

---

2019

01-31 Veille

Veille

et  
aspects

32-119 Statut du fermage

du

droit  
rural

120-130 SAFER

131-147 Veille

---

# VEILLE et ASPECTS du DROIT RURAL & STATUT DU FERMAGE

---

MACON 2019



# RAPPORT D'INFORMATION sur le FONCIER AGRICOLE

---

**N° 1460**

le 5 décembre 2018.

**RAPPORT D'INFORMATION**

**DÉPOSÉ en application de l'article 145 du Règlement**

**PAR LA MISSION D'INFORMATION COMMUNE sur le foncier agricole (1)**

**ET PRÉSENTÉ PAR MME ANNE-LAURENCE PETEL ET M. DOMINIQUE POTIER,**

**Députés.**

**Synthèse : in JFM n°682 janvier 2019**

# RAPPORTS D'INFORMATION SUR LA REFORME DE LA PAC



**Rapport d'information n° 317 (2018-2019) - 14  
février 2019**

**de M. Daniel GREMILLET, Mme Pascale GRUNY,  
MM. Claude HAUT et Franck MONTAUGÉ,  
fait au nom de la commission des affaires  
européennes et de la commission des affaires  
économiques**

« PAC : arrêter l'engrenage conduisant à sa  
déconstruction d'ici 2027 »

**RAPPORT D'INFORMATION**

**DÉPOSÉ PAR LA COMMISSION DES AFFAIRES  
EUROPÉENNES le 14 février 2017**

**« Sur l'avenir de la politique agricole  
commune après 2020 »**

**par MM. Jean-Luc BLEUNVEN et Michel  
PIRON, Députés**



# Cour des Comptes AIDES AGRICOLES

## « Une gestion défailante, une réforme à mener »

---

### LA CHAÎNE DE PAIEMENT DES AIDES AGRICOLES (2014-2017)

<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-chaine-de-paiement-des-aides-agricoles>

1. assurer un **suivi plus fin des refus d'apurement** permettant de catégoriser leurs motifs et d'identifier les responsabilités.
2. établir un **diagnostic d'ensemble des dysfonctionnements** observés dans OSIRIS, assorti d'un plan d'action visant à simplifier les outils.
3. **associer l'ASP à la préparation de la future PAC** afin de mesurer l'impact des mesures et recueillir son expertise dans la déclinaison régionale de la PAC ;
4. **renforcer l'autorité de l'ASP** sur les personnels des directions départementales des territoires, chargés de l'instruction des aides, le cas échéant en lui transférant ces personnels ;



# Cour des Comptes AIDES AGRICOLES

## « Une gestion défailante, une réforme à mener »

---

<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-chaine-de-paiement-des-aides-agricoles>

5. **mettre en place un dispositif de suivi du coût de gestion** et de contrôle engagé par les différents acteurs ;
6. dans le cas du FEADER , **définir des règles de répartition de la sanction financière entre l'État et les régions** en cas de refus d'apurement ;
7. **mettre en œuvre un plan d'action interministériel visant à réduire les facteurs conduisant à des refus d'apurement : simplifier** les dispositifs d'aide ; **renforcer l'analyse juridique** précédant la définition des dispositifs d'aide afin de s'assurer de leur conformité à la réglementation européenne ; **renforcer les contrôles** ; mieux prendre en compte les facteurs de risque identifiés par les corps de contrôle.

# LOI n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance

---

## code des relations entre le public et l'administration

**Art. L. 123-1.**-Une personne ayant méconnu pour la première fois une règle applicable à sa situation ou ayant commis une **erreur matérielle** lors du renseignement de sa situation ne peut faire l'objet, de la part de l'administration, d'une sanction, pécuniaire ou consistant en la privation de tout ou partie d'une prestation due, si elle a régularisé sa situation de sa propre initiative ou après avoir été invitée à le faire par l'administration dans le délai que celle-ci lui a indiqué.

« La sanction peut toutefois être prononcée, sans que la personne en cause ne soit invitée à régulariser sa situation, en cas de mauvaise foi ou de fraude.

« Les premier et deuxième alinéas ne sont pas applicables :

« **1° Aux sanctions requises pour la mise en œuvre du droit de l'Union européenne ;**

« **2° Aux sanctions prononcées en cas de méconnaissance des règles préservant directement la santé publique, la sécurité des personnes et des biens ou l'environnement ;**

« **3° Aux sanctions prévues par un contrat ;**

« **4° Aux sanctions prononcées par les autorités de régulation à l'égard des professionnels soumis à leur contrôle.**

# l'ordonnance n° 2019-59 du 30 janvier 2019 relative à l'exercice et au transfert, à titre expérimental, de certaines missions dans le réseau des chambres d'agriculture

---

## expérimental et pour trois ans

mission d'information sur la réglementation nationale et européenne qui leur est applicable et sur les contrôles susceptibles d'être réalisés à ce titre, **d'appui au dépôt des demandes** d'aides par ces exploitants et d'assistance à leur **mise en conformité** avec la réglementation

conditions dans lesquelles les **chambres régionales d'agriculture** qui le souhaitent exercent à titre exclusif, *en lieu et place des autres établissements du réseau de leur circonscription*, tout ou partie des missions attribuées à ceux-ci

transfert aux **chambres régionales d'agriculture**, ou la mise à la disposition de ces dernières, de personnels employés par d'autres établissements du réseau de leur circonscription.

L'expérimentation peut être restreinte à certaines régions ou certains départements





# Chambres d'agriculture – l'ordonnance n° 2019-59 du 30/01/19 information « GRATUITE » à caractère général



- l'identification des animaux,
- à la santé et à la protection animales,
- à la politique agricole commune,
- à la santé des végétaux
- et à la protection de l'environnement.

Cette information porte sur

- les **droits et obligations des exploitants,**
- les **contrôles susceptibles d'être réalisés**
- et les **principales formalités permettant d'assurer la mise en conformité des exploitations.**

Elle est **adaptée aux caractéristiques géographiques** du département, **aux zonages environnementaux** opposables aux exploitations agricoles et à **la nature de leur activité.**

# chambre d'agriculture

## APPUI et ASSISTANCE aux EXPLOITANTS

### « à titre ONEREUX »

---



1° Un service d'appui au dépôt des demandes d'aides prévues par les règlements relatifs à la **politique agricole commune** ;

2° Un **diagnostic portant sur leur exploitation**, préalablement à une intervention des autorités de contrôle, visant à apprécier **le respect par l'exploitant de ses obligations**, au titre de

la réglementation relative à l'identification des animaux, à la santé et à la protection animales,

à la **politique agricole commune**,

à la **santé des végétaux** et à la **protection de l'environnement** ;

3° Un **service d'assistance** à la mise en conformité des exploitations agricoles après tout contrôle réalisé au titre de la réglementation relative à l'identification des animaux, à la santé et à la protection animales, à la politique agricole commune, à la santé des végétaux et à la protection de l'environnement.

# EGALIM' La loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire

---



# EGALIM'



## ► relèvement du seuil de revente à perte (SRP)

Définition du prix en dessous duquel un distributeur a l'interdiction de revendre un produit.

Obligation d'être au moins égal au **prix d'achat effectif majoré de 10 %**

(revendu 110 s'il a été acheté 100).

## ► encadrement des promotions en « valeur » à hauteur de 34 %

(le taux de remise moyen ne pourra excéder 34 %, c'est-à-dire pas plus d'un produit gratuit pour deux achetés)

► encadrement des promotions en « volume » à hauteur de 25 % (portant sur 25 % maximum des volumes achetés ou contractualisés) s'appliquera au plus tard au 1<sup>er</sup> mars. Ces deux dernières mesures veulent limiter l'ampleur des ventes en dessous des coûts de production.

# Ordonnance n° 2018-1128 du 12 décembre 2018 relative au relèvement du seuil de revente à perte et à l'encadrement des promotions pour les denrées et certains produits alimentaires

---

pour deux ans et à titre expérimental :

## Au 1er janvier 2019

les **promotions** sur les produits alimentaires ne pourront plus excéder **34 % du PRIX DE VENTE** au consommateur

## Au 1er février 2019

la **majoration de 10 %** du **SEUIL DE REVENTE A PERTE** sur les produits alimentaires, qui entrera en vigueur à une date qui sera fixée par décret;

## Au 1er mars 2019

le **VOLUME global de ces promotions** sera limité à **25 % du chiffre d'affaires** ou du **VOLUME prévisionnels d'achat** entre le fournisseur et le distributeur fixés par contrats,

Il concernera l'ensemble des contrats en cours de négociation depuis le 1er décembre 2018

# mesures du volet 1:



## contractualisation obligatoire

- écrit entre producteurs et fournisseurs,

> la construction du prix se faisant sur la base d'indicateurs établis par les interprofessions et qui tiennent compte des coûts de production et de marché.

## Décret n° 2019-310 du 11 avril 2019 portant abrogation des dispositions du code rural et de la pêche maritime relatives aux contrats de vente de fruits et légumes frais

«le décret abroge les dispositions du code rural et de la pêche maritime imposant un engagement contractuel écrit, formalisé et d'une durée minimale de trois ans, entre les producteurs de fruits et légumes et leurs acheteurs. »

## contrats de vente de produits agricoles

– encadrement des promotions, relèvement du seuil de revente à perte, lutte contre les prix de cession abusivement bas.

-encadrement des négociations tarifaires annuelles entre les distributeurs et leurs fournisseurs

# loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018



**l'inversion de la construction du prix** : le contrat et le prix associé seront proposés par les agriculteurs, en prenant en compte les coûts de production. Ils pourront peser dans les négociations grâce à un regroupement en organisation de producteurs et au renforcement des interprofessions ;

les organisations interprofessionnelles devront élaborer et diffuser, dans le cadre de leur missions, des « **indicateurs de référence** » des coûts de production et des indicateurs de marché pour les aider dans les négociations commerciales ;

des contrôles et des sanctions sont prévus en cas de non-respect des dispositions. La médiation sera également renforcée, de manière à améliorer l'efficacité des dispositions de la loi sur les relations commerciales ;

# loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018 EGALIM'



**Les renégociations de prix seront facilitées** en cas de fortes variations du coût des matières premières et de l'énergie ;

la loi **habilite le Gouvernement à légiférer par ordonnance** sur le seuil de revente à perte et l'encadrement des promotions. Les ordonnances seront prises en tenant compte de l'avancement des engagements des acteurs à modifier leurs pratiques ;

**le seuil de revente à perte sera relevé de 10 % sur les denrées alimentaires**, à titre expérimental pour une durée de deux ans.

Il doit favoriser un rééquilibrage des marges en faveur des agriculteurs et des PME ;

**l'encadrement des promotions, en valeur et en volume**, à titre expérimental sur deux ans, sera mis en place sur les denrées alimentaires.

Cela permettra de faire en sorte de mieux rémunérer les agriculteurs et les PME agroalimentaires. Fini par exemple le « 2 pour le prix d'1 », en revanche le « 3 pour le prix de 2 » restera possible.

**l'interdiction de prix de cession abusivement bas** sera élargie

# Ordonnance n° 2019-358 du 24 avril 2019 relative à l'action en responsabilité pour prix abusivement bas

---

Les deux premiers alinéas de l'article **L. 442-9 du code de commerce** sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Engage la responsabilité de son auteur et l'oblige à réparer le préjudice causé le fait pour un acheteur de produits agricoles ou de denrées alimentaires de faire pratiquer par son fournisseur un prix de cession abusivement bas.

« Pour caractériser un **prix de cession abusivement bas**, il est tenu compte notamment  
- des **indicateurs de coûts de production** mentionnés aux articles L. 631-24, L. 631-24-1, L. 631-24-3 et L. 632-2-1 du code rural et de la pêche maritime ou, le cas échéant, de tous **autres indicateurs** disponibles dont ceux établis par ***l'Observatoire de la formation des prix et des marges des produits alimentaires*** mentionné à l'article L. 682-1 du même code.

Dans le cas d'une première cession, il est également tenu compte des indicateurs figurant dans la proposition de contrat du producteur agricole. »

Pour les contrats en cours d'exécution à la date de publication de la présente ordonnance, les dispositions de l'article 1er sont applicables à compter du premier jour du cinquième mois suivant cette date.

# Ordonnance n° 2019-359 du 24 avril 2019 portant refonte du titre IV du livre IV du code de commerce relatif à la transparence, aux pratiques restrictives de concurrence et aux autres pratiques prohibées

---

Préciser les dispositions relatives aux **conditions générales de vente** (CGV).

Modifier les sanctions relatives à la non-communication de CGV établies.

Réorganisation des dispositions relatives aux **conventions uniques** dans une nouvelle architecture afin de simplifier et de préciser les dispositions applicables aux entreprises.

***Prise en compte des obligations réciproques*** auxquelles se sont engagées les parties afin de déterminer le prix convenu, le chiffre d'affaires prévisionnel et la définition du plan d'affaires.

- Modification des dispositions relatives à la **date d'envoi des CGV** et de signature des contrats et obligation pour les distributeurs d'indiquer les **motifs de refus** de ces CGV.

# Renforcer le bien-être animal

---

- ▶ extension du délit de maltraitance animale en élevage aux activités de transport et d'abattage ;
- ▶ doublément des peines qui passent de 6 mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende à 1 an et 15 000 € d'amende ;

les associations de protection animale pourront se porter partie civile

- ▶ désignation d'un responsable de la protection animale dans chaque abattoir avec le statut de **lanceur d'alerte** accordé à tout employé ;
- ▶ expérimentation de la vidéo-surveillance dans les abattoirs volontaires ;

**Décret n° 2019-379 du 26 avril 2019 relatif à l'expérimentation de dispositif de contrôle par vidéo en abattoir**

Arrêté du 31 mai 2019 fixant la liste des pièces du dossier à transmettre par les exploitants d'abattoir mobile souhaitant participer à l'expérimentation de dispositifs d'abattoirs mobiles

- ▶ **interdiction de la mise en production** de tout bâtiment nouveau ou réaménagé d'élevage de **poules pondeuses élevées en cages**.

**Décret n° 2019-332 du 17 avril 2019 relatif aux conditions de mise en œuvre des analyses d'autocontrôle dans les secteurs alimentaire, des sous-produits animaux et de l'alimentation animale**

**Décret n° 2019-324 du 15 avril 2019 relatif à l'expérimentation de dispositifs d'abattoirs mobiles**

# loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018

## Dispositions du volet 2:

---

– la **restauration collective** devra proposer **50 %** de produits sous signes de qualité – dont **20 % de bio** – à l’horizon 2022.

**Décret n° 2019-351 du 23 avril 2019** relatif à la composition des repas servis dans les restaurants collectifs en application de l'article L. 230-5-1 du code rural et de la pêche maritime

Expérimentation d’un **menu végétarien**, au moins une fois par semaine, dans les **cantines scolaires**.

- – l’objectif de **15 %** de surface en **agriculture biologique** en 2022.
- – le renforcement de la lutte contre le **gaspillage** alimentaire.

le **1er janvier 2020**, l’utilisation de **bouteilles d’eau plate en plastique** sera interdite dans les cantines scolaires.

# EGALIM'

---

- **interdiction des contenants alimentaires** de cuisson, de réchauffe et de service en plastique en restauration collective des collectivités locales en 2025 ;
- **interdiction des touillettes et pailles en plastique**
  - ↳ dans la restauration, la vente à emporter,
  - ↳ les cantines et les commerces alimentaires en 2020 ;
- **interdiction des bouteilles d'eau en plastique dans les cantines scolaires en 2020.**

# Améliorer les conditions sanitaires et environnementales de production

---

**interdiction des néonicotinoïdes** et de tous les produits à mode d'action identique pour protéger les abeilles ;

**suspension de l'utilisation de dioxyde de titane** dans les produits alimentaires.

**protection des riverains** à proximité des zones à traitement phytos.

**séparation des activités de vente et de conseil pour les produits phytosanitaires**, et interdiction des rabais, remises et ristournes sur ces produits pour mieux contrôler leur utilisation ;

# Ordonnance n° 2019-361 du 24 avril 2019 relative à l'indépendance des activités de conseil à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et au dispositif de certificats d'économie de produits phytopharmaceutiques

---

deux types de conseils indépendants de l'activité de vente ou d'application,

le **conseil stratégique** à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques

et le **conseil spécifique**, qui s'inscrivent dans un objectif de réduction de l'usage et des impacts des produits phytopharmaceutiques et respectent les principes généraux de la lutte intégrée contre les ennemis des cultures

# Plan de sortie du glyphosate

---

## Centre de ressources glyphosate

Connaissances

**articles synthèses**

**fiches GECO** qui détaillent les volets économiques, agronomiques, écologiques d'une technique, d'un bio-agresseur, d'une pratique

témoignages via des **fiches DEPHY** et des **vidéos**

Arvalis-Institut du végétal a développé un outil d'aide au choix des couverts, intégrant entre autres la technique de destruction de ceux-ci.

<http://ressources-glyphosate.ecophytopic.fr/homeglyphosate>

**TA Lyon, 15 janv. 2019 n° 1704067** Bull Ed leg entreprises agricole n°526 de février 19 note V. Inserguet-Brisset

**Arrêts 7/3/19 dans les affaires T-716/14 Anthony C. Tweedale/Autorité européenne de sécurité des aliments (EFSA)**

**et T-329/17 Hautala e.a/EFSA Autorité européenne de sécurité des aliments**

# **l'ordonnance n° 2019-362 du 24 avril 2019 relative à la coopération agricole**

---

**améliorer l'information des associés coopérateurs pour leur permettre de  
bénéficier des avancées de la contractualisation renouvelée,  
renforcer le rôle du Haut Conseil de la coopération agricole (HCCA)  
et développer la médiation.**

Bull n°529 mai 2019

« restaurer la confiance dans le modèle coopératif »

Jean Jacques BARBIERI

# LOI n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice : LE TRIBUNAL JUDICIAIRE

regroupement du tribunal de grande instance et du tribunal d'instance en « tribunal judiciaire »

## L. 211-9-3. code de l'organisation judiciaire

– I. – Lorsqu'il existe **plusieurs tribunaux judiciaires** dans un même département, ils peuvent être **spécialement** désignés par décret pour **connaître seuls**, dans l'ensemble de ce département : [*« tribunal de proximité »*]

« 1° De certaines des matières civiles dont la liste est déterminée par décret en Conseil d'État, en tenant compte du **volume** des affaires concernées et de la **technicité** de ces matières ;

« 2° De certains **délits et contraventions** dont la liste est déterminée par décret en Conseil d'État, en tenant compte du **volume** des affaires concernées et de la **technicité** de ces matières.

Cette liste ne peut comporter les **délits** mentionnés à l'article 398-1 du code de procédure pénale, à l'**exception des délits** prévus par le code du travail, le code de l'action sociale et des familles, le code de la sécurité sociale, la législation sociale des transports, le code de l'environnement, le **code rural et de la pêche maritime**, le code forestier, le code minier, le code de l'urbanisme, le code de la consommation, le code de la propriété intellectuelle, le code de la construction et de l'habitation et l'article L. 1337-4 du code de la santé publique.

« Il peut être saisi des **infractions connexes aux délits et contraventions** mentionnés au 2° du présent I.

## LOI de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice article 53

*M. Guez, Le tribunal judiciaire, naissance d'une juridiction : Gaz. Pal. 23 avr. 2019, p. 48*

# juge des contentieux de la protection

---

*Art. L. 213-4-1.* – Au sein du tribunal judiciaire, un ou plusieurs juges exercent les fonctions de **juge des contentieux de la protection**.

« *Art. L. 213-4-2.* – Le **juge des contentieux de la protection** exerce les fonctions de juge des tutelles des majeurs.

**LOI n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice**

**Loi Belloubet - Loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice : aspects d'organisation judiciaire - Etude par Loïs RASCHEL Procédures n° 6, Juin 2019, étude 11**

# obligation du conciliateur ; médiation ; procédure participative : somme d'argent et conflit de voisinage

---

Lorsque la demande tend au

paiement d'une **somme n'excédant pas un certain montant**

ou est relative à un **conflit de voisinage,**

la saisine du tribunal de grande instance doit, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, être précédée, au choix des parties,

d'une **tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice,**

**d'une tentative de médiation,**

ou **d'une tentative de procédure participative,**

# Représentation décret critères de la dispense d'avocat

---

Par dérogation au premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, dans certaines matières, en raison de leur nature, ou en considération de la valeur du litige, les parties peuvent se défendre elles-mêmes ou se faire assister ou représenter devant le **tribunal de grande instance**, outre par un avocat, par :

« 1° Leur conjoint ;

« 2° Leur concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité ;

« 3° Leurs parents ou alliés en ligne directe ;

« 4° Leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;

« 5° Les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise.

« Sous réserve des dispositions particulières, l'État, les régions, les départements, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

> « **Un décret en Conseil d'État précise les critères mentionnés au premier alinéa qui dispensent de la représentation obligatoire par ministère d'avocat.**

« Le représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

## Décision n° 2019-778 DC du 21 mars 2019

Loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

Non conformité partielle - réserve

---

« La représentation obligatoire par un d'**avocat** devant la juridiction a pour objet d'assurer une **bonne administration de la justice**. Toutefois, en fonction de l'objet du litige, elle est susceptible de présenter un coût pour le justiciable non bénéficiaire de l'aide juridictionnelle ayant des conséquences sur l'exercice du recours.

En prévoyant que les litiges relatifs à certaines matières peuvent **être dispensés de la représentation par un avocat** en raison de leur nature ou en considération de la valeur du litige, le législateur a entendu éviter que, pour des litiges de faible montant ou des contentieux de protection et d'assistance ou présentant une faible technicité juridique, le justiciable soit dissuadé de saisir le juge. Ce faisant, le législateur qui n'a pas méconnu sa compétence, s'est fondé sur des critères objectifs et rationnels. Dès lors, il n'a pas méconnu le **droit à un recours juridictionnel effectif**. »



---

MACON 2019

# STATUT DU FERMAGE

# Métayage - demande de QPC conversion de plein droit

« L'alinéa 8 de l'article L. 417-11 du code rural et de la pêche maritime, en tant qu'il impose au propriétaire la conversion du bail à métayage en bail à ferme dès lors que le métayer, en place depuis plus de huit ans, en fait la demande, est-il contraire au droit de propriété, à la liberté contractuelle, à la liberté d'entreprendre et au droit à un recours effectif constitutionnellement garantis ? » ;

## 3<sup>ème</sup> civ. 28 juin 2018 N° de pourvoi: 17-28862

Mais attendu **qu'elle a déjà été déclarée conforme** à la Constitution dans les motifs et le dispositif de la décision n° 84-172 DC rendue le 26 juillet 1984 par le Conseil constitutionnel ;

Et attendu que **l'opportunité d'exclure la conversion de plein droit du métayage en fermage**, spécialement à l'égard des exploitations viticoles, **a été écartée** dès l'adoption de la loi du 1er août 1984 et lors des réformes législatives ultérieures ; que, par ailleurs, il n'est pas démontré que **l'évolution du contexte économique** depuis 1984 ait eu une incidence sur le choix en faveur du métayage ; que, dès lors, **aucun changement de circonstances** de droit ou de fait n'est susceptible d'affecter la portée de la disposition législative critiquée ;

D'où il suit **qu'il n'y a pas lieu de renvoyer** la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel

# CONCLUSION

---

MACON 19

# Qualification de bail à ferme

---

## 3 ème civ. 6 septembre 2018 N° de pourvoi: 16-20092

> par acte du 1er juillet 2004, Jérôme Z... a consenti à la société Ecurie du chêne un **bail** commercial sur un ensemble immobilier devant « *servir exclusivement à l'élevage et en général à toutes activités équestres à l'exclusion de l'activité de centre équestre ou de poney-club* » ;

> que, par avenant du 1er janvier 2005, le **bailleur** a autorisé l'activité de poney-club et étendu la location à un local et à un terrain ; que, par décision du 21 février 2011, les actifs de la société Ecurie du chêne, placée en redressement judiciaire, ont fait l'objet d'une cession à la société BBLMSM ; que, par acte du 20 décembre 2012, Mme A... , ayant droit de Jérôme Z..., a signifié au preneur un congé pour le 30 juin 2013, assorti d'un refus de renouvellement du **bail** et d'une offre d'indemnité d'éviction, auquel la société BBLMSM s'est opposée en l'assignant devant le tribunal de grande instance en **requalification du contrat en bail rural**, et subsidiairement fixation de l'indemnité d'éviction ;

Attendu que, pour **refuser de requalifier le contrat en bail rural**, l'arrêt retient que l'affectation des lieux s'apprécie au jour de la délivrance du congé et que les parties ont clairement voulu entendre que **l'activité d'entraînement et de sport équestre devienne prépondérante** ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la **qualification du bail** s'apprécie à la **date de sa conclusion** et qu'elle avait relevé que la clause de destination des lieux prévoyait que les **locaux loués devraient servir exclusivement à l'élevage et en général à toutes activités équestres telle que celle de poney-club**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

# Caractère onéreux désignation imprécise - charge de la preuve

---

**Cour de cassation 3e chambre civile 9 Mai 2019 – n° 17-31.020**

l'exploitant qui sollicite la reconnaissance d'un bail rural a la charge de la preuve de la réunion des conditions nécessaires à cette qualification et du caractère onéreux de la mise à disposition qui lui a été consentie et, souverainement, que le **bail d'origine ne comportait pas de désignation précise** des parcelles louées et que les éléments produits, dont elle a apprécié la valeur et la portée, ne démontraient pas l'existence d'un bail verbal complémentaire ayant pour objet les parcelles proches de l'habitation des propriétaires,

la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a, sans violer le principe de la contradiction, pu en déduire que **l'occupation poursuivie par M. C. sans droit ni titre** justifiait son expulsion

# Bail d'habitation Loi du 6 juillet 1989 dissociable absence de bâtiments agricoles -bail rural (non)

---

3 ème civ. 28 juin 2018 N° de pourvoi: 16-27306

M. X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en requalification du contrat en bail rural et annulation du congé ; Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par une interprétation souveraine des pièces produites, que les parties au **bail d'habitation s'étaient soumises aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989** et que les contrats renouvelés à plusieurs reprises sans contestation **ne mentionnaient pas l'existence de bâtiments agricoles**, et retenu que M. X... ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, que le bien loué pour son logement était indissociable de son exploitation céréalière, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, sans modifier l'objet du litige ni violer le principe de la contradiction, légalement justifié sa décision

# Présomption de bail rural caractère répété et entretien

---

3 ème civ. 24 janvier 2019 N° de pourvoi: 17-28873

Les attestations et factures produites par M. A... établissaient qu'il avait **entretenu lui-même ou à ses frais les parcelles**, qu'il s'agisse des opérations de fauchage, de fanage, de pressage ou d'épandage,

que **l'utilisation des parcelles pour les besoins du cheptel de bovins** présentait un **caractère répété** et qu'il n'était pas démontré qu'une obligation de surveillance ou d'entretien des animaux avait été mise à la charge de Jeannine X..., ancienne agricultrice, qui se contentait, depuis sa maison, de les observer, en étant attentive à leur évolution,

la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve ni violer le principe de la contradiction, que **la convention devait être requalifiée en bail rural**.

# délai de prescription de l'action en reconnaissance d'un bail rural

# 5

**3 ème civ. 7 février 2019 N° de pourvoi: 17-26246**

Attendu que M. X... et la SARL font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables leurs demandes relatives au **bail** sur la maison d'habitation ;  
Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le **bail d'habitation avait été conclu le 25 septembre 2004** sur la maison nouvellement construite et que ***l'action en requalification avait été introduite le 16 janvier 2014***, la cour d'appel, sans statuer sur le fond ni excéder ses pouvoirs, en a exactement déduit que les **demandes relatives au bail ayant pour objet cette maison étaient irrecevables** comme **tardives** ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que le **bail commercial** avait été conclu le 28 août 1997 et résilié amiablement le 25 mai 2011, que le **bail d'habitation avait été conclu le 25 septembre 2004 sur la maison construite après démolition d'un bâtiment vétuste**,

que Marjorie Z..., cogérante de la **SARL exploitant le centre équestre**, avait accompli les démarches en vue de cette opération, que son compagnon et elle-même, jusqu'à son décès, avaient occupé la maison avec leur enfant, les loyers étant réglés par le couple et que M. X... y habitait toujours et réglait les loyers,

la cour d'appel, qui n'a pas dénaturé les conclusions dont elle était saisie et qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a retenu souverainement que le **bail d'habitation se substituait au bail commercial** initial et était **opposable tant à la SARL qu'à ses cogérants** et exactement que sa conclusion constituait le **point de départ du délai de prescription de l'action en reconnaissance d'un bail rural** ;

La charge de la preuve d'un bail statutaire et d'une manifestation de volonté certaine du propriétaire de mettre son bien à la disposition d'un exploitant agricole incombe à celui qui s'en prévaut et, souverainement, qu'à la suite de la résiliation amiable du bail commercial, acceptée le 25 juin 2011, la SCI avait laissé la SARL occuper provisoirement les locaux précédemment loués au-delà du délai de délaissement qui avait été conventionnellement fixé à six mois à compter de l'acceptation de la résiliation, puis tenté d'obtenir l'exécution de l'engagement de libérer les locaux, la cour d'appel a pu en déduire que, dans un tel contexte, le **maintien dans les lieux à titre de simple tolérance et le règlement d'une somme en contrepartie ne suffisaient pas à caractériser un bail rural** RDR n°472 avril 19 note CREVEL com,37

# Démembrement - Connaissance effet mise à disposition non soumis au statut

## 3 ème civ. 12 juillet 2018 N° de pourvoi: 16-17008

Vu les articles 595 et 2224 du code civil ;

Attendu que, pour déclarer recevable l'action en nullité du **bail** que C... X..., usufruitière, aurait verbalement consenti en 1991 à l'Earl X... frères l'arrêt retient qu'un **nouveau délai de cinq ans a couru à compter du renouvellement de ce bail** en 2009 ;

**Qu'en statuant ainsi**, alors qu'elle avait relevé que **les nus-proprétaires connaissaient l'existence du contrat litigieux dès la constitution de la société par leur mère en 1991**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

Et sur le moyen unique du pourvoi incident : Vu **l'article L. 411-2 du code rural** et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que **la mise à disposition d'une société de biens par un associé participant à leur exploitation est exclue du statut des baux ruraux** ; Attendu que, pour retenir qu'un **bail rural** avait été consenti à l'Earl X... frères en 1991, l'arrêt retient que celle-ci exploitait les terres litigieuses depuis sa création et versait des loyers d'abord à C... X..., qui avait elle-même cédé ses parts sociales en 2004, puis, après son décès [...], à Mme D... et M. Bruno X... ;

**Qu'en statuant ainsi**, alors qu'elle avait constaté que la cour d'appel **C... X..., usufruitière du domaine familial, avait participé à son exploitation avec deux de ses fils, Patrick et Bruno, et fondé avec eux l'Earl X... frères**, bénéficiaire de la mise à disposition des biens **à compter de sa constitution**, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

RL oct.2018 n°44-2018

# Usufruit bail - dommages et intérêts charge de la preuve - préjudice injustifié

---

## 3 ème civ. 25 octobre 2018 N° de pourvoi: 17-11276

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 novembre 2015), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 20 mai 2014, pourvoi n° 13-11.314), que, par acte du 1er janvier 2006, Y... A..., nue-proprétaire pour un quart et usufruitière pour le surplus d'un bâtiment agricole, a consenti seule un **bail rural** à M. X... ; que M. A... et Mme B..., enfants de la **bailleresse**, en ont obtenu l'annulation ; que M. X... a demandé des dommages-intérêts ; Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que le fait pour **un usufruitier agissant seul de consentir un bail rural qui l'expose à l'annulation constitue une faute ouvrant au preneur le droit de lui demander réparation dans les conditions de la responsabilité délictuelle** et, souverainement, que M. X... ne rapportait la preuve, dont il avait la charge,

ni d'un préjudice certain  
ni d'un lien de causalité,

dès lors qu'il avait volontairement cessé son activité et quitté les lieux avant tout congé ou toute annulation judiciaire du **bail**, la cour d'appel, abstraction faite de motifs surabondants, en a exactement déduit, sans dénaturation des conclusions dont elle était saisie, que la **demande en dommages-intérêts devait être rejetée** ;

# Bail rural clauses statutaires SCEA gérance limitation - opposabilité aux tiers

---

**chambre commerciale 9 janvier 2019 N° de pourvoi: 16-26697**

En application de l'article L. 223-18 code de commerce, **les clauses limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers ;**

qu'ayant relevé, par des motifs non critiqués, que **les statuts de la SCEA autorisaient la conclusion d'un bail, ce dont il résultait que cette dernière était régulièrement engagée avec M. X..., peu important le dépassement de pouvoir, à le supposer établi, du représentant de l'associé unique de la SCEA lors de la délibération de l'assemblée générale ayant autorisé cette société à consentir le bail, une telle limitation statutaire étant inopposable aux tiers,**

la cour d'appel, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la première branche, a, par ces seuls motifs, statué à bon droit ; que le moyen n'est pas fondé

# Indivision bail rural consentement volonté des indivisaires (non)

---

3 ème civ. 14 mars 2019 N° de pourvoi: 17-22208

par acte du 22 octobre 1985, M. AZ... a pris à **bail** à long terme des parcelles dépendant d'un domaine en indivision ; que, par déclaration du 1er août 2011, il a fait convoquer les coïndivisaires de la succession V... devant le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un **bail** verbal sur des parcelles adjacentes cadastrées [...], [...] et [...] et en expulsion de M. et Mme U... qui les occupent ;

Attendu que M. AZ... et M. et Mme Q... font grief à l'arrêt de rejeter la demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. AZ... ne produisait pas d'élément permettant d'établir **la volonté des indivisaires de lui octroyer un bail rural** et ne rapportait pas la preuve d'un tel **bail**, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision

# Mise à disposition onéreuse contrepartie avant le décès

---

3 ème civ. 28 mars 2019 N° de pourvoi: 18-13845

Vu l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 17 janvier 2018), que Mme R... N..., contestant l'existence d'un **bail rural** verbal revendiqué par M. et Mme S... lors de la licitation d'une parcelle de terre dépendant de la succession de son père, K... N..., les a assignés, ainsi que ses frères et soeur, MM. Z... N..., H... N... et Mme J... N..., en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi par la succession, qui a vendu un bien grevé d'un **bail** au lieu de vendre un bien libre d'occupation ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que M. et Mme S... établissent que la parcelle litigieuse a été exploitée par le père de M. S... puis par eux-mêmes depuis plusieurs décennies, qu'au décès de K... N... le **bail** s'est poursuivi entre ses héritiers et les preneurs et que M. et Mme S... se sont acquittés régulièrement du fermage entre les mains soit de "F..." (en réalité QG...) N..., veuve de K... N..., soit des administrateurs de l'indivision successorale et qu'il en résulte que M. et Mme S... bénéficient d'un **bail rural** verbal ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si la mise à disposition de M. A... S... ou de M. et Mme H... S... de la parcelle litigieuse avait eu, avant le décès de K... N..., une contrepartie onéreuse**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; Bull Ed Entr Agri avril 19 p.7

# convention d'occupation précaire projet concret de changement de destination

---

3 ème civ. 29 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-15292

Vu l'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 12 janvier 2017), qu'en 2001, le groupement agricole d'exploitation en commun de [...] (le GAEC) a obtenu, par l'intermédiaire de la SAFER, la mise à disposition de parcelles acquises par la commune [...] ; qu'au titre de l'année 2003, celle-ci a directement consenti au GAEC une vente d'herbe sur pied reconduite jusqu'en 2007 puis renouvelée tacitement jusqu'en avril 2013 ; **qu'à cette date, la commune a entrepris des travaux d'aménagement de la zone où les terrains étaient implantés ; que le GAEC a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail rural ;**

Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt retient qu'il importait peu que la commune eût improprement qualifié les conventions régularisées avec le GAEC de **vente d'herbe**, alors qu'il est établi qu'elle avait conclu des conventions d'occupation précaire d'un bien dont la destination agricole devait être changée ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si les parties avaient intégré, dans leurs prévisions, un projet concret de changement de destination des parcelles, de nature à caractériser la conscience qu'avait l'exploitant de conclure une convention d'occupation précaire**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

# Indemnité d'occupation - Point de départ – Date du prononcé de la nullité – Restitutions - Garantie du notaire.

---

**3° Civ. - 14 juin 2018. CASSATION PARTIELLE N° 17-13.422**

1° La prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'occupation correspondant à la **contrepartie de la jouissance** des lieux et consécutive à l'annulation du bail ne peut courir avant le prononcé de la **nullité du contrat**.

2° Les restitutions dues à la **suite de l'annulation d'un bail** ne constituent pas, par elles-mêmes, un **préjudice indemnisable**.

Il en résulte qu'un notaire qui a manqué à son devoir de conseil ne peut être tenu de garantir la restitution des loyers qu'en cas d'insolvabilité du bailleur.

BICC n° 891 N° 1134 *Doctrine* : D. 2018, *somm.*, p. 1312

# Convention pluriannuelle de pâturages – FONDS RURAL concours du nu propriétaire (oui)

---

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 29 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-17442 Publié au bulletin

Vu l'article 595 du code civil, ensemble l'article L. 481-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que **l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds rural et que les terres à vocation pastorale peuvent donner lieu à des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage d'une durée minimale de cinq ans ;**

Attendu que, pour rejeter la demande d'annulation et d'expulsion, l'arrêt retient que *l'usufruitier peut passer seul une convention pluriannuelle de pâturage* qui s'apparente à une **convention d'occupation précaire** soumise au régime général du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la condition de concours du nu-propriétaire s'applique à tous les baux portant sur un fonds rural**, qu'ils paraissent ou non soumis au statut du fermage lors de la conclusion du contrat, et que le droit d'exploiter résultant d'une convention pluriannuelle de pâturage ne se réduit pas à la tolérance d'une occupation précaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Bulletin d'information n° 899 du 1er avril 2019 N° 372

# Manœuvres frauduleuses -inopposabilité du bail -préjudice spécifique- dommages et intérêts

3 ème civ. 28 mars 2019 N° de pourvoi: 17-26733

MM. et Mme C... , créanciers de M. L..., ont inscrit des hypothèques sur des parcelles appartenant indivisément à M. et Mme L... ; que, par acte du 26 août 2009, ceux-ci ont consenti sur leurs terres un **bail rural** à long terme à l'EARL F... dont Mme L..., est gérante et associée unique ; que, par acte du 26 septembre 2014, les conjoints C..., qui ont obtenu l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre M. et Mme L..., les ont assignés, ainsi que l'EARL, en **inopposabilité du bail** et indemnisation ; Attendu que M. et Mme L... et l'EARL font grief à l'arrêt de déclarer le **bail** inopposable ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que **la fraude découle de la connaissance par le débiteur et son cocontractant à titre onéreux du préjudice résultant pour le créancier de l'acte passé en vue de diminuer l'effectivité de ses droits** et, souverainement, que la conclusion, au profit d'une personne morale gérée par son associée unique, elle-même épouse du débiteur et co-bailleresse avec celui-ci, d'un **bail rural** à long terme, avait pour objet de diminuer substantiellement la valeur vénale du bien pris en garantie et d'en empêcher la vente au profit de quiconque, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que ce **bail** devait être déclaré inopposable aux créanciers poursuivant la licitation et à toute personne qui se porterait adjudicataire ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que M. et Mme L... et l'EARL font grief à l'arrêt de les condamner à payer des dommages-intérêts ; 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 relevé que tant les manœuvres frauduleuses imputables à M. et Mme L... et à l'EARL que la persistance de leur attitude dilatoire au cours de la procédure avaient multiplié les difficultés d'exécution et différé le désintéressement des créanciers**, la cour d'appel a pu retenir l'existence d'un **préjudice spécifique** subi par ceux-ci dont elle a souverainement apprécié le montant ;

# DUREE

## Projet de bail de 25 ans – bail verbal – contrat type départemental de 9 ans

---

3 ème civ. 17 mai 2018 N° de pourvoi: 16-10225

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 bailleur de s'opposer au renouvellement à l'issue de cette période ;

# SUCCESSION - IFI - BAUX à LONG TERME -BAIL CESSIBLE fiscalité seuil de 300 000 €

---

**Aux termes de l'article 793-2-3° du CGI** sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des  $\frac{3}{4}$  de leur valeur, les **biens donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial.**

**Toutefois**, lorsque la valeur totale des biens en cause transmis par le défunt à chaque héritier, donataire ou légataire excède le seuil, mentionné à l'article 793 bis du CGI de **300 000 € (avant 101 897 €)**, l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit est ramenée à **50 %** au-delà de cette limite.

**Le maintien de l'exonération partielle est toutefois subordonné à la condition que les biens reçus restent la propriété du donataire, héritier ou légataire pendant une durée minimale de 5 ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit (Art. 793 bis du CGI).**

**Actuellement fixé à 101 897 €, Le seuil est relevé par le présent amendement à 300 000 €.**

# Fiscalité des baux à long terme – vente partielle

---

**3<sup>ème</sup> civ. 10 juillet 2018 N°16-26083**

Colette X... est décédée le [...] , laissant pour lui succéder ses deux fils, MM. Philippe et Frédéric X... ; que dépendaient de sa succession divers biens donnés à bail à long terme à l'EARL X... dont MM. X... étaient les seuls associés ; que ces derniers **ayant cédé**, postérieurement au dépôt de la déclaration de succession et avant l'expiration du délai de cinq ans de cette transmission, **l'une des parcelles données à bail, l'administration fiscale**, invoquant la déchéance de l'exonération prévue par l'article 793-2 3° du code général des impôts, **leur a notifié une proposition de rectification** ; qu'après mise en recouvrement des droits réclamés et rejet de sa réclamation, M. Frédéric X... a assigné le directeur des finances publiques de l'Aube pour obtenir le dégrèvement d'une partie des droits rappelés ;

après avoir rappelé que l'article 793 bis du code général des impôts conditionne le bénéfice de l'exonération partielle prévue à l'article 793-2 3° du même code à la conservation du bien affermé pendant cinq ans, à compter de la date de la transmission à titre gratuit, l'arrêt retient que **la déchéance, encourue en cas de non-respect de la condition de conservation du bien, ne porte que sur les biens cédés et non sur la totalité des biens donnés à bail** ;

qu'ayant constaté que les droits de mutation devenus exigibles après le décès de Colette X... avaient été calculés en considération de l'exonération bénéficiant aux biens ruraux donnés à bail à long terme les 18 mars 1991 et 28 décembre 2001 incluant une parcelle [...] située à [...], laquelle avait été divisée en trois parcelles dont deux avaient été cédées à l'EARL X..., la cour d'appel a exactement retenu, abstraction faite des motifs erronés mais surabondants critiqués par la seconde branche, que **la remise en cause de l'exonération ne devait porter que sur les seules parcelles cédées à l'EARL et non sur toutes celles louées à bail** RL oct 18 n°47-2018

# PRIX DU FERMAGE

---

MACON 2019

# Arrêté préfectoral : loyer 0 € et diagnostic L 411-11

---

Conseil d'État (5ème et 6ème ch.) 9 novembre 2018 N° 408667

5. Considérant, en troisième lieu, que **la cour n'a pas commis d'erreur de droit** en jugeant que le préfet de la Vendée avait pu, sans méconnaître ni la compétence qu'il tirait des **dispositions de l'article R. 411-1 du code rural et de la pêche maritime**, ni les dispositions citées ci-dessus des articles L. 411-1 et L. 411-11 du même code, fixer à **0 euro le loyer mensuel minimum pour les bâtiments d'habitation classés en 4ème catégorie** ;

6. Considérant, en quatrième lieu, que l'arrêté attaqué retient, parmi les critères de classement des bâtiments, leur niveau de confort énergétique " établi au regard du diagnostic de performance énergétique en vigueur " ; que **la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit** en jugeant que cette disposition, qui ouvre aux propriétaires **la faculté d'obtenir un classement plus favorable** de leur bien **en faisant réaliser le diagnostic** prévu par l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, **ne méconnaissait pas les dispositions de l'article L. 134-3-1 de ce code, en vertu desquelles la production de ce diagnostic n'est pas obligatoire lors de la conclusion d'un bail rural** ;

# Fermage nouvel arrêté application aux baux en cours 9<sup>ème</sup> année

---

Conseil d'État (5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> ch.) 9 novembre 2018 N° 408667

7. Mais considérant qu'il résulte du **deuxième alinéa des dispositions précitées de l'article L. 411-11 du code rural** et de la pêche maritime, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, de laquelle elles sont issues, que, **par dérogation au principe résultant de l'avant-dernier alinéa**, selon lequel « **le loyer des baux ruraux en cours ne peut être révisé qu'à la date de leur renouvellement ou, s'il s'agit de baux à long terme, au début de chaque nouvelle période de neuf ans,** » la publication de l'acte par lequel le préfet fixe des maxima et minima de loyer pour les bâtiments d'habitation ouvre à toute partie à un bail en cours relatif à un tel bâtiment la possibilité de demander que le loyer soit révisé pour être mis en conformité avec ces maxima et minima ;

qu'ainsi, en jugeant que l'arrêté attaqué avait pu légalement prévoir, par son article 2, qu'il n'était pas applicable aux baux en cours à la date de sa publication, ce qui impliquait qu'il ne pouvait donner lieu à une révision du loyer,

la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit qui justifie l'annulation de son arrêt en tant qu'il se prononce sur cet article 2 ;

# Arrêté préfectoral - prise en compte des améliorations (non)

Conseil d'État 3ème - 8ème chambres réunies 29 mai 2019 N° 421101

---

3. Aux termes du dernier alinéa de l'article 6 de l'arrêté du 26 septembre 2007 du préfet du Pas-de-Calais, pris en application des articles L.411-11 et R. 411-1 du code rural : "**BATIMENTS D'HABITATION** / (...) Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemniserà le preneur selon les règles d'amortissement convenues entre les parties. A défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail ". Aux termes du dernier alinéa de l'article 7 du même arrêté : "**BATIMENTS D'EXPLOITATION** (...) Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemniserà le preneur **selon les tables d'amortissement** définies dans l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1978 pris pour le calcul des indemnités dues aux preneurs à l'expiration de leurs baux en raison des travaux d'amélioration foncière. A défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail ". L'arrêté du préfet du 29 septembre 2008 reprend les mêmes dispositions.

4. Il résulte des dispositions précitées des articles **L 411-50 et L 411-56 du code rural** que le renouvellement d'un bail rural a pour effet de reporter à la sortie du fonds l'indemnisation du preneur pour les améliorations qu'il a apportées aux biens loués et que les **conditions du bail renouvelé sont en principe celles du bail précédent**. En conséquence, **les améliorations apportées par le preneur ne peuvent en principe être prises en considération pour le calcul du loyer à l'occasion du renouvellement du bail**.

Par suite, M. A...est fondé à soutenir que le tribunal administratif de Lille a commis une erreur de droit en jugeant illégale la dernière phrase du dernier alinéa des articles 6 et 7 des deux arrêtés du préfet du Pas-de-Calais au motif qu'aucune disposition du code rural ne conditionnerait la prise en compte des améliorations apportées au fonds loué au versement par le bailleur de l'indemnité prévue par l'article L. 411-69 du code rural. Le jugement du 9 mai 2018 doit, dès lors, être annulé.

# Détermination du fermage arrêté... inadapté !

---

**3 ème civ. 21 février 2019 N° de pourvoi: 18-10120**

Attendu que Mme I... fait grief à l'arrêt de déclarer l'arrêté du préfet des Yvelines du 7 octobre 2002 inapplicable au fermage dû pour la partie exploitation du bâtiment ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'arrêté précité encadrait le montant des fermages des 'terres labourables et herbagères comprenant un bâtiment d'exploitation', ce dont il résultait qu'il ne s'appliquait qu'à des biens sur lesquels était exercée une activité fondée sur la mise en valeur du sol, et que, Mme I... s'occupant, outre l'activité **d'élevage d'équidés, de l'entraînement des chevaux et des cavaliers à la compétition nationale, de la formation de jeunes chevaux et de l'organisation de concours nationaux et régionaux, le bâtiment d'exploitation, compte tenu de la nature de ces activités complémentaires et de sa spécificité**, ne pouvait être assimilé ni aux installations destinées au seul logement du cheptel, ni à une grange, de sorte qu'il n'était pas un simple accessoire des terres herbagères,

la cour d'appel en a souverainement déduit que **l'arrêté préfectoral n'était pas applicable à la détermination du montant du fermage pour la partie exploitation du bâtiment ;**

# ARRETE... 'ADAPTE' ... recherche

3E CIV. 22 SEPTEMBRE 2016, POURVOI N° 15-20.435

3E CIV. 11 MARS 2014, POURVOI N° 13-10. 685

Attendu que, pour fixer le montant du fermage, l'arrêt retient qu'il ressort tant de l'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 22 octobre 2012 que de celui de la Cour de cassation du 11 mars 2014 qu'il a été jugé qu'aucun arrêté préfectoral n'était applicable à la situation d'espèce ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la Cour de cassation a cassé l'arrêt du 22 octobre 2012 pour ne pas s'être expliqué sur l'existence ou non d'un arrêté préfectoral 'adapté' à l'activité pratiquée par Mme X... et sur les éléments en fonction desquels la valeur locative avait été déterminée, sans définir les règles applicables en l'espèce, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que lorsque l'activité exercée par un preneur à bail rural n'est pas visée par l'arrêté préfectoral, qui doit fixer des minima et des maxima pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation, la valeur locative doit être déterminée selon les situations locales, les usages professionnels et les minima et maxima applicables à ce type d'exploitation dans un département voisin ;

Attendu que selon l'arrêt attaqué (Versailles, 22 octobre 2012) que la SCI Les Ormeteaux a donné à bail à Mme X... d'une part des parcelles de terres, d'autre part des bâtiments à usage d'habitation et à usage de prise en pension de chevaux et cours d'équitation ; que par un arrêt irrévocable du 20 mai 2010 le bail portant sur ces bâtiments a été requalifié en bail rural ; que le tribunal paritaire des baux ruraux a, ensuite été saisi d'une demande de fixation du fermage pour les bâtiments d'exploitation ;

Attendu que pour fixer le loyer, l'arrêt retient qu'à défaut de toute autre référence et d'accord de gré à gré sur la base d'un bail rural, le loyer doit être calculé conformément au droit commun du bail rural et que le calcul de l'expert en page 22 du rapport doit être repris ;

Qu'en statuant ainsi, sans s'expliquer sur l'existence ou non d'un **arrêté préfectoral adapté à l'activité pratiquée** par Mme X... et sur les éléments en fonction desquels la valeur locative a été déterminée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# Paiement - créance indéterminable – raison sérieuse de non paiement (oui)

---

3 ème civ. 6 septembre 2018 N° de pourvoi: 17-11831

Mme A... , induite en erreur sur la superficie exploitée par un relevé adressé par la caisse de mutualité sociale agricole, avait pu légitimement croire que les fermages avaient été calculés, depuis la prise d'effet du bail, sur la base d'une contenance inexacte et relevé qu'elle avait, de bonne foi, régularisé sa situation lors de la tentative de conciliation devant le tribunal, la cour d'appel a pu retenir **l'existence d'une raison sérieuse et légitime de nature à faire obstacle à la résiliation**, au sens de l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de **rejeter leur demande de paiement du fermage 2013-2014** ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les bailleurs se bornaient à **demandeur la condamnation au paiement d'un fermage sans offrir de preuve permettant de rendre leur créance déterminable**, la cour d'appel a, sans violer les textes invoqués par le moyen, légalement justifié sa décision ;

RDR n°467 nov.18 comm. n°171 Crevel

# Action en requalification caractère illicite - recevabilité

---

**3 ème civ. 11 octobre 2018 N° de pourvoi: 17-11972**

« Le prix du bail à ferme devait, selon les dispositions impératives de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, être déterminé selon la valeur locative dont ce texte énumère les différents critères compris entre des maxima et minima précisés chaque année par l'autorité préfectorale,

de sorte que le loyer fixé en dehors de ces limites était illicite et, souverainement,

que **l'action en requalification** introduite par M. X... ne se confondait pas avec la **demande en révision du loyer** prévue à l'article L. 411-13 du même code, la cour d'appel en a exactement déduit que les demandes du preneur sortant étaient recevables. »

Gaz Pal 7 mai 19 n°17 p.24 note Carius

# formalisme deux preneurs - deux LRAR



## 3 ème civ. 7 février 2019 N° de pourvoi: 17-31024

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'une première mise en demeure reçue, le 20 janvier 2014, par les preneurs qui n'y ont pas répondu, suivie d'une seconde mise en demeure, le 4 juin 2014, leur intimant de payer le fermage de l'année 2014 dans les trois mois, a abouti à un paiement le 7 octobre 2014, ce qui démontre le manquement des preneurs à leurs obligations ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions qui soutenaient que **les mises en demeure avaient été adressées à M. et Mme A... par une seule lettre, alors que chacun des époux co-preneurs devait être destinataire d'une mise en demeure**, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

# Terres non cultivables - fermage – fondement juridique injustifié

---

3 ème civ. 7 février 2019 N° de pourvoi: 17-20476

Vu l'article 12 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 21 mars 2017), que, par acte du 19 décembre 2013, M. Z... a donné à **bail rural** à M. X... des parcelles de terre ; qu'après deux mises en demeure restées infructueuses, il a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **paiement des fermages** ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que M. Z... a donné à **bail de mauvaise foi des terres non susceptibles d'exploitation** et qu'il est particulièrement mal venu à en réclamer le fermage ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser le **fondement juridique de sa décision**, la cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a violé le texte susvisé ;

# modification du fermage exécution durant plus de 5 ans compensation

---

3 ème civ. 25 octobre 2018 N° de pourvoi: 17-10073

La **modification du fermage**, par l'effet d'une clause du **bail**, avait été exécutée sans opposition **pendant cinq ans, par des virements et remises en contrepartie de factures quittancées**, la cour d'appel, qui n'a pas violé le principe de la contradiction en relevant d'office un moyen réputé avoir été débattu contradictoirement à l'audience et qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, a pu en déduire que ces actes répétés sans contrainte étaient dépourvus d'équivoque.

le GAEC fait grief à l'arrêt de dire recevables les demandes de M. X... et de le condamner à payer à celui-ci un arriéré de fermages et taxes ;

Mais attendu qu'ayant constaté, sans dénaturation, que les sommes demandées par le **baillieur** procédaient de la même cause que celles dont le preneur sollicitait le remboursement et avaient vocation à se compenser avec elles selon ce qu'elle retiendrait sur le bien-fondé des prétentions respectives, la **cour d'appel a pu déclarer recevables les demandes nouvelles de M. X... en ce qu'elles tendaient à l'apurement des comptes entre parties**

# DROITS ET OBLIGATIONS

---

MACON 19

# « superficie exploitée par le preneur » en cours de bail ne constitue pas un motif de résiliation

---

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 13 septembre 2018 N° de pourvoi: 16-17637

Vu les articles L. 331-6 et L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte du premier de ces textes que seul le refus définitif de l'autorisation d'exploiter lorsqu'elle est nécessaire ou la non-présentation par le preneur 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 et, du second, que les motifs de résiliation à la demande du bailleur sont limitativement énumérés ;

Attendu que, pour prononcer la résiliation du bail, l'arrêt retient que, malgré les demandes réitérées du bailleur, M. Y... n'a pas justifié de la superficie totale exploitée par lui et a mis son cocontractant dans l'impossibilité de vérifier sa situation au regard du contrôle des structures ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'absence de justification envers le bailleur de la superficie exploitée par le preneur en cours de bail ne constitue pas un motif de résiliation prévu par la loi**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

# Renouvellement du bail à long terme avant l'ordonnance du 13/6/2006 : bail « commun statutaire »

---

**3 ème civ. 15 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-16171**

Vu les articles L. 411-64 et L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime ;

**Attendu que le bail renouvelé issu d'un bail à long terme échu avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 relève du régime commun statutaire ;**

M. et Mme Y... sont titulaires d'un bail à long terme de dix-huit ans, ayant pris effet le 1er octobre 1976, sur des terres appartenant à Mme A... ; que ce bail a été renouvelé en 1994 et **2003** ; que, par **acte du 19 juin 2012**, Mme A... a délivré congé en raison de l'âge des preneurs pour le 1er octobre 2015 ; que M. et Mme Y... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé ;

Attendu que, pour déclarer valable le congé délivré par Mme A... et dire qu'il prendrait effet le 1er octobre 2016, à l'expiration de la période annuelle au cours de laquelle Mme Y... atteindrait l'âge de la retraite, et non à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle elle atteindrait cet âge, l'arrêt retient que le bail, renouvelé le 1er octobre 1994 puis le 1er octobre 2003, était en cours lors de la publication de l'ordonnance du 13 juillet 2006 dont les dispositions lui ont été immédiatement applicables ; Qu'en statuant ainsi, la **cour d'appel a violé les textes susvisés** ;

RL février 2019 n°08-2019

# RESILIATION OU NON- RENOUVELLEMENT il faut choisir !

---

**3 ème civ. 29 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-17443**

Vu l'article **L. 411-31, I, 1° du code rural** et de la pêche maritime ;

Attendu que la mise en demeure de payer les fermages doit, à peine de nullité, rappeler les termes du texte précité ;

Attendu que, pour prononcer la résiliation des baux, l'arrêt retient que les lettres avertissant le destinataire de l'hypothèse de la résiliation du **bail** en vertu de l'article **L. 411-53 du code rural** respectent les dispositions légales et sont exclusives d'une quelconque nullité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'article L. 411-53** précité, tant dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006 que dans celle en vigueur à la date des actes, **régit le refus de renouvellement et non la résiliation du bail**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

à rapprocher Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 7 septembre 2017 n° de pourvoi: 16-19874

# Contestation 4 mois - forclusion

---

## Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 Mai 2019 – n° 17-28.836

M. J. fait grief à l'arrêt de le dire forclos en sa contestation et de déclarer sa **demande irrecevable** ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant énoncé que les dispositions de l'article L. 411-54 du code rural et de la pêche maritime imposaient au preneur d'élever sa contestation dans le délai de quatre mois, constaté que l'expiration de celui-ci était intervenue le 29 août 2015 et retenu, sans se contredire, que l'impossibilité d'agir en temps utile, directement ou par l'intermédiaire d'un conseil, n'était pas établie, la cour d'appel en a exactement déduit que la maladie dont M. J. faisait état ne présentait pas un caractère irrésistible ;

Attendu, d'autre part, que **l'obligation de saisir le tribunal en contestation de congé dans un délai de quatre mois, prévue à peine de forclusion de la demande**, ne porte pas atteinte à la substance même du droit d'accès au juge, dont elle encadre les conditions d'exercice dans le but légitime d'assurer la sécurité juridique des relations entre bailleur et preneur régies par un statut impératif ; que, le juge exerçant un contrôle de la régularité formelle du congé et conservant le pouvoir de relever le demandeur de la forclusion encourue,

il ne résulte pas de cette sanction, en ce qu'elle est assortie de tempéraments, une disproportion dans la considération des intérêts respectifs ; qu'ayant constaté que le congé délivré dans **le préavis légal en raison de l'âge du preneur** comportait les mentions prévues par l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime et retenu que les conditions de la force majeure n'étaient pas réunies, M. J. n'étant pas totalement dépourvu de la faculté d'agir sans retard, la cour d'appel en a justement déduit, sans excès de formalisme, que la **demande était irrecevable** ;

# Décès poursuite par les ayants droit absence de participation effective

---

3 ème civ. 24 janvier 2019 N° de pourvoi: 17-22681

le prétendant à la poursuite du bail doit justifier d'une participation effective sur les lieux de l'exploitation et relevé que les éléments produits par M. X..., contredits par les témoignages des habitants de la commune, n'établissaient pas que l'aide apportée à son père avait été régulière et distincte d'un concours occasionnel, qui était confirmé par les déclarations à la mutualité sociale agricole pour un **mois en 1995** et **quatre en 1996**, et mentionnaient que celui-ci avait dirigé **de 1997 à 2004 une société de montage et réparation de cycles** dans une **localité éloignée** des terres exploitées avant de s'inscrire comme exploitant agricole,

la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur une attestation qu'elle a décidé d'écarter et qui a souverainement estimé que M. X... ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, d'une participation effective aux travaux de la ferme au cours des cinq années antérieures au décès du preneur, a, sans contradiction ni dénaturation, légalement justifié sa décision

# Changement de destination office du juge zone urbaine « U »

---

## 3 ème civ. 15 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-16687

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 17 mars 2017), que, par actes des 29 mars et 12 avril 2011, Antoinette E... et ses filles, Mme A... et Mme B..., ont délivré à M. Y... un congé afin de mettre fin au **bail** dont il était titulaire sur des parcelles horticoles ; que, par déclaration du 11 mai 2011, M. Y... a saisi le tribunal paritaire en annulation ; que les **bailleresses** s'y sont opposées au motif que le congé valait résiliation pour changement de destination ; que, Antoinette E... étant décédée le [...], l'instance a été poursuivie par Mmes A... et B... ;

Attendu que, pour déclarer la résiliation régulière et ordonner l'expulsion du preneur, l'arrêt retient que le congé avait été donné en vue d'un changement de destination des terrains et que cet acte, notifiant au preneur la décision des **bailleresses** de résilier le **bail**, mentionnait leur engagement de procéder à cette modification dans le respect des documents d'urbanisme ;

Qu'en statuant ainsi, sans **vérifier, au besoin d'office, si la destination de parcelles agricoles pouvait être changée en application des dispositions du plan local d'urbanisme régissant le territoire de la commune et si les terrains litigieux figuraient en zone urbaine** au sens du texte susvisé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# Division - poursuite du bail

---

**Cour de cassation 3e chambre civile 9 Mai 2019 – n° 17-11.766**

ayant constaté que la parcelle litigieuse était issue de la division d'un terrain ayant donné lieu à une résiliation partielle de bail rural en vue de libérer l'autre partie destinée à la vente, la cour d'appel a pu en déduire, sans inverser la charge de la preuve, que le bail s'était poursuivi sur le tènement conservé par les exploitants ;

# Sous location activité équestre – intention des parties bail rural

---

## 3 ème civ. 29 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-15029

M. et Mme Y... ont donné à **bail** civil à Mme X... des bâtiments et terrain pour partie de leur domaine ; que ce **bail** autorisait le preneur à sous-louer

tout ou partie des locaux ; que, postérieurement à la conclusion du **bail**, Mme X... **a consenti une sous-location à M. A... en vue de l'exercice d'une activité équestre** ; que, par déclaration du 28 janvier 2014, elle a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en requalification en **bail** statutaire et apurement des comptes ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant analysé la valeur et la portée des éléments produits et procédé à la recherche **de l'intention des parties**, la cour d'appel, qui, abstraction faite de motifs surabondants sur la qualité d'éleveur de chevaux du sous-locataire, a retenu souverainement que **la mention dans le bail d'une faculté de sous-location ne comportant aucune précision relative à l'exploitant agricole qui en bénéficierait ne prouvait pas, à elle seule, la volonté délibérée des bailleurs d'éluder le statut du fermage**, a légalement justifié sa décision

# Mise à disposition et avertissement ou apport du droit au bail et agrément

---

**3e chambre civile 9 Mai 2019 – n° 17-26.396**

que les bailleuses ont demandé à cette juridiction de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion des exploitants et de condamner ceux-ci au paiement d'indemnités et rappels de fermage ;

Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt retient que, concernant les infractions aux dispositions des articles L. 411-37 et L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime, M. M. et la SARL Espace Equitation font justement remarquer que, depuis le mois de juin 2006, la SARL Espace Equitation procède au règlement des loyers et que les bailleuses n'établissent nullement qu'elles s'y seraient opposées ni que le preneur se serait abstenu de répondre à une mise en demeure de communiquer des informations ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'il le lui était demandé, **si l'exploitation des lieux par une société résultait d'une mise à disposition des terres louées consentie par M. M., nécessitant l'information des bailleuses, ou d'un apport de droit au bail, subordonné à leur agrément, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision**

# Résiliation environnementale sans compromission du fonds

---

**Cour d'appel de Caen (2e ch.) 11 Octobre 2018 RG : 17/03133** JurisData : 2018-018473

Le bail comporte, au titre des conditions spécifiques la clause suivante : "***Les terres seront cultivées dans le cadre des contraintes agro-environnementales et selon des méthodes agro-biologiques***".

Cette clause vise à maintenir des pratiques agro-écologiques préexistantes et s'inscrit dans une démarche du bailleur de conversion de l'ensemble de ses parcelles à l'agriculture biologique.

Les preneurs ne contestent pas qu'ils exploitent les parcelles louées de façon conventionnelle, laquelle exclut la culture biologique.

Ce faisant, ils contreviennent à la clause du bail leur imposant le respect des **contraintes agro-biologiques**. Les dispositions de l'article L. 411-31 I 3° du Code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 qui prévoient que **la résiliation du bail est encourue si le preneur contrevient aux engagements de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime sans qu'il soit nécessaire de caractériser la compromission de la bonne exploitation du fonds ou le préjudice subi par le bailleur** ne sont pas applicables au bail rural souscrit le 30 mars 2001.

Afin de justifier la résiliation du bail, le bailleur doit en conséquence apporter la preuve du dommage qui en est résulté et de l'atteinte à la bonne exploitation du fonds. En l'espèce, la bonne exploitation du fonds est nécessairement compromise par l'application de méthodes de production plus polluantes que les méthodes agro-biologiques prévues par le bail.

En outre, le bailleur justifie du préjudice financier qui en est résulté. Il verse aux débats la décision prise par le Préfet qui constate que le bailleur n'a pas respecté les clauses du contrat de l'opération "conversion à l'agriculture biologique", que le contrat se trouve en conséquence résilié et que le bailleur doit restituer les sommes indûment perçues au titre des aides versées à ce titre. **RL février 19 n°07-2019**

# Non exploitation volontaire -mauvaise foi remise en état coût

---

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 avril 2019 N° de pourvoi: 17-18970**

La résiliation du **bail** est encourue lorsque le **bailleur** établit des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et souverainement

que **la non-exploitation volontaire et de mauvaise foi par le preneur** avait rendu nécessaire une **remise en état dont le coût représentait plus de dix ans de fermage annuel,**

la cour d'appel a pu en déduire que le bail devait être résilié et que les dommages subis par le bailleur devaient être réparés ; RL juin 19 n°22-2019

# Compromission mauvaise exploitation du fonds

---

## Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 17-31721

Ayant relevé que **l'exploitation porcine** avait été définitivement **abandonnée** en janvier 2011, date à laquelle Mme M...-X... avait délaissé son activité agricole pour une formation d'aide soignante, que l'initiative des preneurs avait privé de leur fonction les bâtiments qui avaient été spécialement aménagés à cette fin, toute reprise d'une installation soumise à **déclaration pour la protection de l'environnement étant désormais prohibée à proximité d'une habitation**, et que les bailleurs produisaient un constat d'huissier de justice faisant état du **mauvais entretien** de certaines parcelles, de **l'absence de drainage** des parties basses et humides et de **haies et clôtures en mauvais état**,

la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur chacun des éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que ces agissements des preneurs, non justifiés par des raisons sérieuses et légitimes, **compromettaient la bonne exploitation du fonds.**

> Suite à 3e Civ. 23 juin 2016, pourvoi n° 15-10.315

# Cession prohibée et résiliation notion de gravité (non) proportionnalité(non)

---

## 3e chambre civile 6 Juin 2019 – n° 17-21.335

la cession prohibée du bail rural, même si elle ne porte que sur une partie des biens loués, justifie la résiliation de ce bail sans que le juge, saisi d'une telle demande, ait à se prononcer sur la gravité du manquement, ni à rechercher s'il est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

Attendu que, pour rejeter la demande en résiliation, l'arrêt constate qu'une **parcelle incluse dans le bail est exploitée par un tiers** et retient que ce manquement, imputable au preneur, n'est pas d'une gravité telle qu'il justifie la résiliation, dès lors que ce tiers utilise sans contrepartie un terrain représentant dix pour cent de la superficie, ne revendique aucun droit sur celui-ci et avait précédemment reçu de M. Emmanuel d'H. lui-même l'autorisation d'en user ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à justifier **l'infraction au statut du fermage** qu'elle avait constatée, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

# Cession prohibée -mandataire liquidateur - prérogatives

---

**Cass. 3e chambre civile 6 Juin 2019 – n° 18-12.667**

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que le **liquidateur, qui exerçait les droits et actions des bailleurs**, a, en percevant les fermages versés par le Gaec, en lui demandant la moitié des taxes locales et en prenant acte d'une offre d'achat par celui-ci de certaines parcelles, tacitement accepté, pour le compte des époux P., la cession des baux à ce groupement ;

**la liquidation judiciaire des bailleurs n'emporte aucune dérogation à l'interdiction d'ordre public de toute cession, hors du cercle familial, d'un bail rural en cours, même du consentement des bailleurs ou de celui du mandataire qui se substitue à eux,**

# SESSION

---

MACON 19

# Appréciation à la « date de la cession projetée »

---

**3 ème civ. 24 janvier 2019 N° de pourvoi: 17-30925**

Vu l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 13 février 2017), que Elie X..., aux droits duquel se trouvent Mmes X... épouse Y..., X... épouse D..., X... épouse Z..., X... épouse A... et MM. Joseph, E... et Alain X..., a donné à bail diverses parcelles de terre à M. B..., qui a sollicité l'autorisation de les céder à sa fille ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'il importe peu que l'autorisation d'exploiter ait été obtenue par Mme B... le 13 mai 2014, postérieurement à la date de cession projetée au 1er janvier 2014, alors que le refus des bailleurs d'autoriser cette cession a donné lieu à une nouvelle demande qui a abouti à une autorisation d'exploiter avant la date du jugement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la situation du cessionnaire doit s'apprécier à « la date de la cession projetée »**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# Cession contrôle des structures office du juge

---

**Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 Mai 2019 – n° 18-15.271**

Vu les articles L. 331-2 I et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 15 février 2018), rendu sur renvoi après cassation (3 Civ. 8 septembre 2016, pourvoi n 15-18.637), que Mme B. épouse S. a donné à bail à long terme à M. S. et Mme A., son épouse, diverses parcelles de terre ; que la bailleuse a délivré aux preneurs un congé fondé sur le fait que ceux-ci avaient atteint l'âge de la retraite ; que ces derniers ont contesté le congé et sollicité l'autorisation de céder le bail à leur fille, Mme Sophie S. ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que Mme Sophie S. bénéficie d'une autorisation d'exploiter les terres en cause, en qualité d'associée exploitante de l'entreprise à responsabilité limitée S. (l'EARL) ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, **si l'EARL, à disposition de laquelle les terres cédées seraient mises, était en règle avec les obligations du contrôle des structures**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# Cession du bail Autorisation d'exploiter - société

---



**3e chambre civile 6 Juin 2019 – n° 17-21.444**

Vu les articles L. 331-2, L. 411-58 et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que l'autorisation administrative d'exploiter doit être justifiée par la société bénéficiaire de la mise à disposition des terres louées, peu important que le candidat à la cession de bail en soit dispensé à titre personnel ;

# Cession - participation effective - justification

---

**3 ème civ. 7 février 2019 N° de pourvoi: 17-23113**

Vu l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte, d'ordre public, que toute cession de **bail** est interdite, sauf si elle est consentie, avec l'agrément du **baillieur** ou l'autorisation du tribunal paritaire, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur **participant à l'exploitation** ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier 30 juin 2017), que, par acte du 10 mars 1986, Mme X... a pris à **bail** des terres appartenant au groupement foncier agricole de Briane (le GFA) ; que, par acte du 26 juin 2013, le GFA lui a délivré congé en raison de son âge pour le 31 décembre 2014 ; que, par acte du 14 avril 2014, Mme X... a informé le GFA de son intention de céder le **bail** à M. Y... avec qui elle est liée par un pacte civil de solidarité depuis le 2 mai 2011 ; que, par déclaration du 29 juillet 2014, Mme X... et M. Y... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux aux fins d'autorisation de cession ; que l'EARL A... , à la disposition de laquelle M. Y... entend mettre les terres objet de la cession, est intervenue à l'instance d'appel ;

Attendu que, pour autoriser la cession, l'arrêt retient que M. Y... dispose de la compétence agricole et, au travers de l'EARL dont il est associé, du cheptel et du matériel lui permettant l'exploitation du fonds cédé ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; **le candidat à la cession participait effectivement à l'exploitation des terres données à bail à son partenaire dans un pacte civil de solidarité**

# Non participation du co-preneur effet

## 3 ème civ. 25 octobre 2018 n°17-13426

---

Vu les articles L. 411-27, L. 411-31 et L. 411-31, II, 3° du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1766 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 4 janvier 2017), que, par acte du 10 janvier 1985, Marcel Z... et son épouse ont donné à bail à long terme à M. et Mme Y... des parcelles de vigne ; que Marcel Z... est décédé le [...], en laissant pour lui succéder son épouse et leurs fils, Christian et Alain ; que, le bail s'étant renouvelé en 2003, les preneurs ont informé Mme Z..., par lettre du 26 juillet 2006, de la mise à disposition des parcelles louées à l'exploitation agricole à responsabilité limitée X... Y... et fils (l'EARL) ; que, par lettre du 30 juillet 2006, Mme Z... les y a autorisés ; que, par déclaration du 30 août 2012, celle-ci a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation et expulsion ;

Attendu que, pour accueillir sa demande, l'arrêt retient que Mme Y... n'a jamais participé effectivement aux travaux d'exploitation depuis la conclusion du bail et que ce manquement à une obligation essentielle, dont la solidarité avec son mari copreneur ne la dispensait pas, suffisait, par sa gravité, à voir prononcer la résiliation ;

**Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé en quoi la bonne exploitation du fonds était compromise ni relevé que le manquement allégué était de nature à porter préjudice au bailleur, n'a pas donné de base légale à sa décision ;**

GAZ PAL 7/5/19 P.17

# Cession - autorisation contractuelle générale (non écrite) - ordre public améliorations avant la loi du 1/02/95 - effet

3ème civ. 20 décembre 2018 N° de pourvoi: 17-20936

Le contrat prévoyait un engagement du bailleur d'autoriser la cession du bail aux descendants des preneurs dans le cas où ils viendraient à cesser leur activité ou à décéder en cours de bail

qu'ayant retenu, à bon droit, que le **principe d'incessibilité du bail tend à prémunir le bailleur contre un changement, à son insu**, en la personne de l'exploitant ou dans les conditions de l'exploitation et relevé que la **clause**, insérée dans un bail à long terme, visait de **manière générale les descendants, sans que l'on puisse les identifier**, et prévoyait ce **transfert quel que soit le motif de cessation d'activité** des preneurs, ce qui avait pour effet d'imposer dans tous les cas un cessionnaire au bailleur sans recours au juge, la cour d'appel en a exactement déduit que la **clause**, en ce qu'elle contrevenait au caractère d'ordre public du statut du fermage, devait être **déclarée non écrite** ;

Lors de la cession de l'exploitation en 1985, les parents des preneurs leur avaient transmis une créance d'amélioration de fonds que ceux-ci avaient apportée au GAEC en contrepartie de l'attribution de parts sociales et retenu qu'une telle créance, née de relations entre preneur et bailleur, ne pouvait se rapporter qu'aux terres louées et non pas aux terres exploitées par leur propriétaire lui-même, la cour d'appel a pu en déduire, sans inverser la charge de la preuve, ni poser une présomption de mauvaise foi des preneurs évincés, que ce manquement, caractérisé au regard des textes applicables lorsque l'opération a été réalisée, faisait obstacle, par sa gravité, à l'autorisation demandée ; La **faculté de cession du bail est réservée au preneur qui s'est constamment acquitté de ses obligations** et relevé que l'apport litigieux intervenu en 1985, au cours du bail renouvelé le 11 novembre 1979 ayant pris fin le 11 novembre 1988, ne pouvait être rétroactivement régularisé par la loi du 1er février 1995 ayant assoupli le dispositif de cession des améliorations par le preneur sortant, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, en a exactement déduit **que l'atteinte au principe d'incessibilité du bail qui en résultait justifiait le rejet de l'autorisation et la validation du congé** pour sa date d'effet **Annales des Loyers mars 2019 note KRAJESKI « la clause aménageant la cession de bail est elle licite ? » P.91 - GAZ PAL 7/5/19 P.29 B PEIGNOT**

# Surface entretien double activité à temps partiel structure - demande de cession (oui)

---

3 ème civ. 24 janvier 2019 N° de pourvoi: 17-21691

qu'ayant relevé, sans dénaturation, que la clause du **bail** régissant sa cession, sans en exclure le principe, prévoyait l'agrément du **baillieur** pour toute transmission à un descendant du preneur et la faculté pour celui-ci de solliciter une autorisation judiciaire supplétive, la cour d'appel en a exactement déduit que **l'action était recevable** ;

qu'ayant apprécié la valeur et la portée des éléments produits et retenu souverainement, abstraction faite d'un motif surabondant sur l'absence de mise en demeure, que les **bailleres** ne rapportaient pas la preuve d'un défaut d'entretien durable des lieux loués, de nature à constituer les preneurs de mauvaise foi, **la cour d'appel a pu en déduire que les intérêts légitimes des propriétaires étaient préservés** ;

Attendu, enfin, qu'ayant constaté que seule la condition relative à l'exploitation personnelle des lieux par le candidat cessionnaire était contestée par les **bailleres**, la cour d'appel, qui, procédant d'office à la vérification de la situation de M. D... au regard du **contrôle des structures**, a relevé que le transfert envisagé donnait lieu au cumul d'une exploitation portant sur quarante-trois hectares de cultures et d'une activité de **salarié agricole à temps partiel** et qui a retenu que son **projet était conforme** à cette réglementation, a légalement justifié sa décision d'autoriser la cession ;

# Cotitulaire - non associée - absence de participation

---

3 ème civ. 14 juin 2018 N° de pourvoi: 17-18932

Vu les articles L. 411-31, L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;

**Attendu qu'il ne peut être renoncé au droit d'ordre public de se prévaloir d'un manquement aux obligations prévues par les deux derniers de ces textes ;**

Attendu que, pour autoriser la cession du bail à M. Olivier X... et rejeter la demande de résiliation, l'arrêt retient que Michel et Monique X... ne pouvaient ignorer que Mme Y... n'était pas associée de l'EARL, ont expressément consenti qu'elle ait la qualité de co-preneuse tout en n'étant pas associée et ont donc renoncé à ce qu'elle exploite personnellement les terres et à se prévaloir d'une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35 du code rural ; que M. Bernard X..., qui tire ses droits de ses auteurs, ne peut davantage invoquer un manquement de Mme Y... pour s'opposer à la demande d'autorisation de cession de bail et pour solliciter la résiliation de celui-ci ;

**Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les terres données à bail à M. et Mme X... Y... avaient été mises à disposition de l'EARL X... dont la copreneuse n'était pas associée et ne participait pas aux travaux,**

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

# Copreneurs - cession déchéance participation concomitante

---

Cass.3<sup>ème</sup> civ. 25 octobre 2018 n°17-14073

L'exécution de bonne foi des obligations du statut du fermage, condition nécessaire à l'autorisation demandée impose à chaque copreneur auteur de la mise à disposition des biens loués, d'**adhérer concomitamment au groupement** bénéficiaire de celle-ci.

GAZ PAL 7/5/19 p.30 note FESCHOTTE DESBOIS

# Cession prématurée ou faculté offerte – effectivité - interprétation

---

3 ème civ. 14 mars 2019 N° de pourvoi: 17-26829

que le preneur cédant son bail à un descendant sans agrément du bailleur ou autorisation préalable encourt la résiliation et, souverainement, par une interprétation de la notification du preneur en réponse au congé qui lui avait été délivré pour raison d'âge, que l'ambiguïté de ses termes rendait nécessaire, que cet acte ne constituait pas une cession prématurée mais l'exercice d'une faculté offerte au preneur évincé par l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel, qui a relevé que M. Q... avait lui-même présenté de bonne foi au tribunal paritaire une demande d'autorisation sans avoir connaissance de la demande concomitante en résiliation et retenu que la société ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, que la cession était déjà effective au jour de sa demande, en a exactement déduit que la résiliation devait être écartée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de surseoir à statuer sur la demande d'autorisation de cession jusqu'à la décision du tribunal administratif sur l'autorisation préfectorale ;

Mais attendu qu'il résulte de l'arrêt que **le sursis à statuer a été prononcé dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire du juge en vue d'une bonne administration de la justice** ; qu'une telle décision ne peut être attaquée par la voie d'un pourvoi en cassation ;

# Cession – associé-e - divorce – effet sur le bail

---

**3 ème civ. 14 mars 2019 N° de pourvoi: 17-31561**

**Vu les articles L. 411-31, L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ;**

M. et Mme P... ont donné à bail à M. C... et Mme M... des parcelles de terre par trois baux distincts ; que Mme V... P..., ainsi que Mme E... P..., Mme G... X... et Mme K... P... (les consorts P...), qui viennent aux droits des bailleurs initiaux, ont sollicité la résiliation de ces baux ; Attendu que M. C... fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail rural du 24 décembre 1991 ; Attendu qu'il résulte de ces textes que le bailleur peut solliciter la résiliation du bail lorsque le preneur qui a mis les terres prises à bail à disposition d'une société n'en est pas associé ou n'exploite plus effectivement les terres, si ce manquement est de nature à porter préjudice au bailleur ;

Attendu que, pour rejeter la demande de résiliation du bail du 7 novembre 1989 et du bail verbal, l'arrêt retient que **le retrait de Mme M... de sa qualité d'associée au sein de l'entreprise à responsabilité limitée C... est la conséquence directe de la perte de sa qualité d'exploitante agricole qui s'est accompagnée de sa renonciation aux différents baux dont elle était titulaire, à la suite du divorce de M. et Mme C..., et que la jurisprudence invoquée par les consorts P..., selon laquelle la mise à disposition par le preneur des biens donnés à bail à une société dont il n'est pas associé, constitue une cession prohibée, ne trouve pas à s'appliquer puisque M. C..., qui a conservé la qualité de preneur, est resté associé de l'EARL C... ;**

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

RL mars 19 n° 19-2019

# Coprise indivisibilité manquement L411-35. 3°> résiliation

---

## 3 ème civ.11 avril 2019 N° de pourvoi: 17-28859

La faculté de mettre **les biens loués à la disposition** d'une société à objet principalement agricole **impose, en cas de pluralité de preneurs, que ceux-ci en soient tous associés**, qu'à défaut, le preneur non associé manque à son **obligation de se consacrer personnellement à la mise en valeur de ces biens et procède à une cession prohibée**, la circonstance que l'autre preneur soit effectivement associé étant sans incidence du fait du caractère indivisible du bail rural, et, souverainement, que **l'accord donné par les bailleurs à cette mise à disposition** dans l'acte de prorogation du 8 décembre 2005 **ét**qualité d'associés ait dépourvu d'effet, M. et Mme V... s'étant **présentés à eux de mauvaise foi** comme ayant tous deux la, la cour d'appel, qui a constaté que M. V... n'avait jamais été associé et avait pris sa retraite le 31 mai 2008, a exactement déduit de ce **manquement continu aux obligations statutaires que la résiliation du bail devait être prononcée** et que la demande d'autorisation de cession devait être déclarée irrecevable ;

Attendu, d'autre part, que la **demande de continuation du bail présentée par le copreneur qui prétend rester en place ne purge les manquements antérieurs que pour autant qu'elle aboutisse** ;

qu'ayant constaté que Mme N... l'avait saisie en résiliation et subsidiairement en opposition à cette demande, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et a retenu que les griefs justifiant la résiliation prononcée étaient réunis, a nécessairement écarté la poursuite du **bail** au seul profit de Mme V... ;

RL juin 19 n°23-2019 p.89

# REPRISE POUR EXPLOITATION

---

MACON 19

# Appel mal formulé – parcelle de subsistance et non la totalité des parcelles – irrecevabilité lors du pourvoi

---

## 3<sup>ème</sup> civ. 21 février 2019 N° de pourvoi: 17-25992

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 11 juillet 2017), que, par acte du 1er novembre 1983, M. W... a pris à **bail rural** des parcelles appartenant à Mme K... ; que, par acte du 30 avril 2015, celle-ci lui a délivré un congé avec refus de renouvellement du **bail** à l'expiration de la deuxième période triennale au cours de laquelle il aura atteint l'âge de la retraite, soit le 31 octobre 2016, et lui a fait connaître qu'exploitant une superficie supérieure à quatre hectares, il ne pouvait pas prétendre conserver une quelconque parcelle à titre d'activité de subsistance ; que, par déclaration du 27 août 2015, M. W..., soutenant qu'il n'exploitait, depuis le 1er janvier 2015, qu'une superficie inférieure à quatre hectares, a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé ;

Attendu que M. W... fait grief à l'arrêt de déclarer le congé régulier et valable pour la totalité des parcelles louées, de dire qu'il ne pouvait conserver aucune parcelle de subsistance et de fixer la date d'effet de la rupture au 31 octobre 2016 ;

**Mais attendu que, M. W... n'ayant pas critiqué en appel les chefs du dispositif du jugement déclarant valable le congé délivré le 30 avril 2015 et fixant au 31 octobre 2016 sa date d'effet pour la totalité des parcelles, le moyen, qui tend à remettre en cause la validité du congé, est irrecevable ;**

# Congé unique - double motif - validité - - habitabilité -

---

**3 ème civ. 11 avril 2019 N° de pourvoi: 18-12080**

seule la mention du titre du congé faisait référence à une reprise, alors que le corps de l'acte extrajudiciaire développait le motif lié à l'âge du preneur et reprenait les dispositions de l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime, et retenu exactement, par motifs propres et adoptés,

**qu'un congé peut mentionner plusieurs motifs et est valable** dès lors que l'un d'eux est justifié,

la cour d'appel, qui a souverainement retenu que **cette double mention n'était pas de nature à induire le preneur en erreur**, en a exactement déduit que **le congé ne pouvait être annulé**.

Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages-intérêts, l'arrêt retient que Mme T... n'habite pas les lieux ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme T... qui soutenait que **le bailleur ne remplissait pas ses obligations et qu'avant la réalisation des travaux ordonnés par le tribunal la maison ne répondait pas aux normes minimales de décence et d'habitabilité**, ce dont il résultait qu'elle ne pouvait être habitée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

**RL Juin 19 n° 21-2019 p.**

# REPRISE DISTANCE 450 KILOMETRES

---

**3 ème civ. 12 juillet 2018 N° de pourvoi: 16-28123**

par acte du 29 avril 1988, C... Y... et MX... et B... Y... ont donné à **bail** des parcelles agricoles à M. Z... ; que C... Y... est décédé le [...] ; que, par acte du 15 mai 2013, MM. X... et B... Y... ont délivré à M. Z... et au GAEC du Nivernais un congé aux fins de **reprise des biens loués** au profit de M. B... Y... ;

que, par déclaration du 5 juillet 2013, M. Z... et le GAEC du Nivernais ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en contestation du congé ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que M. B... Y..., propriétaire d'une autre **ferme éloignée** des terres louées, **ne démontrait pas être en mesure de prendre en charge la direction de deux exploitations distantes de plus de quatre cent cinquante kilomètres**, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

# Bénéficiaire de la reprise participation - fraude charge de la preuve aux fermiers sortants

---

3 ème civ. 7 février 2019 N° de pourvoi: 17-31783

M. et Mme X..., soutenant que leur ancien **bailleur**, qui leur avait délivré un congé pour reprise validé par un jugement irrévocable, n'exerçait pas l'activité agricole prévue sur les terres reprises et ne les exploitait pas lui-même, l'ont assigné en paiement de dommages et intérêts ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter la demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu exactement qu'il n'incombait pas à M. Z... de justifier qu'il exploitait **de façon effective et permanente** les biens repris et souverainement que M. et Mme X..., qui supportaient cette charge, ne rapportaient pas la preuve de leur allégation de fraude, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision

# Possession du matériel

paiement et sommation (conclusions) - date de départ des intérêts –  
replantation moyen relevé d'office

---

## 3e chambre civile, 23 Mai 2019 – n° 18-15.908

Vu l'article L. 411-59, alinéa 1, du code rural et de la pêche maritime; Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient, d'une part, que, les acheteurs ou courtiers attestant que la qualité de la production et du travail viticole de M. S. leur donne satisfaction depuis de nombreuses années, il est confirmé que celui-ci dispose du matériel nécessaire, d'autre part, que, ce dernier justifiant recourir aux services de travailleurs saisonniers pour les vendanges, il est présumé être en possession du matériel de vendange adéquat ;

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

Vu l'article 1153 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ; Attendu que, pour condamner M. S. à payer les intérêts au taux légal sur une certaine somme à compter de la décision, l'arrêt retient que le texte précité prévoit que ces intérêts ne sont dûs que du jour de la sommation de payer et qu'en l'espèce aucune mise en demeure n'a été délivrée au bailleur avant la présentation de cette prétention en justice dans les **conclusions** notifiées le 27 décembre 2016 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que ces **conclusions valaient mise en demeure**, la cour d'appel a violé le texte susvisé

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme L. en paiement d'une indemnité de plantation, l'arrêt retient que M. M. ne peut être considéré comme ayant apporté les droits de plantation, alors que la vigne avait été arrachée en 1981/1982 et que le précédent preneur n'avait effectué qu'une replantation ; Qu'en statuant ainsi, sans inviter préalablement les parties à s'expliquer sur ce moyen relevé d'office, alors que dans ses conclusions, M. S. ne contestait pas que M. M. avait planté des vignes sur la parcelle en cause, la cour d'appel a violé le texte susvisé

# Indivisibilité - nouveaux baux - effets

---

**3 ème civ. 24 janvier 2019 N° de pourvoi: 17-21685**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 26 avril 2017), que, par acte du 15 mai 1998, M. et Mme X... ont donné à **bail** des parcelles à leurs enfants, Olivier et Eric, qui les ont mises à la disposition d'un groupement agricole d'exploitation en commun (le GAEC) ; que, par acte du 12 avril 2005, les deux frères ont décidé d'exercer leur **activité séparément** ;

que, par acte du 27 juin 2014, Mme X..., devenue usufruitière après le décès de son mari, leur a délivré congé pour reprise par son fils Eric ;

que M. Olivier X... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé et indemnisation ;

Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt retient qu'en raison de l'indivisibilité du **bail**, la procédure engagée en l'absence du copreneur était irrégulière, de sorte que le congé est définitif ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. Olivier X... soutenant que, **depuis la séparation des preneurs, coassociés du GAEC, deux nouveaux baux avaient été verbalement conclus avec leurs parents, donnant lieu à des jouissances divisées des parcelles et à des comptes de fermages distincts**, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé

# Structures - application de la loi dans le temps

---

3 ème civ. 24 janvier 2019 N° de pourvoi: 17-10095

par acte du 2 avril 1992, M. et Mme A... ont donné à **bail rural** des parcelles de terre à l'exploitation agricole à responsabilité limitée Michel (l'EARL) ; que, par acte du 4 septembre 2013, ils lui ont délivré un congé aux fins de reprise pour exploitation par leur fille, prenant effet le 29 septembre 2015 ; que, par déclaration du 11 décembre 2013, l'EARL Michel a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé ; l'EARL fait grief à l'arrêt de rejeter la demande,

« l'état de la réglementation des structures applicable à la reprise doit être apprécié » à la date à laquelle le congé doit prendre effet » et relevé que le **schéma directeur régional des exploitations agricoles avait été fixé par arrêté du 28 juin 2016**, de sorte que la **quatrième condition ajoutée à l'article L. 331-2 II du code rural et de la pêche maritime par la loi du 13 octobre 2014 n'était pas déterminée à la date du congé, le 29 septembre 2015,**

la cour d'appel, qui a vérifié que les **trois autres conditions étaient satisfaites par la bénéficiaire en vue d'une simple déclaration** et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision »

# Date d'effet du congé appréciation - pluriactivité

---

3 ème civ. 7 février 2019 N° de pourvoi: 17-20168

Vu les articles L. 411-59 et L. 331-2-I-3°-c) du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 30 mai 2017), que, par déclaration du 17 avril 2008 M. X... , preneur de parcelles appartenant à Odile Z... , a contesté le congé que celle-ci lui avait délivré, le 31 octobre 2010, aux fins de reprise par son fils Stéphane ; que, la bailleuse étant décédée le [...], l'instance a été poursuivie à l'encontre de ses héritiers ;

Attendu que, pour valider le congé, l'arrêt retient que les juridictions administratives ont rejeté les contestations du preneur relatives à l'autorisation d'exploiter que M. Stéphane B... Z... avait sollicitée en 2008 et que celui-ci justifie remplir les conditions pour reprendre les parcelles le 31 octobre 2010 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le bénéficiaire de la reprise, **devenu pluriactif postérieurement au dépôt de sa demande**, par l'effet du cumul d'une activité agricole avec une fonction d'agent de transports publics, était en règle avec le contrôle des structures **à la date d'effet du congé à laquelle elle devait se placer pour en apprécier la validité**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Bull Ed Leg avril 19 p.7-8

# Sursis à statuer office du juge appréciation « date d'effet » du congé

---

3 ème civ. 28 juin 2018 N° de pourvoi: 16-27304

« le prononcé d'un sursis à statuer relevant du pouvoir discrétionnaire des juges du fond, hors le cas où le juge administratif s'est prononcé en référé, le moyen, qui critique l'arrêt en ce qu'il dit n'y avoir lieu de surseoir à statuer, est irrecevable ; »

Vu les articles L. 331-2 et L. 411-59 du code **rural** et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour déclarer le congé valide, l'arrêt constate que le jugement du tribunal administratif annulant l'arrêté préfectoral autorisant Y... à exploiter les parcelles reprises est versé aux débats ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si **le repreneur était titulaire d'une autorisation d'exploiter à la date d'effet du congé**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# Structure et prorogation du bail principe du « report de la date d'appréciation »

---

**3 ème civ. 20 décembre 2018 N° de pourvoi: 17-30975**

M. Z..., propriétaire de terres prises à bail par M. X... et mises à disposition de l'entreprise à responsabilité limitée X..., a délivré congé, à effet du 30 septembre 2014, pour **reprise personnelle** avec exploitation au sein de l'entreprise à responsabilité limitée de la [...] ;

Attendu que, **pour valider le congé**, l'arrêt retient que le tribunal paritaire des baux ruraux **n'a pas usé de la faculté de surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation d'exploiter définitive**, de sorte **qu'il n'y a pas eu de prorogation du bail** de nature à **modifier la date à laquelle les conditions de la reprise doivent être appréciées** ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté, par motifs propres et adoptés, que, par jugement du **30 janvier 2015**, le tribunal paritaire des baux ruraux avait **sursis à statuer** dans l'attente de la décision de la juridiction administrative sur la contestation de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2013, laquelle a été rejetée par arrêt confirmatif de la cour administrative d'appel du **18 février 2016**,

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

# PEREMPTION (non) nouvelle contestation MENTIONS INCOMPLETES du CONGE ADRESSES

## **3 ème civ. 21 février 2019 N° de pourvoi: 17-23881**

Par acte du 28 août 1989, J... D... et son épouse ont donné des parcelles à **bail** à long terme à M. L... ; qu'ils ont laissé leurs six enfants pour leur succéder ; que, par acte d'huissier de justice du 29 septembre 2005, l'un d'eux, Mme A..., a délivré un congé à M. L..., pour reprise au profit de son fils au 30 mars 2007 ; que, par déclaration du 12 septembre 2005, M. L... en a contesté la validité ; que, par **arrêt du 3 septembre 2015 (pourvoi n° 14-11.091, Bull. 2015, II, n° 194)**, la Cour de cassation a constaté la **péremption de l'instance** et cassé sans renvoi l'arrêt du 19 décembre 2013 annulant le congé ; que, par déclaration du 29 avril 2010, M. L... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du même congé ; **la péremption d'instance n'éteint pas l'action et n'interdit pas aux parties d'introduire une nouvelle instance** et que le délai de quatre mois imparti au preneur pour contester **le congé ne court pas lorsque les mentions de cet acte sont incomplètes**, et constaté que le congé délivré le 29 septembre 2005 mentionnait seulement l'adresse du bénéficiaire de la reprise à la date de sa délivrance, sans satisfaire à l'exigence, prévue à l'article L. 411-47 du code **rural** et de la pêche maritime, de désigner l'habitation qu'occupera le repreneur à proximité du bien repris pour l'exploiter, condition substantielle de la légalité de l'opération, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de caractériser le grief qu'une telle omission engendrait, ni de vérifier si l'information défailante pouvait être suppléée par d'autres mentions de l'acte ou suppositions de son destinataire, en a exactement déduit, sans méconnaître le principe de sécurité juridique, que **la forclusion n'était pas encourue** ;

Ayant retenu que **la seule indication de l'adresse du bénéficiaire de la reprise à la date de délivrance du congé était insuffisante** au regard de l'exigence posée par l'article **L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime**, que le silence sur les dispositions prises pour l'avenir mettait le preneur dans l'incapacité d'apprécier si la condition d'habitation à proximité du fonds repris était, ou non, remplie et que le défaut de mention de l'habitation future ne pouvait être suppléée par l'hypothèse que M. A... entendait implicitement ne pas changer de domicile, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

# DROIT DE PREEMPTION

---

MACON 19

# Droit de préemption – participation effective et permanente

---

3ème civ. 5 avril 2018 N° de pourvoi: 17-13512

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 ;**

# Offre préalable par le notaire droit de préemption



**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 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 ;

# Indivisibilité préemption - office du juge

---

3 ème civ. 11 octobre 2018 N° de pourvoi: 17-23634

Ayant, par motifs propres et adoptés, retenu à bon droit que l'appréciation du caractère divisible ou indivisible d'une propriété ne peut être déléguée à l'expert chargé, en application de l'article **L. 412-7 du code rural** et de la pêche maritime, d'évaluer la valeur vénale des biens et souverainement que **la propriété était indivisible en raison de l'imbrication des parcelles louées et des parcelles non louées**, ainsi que du **partage des voies d'accès et de l'unité économique des parcelles** démontrées par les vaines tentatives du propriétaire pour les vendre séparément,

la cour d'appel, qui a constaté que M. X... ne souhaitait pas préempter l'ensemble de la propriété, en a exactement déduit que sa demande d'expertise ne pouvait prospérer ;

# REFERE - ACQUISITION

## CONTESTATION SERIEUSE - Procédure

---

**3<sup>ème</sup> civ. 14 juin 2018 N° de pourvoi: 16-19216**

M. X... est titulaire d'un bail rural sur une parcelle appartenant aux consorts Z... ; que la commune a manifesté sa volonté d'en **acquérir une partie** ;

que, par acte du 25 avril 2012 conclu entre la commune et M. X..., celui-ci a déclaré lui céder son droit au **bail** en contrepartie d'une somme ; que, par acte du 2 juin 2015, la commune a saisi **le juge des référés** en réitération de l'engagement en la forme authentique sous astreinte et en paiement d'une provision ;

Attendu que, pour accueillir ces demandes, l'arrêt retient que la convention ne pouvait s'analyser en **un acte de résiliation du bail en l'absence des bailleurs**, mais que rien n'interdisait à M. X... de convenir avec la commune acquéreur de ne pas s'opposer à la vente ce qui impliquait une **renonciation de sa part au bail et à son droit de préemption**, conforme à l'économie globale d'un accord que confirmait le projet d'acte notarié ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a tranché une **contestation sérieuse sur le sens et la portée d'un acte**, a violé le texte susvisé ;

# ADJUDICATION et CAHIER DES CHARGES

---

## 2<sup>ème</sup> civ. 18 octobre 2018 N° de pourvoi: 17-23214

qu'en décidant cependant qu'en sa qualité d'indivisaire, M. Alain X... était recevable à former une demande de nullité sur le fondement de l'article 595 du code civil, le bail rural litigieux ayant été passé par l'usufruitier sans l'accord du nu-propiétaire, la cour d'appel, qui a pourtant constaté que par jugement du 19 avril 2013 et suite à une surenchère, la parcelle litigieuse avait fait l'objet d'une adjudication au profit de M. et Mme Alain X... et de M. Bernard B... et que M. X... avait accepté l'adjudication aux clauses et conditions du cahier des conditions de vente, ce dont il résultait que le bail rural litigieux mentionné auxdites clauses et conditions du cahier des conditions de vente, lui était opposable, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en violation de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction alors applicable, ensemble L. 321-4, L. 322-3 et L. 322-14 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs adoptés, que **si l'existence du bail avait été portée par le cahier des charges à la connaissance de l'adjudicataire qui l'avait accepté et auquel il était donc opposable, et relevé qu'il n'y était pas stipulé que le bail ne pouvait pas être contesté ni que l'adjudicataire renonçait à toute action en justice relative à ce dernier, c'est sans encourir les griefs du moyen que la cour d'appel a statué comme elle l'a fait ;**

RDR 470 février 19 note Crevel n° 17p.43

# Soumission au statut – Droit de préemption

---

## 3 ème civ. 15 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-15387

qu'ayant retenu exactement qu'il est loisible aux parties de soumettre au statut du fermage les parcelles d'une superficie inférieure au minimum légal et relevé, dans la recherche de leur commune intention, que la **bailleresse** et le preneur avaient signé un **bail** le 11 janvier 1990 aux termes duquel Jeannine Y... **déclarait avoir loué le terrain depuis 1984,**

que le « compromis » de vente du 15 novembre 2013 comportait une clause, intitulée « purge droit de **préemption** du fermier », déclarant l'existence d'un fermier en la personne de M. A..., et prévoyant une condition suspensive de renonciation à son droit de **préemption** et d'exploitation préalablement à l'acte authentique,

qu'en exécution de cette stipulation le notaire instrumentaire avait notifié la cession à cet exploitant en lui rappelant son droit de **préemption** et les modalités d'exercice de celui-ci,

la cour d'appel a retenu souverainement que **les dispositions du statut du fermage étaient applicables et, sans méconnaître ses pouvoirs, désigné un expert afin de déterminer la valeur vénale du bien dans les conditions prévues par l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime ;**

# FIN DU BAIL RURAL

---

MACON 19

# Articulation JEX et Expulsion

2 ème civ. 16 mai 2019 N° de pourvoi: 18-16934

---

Vu l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire ;

Attendu que **le juge de l'exécution connaît, de manière exclusive, des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, même si elles portent sur le fond du droit à moins qu'elles n'échappent à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Mme D... et M. E... ont fait délivrer à Mme G..., sur le fondement d'un protocole d'accord transactionnel homologué par un président d'un tribunal paritaire des baux ruraux, une sommation de déguerpir de parcelles de terrain agricole sur lesquelles portait ce protocole, puis ont fait établir un procès-verbal de reprise des lieux ; que Mme G... les a assignés devant un juge de l'exécution en nullité de la sommation et du procès-verbal et en restitution de la jouissance des parcelles, en soutenant qu'ils ne disposaient pas d'un titre permettant son expulsion ;

Attendu que, pour rejeter la demande de restitution de la jouissance des parcelles après avoir annulé l'expulsion, l'arrêt retient que Mme G... ne justifie pas d'un titre d'occupation toujours valable lui permettant de réintégrer les lieux dont elle a été illégalement expulsée ;

Qu'en statuant ainsi, alors **que le juge de l'exécution, après avoir annulé la mesure d'expulsion, ne peut rejeter la demande de réintégration pour un motif tiré de l'absence de droit d'occupation de la personne expulsée,**

la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen : CASSE ET ANNULE,

# "levée des récoltes" & usages agricoles

---

3 ème civ. 13 décembre 2018 N° de pourvoi: 17-19854

ayant retenu, sans dénaturation, que la mention de l'année 2016, dans l'acte sous seing privé, était claire et dépourvue d'ambiguïté, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle ne donnait pas lieu à interprétation et qu'elle n'était pas entachée d'erreur matérielle ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu souverainement que **les termes de "levée des récoltes" nécessitaient d'être confrontés aux usages agricoles afin d'en objectiver « le jour et le mois »**,

la cour d'appel a pu en déduire que le bail expirait un 31 octobre, fin de l'année culturale, et que, partant, le congé délivré le 27 mars 2015 était valide.

RDR 470 fevrier 19 n°19 p.44

# référentiel économique / frais d'arrachage et de replantation

---

**3 ème civ. 29 novembre 2018 N° de pourvoi: 17-18209**

Attendu que, pour accueillir la demande d'indemnisation de M. X... au titre des frais de maintien du vignoble pendant les années 2008 à 2011, l'arrêt retient que le preneur a assuré l'entretien et en a évalué le montant sur la base d'un coût à l'hectare calculé à partir d'un **référentiel économique édité par la chambre d'agriculture** ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions par lesquelles le GFA faisait état des sommes qu'il avait lui-même payées pour la même période au titre **des frais d'arrachage et de replantation**, dont il justifiait, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

# Travaux – procédure - ordre public - respect -

---

**3e chambre civile, 6 Juin 2019 – n° 17-23.777**

Vu l'article 1842 du code civil, ensemble les articles **L. 411-69 et L. 411- 73, I, du code rural** et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes qu'une société civile d'exploitation agricole, preneur à bail, jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation et bénéficie d'une **créance pour amélioration au titre des travaux régulièrement dénoncés au bailleur ou autorisés par lui** ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la réalisation des travaux était soumise à une autorisation du bailleur, donnée après notification par le preneur de sa proposition, qu'il est constant que cette procédure n'a pas été respectée, que M. et Mme V., à la fois bailleurs de l'immeuble et associés au sein de la SCEA, ont nécessairement eu connaissance de la nature des travaux d'amélioration que souhaitait réaliser la SCEA et, de la même façon, ont nécessairement donné de manière tacite un accord non équivoque pour leur réalisation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la confusion des qualités de bailleurs et d'associés de la SCEA ne dispensait pas celle-ci de se conformer à la procédure prévue par des dispositions d'ordre public, rappelées par le contrat qu'elle avait conclu**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

# Accession clause avenants renonciation

---

## **3 ème civ. 14 mars 2019 N° de pourvoi: 17-27551**

par actes des 20 décembre 1973 et 14 janvier 1974, Mmes M... et O... ont consenti à M. I... un bail rural à long terme portant sur des parcelles nues que le preneur devait planter en vigne ; que, par avenants des 28 décembre 1981 et 24 février 1982, les bailleresse ont **renoncé à leur droit d'accession sur les plantations** ;

que, par acte du 29 mars 1998, M. I... a apporté son droit au bail à la société Champagne A... père et fils (la société) ; que, par acte du 13 mars 2013, Mme O... a donné congé à celle-ci pour reprise le 31 octobre 2014 ;

que, par déclaration du 3 février 2016, la société a demandé au tribunal paritaire des baux ruraux de convoquer Mme O..., usufruitière, et Mme Y..., nue-propriétaire, en confirmation de son droit de propriété sur les plantations et autorisation d'arrachage ;

Attendu que Mmes O... et Y... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes ;

Mais attendu qu'ayant constaté que **la clause de renonciation expresse des bailleresse au droit d'accession à la propriété des plantations avait été ajoutée par deux avenants aux conditions du bail d'origine**, la cour d'appel a, par une interprétation que l'imprécision des stipulations complémentaires sur leur prise d'effet rendait nécessaire, retenu souverainement que **la renonciation, dépourvue d'équivoque en son principe, concernait l'ensemble des plantations réalisées par le preneur à partir de l'entrée en jouissance prévue par le bail, y compris celles déjà en place lors de la signature des avenants** ;

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

# Articulation répétition de l'indu et titre exécutoire paritaire

---

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 6 juin 2019 (17-19.486)**

Attendu que l'indemnisation des améliorations culturelles apportées au fonds par le preneur sortant incombe au seul bailleur et que les conventions en mettant le coût à la charge du preneur entrant, illicites quelle qu'en soit la forme, donnent lieu à répétition des sommes indûment perçues ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 6 avril 2017), que, par actes des 30 septembre et 4 octobre 2003, M. Y... a donné à bail à M. X... un domaine agricole ; que, selon procès-verbal de conciliation établi par le président du tribunal paritaire des baux ruraux le 17 septembre 2003, M. X... s'est engagé à payer à M. Y... une somme que celui-ci a reversée aux précédents preneurs à titre d'indemnité de sortie de ferme ; que, par déclaration du 17 janvier 2014, M. Y... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation des baux et paiement de fermages ; que M. X... a demandé reconventionnellement la répétition de la somme versée à l'entrée dans les lieux ; Attendu que, pour rejeter la demande de restitution, l'arrêt retient **que le procès-verbal de conciliation** établi par le président du tribunal paritaire des baux ruraux en présence des preneurs sortants, de M. X..., preneur entrant, et de M. Y..., bailleur, **constitue un titre exécutoire** ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'existence d'un titre exécutoire constatant une conciliation ne fait pas obstacle à la répétition des sommes versées en exécution de ce titre lorsque l'objet de l'accord est illicite et pénalement sanctionné**, la cour d'appel a violé les textes susvisés

# Répétition de l'indu – dénégation de signature vérification

---

**3e chambre civile, 6 Juin 2019 – n° 17-13.236**

Vu l'article 1324 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble les articles 287 et 288 du code de procédure civile ;

Attendu que, dans le cas où une **partie désavoue son écriture** ou sa signature, il appartient au juge de procéder à la **vérification d'écriture** au vu des éléments dont il dispose, après avoir, s'il y a lieu, **enjoint aux parties de produire tous documents à lui comparer** ;

# INDU et estimation des 10 % - L411-74 CRpm - consécration de la VEA

**Cour d'appel Amiens Chambre économique 19 Mars 2019 – n° 12/05329**

L'expert a par ailleurs eu recours à une troisième méthode dénommée méthode de la **valeur de l'exploitation agricole (VEA)** dernièrement mise au point par les experts agricoles et fonciers du nord de la France et qui mixe à la fois les éléments de l'actif à long terme (769 716 €) dont il convient de soustraire pour les raisons sus évoquées la valorisation des sols d'un montant de 88 943 €, ce qui aboutit à la somme 680 773€ et la méthode dite de capitalisation (804 000 €), pour en faire la moyenne et ajouter au résultat corrigé obtenu (742 386) la valeur du foncier (18 717 €) et des éléments de l'actif circulant d'un montant de 161 958 €, soit une somme totale 923 061,5 € pour déduire ensuite le montant des dettes qui s'élèvent à 179 153 €.

Le résultat ainsi dégagé s'élève à 743 908,50 €. Cette méthode élaborée à partir des **éléments d'actifs de l'exploitation, de son niveau d'endettement et de ses dettes et de sa rentabilité approche mieux la valeur vénale des parts sociales** ; par contre le résultat obtenu par cette dernière méthode **ne saurait** une nouvelle fois comme l'a fait l'expert **être mixé avec la première méthode sous peine d'édulcorer les critères de rentabilité**. Il est donc retenu que la valeur vénale des parts sociales cédées s'élève à 743 908,50 €. Il résulte une différence de 94 599,50 € entre 838 508 € montant du prix payé par M. Laurent L. et 743 908,50 € montant de la valeur vénale. La somme de 94 599,50 € **représente 12,71% du montant de la valeur vénale (94 599,50/743 908,50 X 100)** ; elle dépasse de façon suffisamment significative les 10% de celle-ci, critère retenu par l'article L.411-74 du code rural pour ouvrir droit à l'action en répétition pour retirer tout doute quant à la réalité de ce dépassement. Il y a lieu dès lors de faire droit à l'action en répétition

# Question N° 18874 de M. Christian Jacob... à suivre traitement fiscal de l'indemnité de pas de porte

M. Christian Jacob attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006 sur le bail cessible hors du cadre familial. Le preneur peut céder son bail sous réserve de notifier au bailleur ce projet. La cession s'opère sous réserve que le bailleur n'y oppose aucun motif légitime dans les deux mois. Un droit de préférence peut être prévu au profit du propriétaire pour la cession isolée du bail. **L'article L. 411-74 du code rural est inapplicable aux cessions de baux cessibles hors du cadre familial**, ce qui permet de donner une valeur à ce bail. Le bailleur peut également demander au preneur un prix en contrepartie de la conclusion d'un tel bail.

L'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime qui, à titre principal, interdit les **pas-de-porte**, n'est pas applicable aux cessions des baux cessibles hors cadre familial. Cette disposition, adoptée afin d'éviter toute ambiguïté, notamment lorsque la cession du bail s'accompagne de la cession du fonds agricole a été élargie par la loi de modernisation de l'agriculture. Se pose dès lors la question du traitement fiscal de l'indemnité (prix) perçue par le bailleur lors de la conclusion d'un bail cessible au profit du preneur. Il lui demande si le prix perçu par le bailleur doit être considéré comme un **revenu foncier imposable** ou être totalisé avec les autres revenus du contribuable pour former le revenu global qui sera soumis à l'impôt sur le revenu. La conclusion d'un bail cessible au preneur par le bailleur avec versement d'une indemnité, lors de la conclusion du bail par le preneur au bailleur, peut aussi éventuellement être considérée comme une **indemnité compensatrice de la perte de la disponibilité du bien**.

En effet, une parcelle grevée d'un bail, et notamment d'un bail cessible voit sa valeur considérablement diminuée par rapport au même bien libre de toute occupation. S'agissant d'une indemnité « compensatrice », cette indemnité ne semble pas être imposable puisqu'elle ne compense que la perte de capital. Il lui demande de lui préciser quel traitement fiscal doit être retenu lors de la perception du prix par le bailleur.

Question publiée au JO le : **16/04/2019** page : 3388

# SUPPLEMENT DE LOYER ...

---

**Conseil d'État 3ème - 8ème ch. réunies 15 février 2019 N° 410796**

**Le droit d'entrée dû lors de la conclusion d'un bail commercial doit, en principe, être regardé comme un supplément de loyer qui constitue, avec le loyer lui-même, la contrepartie d'une opération unique de location, et qui est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que celui-ci, et non comme une indemnité destinée à dédommager le bailleur d'un préjudice résultant de la dépréciation de son patrimoine.**

**La seule circonstance que le bail commercial se traduise, pour le preneur, par la création d'un élément d'actif nouveau, compte tenu du droit au renouvellement du bail que celui-ci acquiert, ne suffit pas pour caractériser une telle dépréciation.**

**CE, Section, 24 février 1978, Société anonyme X., n° 97347, p. 105 ;**

**CAA de MARSEILLE du 13 novembre 2012 n°11MA000235**

**« Le droit d'entrée perçu par le bailleur doit en principe être regardé comme un SUPPLEMENT de LOYER. »**

# SAFER

---

MACON 19

# LOI n° 2019-469 du 20 mai 2019 pour la protection foncière des activités agricoles et des cultures marines en zone littorale

---

Article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime,

## **Activités agricoles : extension à l'exploitation de marais salants**

Lorsqu'une **société d'aménagement foncier et d'établissement rural** met en vente un terrain ou un bâtiment dont le dernier usage agricole était un **usage conchylicole**, elle le cède en priorité à un candidat s'engageant à poursuivre une activité conchylicole pour une **durée minimale de dix ans**.

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, le **droit de préemption** peut également être exercé en cas **d'aliénation à titre onéreux des bâtiments** situés dans les zones ou espaces mentionnés au même premier alinéa qui ont été utilisés pour **l'exploitation de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau**, telle que définie à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, **au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation, pour affecter ces bâtiments à l'exploitation de cultures marines**.

L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable lorsque les bâtiments concernés ont fait l'objet d'un changement de destination, sauf si ce changement de destination a été effectué au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation et en violation des règles d'urbanisme applicables.



# PREEMPTION- agricole et bois vocation initiale

---

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 18-11194**

L'article L. 143-4 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable à la date de l'exercice par la Safer de son droit, n'exige pas que les parcelles non boisées soient prépondérantes et constituent en elles-mêmes une exploitation agricole et qu'il suffit qu'il y ait, avec des **parcelles boisées, d'autres qui ne le soient pas, sans qu'une proportion soit exigée**, et constaté par l'analyse des documents versés aux débats, que les parcelles litigieuses, formant un ensemble d'un seul tenant, vendu en seul lot moyennant un prix global, n'étaient que partiellement **boisées** lors de l'exercice de la préemption et constituaient un ancien domaine agricole délaissé dont les **parties cultivées avaient été progressivement envahies par une végétation spontanée ne lui faisant pas perdre sa vocation initiale**,

la cour d'appel en a déduit à bon droit, sans contradiction, que, par sa nature, le bien mis en vente était **susceptible de préemption par la Safer**

# Nullité de la préemption - motivation absence de mandat des vendeurs

---

3 ème civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 17-31664

la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit, à peine de nullité, justifier sa décision de préemption par référence explicite et motivée à l'un ou plusieurs des objectifs légaux et la porter à la connaissance des intéressés ;

que la cour d'appel a relevé que la décision de préempter avait été prise par la **SAFER** sur la déclaration, par un notaire, de **l'aliénation partielle d'une parcelle non divisée** et que les **propriétaires** de ce terrain, qui n'avaient donné aucun **mandat** en ce sens, n'avaient eux-mêmes pas été personnellement destinataires de la décision d'acquisition leur faisant grief ;

qu'il en résulte que la préemption est nulle,



# substitution - APPEL implication des vendeurs

---



## 3 ème civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 18-13927

Attendu que la **SAFER** fait grief aux arrêts attaqués de déclarer irrecevable son appel, limité au chef de l'arrêt l'ayant dit forclos en son action en contestation de la seconde vente ;

Mais attendu que la demande de la **SAFER**, tendant à être déclarée acquéreur d'une parcelle en lieu et place de l'acquéreur initial, a pour but d'anéantir la vente qu'elle estime conclue en méconnaissance de son droit de préemption et qu'il en résulte que toutes les parties concernées par cette annulation éventuelle doivent être **appelées à l'instance, dont l'objet est indivisible** ;

qu'ayant exactement retenu que l'appel interjeté par la **SAFER**, ayant pour objet la reconnaissance de la validité d'un droit de préemption, **ne pouvait être reçu en l'absence d'appel interjeté contre les vendeurs, parties à l'acte** remis en cause par la **SAFER**,

quand bien même les héritiers de l'acquéreur avaient formé appel provoqué à l'encontre des héritiers du vendeur, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision ;

# Rétrocession SAFER au-delà de 5 ans QPC

**Décision n° 2018-707 QPC du 25 mai 2018 Époux P. [Absence de rétrocession, dans les délais légaux, de biens préemptés]**

« 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.

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.**

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. Les griefs tirés de la méconnaissance de ce droit et de ces libertés doivent donc être écartés. » Bull Ed Leg, n°521 sept 18 P,14

# échange de droit commun et non respect du délai de 5 ans



## 3 ème civ. 13 décembre 2018 N° de pourvoi: 17-23567

M. B..., agriculteur en liquidation judiciaire, a, avec l'accord du juge commissaire, conclu avec M. et Mme X... un compromis de vente de son exploitation agricole avec promesse synallagmatique de bail à son profit ; que la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Bretagne (la **SAFER**) a exercé son droit de préemption ; que M. et Mme X... l'ont assignée en annulation de la décision de préemption ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les dispositions de l'article **L. 124-3 du code rural** et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable à la date de la décision de préemption, avaient institué une procédure et un régime spécifiques pour les échanges d'immeubles ruraux situés soit dans le même canton, soit dans un canton et une commune limitrophe de celui-ci, soit lorsqu'un des immeubles échangés est contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevra,

la cour d'appel en a exactement déduit que **les échanges de parcelles qui ne remplissaient pas ces conditions n'étaient pas prohibés et demeuraient possibles selon le droit commun de l'échange** ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni de l'arrêt ni des conclusions d'appel que M. et Mme X... aient soutenu, même en substance, **que le non-respect du délai de cinq ans prévu à l'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime portait une atteinte disproportionnée au droit au respect des biens protégé par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales** ; que le moyen est donc nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

# rétrocession - vérification de la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales

3 ème civ. 13 décembre 2018 N° de pourvoi: 17-18019



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

Attendu que **la société d'aménagement foncier et d'établissement rural offrant la revente d'un fonds acquis par elle doit motiver et publier sa décision de rétrocession ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 26 janvier 2017), que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Aquitaine Atlantique (la **SAFER**) a exercé son droit de préemption sur la vente de parcelles ; que, lors de leur rétrocession, plusieurs candidatures ont été déposées ; que celle de M. X... n'a pas été retenue, les terrains qu'il souhaitait acquérir ayant été attribués au groupement foncier agricole Côtes à Côtes ; que M. X... a agi en annulation de cette décision et en indemnisation ;

Attendu que, pour rejeter les demandes, l'arrêt relève que la décision de la **SAFER** mentionne "*motif de l'attribution : agrandissement d'une exploitation du secteur mise en valeur par une SCEA à deux associés*"

et retient que **le caractère banal d'un motif ne le prive pas de pertinence pourvu qu'il relève d'un des objectifs légaux assignés à la SAFER ;**

Qu'en statuant ainsi, alors que **la motivation de la décision de rétrocession doit permettre au candidat non retenu de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# ADJUDICATION - préemption annulation - effets

---

## 3 ème civ. 11 octobre 2018 N° de pourvoi: 17-16174

par jugement Mme X... a été déclarée adjudicataire d'immeubles agricoles ; que, par acte du 16 décembre 2005, la SAFER de Bretagne a signifié au greffe qu'elle exerçait son droit de préemption ; que, par acte du 7 juin 2006, Mme X... a saisi le tribunal de grande instance en annulation de la préemption ; qu'à l'issue de contestations devant les juridictions administratives, elle a demandé au tribunal de prononcer cette annulation, d'ordonner la libération des lieux et d'évaluer son préjudice ; Attendu que la **SAFER** fait grief à l'arrêt d'annuler sa décision de préemption ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que **la notification, à l'adjudicataire substitué, de la décision motivée de préemption est une formalité substantielle dont l'omission est sanctionnée par une nullité de plein droit** et, souverainement, que la **SAFER** ne contestait pas qu'aucune lettre n'avait été envoyée à Mme X..., la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite de motifs surabondants, que la décision de préemption était nulle ;

Attendu que la **SAFER** fait grief à l'arrêt d'ordonner la libération immédiate des lieux ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que, **dans une vente sur adjudication, la préemption exercée entraîne substitution d'adjudicataire de sorte que l'annulation de la préemption en rend caducs les effets et, souverainement, que, Mme X... ayant publié son assignation dans les registres du service de publicité foncière, les biens litigieux n'avaient été ni rétrocédés à des tiers ni donnés à bail,**

**la cour d'appel en a exactement déduit que celle-ci devait être réintégrée dans ses prérogatives ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé**

# SAFER - conditions – RESPONSABILITE (non)



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

par acte du 18 mars 2010, 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, 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**.

# SAFER et SUCCESSION SALAIRE DIFFERE PRESCRIPTION

---

**3 ème civ. 13 septembre 2018 N° de pourvoi: 17-23743**

A la suite du décès de E... D... épouse X..., en [...], et de René X..., en [...], un de leurs fils, M. Roland X..., a assigné ses soeurs, Mme Marie-Jeanne X... épouse Z... et Mme Thérèse X... épouse A..., ainsi que son frère, Jean-Luc X..., aux droits duquel se trouve Mme Laurie X..., ainsi que M. Y..., liquidateur à la liquidation judiciaire de Jean-Luc X..., en partage de succession, attribution préférentielle de droit à son profit de terres correspondant à des parts sociales d'un groupement foncier agricole et paiement d'une créance de salaire différée ;

Attendu que M. Roland X... fait grief à l'arrêt de déclarer prescrite la dernière demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, par motifs non critiqués, que **« le point de départ du délai quinquennal de la prescription devait être fixé à la date d'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 »**,

la cour d'appel, qui a pu décider que le litige relatif à **« la vente de parcelles de l'indivision à la société d'aménagement foncier et rural ne constituait pas un obstacle à l'exercice de l'action en paiement d'une créance de salaire différé »**,

même si la vente de ces parcelles avait pour résultat de réduire la succession à néant, en a exactement déduit que, M. Roland X... n'étant pas dans l'impossibilité d'agir, l'action était prescrite ;

# Salaire différé preuve de l'absence de 'contrepartie'

---

**cass. 1 ère civ. 3 avril 2019 n°18-16661**

Vu l'article L. 321-13 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le bénéfice du salaire différé est subordonné à la condition que celui qui y prétend rapporte la preuve de ce qu'il n'a reçu aucune contrepartie pour sa collaboration à l'exploitation ;

Attendu que, pour accueillir la demande de M. R... X..., l'arrêt se borne à relever qu'il est attesté par la fiche de reconstitution de carrière établie par la MSA que celui-ci a travaillé en tant que participant aux travaux à l'exploitation agricole de son père du 18 mai 1961 au 31 octobre 1962, puis du 1er mai 1964 au 31 décembre 1964 et, en tant qu'aide familial, du 1er janvier 1965 au 31 décembre 1969 ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans constater l'**absence corrélatrice de rémunération** de M. R... X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Bull Entr Agri mai 19 p.6

# Chose indivise. - Usage. - Exclusion. Chemin d'exploitation. - Portée.

---

3<sup>e</sup> Civ. - 29 novembre 2018. *CASSATION PARTIELLE N° 17-22.508.*

« *L'usage commun des **chemins d'exploitation** n'est pas régi par les règles de l'**indivision**.*

*Chaque propriétaire riverain dispose du droit d'en interdire l'accès aux non-riverains. »*

Bulletin d'information n° 899 du 1er avril 2019 N° 345

# L'incendie n'est pas un « trouble de voisinage » – erreur de fondement

Cass.2<sup>ème</sup> civ. 7 février 2019 n°18-10727

---

la **responsabilité du fait des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage** ne pouvait être étendue au cas de communication d'un incendie entre immeubles voisins, lequel est régi par les dispositions de **l'article 1384 devenu 1242 alinéa 2 du code civil**,

la cour d'appel en a déduit à bon droit que M. et Mme X... devaient être déboutés de leur demande d'indemnisation sur ce fondement.

GAZ PAL 12 mars 19 n°10 p.34

# cimetière & éolienne et... quiétude

---

## CAA DOUAI 1ère chambre – arrêt n°16DA00559 - 17 mai 2018

Atteinte au cimetière soviétique par une éolienne.

Une **éolienne**, compte tenu de sa **proximité et de sa visibilité**, est, dans la configuration des lieux, de nature à créer un impact visuel très fort pour les visiteurs d'un cimetière destiné à regrouper en un lieu unique les sépultures soviétiques de la Seconde guerre mondiale, de plusieurs milliers de soldats et de civils originaires des Etats de l'ancienne Union des républiques socialistes soviétiques et à troubler la sérénité et la **quiétude de ce lieu de mémoire et de recueillement**, dans des conditions incompatibles avec sa destination.

Pour la cour, **la quiétude des lieux ne dépend pas uniquement d'une absence de nuisance sonore.**

# Action pour trouble de voisinage et délai de prescription quinquennale

---

Cass. 2e civ. 7 mars 2019, n° 18-10.074

L'action pour trouble anormal de voisinage constitue non une action immobilière réelle mais une action en responsabilité civile extracontractuelle soumise à la prescription de 5 ans prévue à l'article 2224 du Code civil

JurisData n° 2019-003323

Construction - Urbanisme n° 5, Mai 2019, comm. 61 **Trouble anormal de voisinage - Action et délai de prescription - Commentaire par Marie-Laure PAGÈS-DE VARENNE**

*A rapprocher Cass. 2e civ., 13 sept. 2018, n° 17-22.474: JurisData n° 2018-015391; Constr.-Urb 2018, comm. 158*

L'action pour trouble anormal de voisinage introduite antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, constituait une action en responsabilité extracontractuelle soumise à la prescription de **10 ans** en vertu de l'article 2270-1 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008.

# Délai. - Computation. - Modalités. - Détermination. PRESCRIPTION CIVILE

---

Les règles de computation des délais de procédure, énoncées aux articles 641 et 642 du code de procédure civile, prévoyant que le **délai expire à la fin du jour portant le même quantième que celui du point de départ**, sont sans application en matière de prescription, pour laquelle, selon l'article 2229 du code civil, **la prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli.**

Il en résulte que le délai quinquennal de prescription ayant commencé à courir le **19 juin 2008**, en application de l'article 26, II, de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, est expiré le **18 juin 2013 à vingt-quatre heures.**

1<sup>re</sup> Civ. - 12 décembre 2018. *CASSATION PARTIELLE*

*Doctrine : Procédures 2019, comm. 39, note Yves Strickler.*

# Action en nullité de bail par le nu propriétaire - cinq ans -

---

3e chambre civile, 6 Juin 2019 – n° 17-20.169

Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit que **l'action en nullité doit être intentée dans un délai de cinq ans à compter du jour où le nu-propriétaire a eu connaissance du bail ou de son renouvellement consentis sans son concours** et relevé que M. Christian G. avait toujours exploité les terres données à bail, de façon publique, au vu et au su de tous ses frères et soeurs, que les fermages avaient été réglés à l'indivision successorale entre les mains du notaire de la famille, comme le démontraient différents bordereaux de versement, qu'au décès de leur père, Gaston, le 10 août 2004, M. Alain G. et ses deux soeurs, Liliane et Christiane, étaient venus aux droits de ce dernier dans la succession de leur grand-père Maurice, que, dès cette période, M. Alain G. avait eu connaissance de tous les documents relatifs à la succession de son père et su qu'il devenait nu-propriétaire avec ses soeurs, ses oncles et ses tantes des terres provenant de l'héritage de son grand-père, qu'il avait étudié les actes et pièces mis à sa disposition par le notaire de la succession de son père, puis de sa grand-mère, pour établir le bien-fondé de ses multiples prétentions, la cour d'appel, qui a retenu **qu'il incombait à celui-ci de demander l'annulation des baux litigieux, dès 2004, en tout cas à compter du décès de sa grand-mère, le 4 août 2006, et que l'action qu'il avait introduite le 11 août 2011 était prescrite**, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

# Dégâts aux cultures - 6 mois

---

**Cass. 2<sup>ème</sup> chambre civ. 18 avril 2019 (18-15.683) -**

il résulte des dispositions de l'article L. 426-7 du code de l'environnement que les actions en réparation du dommage causé aux cultures et aux récoltes par un gibier quelconque **se prescrivent par six mois** à partir du jour où les dégâts ont été commis ;

qu'ayant relevé d'une part que les dégâts invoqués par l'EARL avaient été constatés au plus tard le **19 novembre 2010**, date à laquelle elle les avait déclarés à son assureur, d'autre part, qu'elle n'avait assigné M. X... en référé afin d'obtenir la désignation d'un expert que par acte délivré **le 7 juin 2011**,

la cour d'appel a exactement déduit de ces seules constatations que son **action était irrecevable**, abstraction faite du motif erroné, mais surabondant, tiré de la portée générale du régime spécial d'indemnisation organisé par les articles L. 426-1 à L. 426-6 du code de l'environnement pour les dégâts causés par le grand gibier ;

# motif légitime de non comparution - APPEL

---

Cass. 2e civ., 10 janv. 2019, n° 17-27.005, F-D

En l'état d'une convocation à comparaître devant la cour d'appel délivrée à une partie pour une audience du 29 juin 2016 devant se tenir à 10 heures 30 et bien que son conseil lui ait adressé une télécopie à 14 heures 30 le jour même de l'audience pour indiquer qu'il ne serait pas en mesure de se présenter devant la juridiction, l'intéressé, qui ne justifiait pas d'un **motif légitime de non-comparution**, n'a pas été privé de la possibilité de faire valoir son droit.

> l'article 468 du Code de procédure civile

« Cour d'appel - Procédure sans représentation obligatoire » - Commentaire par Hervé CROZE

Procédures n° 3, Mars 2019, comm. 66

# Exclusion de pièces non communiquées en temps utile en procédure orale

---

Cass. 2e civ. 31 janv. 2019, n° 17-28.828 : JurisData n° 2019-001057

***« Les parties doivent se communiquer spontanément les pièces dont elles font état en temps utile et en cas d'injonction du juge, dans le délai imparti sauf circonstances particulières démontrées. »***

***La communication des pièces ne saurait par ailleurs intervenir, en procédure orale, après les débats de l'affaire. »***

**« Communication des pièces - Exclusion de pièces non communiquées en temps utile en procédure orale » - Commentaire par Yves STRICKLER Procédures n° 4, Avril 2019, comm. 105**

# Signet - Télé recours : transmission des pièces

---

Conseil d'État, 8e et 3e chambres réunies, 6 Février 2019 - n° 415582

le requérant peut transmettre un **nombre important de pièces jointes** constituant une série homogène, telles que des factures, en les regroupant dans un ou plusieurs fichiers sans répertorier individuellement chacune d'elle par un **signet**, à la condition que le référencement de ces fichiers ainsi que la numérotation, au sein de chacun d'eux, des **pièces qu'il regroupe** soient **conformes à l'inventaire**.

À rapprocher *CE, 5 oct. 2018, n° 418233 : JurisData n° 2018-017053; Procédures 2018, comm. 389, S. Deygas*

« Instance - Télérecours : transmission des pièces » - A noter également par Serge DEYGAS

Procédures n° 4, Avril 2019, comm. 145 - CJA, art. R. 414-1 et R. 414-3

# TRESOR

Bonne foi. - Appréciation. -

Découverte d'une chose cachée ou enfouie.

---

1<sup>re</sup> Civ. - 6 juin 2018. *REJET* N° 17-16.091.

Celui qui découvre, par le pur effet du **hasard**, une chose cachée ou enfouie ne peut être considéré comme un **possesseur de « bonne foi »**.

Dès lors, il ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 2276 du code civil pour faire échec à l'action en revendication d'une chose ainsi découverte, dont il prétend qu'elle constitue un **trésor** au sens de l'article 716, alinéa 2, du même code, et, conformément à l'article 2227 de ce code, **une telle action n'est pas susceptible de prescription**.

BICC n°891 N° 1160 *Doctrine* : Defrénois 2018, n° 34, p. 1, note Hervé Lécuyer.

# Panneau d'1 m sur 3 m 'délicatesse', 'modestie' & 'modération'

Cour d'appel Cayenne 11 Mars 2019 RG : 18/00366 N°JurisData : 2019-005701

Le panneau d'information situé à distance du cabinet n'est pas conforme aux règles en vigueur.

Outre sa distance par rapport au cabinet, sa **dimension démesurée de 1 m sur 3 m porte atteinte aux règles de délicatesse et de modération.**

Par ailleurs, la mention de l'existence d'une association au bas du panneau et non immédiatement après le sigle du cabinet, ainsi que la très petite taille de la police, entraînent un risque de **confusion** dans l'esprit du public sur la structure d'exercice.

Enfin, la mention de la référence à d'anciennes fonctions juridictionnelles de l'un des membres de l'association est prohibée. La cour confirme en conséquence la décision de **retrait** sous quinzaine du panneau signalétique litigieux prise par le conseil de l'ordre des avocats du barreau de Guyane.

Il en va de même pour le second panneau litigieux. Il est certes situé aux abords immédiats du parking du cabinet mais il a la même dimension que le premier panneau, aggravée par le fait qu'il est surélevé.

Il manque donc également aux **règles de modestie et de modération régissant la profession.**

Par ailleurs, la structure d'exercice est également mentionnée au bas du panneau, en utilisant une très petite police, et non immédiatement après le sigle du cabinet.

Il est aussi fait référence de manière irrégulière à d'anciennes fonctions juridictionnelles exercées par l'un des membres de l'association.

( Cass. 1re civ., 9 juin 2017, n° 16-15.637 : JurisData n° 2017-011052 ; JCP G 2017, doct. 1104, n° 13, obs. F. G'ssell)

# plateforme de mise en relation entre avocats et justiciables « mon-avocat.fr »

---

## **Mon-avocat.fr**

enregistre une croissance de +186 % du nombre de mises en relation.  
3 000 avocats membres, 145 000 visiteurs et 20 000 mises en relation  
par mois.

**La transformation numérique des avocats est l'un des enjeux  
majeurs du XXI<sup>e</sup> siècle.**

La Semaine Juridique Edition Générale n° 52 - 24 Décembre 2018 - 1398

# « avocat. Net » confusion « iavocat.fr »

**Cass. 1 civ. 11 mai 2017 N° de pourvoi: 16-13669**

Ayant souverainement estimé que l'utilisation des noms de domaines **www.avocat.net** et **www.iavocat.fr** prêtait à confusion dans l'esprit des internautes non avertis, ceux-ci pouvant croire être en relation avec des avocats, une cour d'appel a pu ordonner, en réparation, la suppression de ces noms de domaine ou leur transfert au Conseil national des barreaux, chargé de représenter la profession d'avocat, seules mesures susceptibles de mettre fin à la **confusion**.

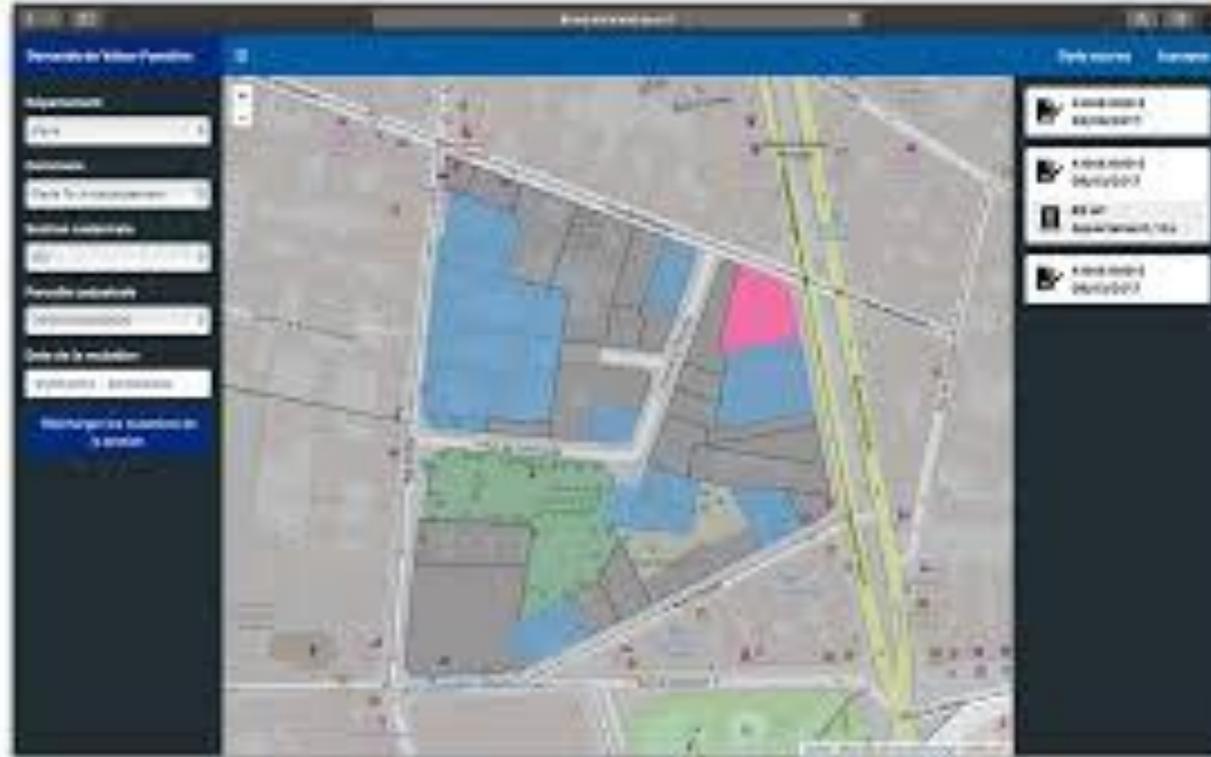
Caractérise l'existence d'une pratique commerciale trompeuse, donc déloyale, de nature à altérer de manière substantielle le comportement de l'internaute moyen par rapport aux prestations offertes, la cour d'appel qui, à propos d'un site de comparateur d'avocats, retient que l'usage de la dénomination « avocat.net », sans adjonction d'autres termes, est de nature à laisser penser à l'internaute que le site est exploité par des avocats ou que tous les services proposés émanent d'avocats, alors que certaines prestations sont assurées par des personnes qui ne sont pas membres d'un barreau, puis énonce que les critères de référencement et de classement ne sont pas clairement exposés et que la relation particulière entre le client et son avocat exclut toute comparaison à des fins commerciales

**La Semaine Juridique - Edition générale** : Avocats - Vers la généralisation de l'évaluation en ligne des avocats ? - Note sous arrêt par Florence G'sell - À rapprocher : **Com. 10 juillet 2012, pourvoi n° 11-21.919**, Bull. 2012, IV, n° 155

# DONNEE des VALEURS FONCIERES

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

Les références cadastrales  
(identifiants de la parcelle)



Ne contient pas  
d'informations sur  
les :

- donations ;
- successions ;
- legs.