **les preneurs justifiaient avoir apporté l'eau nécessaire, avoir procédé à l'entretien des pâturages et des clôtures**, la cour d'appel a pu retenir que l'EARL avait exploité elle-même les herbages loués et que les contrats conclus ne constituaient pas une sous-location prohibée ;

Attendu, en troisième lieu, qu'ayant relevé que l'administration, consultée sur la nécessité pour M. Fabien Y... de disposer d'une autorisation d'exploiter, avait répondu négativement et qu'un cas de force majeure lié à l'incendie de leur maison d'habitation dispensait M. et Mme Y... d'apporter une preuve complémentaire, et constaté que la **cession projeté ne conduisait pas à modifier la superficie exploitée**, la cour d'appel a pu en déduire que la **cession était conforme** au contrôle des structures ;

Cession refusée – effets – congé pour âge

caractère conservatoire - connaissance parfaite - effet (1/2)

- ❑ **3 ème civ. 18 janvier 2018 N° de pourvoi: 16-22495**
- ❑ Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 23 juin 2016), que, M. Y... est devenu propriétaire de parcelles données à **bail** par ses parents à M. et Mme X..., qui les avaient mises à la disposition du GAEC... constitué par M. X... et son fils François-Xavier ;
- ❑ que la Cour de cassation (3e Civ. 14 février 2012, pourvoi n° 10-28.804) a annulé un arrêt ayant autorisé la cession du **bail** à ce dernier ; que, par acte du 20 avril 2012, M. Y... a délivré congé aux preneurs du fait de l'âge « à titre conservatoire dans l'attente de l'arrêt de renvoi », pour la date du 10 novembre 2013 ;
- ❑ que, par déclaration du 25 juin 2012, M. et Mme X... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé et autorisation de céder le **bail** à leur fils François-Xavier ; qu'un arrêt irrévocable du 27 septembre 2012 a rejeté la demande d'autorisation de cession ;
- ❑ que, les 30 septembre, 1er et 2 octobre 2014, Francine X... étant décédée le [...], M. Y... a signifié un congé aux héritiers en l'absence d'ayant droit susceptible de bénéficier du transfert du **bail** ;
- ❑ que, par déclaration du 9 octobre 2014, M. Hubert X..., Mme Dorothee X..., M. François-Xavier X..., M. Gonzague X... et Mme Bérange X... (les consorts X...) ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé et transfert du droit au **bail** à M. François-Xavier X... ;

Les consorts X... font grief à l'arrêt de valider le **congé pour cause d'âge** ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que les mentions formelles du congé avaient été respectées et que celui-ci indiquait une date d'effet qui correspondait à la fin de la **première période triennale du bail** renouvelé et souverainement retenu que le fait de rappeler dans cet acte une instance en cours, sur renvoi après cassation, et de préciser qu'il était délivré à titre conservatoire ne créait aucune incompréhension sur ses motifs dès lors que ses destinataires avaient une **parfaite connaissance des circonstances de cette notification**, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Cession refusée – effets – congé pour âge bonne foi « au jour de la demande de cession » (2/2)

□ 3 ème civ. 18 janvier 2018 n° de pourvoi: 16-22495

- Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, à bon droit, que le bailleur peut se prévaloir de son droit **de limiter le renouvellement du bail** à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite, quand bien même cet événement serait déjà intervenu lorsque le **bail** s'est renouvelé, et, souverainement, que les preneurs, nés tous deux [...], remplissaient cette condition lorsque le **bail** s'est renouvelé le 10 novembre 2010, la cour d'appel en a justement déduit que le congé avait été valablement délivré pour **le 10 novembre 2013** ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

-Les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter la demande de **transfert du bail** pour cause de décès d'un copreneur ; Mais attendu, d'une part, que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que le congé pour cause d'âge avait été délivré pour le 10 novembre 2013, date d'effet de cet acte, et que Francine X... était décédée le [...], **soit postérieurement à l'expiration du bail**, la cour d'appel en a exactement déduit que les consorts X..., **devenus occupants sans droit ni titre en l'absence de motif de prorogation du bail**, n'étaient pas fondés à solliciter son transfert à l'un d'entre eux ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

-Les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter la demande d'autorisation de cession du **bail** ; Mais attendu, d'une part, que la cassation n'étant pas prononcée sur le deuxième moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

Attendu, d'autre part, que, **saisie d'une demande d'autorisation de cession du bail au bénéfice d'un descendant du preneur, c'est sans violer le principe de la contradiction que la cour d'appel a retenu que la bonne foi du preneur s'appréciait « au jour de la demande de cession du bail »** ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé

- AL mars 2018 n°09-2018 p.59

Bonne foi cession

application dans le temps loi du 13/10/14

❑ 3 ème civ. 5 avril 2018 N° de pourvoi: 17-12533

- ❑ Vu les articles L. 411-35 et L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 17 novembre 2016), que M. et Mme Y... ont pris à **bail** à ferme diverses parcelles appartenant à M. X..., qui leur a délivré deux congés, le 11 septembre 2012, sur le fondement de l'article L. 416-1 du code précité, en raison de leur âge, et, **le 19 mars 2013**, sur le fondement des articles L. 411-58 et L. 411-59, pour reprise par son fils ; que M. et Mme Y... ont sollicité **l'autorisation de céder le bail à leur fille et l'annulation du second congé** ;

Attendu que, pour accueillir ces demandes, l'arrêt retient que la faculté de céder son **bail** est réservée au preneur de bonne foi, qui s'apprécie à la date de la décision, qu'à cette date **M. Y... était seul titulaire du bail, à la suite de sa lettre du 7 janvier 2015 sollicitant la poursuite du bail à son seul nom en vertu de la loi du 13 octobre 2014, applicable aux baux en cours, ce qui était le cas dudit bail, prorogé pour les besoins de la procédure, de sorte que seule sa bonne foi, qui n'est pas contestée, doit être prise en considération** ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la bonne foi du cédant est appréciée « à la date de la demande en justice d'autorisation de cession »**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Société -autorisation d'exploiter mise à disposition information de l'usufruitier

- **Cass. 3^e civ. 5 oct. 2017, n° 16-22.350 JurisData n° 2017-019364**
- « Les **congés pour reprise** doivent être annulés dès lors que la **société** familiale, à disposition de laquelle le bénéficiaire de la reprise entendait mettre les terres reprises, ne bénéficie pas d'une **autorisation d'exploiter**.
- Le preneur qui reste **associé exploitant de la société** au profit de laquelle les terres sont mises à disposition a **l'obligation d'informer** le bailleur du **départ ou de l'arrivée de nouveaux associés** ; cette obligation d'information est, en cas de démembrement de propriété, destinée au seul usufruitier. »

- *>L'obligation d'obtenir une autorisation administrative d'exploiter, prescrite par l'article L. 411-48 du code rural et de la pêche maritime pour la reprise du bien loué, s'applique à la société à caractère purement familial à disposition de laquelle les terres seront mises.*

- *En cas de **démembrement** de la propriété du bien loué, **le preneur, associé exploitant d'une société**, qui met au profit de celle-ci les **terres à disposition**, **n'est tenu d'en aviser**, en application de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, **que l'usufruitier**.*

- ***Le preneur n'a pas à informer le bailleur du changement d'associés de la société au profit de laquelle les terres louées sont mises à disposition si ces changements sont intervenus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999.***

- bulletin d'information n° 876 du 15 février 2018 N° 254 - Gaz Pal 17/10/2017 n°35 p.44
- Defrénois 2017, n° 22, p. 5. Voir également le JCP 2017, éd. N, Act. 889, note Aurélie Lucas, et le Bull. Joly sociétés 2017, p. 741, note Franck Roussel.

Faculté d'opposition à cession droit du bailleur

- **3^{ème} civ. 31 mai 2018 N° de pourvoi: 16-27589**
- sur renvoi après cassation (3e Civ. 8 octobre 2015, pourvoi n° 14-20.101), que le groupement forestier de la Grande Lande (le groupement) a notifié à Mme X..., pour cause d'âge de la retraite, un congé du **bail rural** qu'il lui avait consenti ; que, par acte du 17 décembre 2007, Mme X... a notifié au **bailleur** une **demande d'agrément de la cession du bail à son fils** que le groupement a rejetée ; que, par déclaration du 21 janvier 2008, Mme X... et M. X... (les consorts X...) ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en autorisation de cession et indemnisation des pertes subies par le cessionnaire, du fait de l'opposition du bailleur et de ses recours à l'encontre de l'autorisation administrative d'exploiter ; que, l'autorisation judiciaire de cession ayant été octroyée par une précédente décision devenue irrévocable, ils ont sollicité des dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu exactement que **la faculté d'opposition à la cession d'un bail rural et l'exercice des voies de recours judiciaires et administratives constituaient un droit pour le bailleur** et souverainement que M. X... ne démontrait pas qu'il aurait été empêché d'exploiter par des mesures contraignantes constitutives d'un abus de ce droit, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et qui, abstraction faite de motifs surabondants, n'était pas tenue de répondre à des allégations dépourvues d'offre de preuves, a pu en déduire que la responsabilité du **bailleur** n'était pas engagée ;

résiliation



Manquements appréciation

« au jour de la demande de résiliation »

❑ 3 ème civ. 23 novembre 2017 N° de pourvoi: 15-18097

❑ Vu l'article L. 411-31, I du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 24 février 2017) et de bâtiments à usage d'exploitation et d'habitation ; que Mme Fabienne Y..., rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 30 octobre 2013, pourvoi n° 12-22.310), que, le 17 décembre 1998, Norbert Y... et son épouse ont donné à **bail** à long terme à M. et Mme X... une ferme constituée de terres Y... et M. Emmanuel Y..., venus aux droits de Norbert Y... décédé, et Mme Monique Y... (les consorts Y...) ont demandé la résiliation du **bail**, pour défaut de paiement de fermages, à l'égard de M. X..., resté seul exploitant des lieux loués ;

Attendu que, pour prononcer la résiliation du **bail** et ordonner l'expulsion du preneur, l'arrêt retient qu'il est suffisamment justifié qu'un défaut de paiement de fermages a persisté trois mois après la délivrance de chacun des commandements de payer respectivement signifiés les 10 décembre 2007 et 4 décembre 2008 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **les manquements du preneur devaient être appréciés « au jour de la demande de résiliation »** formée le 5 mai 2009, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Urbanisme - réintégration (non) appréciation au jour de sa délivrance

- ❑ **3 ème civ. 17 mai 2018 N° de pourvoi: 16-25195**
- ❑ Mais attendu que, **l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime ne prévoyant pas, en cas de manquement du bailleur à son engagement de changer la destination agricole, la réintégration du preneur, laquelle n'est prévue qu'en cas de congé pour reprise**, la cour d'appel, qui n'avait pas à répondre à une simple allégation tirée de la fraude dénuée d'offre de preuve, a exactement retenu, abstraction faite du motif surabondant relatif à la portée des actes administratifs,
- ❑ que la validité de **l'acte de résiliation devait être appréciée « au moment de sa délivrance »** et que la méconnaissance ultérieure de l'engagement pris par l'auteur de la résiliation relevait d'une action en dommages-intérêts dont elle n'était pas saisie ;

sous location (non) - soin et entretien du cheptel – surveillance - charge

- ❑ **3 ème civ. 7 décembre 2017 N° de pourvoi: 13-24504**
- ❑ La prise en pension d'animaux sur le fonds loué **ne constitue pas une sous-location** prohibée dès lors que
le preneur **soigne lui-même** le bétail
et **ne transfère pas** au propriétaire du cheptel
l'entretien des parcelles
- ❑ et souverainement que M. Z... n'avait assuré aucune prestation sur la pâture et avait confié à M. X... la **surveillance quotidienne des animaux**,
- ❑ la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve et qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a, abstraction faite d'un motif surabondant, pu rejeter la demande.
- ❑ AL mars 2018 n°07-2018 P.56

paiement partiel des fermages et résiliation -absence de force majeure ou raisons légitimes -

❑ **Cass. 3 ème civ. 19 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-20396**

- ❑ M. X..., propriétaire de parcelles de terres données à bail à M. Y... et apportées par celui-ci au GAEC de Saint-Martin (le GAEC), a sollicité **la résiliation du bail pour non-paiement des fermages** ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu qu'ayant relevé, que M. Y..., qui, le 12 août 2012, avait adressé à M. X... un chèque de 4 477,06 euros, n'avait effectué, dans les trois mois de la seconde mise en demeure du 4 mai 2012, qu'un **paiement partiel, non régularisé avant la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux**, et souverainement retenu que M. Y..., qui avait conservé la disposition totale des terres et du matériel apportés au GAEC et avait poursuivi l'exploitation pendant toute la période considérée, malgré les divers incidents survenus entre les parties, **ne justifiait pas d'un cas de force majeure ni de raisons sérieuses et légitimes justifiant le non-paiement intégral des fermages**,

- ❑ la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant sur l'absence de contestation du montant du fermage, légalement justifié sa décision ;

Capacité pour agir des indivisaires Assignation personne décédée / personne protégée+ intervention du représentant effets sur la régularité de l'acte

Cass. 3^e civ. 5 oct. 2017 n° 16-21.499

- “Si l'irrégularité d'une **assignation délivrée** au nom d'une **personne 'décédée'**, laquelle n'affecte pas la validité de l'acte à l'égard des autres parties au nom desquelles il a été également délivré, n'est pas susceptible d'être couverte,
- il n'en est pas ainsi de l'irrégularité d'une assignation délivrée au nom d'une **personne protégée sans celui qui la représente ou l'assiste.** »

- JurisData n° 2017-019367
- GAZ PAL n°35 du 17/10/2017 p.44

non renouvellement > L 411-53

L 411-31 < résiliation

- ❑ **Cass. 3^{ème} Civ. 7 septembre 2017 n° de pourvoi: 16-19874**
- ❑ Ayant constaté que les **misés en demeure** visaient l'article L. 411-53 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006, et relevé que ce texte, tant dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance précitée que dans celle en vigueur à la date de l'acte, régissait **le refus de renouvellement et non la résiliation du bail**,
- ❑ la cour d'appel a retenu, à bon droit, que **ces misés en demeure ne pouvaient fonder une demande de résiliation du bail** ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
- ❑ Vu les articles L. 622-22 et L. 641-3 du code de commerce ;
- ❑ Attendu que les dispositions qui prévoient que **les instances en paiement reprises après déclaration de créances ne peuvent tendre qu'à la constatation des créances et à la fixation de leur montant ne s'appliquent pas aux « créances dont le débiteur en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire » est « bénéficiaire »** ;

Attendu que la cour d'appel a ordonné l'inscription, au passif de la liquidation judiciaire de Mme X...-Y..., des sommes au paiement desquelles la SCEA a été condamnée au profit de celle-ci ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il précise que la condamnation de la SCEA Jardin d'Ava au paiement de la somme de 9 601, 92 euros au profit de Mme X...-Y..., en paiement des fermages pour les années 2009 à 2013, sera inscrite au passif de la liquidation judiciaire de cette dernière à la diligence de la SCP Tirmant-Raulet, en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de Mme X...-Y...et ordonne l'inscription au passif de cette liquidation judiciaire de la condamnation de la SCEA Jardin d'Ava à payer à Mme X...-Y...la somme de 3 000 euros au titre du fermage dû pour l'année 2015, l'arrêt rendu le 4 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Reims

- ❑ **Bulletin d'information n° 875 du 1er février 2018 N° 122**

difficultés financières et remboursements d'emprunts allégués par le preneur – raisons sérieuses et légitimes (non)

- 3^{ème} civ. 7 décembre 2017 N° de pourvoi: 16-21630
- Le 23 mai 2015, M. Y... avait réglé les fermages de 2013 et 2014, soit plus de trois mois après la mise en demeure et postérieurement à la saisine du tribunal par la bailleuse, le 3 avril 2015, et souverainement retenu que **les difficultés financières et remboursements d'emprunts allégués par le preneur ne caractérisaient pas des raisons sérieuses et légitimes justifiant le défaut de paiement** au sens de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter et n'a pas fondé la résiliation sur le recouvrement du fermage de 2015, a légalement justifié sa décision ;

Sous location cession prohibée - date d'appréciation - cessation du manquement - prescription 5 ans -

■ **3 Civ. 1 février 2018 N° de pourvoi: 16-18724** Publié au bulletin

- Vu les articles L. 411-31, II, 1°, et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 2224 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que **la cession du bail rural et la sous-location constituent des manquements à une prohibition d'ordre public ouvrant au bailleur le droit d'agir en résiliation à tout moment dans les limites de la prescription quinquennale** ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 4 avril 2016), que, par acte du 30 juillet 2001, Marcelle X... et son fils Maurice ont donné à **bail** à M. Y... des parcelles agricoles ; que Marcelle X... est décédée [...] ; que, par déclaration du 29 juillet 2013, M. et Mme Maurice X... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du **bail** et expulsion du preneur pour défaut d'exploitation personnelle et sous-location ou coexploitation avec son beau-frère ;

Attendu que, pour déclarer prescrite l'action introduite par le **bailleur**, l'arrêt retient que la demande a été présentée plus de cinq ans après la date à laquelle il a eu connaissance de l'exploitation conjointe de ses terres par un tiers au **bail** et que la loi du 17 juin 2008 a fait courir un nouveau délai de même durée venu à expiration le 19 juin 2013, antérieurement à la saisine du tribunal ;

Qu'en statuant ainsi, **alors que la prescription n'a pu commencer à courir qu'à compter de la cessation du manquement imputé au preneur et tenant à la cession du bail ou à une sous-location**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

- Bull Entr Agri n° mars 2018 - AL avril 18 n°18-2018 – Revue Fermier et Metayer n°675 Avril 18 p. 24

Droit de Reprise



un congé délivré prématurément ne suffit pas à entraîner sa nullité

□ **Cass. 3^{ème} civ. 15 février 2018 N° 17-10518**

- par acte du 12 mars 1990, Mme X... Y... et Mme A... Y... (les consorts Y...) ont donné à **bail**, pour 27 ans, à la société civile d'entreprise agricole la Folie Brouchy (la SCEA) diverses parcelles de terre ; qu'en 2014, les consorts Y... ont donné congé pour la fin de la récolte 2018, au visa de l'article L. 416-3 du code **rural** et de la pêche maritime ; que la SCEA a sollicité l'annulation du congé ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt d'annuler le congé et de dire que le bail se renouvellera à compter du 11 novembre 2016 ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le bail d'au moins vingt-cinq ans qui comporte une clause de renouvellement par période de neuf ans est un bail à long terme relevant de l'article L. 416-1 du code rural et constaté que la clause contenue dans le bail ne faisait que reprendre les termes de ce texte, la cour d'appel en a exactement déduit que cette clause ne pouvait être réputée non écrite ;

Mais sur le second moyen :

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

Attendu que, pour annuler le congé, l'arrêt retient que, le bail se renouvelant pour neuf ans le 11 novembre 2016, le congé délivré pour le 11 novembre 2018 est nul ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le seul fait qu'un congé soit délivré prématurément ne suffit pas à entraîner sa nullité**, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé les circonstances pouvant justifier cette annulation, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

mise à disposition consentie par le repreneur à une société



- ❑ **Cass. 3^{ème} 15 février 2018 N° de pourvoi: 16-25772**
- ❑ il appartenait au bailleur, auteur du congé, de prévoir le cadre dans lequel les terres reprises seraient exploitées et d'en informer le preneur en place et relevé que le congé délivré à M. Y... indiquait que la reprise était exercée pour M. Jean-Claude X... à titre personnel, alors que le bien objet de la reprise était **destiné à être exploité par mise à disposition consentie par le repreneur à une société**, la cour d'appel en a exactement déduit que le congé devait, à peine de nullité, mentionner cette circonstance ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine, que **l'absence de la mention selon laquelle le bien repris était destiné à être exploité par mise à disposition au profit d'une personne morale dissimulait un changement de régime juridique de nature à induire le destinataire du congé en erreur**,

- ❑ la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige et a procédé à la recherche prétendument omise, en a exactement déduit **que le congé devait être annulé.**

Fin de la mise à disposition du bail - aucun délai -

- ❑ Cass. 3^{ème} civ.27 avril 2017 n°15-26856
- ❑ ayant retenu, à bon droit, que la mise à disposition des terres louées ne modifiait pas les droits et obligations que le preneur tenait du bail dont l'exécution s'imposait à la société et, souverainement, que M. X... s'était opposé au délai de restitution sollicité par la SCEA à l'occasion de la cessation de sa participation,
- ❑ la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant assimilant la convention de mise à disposition au bail rural, en a exactement déduit que
- ❑ **« la résiliation de la convention conclue avec le groupement avait eu pour effet de réintégrer le preneur dans la jouissance exclusive des terres jusqu'au terme du bail dont il était titulaire.**
- ❑ Bull Entr Agri n°510 sept. 17 p.10

bénéficiaire de la reprise

Distance et produits ‘symboliques’

□ 3^{ème} civ. 7 décembre 2017 N° 16-21605 16-21826

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 2 juin 2016), que, par acte du 2 octobre 2005, M. X... a pris à bail un bâtiment à usage agricole ; que, par acte du 31 juillet 2012, M. Y..., devenu propriétaire, a délivré congé pour reprise ; que M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation ;
- Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'annuler le congé ;

Mais attendu qu'ayant retenu, exactement, que le **bénéficiaire de la reprise** doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris, habiter à proximité du fonds et participer aux travaux sur les lieux de façon effective et permanente, et, souverainement, que M. Y..., responsable des services informatiques d'une société multinationale, demeurait à une **centaine de kilomètres du bien repris** et produisait un **budget prévisionnel** faisant état de **produits symboliques**,

- la cour d'appel a pu en déduire que celui-ci ne justifiait pas des **conditions requises pour valider le congé** ;

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

Reprise (non) « habitations disponibles nombreuses »

□ **3 ème civ. jeudi 5 avril 2018 N° de pourvoi: 16-24394**

□ Vu les articles L. 411-47 et L. 411-59 du code **rural** et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que le bénéficiaire de la reprise doit justifier qu'il remplit la condition d'habitation du bien repris ou d'un bâtiment proche et que le congé doit l'indiquer à peine de nullité ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 4 avril 2016), que, par acte du 21 décembre 1982, Louis et Jeannine Z... ont consenti un **bail rural** dont M. X... est devenu cessionnaire ; que, par acte du 20 mars 2013, Louis Z... et Mme Y..., sa fille, nue-proprétaire, ont délivré à M. X... un congé pour reprise au profit de M. Y..., leur petit-fils et fils ; que, par déclaration du 19 avril 2013, M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé ; que, Louis Z... étant décédé le [...], l'instance a été poursuivie à l'encontre de Mme Y... et de M. Y... ;

Attendu que, pour valider le congé, l'arrêt retient que, concernant le logement à proximité de l'exploitation, même si, par l'effet d'autres décisions, le repreneur était privé d'une maison d'habitation dépendant directement des biens loués, il pourrait toujours, ainsi qu'il le propose, s'héberger à proximité dès lors que les habitations disponibles sur la commune sont suffisamment nombreuses et que l'on ne peut pas raisonnablement lui demander de justifier par avance d'un hébergement pérenne ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que **les mentions du congé relatives à l'habitation étaient affectées d'une incertitude ne permettant pas de vérifier que les conditions de la reprise étaient réunies, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;**

machines et cheptel

situation financière positive

appréciation insuffisante

- ❑ **Cass. 3^{ème} civ. 21 décembre 2017 N° de pourvoi: 16-20960**
- ❑ *Vu les articles L. 411-58 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;*

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 21 avril 2016), que, par acte du 13 novembre 2006, Anne X... a donné à bail à M. Y... deux parcelles à usage agricole ; que, par acte du 12 février 2013, Mmes Z... et A..., ayants droit de la bailleresse, ont délivré congé au preneur pour reprise par Mme A... ; que M. Y... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que Mme A... justifie **détenir avec son mari des machines et un cheptel et présente une situation financière positive** ;

Qu'en statuant ainsi, sans vérifier, comme il le lui était demandé, si Mme A... possédait personnellement les **matériels nécessaires** ou, à défaut, les **moyens de les acquérir**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

contrôle des structures

lettre adressée par l'administration

& notification d'un refus d'autorisation

- ❑ **3 civ. 6 juillet 2017 N° de pourvoi: 16-15698**
- ❑ par acte du 28 décembre 2012, Mme Lise X... a délivré congé à M. Z... de terres qu'il avait prises à **bail** à long terme, aux fins de reprise pour exploitation par Mme Christelle X... épouse A..., en qualité d'associée de l'EARL Sylvestre ; que M. Z... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du **congé** ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt constate **que l'EARL a déposé une demande d'autorisation** dont il lui a été accusé réception et retient que celle-ci ne peut se prévaloir d'une autorisation tacite d'exploiter dès lors qu'elle a reçu une lettre de l'administration des structures l'informant que la commission départementale d'orientation de l'agriculture, saisie pour avis, a considéré que le dossier était **sans objet** au motif que les biens repris n'étaient pas **libres de location** et l'invitant à renouveler sa demande dès qu'ils le seraient ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la **lettre adressée par l'administration équivalait à la notification d'un refus d'autorisation émanant du préfet**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé ;

Contrôle des structures et reprise articulation - nullité du bail - L 331-6 consentement du bailleur

- ❑ **3^{ème} civ. 21 décembre 2017 N° de pourvoi: 16-17863**
- ❑ Seul le **refus définitif de l'autorisation** d'exploiter
- ❑ ou la **non-présentation de la demande** dans le délai imparti par l'autorité administrative emporte la **nullité du bail** que le bailleur peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux ;
- ❑ que, Mme X... et la SCEA s'étant bornées à soutenir devant les juges du fond que M. Y... ne justifiait d'aucune autorisation administrative, le moyen pris de la violation de l'article **L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime** est nouveau et mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant souverainement retenu que la **bailleresse ne rapportait pas la preuve que le respect de la réglementation des structures avait été déterminant de son consentement**, la cour d'appel n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante.

- ❑ Revue du fermier Métayer avril 18 n°675 p.25

Application du contrôle des structures dans le temps - décret disposition transitoire

- **3e chambre civile 31 Mai 2018 n°: 17-17.678**

- Vu l'article 4 du décret du 22 juin 2015 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que, **jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles**, le contrôle des structures s'applique selon les modalités, les seuils et les critères définis par le **schéma directeur des structures agricoles de chaque département** ;

- Doit être cassé l'arrêt attaqué qui, pour dire que le bénéficiaire du congé pour reprise ne justifie pas d'une autorisation d'exploiter à la date d'effet du congé, l'arrêt retient qu'il convient d'appliquer les dispositions de l'article **R. 331-7** du Code rural et de la pêche maritime, alors que l'arrêté portant schéma directeur régional des exploitations agricoles de la région dans laquelle est située l'exploitation était entré en vigueur le 29 juin 2016 et que le congé avait été délivré pour le 31 octobre 2015, la cour d'appel a violé **l'article 4 du décret du 22 juin 2015**,

- **JurisData : 2018-009091**

contrôle des structures, Demande par le groupement

- ❑ **Cass. 3 ème civ. 15 février 2018 N° de pourvoi: 16-25816**
- ❑ M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de refuser l'autorisation demandée ;

Mais attendu qu'ayant retenu, exactement, que, lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès la **cession du bail** par mise à la disposition d'une société et **que l'opération est soumise à autorisation administrative au titre du contrôle des structures**, celle-ci doit être sollicitée par le groupement et, souverainement, que **l'EARL B... exploitant une superficie qui dépassait le seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures applicable en la cause ne bénéficiait pas de son chef d'une autorisation d'exploiter**, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Péremption radiation suspension contrôle des structures

□ 3 ème civ. 17 mai 2018 N° de pourvoi: 15-23924

- M. Z..., propriétaire des parcelles de terre données à **bail** à M. et Mme X... Y..., leur a délivré un congé à effet du 25 mars 2008, au motif qu'ils avaient atteint l'âge de la retraite ; que ceux-ci ont contesté ce congé et sollicité l'autorisation de céder le **bail** à leur fils, M. Jacques X... ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter la demande tendant à faire constater la péremption de l'instance ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, par arrêt du 26 mai 2011, il avait été sursis à statuer sur le mérite de la demande de cession de **bail** jusqu'à la décision définitive des juridictions administratives sur la validité de l'autorisation d'exploiter délivrée à M. Jacques X... et la radiation de l'affaire avait été ordonnée et retenu, à bon droit, que le délai de péremption ne court pas lorsque la suspension de l'instance n'a lieu que jusqu'à la survenance d'un événement déterminé,

- la cour d'appel en a exactement déduit que **l'instance avait été suspendue jusqu'à la décision rendue le 31 mars 2014 par le Conseil d'Etat** rejetant le pourvoi de M. Jacques X... contre le refus d'autorisation et
- **que la radiation, simple mesure d'administration judiciaire, était sans effet sur la suspension de l'instance ;**

Reprise « date d'appréciation » défaut d'autorisation d'exploiter

❑ 3 ème civ. 8 mars 2018 N° de pourvoi: 16-25906

- ❑ Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 15 septembre 2016), que, par acte du 19 décembre 1997, M. et Mme C... ont donné à **bail** à Mme A... diverses parcelles de terre ; que, par acte du 5 novembre 2013, ils ont fait donation à Mme Y... de l'usufruit des biens loués à titre temporaire jusqu'au 31 décembre 2024 ; que, par acte du 3 mars 2014, Mme Y... a délivré congé à Mme A... aux fins de reprise personnelle le 18 décembre 2015 ; que, par déclaration du 19 juin 2014, Mme A... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en nullité du congé ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que **les conditions de la reprise devaient s'apprécier à la date de celle-ci par rapport au congé tel qu'il avait été délivré** et des mentions qui y figuraient et souverainement que Mme Y... y précisait la superficie qu'elle exploitait à titre personnel,

- ❑ la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a exactement déduit qu'à **défaut d'autorisation administrative d'exploiter le congé devait être annulé** ;

Contrôle des structures office du juge - reprise

- ❑ **3 ème civ. 12 avril 2018 N° de pourvoi: 17-11486**
- ❑ **Vu les articles L. 331-2 et L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 17 novembre 2016), que le groupement foncier agricole Château de Giscours (le GFA), qui avait donné à **bail** à ferme à la société d'exploitation Château de Giscours (la société) une propriété agricole, lui a délivré un congé pour reprise que celle-ci a contesté ; que, reconventionnellement, le GFA a demandé qu'il soit constaté que la société ne pouvait prétendre au renouvellement du **bail** ; que M. Z... X... est intervenu volontairement à l'instance en qualité de représentant légal du GFA ;

Attendu que, pour rejeter la demande du GFA, l'arrêt retient que le congé ne vise pas le défaut d'autorisation administrative d'exploiter ;

Qu'en statuant ainsi par un motif inopérant, alors **qu'il lui incombait de rechercher, au besoin d'office, si la société était en règle avec le contrôle des structures**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Installation et « personne morale »

- ❑ **CE 5 et 6 ch. 22 février 2018 n°402159**
- ❑ **La circonstance qu'un groupement agricole d'exploitation en commun constitue une personne morale distincte de ses associés ne fait pas obstacle à ce que, lorsqu'un tel groupement dépose une demande d'autorisation d'exploitation ayant pour objet l'installation d'un jeune agriculteur venant d'y adhérer, cette demande se voie reconnaître prioritaire au titre de l'installation d'un jeune agriculteur ;**
- ❑ que, dès lors, en estimant que le préfet avait pu légalement regarder la demande du GAEC Ferme de Ligogne comme relevant de la priorité donnée à l'installation de jeunes agriculteurs par le schéma départemental des structures du Tarn,
la cour n'a pas commis d'erreur de droit ; qu'elle n'a pas davantage commis d'erreur de droit en écartant
comme inopérant le moyen tiré de ce que
le GAEC Ferme de Ligogne ne pouvait se voir lui-même reconnaître la qualité de jeune agriculteur.

ronciers et abandon de clôtures compromission & résiliation

- ❑ **3 ème civ. 14 septembre 2017 N° de pourvoi: 13-17475**
- ❑ qu'ayant retenu, sans dénaturation des conclusions dont elle était saisie, que Mme X...ne rapportait pas la **preuve**, dont elle avait la charge, de la modification de l'assiette foncière du bail qui lui avait été consenti
- ❑ ni du maintien de son exploitation personnelle des biens mis à sa disposition et, par une appréciation souveraine des éléments produits,
- ❑ que le **défaut d'entretien de terres envahies par les ronciers** depuis de nombreuses années
- ❑ et **l'abandon de clôtures** jusqu'à l'effondrement **compromettaient la bonne exploitation du fonds**,
- ❑ la cour d'appel a, sans inverser la charge de la preuve, légalement justifié sa décision ;

Etat des lieux - charges du coût dénaturation de l'écrit

□ **3 ème civ. 12 avril 2018 N° de pourvoi: 16-27511**

□ **Vu l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 29 septembre 2016), que M. H...X..., Mme Y... Z..., Mme Y... Z... et Mme A... (les consorts X...), propriétaires de parcelles de terre et de bâtiments donnés à **bail** à M. E..., aux droits duquel se trouve M. B..., invoquant l'état de délabrement du corps de ferme à l'abandon, ont sollicité la résiliation du **bail** ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que si, aux termes du **bail** du 27 janvier 1966, le fermier devait prendre « les biens loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre les **bailleurs** », il n'en demeure pas moins que ces derniers ou leurs auteurs étaient tenus de dresser, à leurs frais, l'état des lieux dans un délai de trois mois, lors de la signature de ce **bail**, puis lors de la cession du **bail** en 1986 à M. B... et qu'à défaut pour les **bailleurs** d'avoir satisfait à cette obligation, leurs griefs sont vains ;

Qu'en statuant ainsi, **alors que le bail n'imposait pas aux bailleurs de prendre l'initiative de faire établir l'état des lieux d'entrée mais leur faisait obligation d'en supporter le coût**, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de ce document, a violé le principe susvisé ;

Résiliation formalisme Commune

congé pour reprise

à des « fins d'intérêt général »

- ❑ **3e chambre civile 15 Février 2018 n°pourvoi : 16-18.463**
- ❑ Ayant exactement retenu, par une décision motivée, d'une part, que le conseil municipal, en attribuant au maire **le pouvoir de conclure un bail** conformément aux dispositions de l'article L. 2122-22, 5), du Code général des collectivités territoriales, **lui délèguait nécessairement la faculté de ne pas le renouveler à son échéance,**
- ❑ d'autre part, qu'aucune disposition n'obligeait l'auteur du congé à mentionner, à peine de nullité, la délibération l'autorisant à le délivrer, et constaté que, par une délibération du 14 mai 2012 complétée le 17 décembre 2012, le conseil municipal avait délégué au maire la compétence de décider de la conclusion ou de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,
- ❑ la cour d'appel en a justement déduit que **le congé délivré par décision du maire pour un motif d'intérêt général était conforme aux prévisions de l'article L. 415-11 du Code rural et de la pêche maritime et prendrait effet au terme du bail en cours.**
- ❑ **Numéro JurisData : 2018-002080 - AL avril 18 n°16-2018**

Non renouvellement affectation indifférente

- ❑ **Cass. 3ème civ. 22 mars 2018 (16-20.779)**
- ❑ Vu l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime ;
- ❑ Attendu qu'il résulte de ce texte que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite et que le congé doit, à peine de nullité, informer celui-ci de la possibilité de céder le bail à son conjoint ou à son descendant ;
- ❑ Attendu que, pour annuler le congé, l'arrêt retient qu'il ne donne aucune **précision sur l'usage** que Mme Z... entend faire des terres dont l'éviction est poursuivie alors qu'elle a également dépassé l'âge de la retraite en matière agricole ;
- ❑ Qu'en statuant ainsi, alors qu'**aucune disposition n'impose au bailleur de justifier, à peine de nullité du congé fondé sur l'âge du preneur, de l'emploi des biens qui en sont l'objet**, la cour d'appel a violé le texte susvisé, par fausse application

renouvellement du bail à long terme avant l'ordonnance du 13/6/2006 - Application dans le temps conformité du congé avec l'article L 411-64 CRpm

- ❑ **Cour de cassation, 3e chambre civile, 17 Mai 2018 – n° 16-23.198**
- ❑ Mais attendu qu'ayant retenu exactement que l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et du métayage ne s'appliquait pas aux baux à long terme renouvelés avant son entrée en vigueur et que les baux renouvelés relevaient du régime commun statutaire et souverainement, sans violer l'article 1134 du code civil, que les baux, initialement à long terme de dix-huit et vingt-cinq ans, avaient été renouvelés par périodes de **neuf années à compter des 1er décembre 1992 et 31 décembre 2005**,
- ❑ la cour d'appel en a exactement déduit que les congés, **non conformes aux dispositions de l'article L. 411-64 du code rural** et de la pêche maritime, devaient être annulés ;
- ❑ D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

QPC : Retraite et parcelle de subsistance

interdiction de cumul emploi/retraite

- ❑ **Article L. 732-39, alinéa 1, du code rural et de la pêche maritime**

Question

- ❑ « L'alinéa 1er de l'article L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime, en tant **qu'il impose aux exploitants agricoles non salariés souhaitant liquider leur pension de retraite de cesser définitivement leur activité non salariée agricole,**
- ❑ est-il contraire au principe d'égalité, au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre constitutionnellement garantis ? »

Saisine

- ❑ Du 16/03/2018 - Z 17-27.943 - Pourvoi c/ Cour d'appel de Toulouse, 4e chambre sociale section 3, 20 septembre 2017

l'apport du droit au bail à l'EARL Connaissance renonciation à agir en résiliation - prescription 5 ans

- ❑ **3 ème civ. 23 novembre 2017 n° de pourvoi: 16-20065**
- ❑ Par acte du 24 mai 1974, Rémy X... a pris à bail un domaine rural devenu propriété du groupement foncier agricole du Domaine de la Trésorière (le GFA), dont il a été nommé gérant ; que, par acte du 15 avril 2008, il a constitué, en tant qu'associé unique, une exploitation agricole à responsabilité limitée Les Saladines (l'EARL), à laquelle il a apporté le bail et dont il a cédé les parts les 5 août et 15 septembre 2008 ; que, par acte des 18 et 23 décembre 2008, il a été convenu entre le GFA et l'EARL une résiliation partielle du bail ; que Rémy X... est décédé le 15 septembre 2009 ; que, par déclaration du 6 mai 2014, le GFA a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de l'apport de bail consenti à l'EARL, devenue société civile d'exploitation agricole, et en résiliation de ce bail ;
- ❑ Si aucune décision de l'assemblée générale du GFA n'avait expressément autorisé l'apport du droit au bail à l'EARL, les associés en avaient eu nécessairement connaissance lors de l'établissement de l'acte notarié des 18 et 23 décembre 2008 procédant, entre les deux sociétés, à une résiliation partielle de ce bail,
- ❑ la cour d'appel, qui a ainsi souverainement écarté une impossibilité d'agir et qui n'a pas retenu que le GFA avait implicitement renoncé à agir en résiliation, en a exactement déduit que, le point de départ du **délai quinquennal** devant être fixé à la **date de l'acte notarié** et non pas à la date du décès du gérant, l'action était prescrite
- ❑ Bull Entr Agri janvier 2018 p.7 note F Roussel

INDU
AMELIORATIONS
accession



INDU et autorité de la chose jugée - fin de non recevoir

□ 3^{ème} civ. 18 janvier 2018 N° de pourvoi: 16-22496

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 23 juin 2016), que Michel et Marie-Louise Y... ont cédé leur exploitation agricole à M. X... et à son épouse A... ; que, par acte du 22 novembre 1993, M. et Mme X... ont saisi le tribunal correctionnel sur le fondement de l'article L. 411-74 du code **rural** ; que, par acte du 1^{er} décembre 1993, les cédants et les cessionnaires ont conclu une transaction ; que, par acte notarié du 6 janvier 1994, M. et Mme Y... ont donné à **bail** des parcelles à M. et Mme X... ; que M. Jean-Michel Y... est devenu propriétaire d'une partie d'entre elles à la suite du décès respectif de ses parents [...] ; que, par déclaration du 14 juin 2013, M. et Mme X... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en restitution du tiers d'une somme versée lors du changement d'exploitant ; que, A... X... étant décédée le [...], MM. Hubert, François-Xavier et Gonzague X... et Mmes Dorothee et Bérange X... (les consorts X...) ont repris l'instance ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de confirmer le jugement rejetant leurs demandes, sauf à dire qu'elles sont irrecevables plutôt que mal fondées ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que les consorts X... n'invoquaient aucune cause de nullité de la transaction du 1^{er} décembre 1993 et souverainement retenu qu'ils ne rapportaient pas la preuve, qui leur incombait, de ce qu'ils auraient versé une somme autre que celles mentionnées dans l'acte, la cour d'appel en a exactement déduit que la **clause de désistement total qu'elle contenait rendait irrecevable toute nouvelle prétention à quelque titre que ce soit** ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant énoncé que **la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée attachée à la transaction avait été accueillie à juste titre** par les premiers juges, la cour d'appel n'a pas excédé ses pouvoirs en retenant que les demandes étaient irrecevables ;

CASSATION QPC

majoration - simple sanction

- ❑ **Cass. 3^e civ., 7 déc. 2017, n° 17-40.055 JurisData n° 2017-024883**
- ❑ « Il n'appartient pas au juge de modifier la teneur de la question prioritaire de constitutionnalité que pose une partie, de sorte que c'est au regard de la formulation arrêtée par celle-ci qu'il convient de se prononcer.
- ❑ La question de la constitutionnalité de l'article **L. 411-74 du Code rural** et de la pêche maritime **ne présente pas un caractère sérieux**, dès lors que la majoration instituée, qui a pour finalité **la compensation du préjudice subi par le preneur à bail du fait de la privation des sommes indûment versées**, ne constitue pas une **sanction à caractère de punition** et ne ressortit pas, en conséquence, au champ d'application de l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ;
- ❑ d'où il suit qu'il n'y a pas lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel .»
- ❑ Bull Entr Agri Janvier 2018 p.7

Indu - éléments d'actif du GAEC créance de restitution

□ 3^{ème} civ. 14 septembre 2017 N° de pourvoi: 15-29215

□ Vu l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 27 octobre 2015), que, par actes des 12 février et 22 septembre 2009, M. et Mme X... ont délivré à M. et Mme Y... un congé avec refus de renouvellement des baux qu'ils leur avaient consentis ; que, par déclaration du 6 janvier 2011, M. et Mme Y... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en restitution des sommes versées à M. et Mme X... lors de l'entrée dans les lieux, au titre d'un acte de cession du 26 janvier 1992 et d'une facture du 30 septembre 1994 transférant aux preneurs des améliorations du fonds ; que l'exploitation agricole à responsabilité limitée Y... (EARL), venant aux droits du groupement agricole d'exploitation en commun Y... (GAEC), à la disposition duquel les terres louées avaient été mises, est intervenue à l'instance d'appel ;

Attendu que, pour condamner Mme X... à payer une somme assortie des intérêts à M. et Mme Y..., l'arrêt retient que ceux-ci ont, en contrepartie de la prise de possession des parcelles louées, payé des améliorations réalisées par la précédente exploitante alors qu'aucune indemnisation ne pouvait être mise à leur charge à ce titre, et qu'ils ont fait leur affaire personnelle des relations financières avec le GAEC qu'ils ont constitué ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, **lors de l'apport au GAEC des éléments d'actifs, les preneurs ne lui avaient pas transmis corrélativement la créance de restitution et tous ses accessoires dont l'action en justice**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

Dettes successorales Indu

- ❑ **Cassation 3e chambre civile 31 Mai 2018 Numéro de pourvoi : 16-13.797**
- ❑ Les preneurs à bail à long terme sur des parcelles de terre appartenant aux bailleurs, M. X. et Mme Y., aux droits desquels se trouvent leurs quatre filles, ont sollicité, sur le fondement de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime, la condamnation des trois premières à leur restituer une somme payée, en 1981, en contrepartie de la signature du bail.
- ❑ C'est en violation de **l'article 873 du Code civil** que l'arrêt d'appel a condamné celles-ci à payer une certaine somme aux preneurs, alors que les héritiers sont tenus des dettes et charges de la succession, personnellement pour leur part successorale
- ❑ . **JurisData** : 2018-009186

3e Civ. - 24 mai 2017 N° 15-27.302

INDU - application dans le temps

1° BAIL RURAL

Bail à ferme. - Sortie de ferme. - Article L. 411-74 du code rural. - Indemnités au bailleur ou au preneur sortant. - Action en répétition. - Répétition des intérêts. - Prescription. - Délai.

- **1° L'action en paiement des intérêts sur les sommes indûment versées, fondée sur l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, est soumise au délai de prescription extinctive de droit commun.**

- *Bulletin d'information n° 871 du 15 novembre 2017 N° 1192*

Entr Agri Bull n°510 sept.17 p.11

2° BAIL RURAL

Bail à ferme. - Sortie de ferme. - Article L. 411-74 du code rural. - Indemnités au bailleur ou au preneur sortant. - Action en répétition. - Répétition des intérêts. - Loi applicable. -

- 2° La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, qui a modifié le deuxième alinéa de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, relatif au taux d'intérêt dû sur les sommes indûment perçues, est immédiatement applicable aux instances en cours, mais **ne s'applique pas rétroactivement à la répétition de sommes versées antérieurement à la date de son entrée en vigueur.** En conséquence, une cour d'appel retient à bon droit que « **les intérêts ayant couru avant l'entrée en vigueur de la loi doivent être calculés en application du seul taux légal sans pouvoir être majorés de trois points.** »

3e Civ. - 24 mai 2017 N° 15-27.302

**Application dans le temps
article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime**

CAPITAL VERSE avec
conclusion d'un bail rural

Intérêt au «taux légal » dans la
limite de 5 années

**Loi du 13 octobre 2014
L 411-74 CRpm**

Intérêt au « taux légal + 3 points »

RECLAMATION durant le bail initial
ou ses renouvellements successifs

prescription quinquennale

- 3^{ème} civ. 12 avril 2018 N° de pourvoi: 16-23751
- *Vu l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 2224 du code civil ;*

Attendu que, pour condamner Mme X... à payer à M. et Mme Z... une certaine somme, assortie des intérêts au taux légal majoré de trois points à compter du 23 mars 1989, l'arrêt retient que le délai de prescription de droit commun ne s'applique pas ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'**aucune disposition ne fait échapper l'action en paiement des intérêts sur les sommes indûment versées, fondée sur le premier texte précité, au délai de prescription extinctive de droit commun**, la cour d'appel a violé les textes susvisés, par refus d'application ;

demande de capitalisation des intérêts présentation - point de départ de la capitalisation

□ 3 civ. 19 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-14111,

Jean-Baptiste et Lucie X...ont donné à bail à Marie-Noëlle X...des immeubles ruraux ; qu'ils ont facturé, à l'entrée du preneur dans les lieux, des matériels et améliorations culturelles ; que les bailleurs et le preneur sont décédés ; que M. Jean-Pierre X..., M. Christophe X...et Mme Marie-Pierre Y...(les consorts X...), ayants droit de Marie-Noëlle X..., ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une action en répétition de l'indu à l'encontre des héritiers de Jean-Baptiste et Lucie X..., au motif que les sommes, initialement réglées, correspondaient à des pas-de-porte prohibés ;

Attendu que les consorts X...font grief à l'arrêt de juger que les sommes au paiement desquelles les héritiers des bailleurs sont condamnés portent intérêts au taux légal majoré de trois points à compter du 3 mai 1991 et du 21 juillet 1993 et de dire que **les intérêts échus pour une durée d'un an à compter du 11 février 2011 seront capitalisés** ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant fait application de l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime invoqué par les consorts X...dont les pièces produites mentionnaient les dates auxquelles l'exploitant entrant avait versé les sommes litigieuses, la cour d'appel n'a pas violé le principe de la contradiction en retenant que **le point de départ des intérêts se situait à la date du dernier des versements respectivement intervenus en paiement des deux factures présentées en 1990 et 1993** ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté **que la demande de capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière avait été présentée le 11 février 2011, la cour d'appel a exactement retenu que cette date constituait le point de départ de la capitalisation** ;

Voie de fait et indemnisation du «préjudice d'éviction»

- ❑ **3 Civ. 19 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-14151**
- ❑ M. X... bénéficie depuis 1992 de **ventes d'herbe** consenties par Mme Y... sur des parcelles de terre acquises par M. Z... en 2002 ; que des reprises partielles sont intervenues à la demande du nouveau propriétaire ; qu'un différend ayant opposé les parties sur la poursuite de cette restitution, M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un **bail rural et indemnisation du préjudice d'éviction** ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation, l'arrêt retient que les reprises effectuées par le **baillieur** ont été acceptées par le fermier qui a bénéficié d'une **réduction de fermage** ;

- ❑ Qu'en statuant ainsi, alors que M. X... sollicitait **l'indemnisation du préjudice subi du fait de reprises imposées** par M. Z... **par voie de fait**,
- ❑ **distinctes** de celles qu'il avait **tolérées**, **en contrepartie d'une réduction de fermage**, pour une superficie moindre,
- ❑ la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Améliorations

intention des parties

- **3 ème civ. 12 avril 2018 N° de pourvoi: 17-11455**
- Vu l'article 2240 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 novembre 2016), que, le 2 décembre 2014, Mme X... Y..., bénéficiaire jusqu'au 31 décembre 2008 d'un bail rural sur des parcelles de terre appartenant à MM. Alain et Claude Z..., a sollicité leur condamnation solidaire à lui payer une **indemnité pour les améliorations apportées au fonds agricole** ;

Attendu que, pour déclarer **l'action prescrite**, l'arrêt retient que les termes employés par la lettre du 27 décembre 2010, que M. Claude Z... a adressée à M. et Mme Y..., ne peuvent s'analyser en une **reconnaissance de dette dépourvue d'équivoque** portant sur le principe du **droit à une indemnité d'amélioration du fonds agricole** ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si la confirmation par M. Alain Z... de ce que l'intention des bailleurs exprimée dans cette lettre, qui, rédigée avec son accord, l'engageait, n'était pas de reconnaître le droit à indemnité pour améliorations de Mme X... Y...**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Vigne clause - indemnisation

- **3^{ème} civ. 31 mai 2018 N° de pourvoi: 17-15169**
- Ayant exactement retenu que, dans le **bail** conclu le 12 mai 1973, M. Z... n'avait pas renoncé à son droit à indemnité,
- seul le montant de celle-ci étant affecté par la clause prévoyant qu'il ne pourrait être tenu compte *ni de la valeur des plants de vigne*, ni des installations, piquets et fils de fer,
- qu'il y avait nécessairement amélioration du fonds dès lors que M. Z... avait loué une vieille vigne et restitué une vigne en état de production et relevé que le preneur sollicitait, non pas *le remboursement du coût des plantations*, mais **l'indemnisation de l'amélioration apportée au fonds par ses investissements et plantations**, duquel l'amortissement proposé par l'expert sur trente-neuf années devait être déduit, **la cour d'appel**, qui n'était tenue ni de procéder à une recherche ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes et qui n'a pas dénaturé le **bail, a légalement justifié sa décision**

plantation locative - date d'accession - et chemin d'exploitation

□ **Cass. 3^{ème} civ. 23 novembre 2017 (16-16.815)**

- selon l'arrêt attaqué (Angers, 8 mars 2016), qu'un jugement a ordonné la **cession partielle des actifs** de la société Chauviré, en redressement judiciaire, à la société Domaine des Faveries d'Anjou, devenue société civile d'exploitation agricole Candé fruits (la SCEA) ; que, par acte du 12 juillet 2010, la société Chauviré a cédé à la SCEA les six baux ruraux consentis par le groupement foncier agricole de la Ramée, aux droits duquel vient le groupement foncier rural de la Ramée (le GFR), sur des parcelles plantées en **vergers et peupleraie** ;
- que, par acte du 2 avril 2013, la SCEA devenue société Candé fruits (la société) a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **révision du fermage et indemnisation d'une coupe de peupliers** ;
- que le GFR, imputant à la société **l'arrachage fautif d'arbres** fruitiers et du système d'irrigation, a demandé reconventionnellement
 - la **résiliation des baux**,
 - l'octroi de **dommages-intérêts**
 - et le **rétablissement d'un chemin** ;

Sort des plantations

renouvellement et accession

Cass. 3^{ème} civ. 23 novembre 2017 (16-16.815)

**Vu l'article 555 du code civil, ensemble
l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche
maritime ;**

- Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes du GFR, l'arrêt retient que le bailleur laisse au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement élevés, *l'article 555 précité n'ayant vocation à régler leur sort qu'à l'expiration du bail ;*
- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si **les plantations** n'étaient pas intervenues **avant le renouvellement des baux**, de sorte qu'elles seraient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;
- Bull Ent Agri dec.17 p.7 note Roussel
- GAZ Pal Julien Laurent 27/3/18 n°12 p.68

Vu l'article 555 du code civil

- Attendu que, pour condamner le GFR à indemniser le preneur pour avoir coupé des peupliers, l'arrêt retient qu'en pénétrant sur la parcelle mise à disposition de la société et en coupant pour les vendre les peupliers dont la propriété était laissée à celle-ci, le GFR a porté atteinte à ses droits ;
- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si le bailleur n'était pas devenu propriétaire des peupliers **par accession à l'issue de la période de la relation contractuelle au cours de laquelle les plantations étaient intervenues**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Article 555

- Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.
- Si le propriétaire du fonds exige la **suppression des constructions**, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des **dommages-intérêts pour le préjudice** éventuellement subi par le propriétaire du fonds.
- Si le propriétaire du fonds préfère **conserver la propriété des constructions**, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une **somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état** dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.
- Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un **tiers évincé** qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa **bonne foi**, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de **rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes** visées à l'alinéa précédent.
-

ACCESSION

Accession « immédiate »

Vigne Cass. 3^{ème} civ. 10 novembre 2004 n°03-14.592

Pommiers Cass.3^{ème} civ. 27 janvier 1993 n°91-11602

+

Accession à la « fin du bail » des constructions et autres ouvrages

Cass.3^{ème} civ. 16 décembre 1997 n°95-20.756

Cass.3^{ème} civ. 25 février 1996

=



Unification du régime des améliorations par accession

quelles qu'elles soient

Cass.23 novembre 2017 n°16-16815

Régime similaire aux autres baux

Cass. 1^{ère} civ. 1^{er} décembre 1964 n°58-11.561 BC I

ixad 2018 n°535

Indemnisation fumures

réalisation après résiliation du bail

enrichissement sans cause office du juge

- ❑ **3 ème civ. 8 mars 2018 N° de pourvoi: 16-15437**
- ❑ Emile Y..., son épouse et leur fils Richard ont, à effet du 1er avril 1998, donné à **bail rural** à M. X... diverses parcelles leur appartenant ; qu'un jugement du 13 septembre 2006, devenu irrévocable, a prononcé la résiliation de ce **bail** et ordonné l'expulsion du preneur ; que, par déclaration du 15 avril 2011, M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **indemnisation** de fumures et cultures « **réalisées postérieurement à ce jugement** » ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de remboursement de travaux d'amélioration ;

Mais attendu qu'ayant retenu que, le **bail ayant été résilié, le preneur sortant ne pouvait solliciter le remboursement de « travaux postérieurs » à la résiliation sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime**, la cour d'appel, qui était saisie en application de ce texte, n'était pas tenue de rechercher d'office un autre fondement sur lequel la demande aurait pu être accueillie ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé : Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement des récoltes ;

Mais attendu que, celui-ci n'ayant pas invoqué devant la cour d'appel **les règles de l'enrichissement sans cause, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit**, et, partant, irrecevable ;

Bail (non) associés - Dommages et intérêts - faute

□ 3^{ème} Civ. 1 février 2018 n° de pourvoi: 16-20745

- Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 24 mai 2016), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ. 7 juillet 2015, pourvoi n° 14-14.388), que le GFA D... (le GFA), constitué de M. Henri X..., de son épouse et de leurs quatre enfants, M. Pierre X..., M. Philippe X..., M. Jean-Claude X... et Mme Catherine X... Y..., a donné à **bail** à long terme diverses parcelles de terre au GAEC D..., qui a, par la suite, été placé en liquidation judiciaire ; que le liquidateur a résilié le **bail rural** ; que M. Pierre X... est resté dans les lieux et a poursuivi l'exploitation ; qu'un acte authentique, qualifié d'**avenant au bail rural**, a été signé le 24 mars 2006 entre le GFA D... et M. Pierre X... ; que M. Philippe X..., M. Jean-Claude X... et Mme Catherine X... Y... ont sollicité l'**annulation de cet acte** ;
- Attendu que **M. Pierre X... fait grief à l'arrêt de constater qu'il ne bénéficie pas d'un bail rural verbal**, de le déclarer occupant sans droit ni titre des parcelles et de le condamner à les libérer ;

Mais attendu qu'ayant constaté que M. Pierre X... était un **associé du GFA**, dont les statuts lui étaient opposables, que ceux-ci disposaient que les gérants devaient solliciter le concours et l'**approbation des autres associés en assemblée générale** afin de **conclure tous baux** sur les biens appartenant au GFA et retenu que la preuve n'était pas rapportée d'une délibération de tous les associés du GFA, autorisant les gérants à conclure un **bail verbal à ferme** avec M. Pierre X..., la cour d'appel en a exactement déduit que M. Pierre X..., même s'il continuait à bénéficier d'une mise à disposition des terres précédemment louées au GAEC, **ne pouvait se prévaloir d'un tel bail** ;

- Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la **demande de dommages et intérêts formée par M. Pierre X...**, l'arrêt **retient que, faute d'autorisation, donnée aux 'gérants de conclure un bail rural', par une assemblée des associés à laquelle 'lui-même devait prendre part', celui-ci ne saurait rechercher la responsabilité de M. Henri X... et du GFA en raison de « l'éviction consécutive à l'irrégularité de son titre » ;**

Qu'en statuant ainsi, sans constater que **la faute de M. Pierre X... avait été la 'cause exclusive du dommage'**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

- AL avril 2018 n°14-2018

Droit de préemption



PUBLICITÉ FONCIÈRE assignation en nullité conformité droit d'accès au juge

- ❑ **3e Civ. 22 juin 2017 N° 16-13.651**
- ❑ « *L'obligation de publier une assignation en nullité de vente immobilière dans les registres du service chargé de la publicité foncière, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande, ne méconnaît pas le droit d'accès au juge.* »
- ❑ article 6, § 1, de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; article 855 du code de procédure civile
- ❑ Bulletin d'information n° 873 du 15 décembre 2017 n° 1393 JCP 2017 éd. N. Act. N° 672 note Serge Lamiaux.

Prorogation – situation locative

ventes successives

❑ 3 ème civ. 18 janvier 2018 N° de pourvoi: 16-20158

- ❑ Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 20 avril 2016), que, par acte du 28 avril 1989, M. B... a donné à bail à Jean X... des parcelles agricoles ; que celles-ci ont été acquises par l'Etat puis revendues le 20 décembre 2012, par l'intermédiaire de la **Safer**, à M. et Mme Y..., l'acte stipulant que les terres étaient louées à M. José X..., fils du preneur d'origine ; que, par acte du 28 février 2013, M. et Mme Y... ont délivré congé pour reprise à M. X... ; que, par déclaration du 29 mai 2013, celui-ci a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux **en prorogation du bail jusqu'à l'âge de la retraite** ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. X..., l'arrêt retient que les acquéreurs ont cru à **l'existence d'un bail régulier en délivrant congé à M. X... et que celui-ci, perçu par les tiers comme exploitant les parcelles en qualité de preneur à bail, ne justifie pas de la transmission régulière du bail dont son père, décédé [...], bénéficiait** ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. X... qui invoquait **la renonciation au droit de préemption que M. José X... avait été invité à régulariser le 17 septembre 2012, la promesse de vente du 26 novembre 2012 et la promesse d'achat par substitution à la Safer du 15 novembre 2012 au soutien du moyen tendant à établir que le bail lui avait été régulièrement cédé, avec l'accord du bailleur,**

- ❑ **et que la situation locative des biens était connue des derniers acquéreurs avant l'acquisition des terres, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé** ;

Droit de préemption (oui) indivisibilité - état d'enclave - acte unique

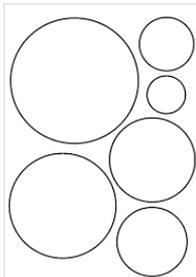
3 ème civ. 7 septembre 2017 N° de pourvoi: 15-21239

Qu'une **partie des biens** cédés, dont le nu-propiétaire ne remplissait pas les conditions d'exemption de parenté avec l'acquéreur, **était soumise au droit de préemption** du preneur

et constaté que l'état d'enclave entre les parcelles, objet de la vente consentie par un « **acte unique** »

et pour un prix global, rendait leur « **ensemble indivisible** »,

la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que le **droit de préemption s'étendait à la « totalité » des terres louées.**



Centre équestre & bail rural

purge du droit de préemption

annulation de la vente

❑ **Cass. 3 ème civ. 19 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-15490**

- ❑ Par acte du 23 juin 2009, Mme X...a vendu à M. Y...une parcelle agricole qui lui avait été attribuée à la suite d'un partage successoral ; que, par déclaration du 6 mai 2010, M. Z...a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **reconnaissance d'un bail rural** sur cette parcelle et annulation de la vente pour **violation de son droit de préemption** ;

Attendu que M. Y...fait grief à l'arrêt d'annuler la vente et de le condamner à payer des dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par une appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments produits, sans dénaturation, qu'en mai 1998, M. Z...avait repris le centre équestre précédemment exploité par M. A...et, à compter de 1998 et chaque année, avait versé entre les mains du notaire le montant du fermage,

- ❑ la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une contestation relative aux conditions de reprise de l'exploitation par M. Z...et qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, a souverainement retenu que M. Z...justifiait d'un **bail rural** portant sur la parcelle litigieuse, elle-même comprise dans **l'assiette du centre équestre** dirigé par lui, et en a exactement déduit qu'en **l'absence d'offre préalable adressée au preneur, la vente devait être annulée** ;

Vente - purge du droit de préemption forme et contenu

□ 3^{ème} civ. 5 avril 2018 N° de pourvoi: 16-23742

- Vu les articles L. 412-4 et L. 412-8 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que **la renonciation du preneur à son droit de préemption, qui est d'ordre public, suppose que celui-ci ait été préalablement destinataire d'une offre adressée par le notaire chargé d'instrumenter la vente ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 9 juin 2016), que, par « compromis de vente d'immeuble » du 21 janvier 2011, M. et Mme X... ont vendu des terres à Mme A... sous diverses conditions suspensives dont le non-exercice des droits de préemption par leurs titulaires respectifs et la « purge du droit de préemption dont bénéficie le locataire preneur en place, M. Jean-Luc X..., conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code rural sur l'immeuble », ainsi que « la renonciation par le locataire à son droit d'occupation à compter de la réalisation de la présente vente » ; que M. Jean-Luc X..., fils des vendeurs, est intervenu à l'acte et a « déclaré s'engager à renoncer à son droit de préemption et à résilier la location verbale dont il bénéficie sur les parcelles vendues », ainsi qu'à « intervenir lors de la régularisation définitive de la présente vente pour réitérer en tant que de besoin lesdites renonciation et résiliation » ; que Mme A... a assigné les vendeurs et M. Jean-Luc X... (les consorts X...) en constatation de la vente et paiement des pénalités ; que les consorts X... ont assigné en garantie M. B..., notaire, et M. Z..., en qualité d'intermédiaire ; que, M. Jean-Luc X... ayant été mis en redressement puis liquidation judiciaires les 14 septembre 2010 et 10 septembre 2013, la SELARL Grave Randoux, mandataire à la liquidation, est intervenue à l'instance ;

Attendu que, pour dire que le compromis de vente valait vente, l'arrêt retient que M. Jean-Luc X..., qui avait participé à cet acte et avait été informé des conditions et modalités de la cession, n'avait pas fait connaître sa décision d'user de son droit de préemption dans les deux mois ayant suivi sa signature ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que le notaire eût adressé au titulaire du droit de préemption une offre formulée selon des formes et un contenu impératifs, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Droit de préemption

participation effective et permanente

- ❑ **3 ème civ. 5 avril 2018 N° de pourvoi: 17-13512**
- ❑ Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 24 novembre 2016), que, par acte du 14 septembre 2013, M. Y..., assisté de son curateur, M. B..., a vendu à MM. Z... diverses parcelles de terre ; que M. X... et l'entreprise à responsabilité limitée E... F..., soutenant que le premier bénéficiait d'un **bail** conclu le 15 décembre 2003, mis à disposition de la seconde, et que leur droit de préemption avait été méconnu, ont assigné M. Y..., M. B... et M. et Mme Z... en annulation de la vente ; que M. Y... a appelé en garantie M. C... et la G... , notaires, qui avaient reçu l'acte de vente ;

Attendu que M. X... et l'EARL F... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que **les terres louées étaient exploitées par l'EARL F... et que M. X..., qui était titulaire du bail, ne démontrait pas participer de manière effective et permanente à l'exploitation**, la cour d'appel, sans modifier l'objet du litige ni se contredire, a pu déduire, de ce seul motif, **que M. X... et la société F... ne pouvaient bénéficier d'un droit de préemption ;**

Partage et adjudication substitution effet transfert de propriété

- ❑ **1 ère civ. 11 avril 2018 N° de pourvoi: 17-17495**
- ❑ Vu l'article 815-9 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. Z... au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1^{er} février 2002 jusqu'à la date du partage définitif, l'arrêt relève que, dès lors que celui-ci s'est substitué à l'adjudicataire par la mise en oeuvre d'une clause d'attribution prévue au cahier des charges, il ne deviendra propriétaire exclusif du bien, conformément à l'article 834 du code civil, qu'au jour du partage définitif, qui n'est pas encore intervenu ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'après s'être prévalu de la faculté de substitution prévue au cahier des charges, M. Z... avait été déclaré adjudicataire du bien, ce qui emportait transfert de propriété à son profit et cessation de l'indivision à compter du jour de l'adjudication, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Promesse de vente libre – cession autorisée - effet : bien occupé

- ❑ **3 ème civ. 3 mai 2018 N° de pourvoi: 17-20242**
- ❑ ayant constaté que, le 31 juillet 2013, la parcelle vendue n'était pas libre de toute occupation, non par l'effet des délais imposés par le code **rural** pour la résiliation du **bail** ou la contestation du congé par le preneur, mais par la cession du **bail** intervenue, avec l'accord du **bailleur**, le 15 mai 2013, au profit de la fille de M. Z..., et que cette cession n'avait pas été contestée,
- ❑ la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante ni à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a exactement déduit, sans dénaturer et sans violer le principe de la contradiction, qu'à la date du 31 juillet 2013, la condition suspensive avait défailli, que la promesse était caduque et que les consorts B... avaient pu revendre le bien à M. et Mme Z... ;

Safer
vente d'animaux
trouble de voisinage
aménagement foncier



créance de salaire différé
attribution préférentielle

RAPPORT ANNUEL 2016 COUR DE CASSATION

Procédure de rétrocession par la SAFER – Délai de notification des motifs aux candidats évincés : modification de l'article R. 142-4 du code rural et de la pêche maritime

- **L'article R. 142-4 du code rural et de la pêche maritime** dispose, après avoir organisé les conditions de l'affichage en mairie de la décision de rétrocession, que «la société d'aménagement foncier et d'établissement rural [SAFER] doit informer les candidats non retenus des motifs qui ont déterminé son choix». Ce texte, applicable en cas de rétrocession d'un bien acquis par voie amiable, oblige la SAFER à afficher sa décision au plus tard dans le mois qui suit la régularisation par acte authentique, **mais n'impose expressément aucun délai pour la notification des motifs aux candidats évincés, alors même que cette notification est impérative pour que les candidats évincés puissent vérifier la conformité des motifs invoqués avec les objectifs définis par la loi**
(3e Civ. 18 février 2009 pourvoi n° 08-10.575 Bull. 2009, III n° 46).
- Il est arrivé que la SAFER avise un candidat de son éviction à une certaine date, et se réserve de lui faire connaître les motifs de son éviction ultérieurement (3e Civ. 19 novembre 2014 pourvoi n° 13-22.120)



SAFER

Décret n° 2018-77 du 7 février
2018 relatif aux sociétés
d'aménagement foncier et
d'établissement rural

R142-4 CRpm

R143-11 CRpm

- le décret fixe à **un mois**, à compter de l'affichage de l'avis d'attribution du bien, le délai au terme duquel la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit notifier aux **candidats évincés** les motifs de son choix.

Rétrocession SAFER vérification de la réalité des objectifs poursuivis, conformément aux exigences de la loi

□ 3^{ème} civ. 23 novembre 2017 n° de pourvoi: 16-22985

- Vu les articles L. 143-3 et R. 142-4 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 28 juin 2016), que M. X..., qui avait fait acte de candidature à la rétrocession de terres acquises des conjoints Y... par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Basse-Normandie (la **SAFER**), a assigné celle-ci, les vendeurs et les bénéficiaires de la rétrocession, les conjoints Z..., en annulation des décisions de rétrocession et des actes de vente ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'insuffisance éventuelle de la motivation de la décision de rétrocession ne relève pas du pouvoir d'appréciation de la juridiction civile ;

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

Rétrocession « *réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales* »

- ❑ **3 ème civ. 18 janvier 2018 N° de pourvoi: 16-20937**
- ❑ Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt relève que, par lettre du 14 juin 2010 notifiant sa décision de rétrocession, la **SAFER** a informé le GFA que sa candidature n'avait pas été retenue et que le bien avait été « *attribué à M. X... dans le cadre de son projet de gestion et d'exploitation forestière, en lien avec la coopérative Coforouest* » et retient que ce motif, *tiré de la gestion et de l'exploitation d'un bien forestier, entre dans la mission de la **SAFER** définie au I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime* ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la **motivation de la décision de rétrocession notifiée au candidat évincé doit permettre à celui-ci « de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales** », la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

QPC SAFER

Cass. 3^{ème} civ. 9 mars 2018 (17-23.567)



□ ° *L'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime, tel qu'interprété par une jurisprudence constante, porte-t-il une atteinte disproportionnée au droit de propriété protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en tant qu'il autorise la SAFER à conserver un bien préempté au-delà du délai de cinq ans prévu à ce texte ? ;*

□ 2° *L'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime, tel qu'interprété par une jurisprudence constante, porte-t-il une atteinte disproportionnée à la liberté contractuelle et à la liberté d'entreprendre protégées par l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en tant qu'il autorise la SAFER à conserver un bien préempté au-delà du délai de cinq ans prévu à ce texte ? ;*

Attendu que les questions posées présentent un caractère sérieux ; **dès lors que l'absence de sanction du dépassement du délai de cinq ans laissé à la SAFER pour rétrocéder le bien est susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et aux libertés contractuelle et d'entreprendre**

D'où il suit qu'il y a lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Décision n° 2018-707

QPC du 25 mai 2018 - 5 ans



- En vertu de l'article L. 143-2 du même code, l'exercice de ce droit a pour objet l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs, la sauvegarde du caractère familial des exploitations agricoles, la lutte contre la spéculation foncière ainsi que certains objectifs de remembrement rural ou de mise en valeur et de protection des paysages. Sous peine de nullité, l'article L. 143-3 du même code fait obligation à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de justifier sa décision de préemption « par référence explicite et motivée » à l'un de ces objectifs. En subordonnant l'exercice de ce droit à la rétrocession, dans un **délai de cinq ans, du bien préempté**, le législateur a entendu garantir que ce droit ne soit utilisé que conformément à l'une des finalités d'intérêt général précitées.
- si le dépassement du délai prévu par les dispositions contestées n'entraîne pas la cession automatique du bien préempté à l'acquéreur évincé ou l'annulation de la préemption, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural **demeure tenue à une obligation de rétrocession conforme aux finalités d'usage du droit de préemption**. L'éventualité d'un **détournement de la loi ou d'un abus lors de son application n'entache pas celle-ci d'inconstitutionnalité**. En outre, la personne à laquelle la rétrocession tardive ou l'absence de rétrocession du bien préempté cause préjudice peut exercer une **action en responsabilité dans les conditions du droit commun afin d'en obtenir réparation**. Enfin, il appartient à la juridiction compétente de veiller à ce que la durée de détention du bien préempté ne conduise pas à la méconnaissance de l'objet pour lequel la loi a institué le droit de préemption.
 9. En second lieu, la durée de la détention d'un bien préempté en pleine propriété, au-delà du délai légal de rétrocession, par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, qui est tenue de prendre toute mesure conservatoire nécessaire, n'a pas à elle seule d'incidence sur sa valeur ni sur celle des biens détenus par d'autres personnes.
 10. Il résulte de tout ce qui précède que les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété, à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi

Notification ou exemption : effet

- ❑ **3^{ème} civ. 31 mai 2018 N° de pourvoi: 16-25829**

- ❑ Vu les articles **L. 412-10, R. 143-9 et R. 143-20** du code rural et de la pêche maritime, ces deux derniers dans leur rédaction applicable à la cause ;

Attendu que, pour dire que la SAFER sera substituée aux acquéreurs, l'arrêt retient que l'acte du 17 septembre 2012 a été régularisé moins de deux mois après information de la société par le notaire instrumentaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le notaire avait envoyé
 - ❑ une **déclaration d'opération exemptée du droit de préemption**
 - ❑ et non pas une notification valant offre de vente,
 - ❑ la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

- ❑ **CASSE ET ANNULE**, mais seulement en ce qu'il dit que la **SAFER** de Lorraine devenue **SAFER** Grand Est sera substituée à M. X... et au GFA de Grisières au prix mentionné dans la vente et ordonne la publication de la décision valant transfert de propriété sur les registres tenus par les services chargés de la publicité foncière, l'arrêt rendu le 13 septembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Metz

conformité et la réalité du choix de la SAFER avec les objectifs définis par la loi

- **3^{ème} civ. 12 avril 2018 N° de pourvoi: 17-11925**
- Vu les articles **L. 143-3 du code rural et de la pêche maritime** et **R. 142-1** du même code, dans sa réaction issue du décret du 10 juillet 2000 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 2 septembre 2016), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ. 30 octobre 2013, pourvoi n° 12-19.870), que M. et Mme A... ont promis de vendre à Mme X... Y... des parcelles agricoles cadastrées [...] ; que la SAFER de La Réunion (la **SAFER**) a exercé son droit de préemption sur ces biens et les a acquis par acte du 13 octobre 2000 ; que les mêmes parcelles avaient été auparavant vendues par M. et Mme A... à M. Z... et que cette vente a été résolue à la demande de la **SAFER** par un arrêt du 5 mars 1999 qui a ordonné en outre l'expulsion de M. Z... ; que celui-ci est resté dans les lieux, son droit de rétention ayant été judiciairement reconnu jusqu'à la restitution du prix par M. et Mme A... ; que, la **SAFER** ayant procédé à la division des parcelles acquises par préemption, la parcelle [...] est devenue [...] et la parcelle [...] est devenue [...] ; qu'en exécution d'un protocole mettant fin au litige les opposant, la **SAFER** a rétrocédé à M. Z..., par acte du 23 février 2006, les parcelles [...], puis, par acte du 14 mai 2007, les parcelles [...] au groupement foncier agricole Terre Blanche ; que, par acte du 28 juin 2007, Mme X... Y... a assigné la **SAFER**, M. Z... et M. et Mme A... en annulation de la décision de préemption et de celle de rétrocession au profit de M. Z..., en constatation de la perfection de la vente qui lui avait été consentie le 18 mai 2000 et, subsidiairement, en dommages-intérêts ;

Attendu que, pour rejeter ces demandes, l'arrêt retient que la chronologie des événements exclut l'existence d'une faute commise par la **SAFER** dans l'exercice de son droit de préemption, que le fait que la **SAFER** ait choisi, au moment de procéder à la rétrocession des terres préemptées, de partager le terrain et d'en rétrocéder une partie à M. Z..., qui l'occupait déjà de manière effective depuis 1984, ne démontre pas l'existence d'une entente frauduleuse au détriment de Mme X... Y... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si la motivation des décisions de préemption et de rétrocession permettait de vérifier la conformité et la réalité du choix de la SAFER avec les objectifs définis par la loi**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

SAFER : Démembrement et Fraude

□ 3^{ème} civ. 12 avril 2018 n° 17-13856

- Par actes du 16 août 2011, dressés par M. B..., notaire, M. Y... a vendu une parcelle de terre en nue-propiété à M. X... et en usufruit à l'earl X... ; que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Champagne Ardenne, aux droits de laquelle se trouve la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Grand Est (la **SAFER**), soutenant que ces ventes avaient été conclues en fraude de son droit de préemption, a assigné M. Y..., M. X..., l'earl X... et la SCP B..., Regnier-B..., Guilpain en annulation de celles-ci ;

Attendu que M. X..., l'earl X... et la SCP B..., Regnier-B..., Guilpain font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu que le fait d'éluder, en toute connaissance de cause, l'information due à la **SAFER** lors de la vente de la nue-propiété à M. X... et de l'usufruit à l'earl X..., quelques semaines seulement après que le vendeur avait renoncé à une première vente pour empêcher la préemption par la **SAFER**, suffisait à démontrer la volonté de faire échec au droit de préemption, que M. Y... n'était pas dans la situation d'un usufruitier qui vendait son usufruit ou d'un nu-propiétaire qui vendait sa nue-propiété, mais dans celle du titulaire d'une propriété pleine et entière qui démembrait volontairement, sans nécessité apparente, sa pleine propriété pour vendre simultanément d'une part la nue-propiété et d'autre part l'usufruit à deux personnes certes différentes, mais ayant des liens familiaux étroits et des intérêts communs,

- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, qui ne s'est pas contredite et qui en a souverainement déduit que **le recours à la vente démembrée pour faire échec au droit de préemption de la SAFER suffisait à démontrer la fraude**, a pu, par ces seuls motifs, annuler les ventes ;

Démembrement vente du tout effet prérogatives d'ordre public

❑ 3^{ème} civ. 15 février 2018 N° de pourvoi: 16-21240

- ❑ M. David X..., installé en qualité de jeune agriculteur, a acquis, avec son épouse, la nue-propriété des terres, appartenant à Mme B..., qu'il exploitait et dont M. et Mme X... ont acquis l'usufruit ; que, le 5 février 2013, le notaire a adressé à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Flandres Artois devenue Hauts de France (la **SAFER**) une déclaration d'intention d'aliéner, non soumise à droit de préemption ; que, le 11 février 2013, un acte de vente a été régularisé selon les modalités prévues ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 3 avril 2013, la **SAFER** a exercé son droit de préemption ; que, par acte du 20 septembre 2013, elle a assigné la venderesse et les acquéreurs en nullité de la vente, substitution aux acquéreurs et dommages-intérêts ;

Attendu que Mme B... et les consorts X... font grief à l'arrêt d'annuler la vente initiale, d'ordonner la substitution de la **SAFER** aux acquéreurs et la publication de la décision valant vente au profit de celle-ci ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que la vente litigieuse n'avait pas constitué une **cession isolée de nue-propriété ou d'usufruit**, mais avait porté sur **l'entière propriété du bien**, laquelle, par une même opération, avait quitté le patrimoine de la venderesse pour être cédée à des personnes membres d'une même famille procédant entre elles à son démembrement,

- ❑ la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur une intention frauduleuse que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que **l'aliénation était soumise au droit de préemption de la SAFER** et devait être annulée pour avoir méconnu les prérogatives d'ordre public qui en résultaient ;

Connaissance effective forclusion appréciation

❑ **3 ème civ. 1 février 2018 N° de pourvoi: 17-11273**

- ❑ Vu les articles L. 412-12 et R. 143-20 du code rural et de la pêche maritime, le second dans sa rédaction antérieure à celle issue du décret du 31 juillet 2015 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 novembre 2016), que, le 3 octobre 2012, M. Z..., notaire, a notifié à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Provence-Alpes-Côte d'Azur (la **SAFER**) le projet d'aliénation par Mme X... au profit de Mme C... de parcelles de terre ; qu'après avoir obtenu des précisions sur le zonage des parcelles, la **SAFER** a fait connaître, le 11 avril 2013, à M. Z... son intention de préempter ; qu'ayant appris que la vente avait eu lieu le 13 décembre 2012, elle a sollicité l'annulation de celle-ci ;

Attendu que, pour déclarer cette action irrecevable, l'arrêt retient qu'eu égard au déroulement des faits depuis l'information initiale du 3 octobre 2012 sur le projet de vente, il convient de considérer que la **SAFER** a eu connaissance effective de la vente par la publicité foncière effectuée le 8 janvier 2013 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion** prévu par le premier texte précité, qui suppose, de la part du titulaire du droit de préemption méconnu, la connaissance effective de la date de la vente,

- ❑ la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la connaissance de cette date, a violé les textes susvisés ;

SAFER responsabilité

recherche

❑ 3 ème civ. 17 mai 2018 N° de pourvoi: 16-24363

- ❑ le groupement foncier agricole Château Le Grand Monteil (le GFA) a consenti à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Aquitaine Atlantique (la **SAFER**) une promesse de vente, avec faculté de substitution, portant sur un ensemble immobilier viticole ; que, par acte du même jour, M. X... a consenti à la **SAFER** une promesse d'achat de cette exploitation ; que, par lettre du 29 juin 2010, la **SAFER** a informé le notaire instrumentaire et le GFA qu'elle se substituait M. X... et qu'il y avait lieu de préparer l'acte authentique ; que, par courriel du 3 décembre 2010, M. X... a informé la **SAFER** et le GFA qu'il renonçait à acquérir ; que le GFA a assigné M. X... et la **SAFER** en indemnisation
- ❑ Mais attendu qu'ayant retenu, sans dénaturation de la promesse d'achat prévoyant **une clause pénale au profit de la SAFER**, à laquelle **le GFA n'était pas partie**,
- ❑ que la promesse de vente que le GFA avait lui-même conclue avec la **SAFER ne comportait pas d'indemnité**
- ❑ et relevé, sans inverser la charge de la preuve, **que l'option n'avait pas été levée dans le délai imparti par le candidat acquéreur du domaine**,
- ❑ la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que les promesses étaient caduques
- ❑ et **que la responsabilité de la SAFER ne pouvait pas être recherchée**

état de santé - inexactitude garantie légale de conformité

- ❑ **Cass. 1 ère civ. 20 septembre 2017 N° de pourvoi: 16-10253**
- ❑ Mme X...(l'acquéreur) a acquis de Mme Y..., éleveur (le vendeur), un chiot de **race Spitz Pomeranien**, inscrit sur le Livre des origines français (LOF), au vu de deux certificats vétérinaires du 23 mai 2014, qui attestaient de son " excellente santé " et de la présence de ses deux **testicules** dans les bourses " à ce jour " ; qu'invoquant un troisième certificat vétérinaire, en date du 10 mars 2015, selon lequel l'animal présentait une anomalie du testicule gauche, l'empêchant ainsi d'obtenir le pedigree de conformité des standards de sa race et d'être un " reproducteur LOF ", l'acquéreur a assigné le vendeur en restitution de la moitié du prix de vente de l'animal, sur le **fondement de la garantie légale de conformité prévue aux articles L. 211 et suivants du code de la consommation**,
- ❑ Ayant retenu que l'animal avait été vendu comme étant en « **excellente santé** », ce qui s'est avéré inexact,
- ❑ le certificat médical, en date du 10 mars 2015, faisant état d'une absence définitive de descente du testicule gauche dans la bourse de l'animal, anomalie d'autant plus grave qu'elle est prévue par la liste des **vices rédhibitoires** et affecte un chien de pure race inscrit sur le LOF,
- ❑ et relevé que si la convention de vente prévoyait un usage personnel et familial, excluant toute utilisation à des fins de reproduction,
- ❑ **cette clause ne pouvait exclure le fait qu'un chien de race soit reproducteur**, le tribunal a exactement relevé le **défaut de conformité de l'animal, lequel n'était pas apte à la reproduction**
- ❑ > **articles L. 211 et suivants du code de la consommation**, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016

Troubles de voisinage – mare comblement – coassement- ampleur

- ❑ **Cass. 2 ème civ. 14 décembre 2017 N° de pourvoi: 16-22509**
- ❑ M. et Mme X..., propriétaires d'un ensemble immobilier jouxtant celui de M. et Mme Y..., se sont plaints de divers **troubles** et notamment de nuisances sonores causées par les batraciens présents dans la mare construite à proximité de leur maison d'habitation ; qu'ils ont assigné leurs voisins afin d'obtenir, sur le fondement de la théorie des **troubles** excédant les inconvénients normaux de **voisinage**, leur condamnation à prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les **troubles** et la réparation de leur préjudice ;
- ❑ Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de leur ordonner de combler leur mare située à moins de dix mètres de l'habitation de M. et Mme X... dans un délai de quatre mois après le prononcé de l'arrêt, sous astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard et pendant un délai de deux mois,(...)
- ❑ Mais attendu que, sous couvert du grief non fondé de violation du principe selon lequel **nul ne peut causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage**, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion devant la Cour de cassation l'appréciation souveraine des éléments de preuve par la cour d'appel qui, ayant relevé que
- ❑ l'émergence du coassement des batraciens atteignait 63 dba de l'une des chambres de l'habitation, fenêtre ouverte, et que la mare était située à moins de dix mètres de la maison de M. et Mme X..., a estimé qu'au regard de **l'ampleur des troubles** qui se produisaient plusieurs mois durant la saison chaude avec une intensité certaine liée à la présence d'une **colonie de batraciens** dus à la **création d'une mare dans la proximité immédiate d'une habitation, ceux-ci excédaient les inconvénients normaux du voisinage** ;

Détermination de l'équivalence en valeur de productivité entre apports et attributions

- ❑ **CE 5^e et 4^e ch. 28 juillet 2017 n°395140**
- ❑ La nature des parcelles prise en compte pour déterminer l'équivalence en valeur de productivité réelle entre les terrains apportés et ceux attribués en application de l'article L. 123-4 du code rural et de la pêche maritime **s'apprécie à la date de l'arrêté fixant le périmètre** du remembrement.
- ❑ La Commission départementale, saisie à nouveau à la suite d'une annulation par le juge administratif, constatant que la modification du parcellaire nécessaire pour assurer par des attributions en nature le rétablissement dans leurs droits des propriétaires intéressés aurait des conséquences excessives sur la situation d'autres exploitations et prévoyant l'indemnisation de l'auteur de la réclamation par le département (art. L. 121-11 du code rural et de la pêche maritime (CRPM)),
- ❑ **Il est loisible à la commission**, sur le fondement de l'article L. 121-11 du CRPM, de prévoir que le département assurera ce rétablissement en versant une **indemnité à l'intéressé** ou, au lieu de verser directement l'indemnité à l'agriculteur, en assumant **le coût de travaux destinés à rétablir, par une modification de la nature de culture de certaines des parcelles qui lui étaient attribuées**, l'équivalence par nature de cultures entre ses apports et ses attributions.
- ❑ En revanche, **elle ne peut prévoir à cette fin la réalisation**, hors des cas prévus à l'article L. 123-8 du code, **de travaux connexes dont le coût incomberait**, en application de l'article L. 123-9 du code, **à l'association foncière de remembrement**.
- ❑ Gaz Pal 31/10/2017 n°33
- ❑ À rapprocher : CE, 26 janvier 1972, Ministre de l'agriculture c/ n° 77151, p. 978
CE, 23 février 1977, Ministre de l'agriculture c/ n° 00071, T. p. 712.

Holding d'animation - critères

- ❑ **CE 3ème, 8ème, 9ème et 10ème ch. Réunies 13 juin 2018 Cofices N° 395495 Publié Lebon**
- ❑ L'objet social de la société prévoyait expressément que la société animait le groupe qu'elle contrôlait.
- ❑ La société n'avait pas conclu avec ses filiales des conventions d'animation, mais des conventions d'assistance administrative et en matière de stratégie et de développement.
- ❑ La société ayant perçu d'important dividendes de sa filiale, la valeur proportionnelle de cette dernière avait décru au point de ne plus représenter que 56,2 % de l'ensemble de son actif si l'on raisonnait en **valeur réelle**, moins de 50 % si l'on ne considérait, comme l'administration invitait le juge à le faire, que la 'valeur historique d'entrée' de la participation.
- ❑ > l'administration estimait que d'une part la société n'était pas animatrice du groupe faute d'avoir conclu une convention d'animation avec sa filiale, d'autre part qu'elle exerçait une activité civile à titre principal compte tenu de la valeur de ses autres actifs rapportée à la valeur historique des titres de sa filiale.
- ❑ > Cour d'Appel de Paris dans une affaire récente (8 mars 2018, n° 19/08688) : le critère du chiffre d'affaires était inapplicable à une holding animatrice.

Attribution préférentielle (oui) exploitation des lieux - bon état

□ 3 Civ. 22 mars 2018 N° de pourvoi: 16-24052

- Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant retenu à bon droit que **la superficie à prendre en considération en vue de l'attribution préférentielle de droit était celle des parcelles indivises**, objet de la demande, **jointe à celle dont le candidat était déjà propriétaire**, et souverainement que, selon ce critère, l'exploitation de M. Y... resterait inférieure au seuil fixé dans la région concernée, la cour d'appel en a exactement déduit que sa demande relevait des dispositions de **l'article 832 du code civil** ;

Attendu, en deuxième lieu, qu'ayant constaté que le grief tenant à la **sous-location** de certains bâtiments consentie autrefois à des ouvriers, lequel avait entraîné la résiliation d'un des baux dont M. Y... bénéficiait, **ne relevait pas** d'une **mauvaise exploitation**, ces biens ayant été tenus par lui **en bon état**, et que les **parcelles dont il était resté preneur étaient correctement cultivées**, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche sur l'âge du bénéficiaire de l'attribution qui ne lui était pas demandée, a souverainement retenu qu'il remplissait la condition d'aptitude à gérer les biens transmis ;

Attendu, en troisième lieu, qu'ayant relevé que Mme Marthe Y... résidait dans l'immeuble d'habitation susceptible d'une attribution distincte et souverainement retenu que les bâtiments d'habitation et ceux d'exploitation pouvaient être desservis par des accès séparés, la cour d'appel a, sans se contredire, pu attribuer préférentiellement à M. Y... les bâtiments d'exploitation implantés sur une parcelle [...]

Salaire différé et demande d'expertise (non)

❑ 1^{ère} civ. 11 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-24709

❑ M. Jean-Paul X... fait grief à l'arrêt du 16 juin 2016 de rejeter sa demande d'expertise relative à la vérification de l'absence de versement de **salaires** ou d'avantages en nature assimilables en faveur de ses frères et de dire que MM. Gilbert et Pierre X... auraient droit à un **salaire différé** calculé sur certaines périodes ;

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que MM. Gilbert et Pierre X... avaient **participé directement à l'exploitation agricole** de leurs parents et qu'il n'existait **aucun indice de la perception d'une rémunération en contrepartie** de cette activité par ces derniers,

❑ la cour d'appel en a souverainement déduit que la **mesure d'instruction sollicitée était « inutile »** et que les **demandes de salaire différé y afférentes étaient justifiées** ;

Salaire différé et donation indirecte

❑ 1 ère civ. 11 octobre 2017 N° de pourvoi: 16-22051

- ❑ par motifs propres et adoptés, constate que le relevé MSA établit que M. Fernand X..., né le 21 décembre 1934, a été non salarié agricole dès l'âge de 15 ans et qu'il est en droit de prétendre à une créance de **salaire différé** pour les périodes du 21 décembre 1952 au 14 octobre 1955 puis du 10 décembre 1957 au 31 décembre 1963, soit huit ans et onze mois, ayant ensuite été salarié en usine pendant plus de huit ans avant de s'installer comme agriculteur en 1978 ; qu'il relève que M. Fernand X... et sa soeur ont travaillé concomitamment sur l'exploitation et que si Denise X... s'est vue reconnaître une créance de **salaire différé**, le principe doit en être également admis pour son frère aîné ;
- ❑ qu'après avoir exactement énoncé que la contrepartie versée au travail effectué, obstacle au paiement d'une créance de **salaire différé**, doit être concomitante à la période travaillée, il retient que la prétendue donation indirecte invoquée par les conjoints Z... dont M. Fernand X... aurait bénéficié en recevant
- ❑ **l'intégralité du cheptel et du matériel de l'exploitation**, lors de sa reprise de l'exploitation de Ceaux, n'est pas établie
- ❑ et que ce dernier justifie du **paiement des fermages dus** au titre du bail que son père lui avait alors consenti, à tout le moins pour les années **1995, 1996 et 1997** ;
- ❑ **qu'en l'état de ces constatations et énonciations, la cour d'appel, qui a fait ressortir que M. Fernand X... n'avait bénéficié « d'aucune contrepartie à sa collaboration » à l'exploitation agricole, a légalement justifié sa décision ;**

Salaire différé

absence de contrepartie

- **Cass. 1 ère civ. 24 janvier 2018 N° de pourvoi: 17-11651**
- Charles X... est décédé le [...] , laissant pour lui succéder Mme Z..., son épouse, et leurs quatre enfants, Jean-Paul, Chantal, Michel et Dominique ; que ce dernier a assigné M. Jean-Paul X..., M. Y... et MM. Yannick et Ludovic X..., venant respectivement aux droits de Chantal et Michel X..., décédés, pour se voir reconnaître une créance de salaire différé ;

Attendu que M. Dominique X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de créance de salaire différé ;

Attendu que la cour d'appel ayant estimé que M. Dominique X... ne rapportait pas la **preuve de l'absence de contrepartie financière à sa participation à l'exploitation agricole de ses parents**, sa décision se trouve justifiée par ce seul motif ;

FILOUTERIE celui qui n'a pas suffisamment d'argent ne doit pas commander de plats coûteux au restaurant !

□ **Cass. crim. 28 février 2018 n°17-80242**

- *« Mme X... a été poursuivie devant le tribunal correctionnel du chef de filouterie de boissons et d'aliments, les faits ayant été commis lors d'un séjour dans un hôtel ; que le juge du premier degré l'a condamnée à trois mois d'emprisonnement ; que la prévenue et le ministère public ont relevé appel de cette décision ;*

Attendu que, pour dire établi le délit, l'arrêt énonce que Mme X..., qui n'a pas réglé la note du restaurant de l'hôtel, faute d'argent suffisant, avait commandé des plats coûteux et devait savoir, en voyant leur prix, qu'elle ne pourrait les payer ; »

□ **Gaz Pal 30 avril 18 n°16 p. 60 note E. Dreyer**

- *définition : « fait par une personne qui sait être dans l'impossibilité absolue de payer ou qui est déterminée à ne pas payer, de se faire servir des aliments et des boissons ou de louer une chambre dans un établissement assurant de telles prestations »*