

---

**2020**

01-62 veille

veille

62-69 SAFER

et

70-108 veille

aspects

du

111-190 procédure paritaire et affaires rurales

**DROIT**

188-326 statut du fermage

**RURAL**

312-315 veille

---

**IXAD 2020**

**Veille et aspects du droit rural**

# De la plaque d'exploitation à la plaque d'immatriculation

- l'arrêté du 19 décembre 2016 relatif à la réception des véhicules agricoles et forestiers
- sont obligatoires pour tous les véhicules neufs à compter du 1er janvier 2020 [date reportée au 31 août 2020]

système d'immatriculation des véhicules (SIV) (AA-123-AA),  
remplace à compter du 31 décembre 2020,  
le fichier national des immatriculation (FNI)

- Article R321-4 code de la route
- contravention de 5<sup>ème</sup> classe : Le propriétaire qui vendrait ou mettrait en vente un véhicule non homologué (amende de 1 500 €)
- contravention de 4<sup>ème</sup> classe : maintient en circulation un véhicule à moteur ou une remorque qui n'est pas homologuée (amende de 135 €).

- véhicules déjà en parc **avant 2010** > **plaque d'exploitation**
- matériel homologué DREAL « *ancienne génération* » non immatriculé > ANTES : <https://immatriculation.ants.gouv.fr>
- matériel d'occasion non immatriculé > homologation DREAL

> Au 1er janvier 2021 les voitures munies d'anciennes plaques d'immatriculation,  
avec le numéro de département  
doivent être immatriculées en système SIV (AA-123-AA)

# De la plaque d'exploitation à la plaque d'immatriculation

- **Les catégories de véhicules**

depuis 2009 : **immatriculation** > véhicules des catégories T (à roues) ou C (à chenilles), R et S.

Sont concernés :

- **depuis le 15 avril 2009** (véhicules neufs), les **véhicules agricoles et forestiers** > tous les tracteurs agricoles.

Pour les tracteurs mis en circulation avant le 15 avril 2009, une dérogation avait été obtenue pour le maintien de la plaque d'exploitation accrochée à l'arrière du véhicule.

↳ Cette dérogation tombe au 31 décembre 2020 : tous les tracteurs, neufs ou mis en circulation avant le 15 avril 2009 devront être immatriculés avant le 31 décembre 2020.

- **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010**, les **Machines Agricoles Automotrices (Maga)** : moissonneuses batteuses, arracheuses de betteraves, ensileuses, pulvérisateurs automoteurs

- **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013**, les remorques et semi-remorques qui ont un PTAC (poids total autorisé en charge) supérieur ou égal à 1,5 tonne. engins tractés (benne, plateau, porte-outils, pulvérisateur, rouleau, semoir semi porté ...) à l'exception des engins totalement portés.

Arrêté du 12 novembre 2019 levant le dispositif d'autorisation individuelle préalable à la conversion des prairies permanentes dans la région Hauts-de-France

- « *Au regard des **surfaces déclarées en 2019**, le système d'**autorisation individuelle préalable** à la conversion des prairies permanentes mis en place par l'arrêté du 31 octobre 2017 et maintenu par l'arrêté du 13 novembre 2018 dans la région Hauts-de-France **n'est pas reconduit.** »*
  - Si le ratio annuel de prairies permanentes se dégrade dans une région de plus de 2,5% par rapport au ratio de référence, cette région passe en régime d'autorisation. Une autorisation préalable est alors imposée avant toute conversion de **prairies permanentes**.
- > 2020 < REGIME D'AUTORISATION A NOUVEAU (JO 14/11/19)**

# Autorisation individuelle préalable à la conversion de prairies permanentes

## Arrêté du 28 octobre 2020 instaurant pour la région Hauts-de-France le dispositif d'autorisation individuelle préalable à la conversion de prairies permanentes

Au regard des surfaces déclarées en 2020, le **ratio annuel** de prairies permanentes de la région Hauts-de-France s'est dégradé de **3,04 %** par rapport au ratio de référence.

Dès lors, le **système d'autorisation individuelle préalable** à la conversion d'une prairie permanente s'applique dans la région Hauts-de-France, conformément au I de l'article 3 de l'arrêté du 17 avril 2019 susvisé.

Ce régime s'applique à toute surface de prairie permanente constatée dans la demande unique déposée pour la campagne 2020 et pour toute exploitation soumise aux obligations du paiement vert.

JO 4/11/2020

# Chiffres-clefs et indicateurs de suivi du plan de réduction des produits phytosanitaires

- les quantités de substances phytosanitaires les plus préoccupantes ont diminué de **-15%** pour les CMR 1 et **-9%** pour les CMR 2 entre 2009-2011 et 2016-2018 ;
- **38 substances préoccupantes ont été retirées** au niveau européen entre 2018 et 2019 ; la France a décidé unilatéralement le retrait du métam-sodium, de l'époxiconazole, et des néonicotinoïdes et apparentés ;
- **+20% d'augmentation des alternatives** aux produits conventionnels, en quantités de biocontrôle à risque faible entre 2017 et 2018 ;
- **+46% d'augmentation du nombre d'exploitations engagées dans la certification environnementale (HVE)** en 6 mois (entre le 1er janvier et le 1er juillet 2019, soit 19 772 exploitations) ;
- **+13% d'augmentation d'exploitations engagées en agriculture biologique** entre 2017 et 2018 (soit 41 600 exploitations fin 2018) ;
- **-30% de baisse des quantités vendues de produits phytosanitaires à usages non agricoles** entre 2017 et 2018, en lien direct avec l'évolution de la réglementation.

# Décret n° 2019-1519 du 30 décembre 2019 listant les substances actives contenues dans les produits phytopharmaceutiques et présentant des modes d'action identiques à ceux de la famille des néonicotinoïdes

- le décret **identifie les substances** présentant des **modes d'action identiques** à ceux de la famille des **néonicotinoïdes** et visées par l'interdiction de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques en contenant et des semences traitées avec ces produits prévue à l'article L. 253-8, II. du code rural et de la pêche maritime.
- L'article **D. 253-46-1 du code rural et de la pêche maritime** est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
  - « Les substances actives présentant des modes d'action identiques à ceux de la famille des **néonicotinoïdes** et mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article L. 253-8 sont les suivantes :
  - 
  - «-**Flupyradifurone** ;
  - «-**Sulfoxaflor.** »

# Jaunisse de la betterave

## Projet de loi relatif aux conditions de mise sur le marché de certains produits phytopharmaceutiques en cas de danger sanitaire

- pertes de rendement pour la campagne 2020 : 30% à 50%, voire à 70% dans certains cas
- Depuis le 1er septembre 2018, à la suite de [la loi biodiversité du 8 août 2016](#), l'utilisation des produits contenant des néonicotinoïdes et des semences traitées avec ces produits est interdite
- règlement européen sur les produits phytosanitaires permet de déroger à l'interdiction en l'absence d'alternative.
- recours encadré des néonicotinoïdes pour trois ans maximum.
- filière de la betterave sucrière emploie

46 000 personnes dont 25 000 agriculteurs

### **PROJET DE LOI**

**Relatif aux conditions de mise sur le marché de certains produits phytopharmaceutiques en cas de danger sanitaire pour les betteraves sucrières,**

LOI n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement

# Office français de la biodiversité

- en vue de rapprocher les expertises complémentaires de l'Agence française pour la biodiversité et de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage au service de la reconquête pour la biodiversité et de renforcer l'exercice de la police de l'environnement.
- Ce nouvel établissement résulte de la fusion de l'Agence française pour la biodiversité et de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage
- établissement public à caractère administratif placé sous la tutelle des ministres chargés de l'environnement et de l'agriculture
- **Décret n° 2019-1580 du 31 décembre 2019 relatif à l'Office français de la biodiversité**

# Programme national visant à la réduction de l'usage des pesticides dans l'agriculture

- « **Art. R. 131-34-2.** - L'Office français de la biodiversité concourt à la mise en œuvre du programme national visant à la réduction des pesticides dans l'agriculture et à la maîtrise des risques y afférents, mentionné au V de l'article L. 213-10-8, qui contribue à la mise en œuvre du ***plan d'action national pour une utilisation durable des produits phytopharmaceutiques***, prévu par l' article L. 253-6 du code rural et de la pêche maritime.
- « **Art. R. 131-34-3.** - Le ministre chargé de l'agriculture et le ministre chargé de l'environnement arrêtent chaque année le **programme national**. Ils peuvent modifier ce programme en cours d'année pour tenir compte des recettes effectivement affectées à l'Office français de la biodiversité ou des enseignements tirés de la mise en œuvre du programme par l'office.
- « **Art. R. 131-34-4.** - Le directeur général de l'office présente chaque année au comité d'orientation stratégique et de suivi mentionné à l'article D. 253-44-1 du code rural et de la pêche maritime un bilan de la mise en œuvre du programme national par l'Office français de la biodiversité. Ce bilan comporte une évaluation des résultats des actions ayant bénéficié des aides apportées par l'office au titre de ce programme.



# ordonnance n° 2019-1110 du 30 octobre 2019 portant adaptation du livre II du code rural et de la pêche maritime au droit de l'Union européenne

- **Harmonisation** des dispositions nationales avec celles du règlement (UE) 2017/625, notamment en ce qui concerne les **délégations** liées aux tâches de contrôle officiel ou aux autres activités officielles et, d'autre part, prendre en compte les dispositions du règlement (UE) 2016/2031, en particulier en matière de catégorisation des organismes nuisibles aux végétaux, qui nécessitent de réformer le dispositif national de classement des dangers sanitaires.
- 📄 **Règlement (UE) 2017/625** du Parlement européen et du Conseil du 15 mars 2017 concernant les contrôles officiels et les autres activités officielles servant à assurer le respect de la législation alimentaire et de la législation relative aux aliments pour animaux ainsi que des règles relatives à la santé et au bien-être des animaux, à la santé des végétaux et aux produits phytopharmaceutiques.
- 📄 **Règlement (UE) 2016/2031** du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2016 relatif aux **mesures de protection contre les organismes nuisibles aux végétaux**.

# Conseil d'État 6ème et 5ème chambres réunies N° 415426 du 26 juin 2019

## association génération future et association Eau et rivières de Bretagne

- > arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime
- « 17. Si l'arrêté attaqué restreint ainsi l'application de produits phytopharmaceutiques par pulvérisation ou poudrage, il ne régit pas l'utilisation d'autres techniques telles que l'épandage de granulés ou l'injection de produits dans les sols. Il ressort cependant des éléments versés au dossier que de telles méthodes sont pourtant également susceptibles **d'induire un risque de pollution des eaux de surface hors site traité**, notamment par ruissellement.
- Il en résulte que les associations requérantes sont fondées à soutenir que les dispositions des articles 1er et 12 de l'arrêté attaqué n'assurent pas une protection suffisante de la ressource en eau et sont, dans cette mesure, illégales.

S'agissant des dispositions de l'article 2 de l'arrêté attaqué relatives à la prise en compte des **conditions météorologiques** :

18. L'article 2 de l'arrêté attaqué prévoit que : "*Quelle que soit l'évolution des conditions météorologiques durant l'utilisation des produits, des moyens appropriés doivent être mis en oeuvre pour éviter leur entraînement hors de la parcelle ou de la zone traitée. / En particulier, les produits ne peuvent être utilisés en pulvérisation ou poudrage que si le vent a un degré d'intensité inférieur ou égal à 3 sur l'échelle de Beaufort*". Toutefois, ni les dispositions de l'arrêté ni aucune autre disposition législative ou réglementaire **ne prévoit de mesures précises d'interdiction ou de limitation de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques** destinées à éviter ou **réduire le risque de pollution par ruissellement en cas de forte pluviosité**.

- Par suite, les associations sont fondées à demander l'annulation de l'article 2 de l'arrêté attaqué dans cette mesure. »

# Conseil d'État 6ème et 5ème chambres réunies

N° 415426 du 26 juin 2019

## association génération future et association Eau et rivières de Bretagne

- **> arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime**
  - « 20. Les associations requérantes soutiennent que l'arrêté attaqué méconnaît ces dispositions en ce qu'il ne comporte pas de mesure destinée à protéger les groupes vulnérables au sens de l'article 3 du règlement du 21 octobre 2009 et, en particulier, les riverains des zones traitées. Si le ministre fait valoir en défense que certaines personnes faisant partie des groupes vulnérables au sens de l'article 3 du règlement font l'objet des mesures de protection prévues par l'article L. 253-7-1 du CRPM et par l'arrêté du 27 juin 2011 relatif à l'interdiction d'utilisation de certains produits mentionnés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime dans des lieux fréquentés par le grand public ou des groupes de personnes vulnérables, aucune disposition réglementaire ne prévoit de mesures d'interdiction, de limitation ou d'encadrement de l'utilisation de pesticides aux fins de protection des riverains des zones traitées.
  - Or ces riverains doivent pourtant être regardés comme des " habitants fortement exposés aux pesticides sur le long terme ", au sens de l'article 3 du règlement. Alors qu'il appartient, ainsi qu'il a été dit au point 7, à l'autorité administrative de prendre les **mesures nécessaires à la protection de la santé publique**, les associations requérantes sont fondées à soutenir que l'arrêté attaqué est illégal en tant qu'il *ne prévoit pas de mesure de protection des riverains.* (,,,) 22. Il résulte de tout ce qui précède que l'association Générations futures est fondée à demander l'annulation des mots " sur une végétation en place " figurant au quatrième alinéa de l'article 1er de l'arrêté attaqué, du dixième alinéa de son article 1er et de son article 12, en tant qu'ils ne mentionnent l'application de produits phytopharmaceutiques que par " pulvérisation ou poudrage ", de son article 2 en tant qu'
  - il ne prévoit **aucune restriction d'utilisation des produits phytopharmaceutiques en période de forte pluviosité**
  - et de l'arrêté en tant qu'il **ne prévoit pas de dispositions destinées à protéger les riverains des zones traitées par des produits phytopharmaceutiques.**
- L'association Eau et rivières de Bretagne est fondée à demander, dans la même mesure, l'annulation de la décision ayant refusé de modifier en ce sens l'arrêté du 4 mai 2017.

**Sur les conclusions aux fins d'injonction** : 23. L'annulation prononcée au point 22 implique nécessairement l'édiction de mesures réglementaires. Il y a lieu pour le Conseil d'Etat, en application de l'article L. 911-1 du code de justice administrative d'ordonner cette édiction dans un **délaï de six mois à compter de la notification de la présente décision**, sans qu'il y ait lieu, dans les circonstances de l'espèce, d'assortir cette injonction d'une astreinte. »

# DISTANCES MINIMALES

entre les zones d'épandage et les zones d'habitation

DATE D'APPLICATION : 1<sup>er</sup> JANVIER 2020



Pour les produits  
les plus dangereux



**20 m**  
Distance  
incompressible

Pour les autres produits  
phytopharmaceutiques

**10 m**

pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 cm de hauteur, les bananiers et le houblon



**5 m**

pour les autres  
cultures



À condition d'avoir recours à des matériels de pulvérisation les plus performants sur le plan environnemental, les distances minimales peuvent être ramenées, dans le cadre des chartes d'engagements :

- jusqu'à 5 m pour l'arboriculture
- jusqu'à 3 m pour la viticulture et les autres cultures

# Article 83 I. de la LOI n° 2018-938 du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous



- -L'article L. 253-8 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié : 2° **Sont ajoutés des III et IV** ainsi rédigés :
- « **III.** -A l'exclusion des produits de biocontrôle mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 253-6, des produits composés uniquement de substances de base ou de substances à faible risque au sens du règlement (CE) n° 1107/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 concernant la mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques et abrogeant les directives 79/117/ CEE et 91/414/ CEE du Conseil,
- **l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments** est subordonnée à des **mesures de protection** des personnes habitant ces lieux.
- Ces mesures tiennent compte, notamment, des **techniques et matériels** d'application employés et sont adaptées au contexte topographique, pédoclimatique, environnemental et sanitaire. Les utilisateurs formalisent ces mesures dans une charte d'engagements à l'échelle départementale, après concertation avec les personnes, ou leurs représentants, habitant à proximité des zones susceptibles d'être traitées avec un produit phytopharmaceutique.
- « Lorsque de telles mesures ne sont pas mises en place, ou dans l'intérêt de la santé publique, **l'autorité administrative peut**, sans préjudice des missions confiées à l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail, **restreindre ou interdire l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des zones définies** au premier alinéa du présent III.

« Un décret précise les conditions d'application du présent III. **II.-Le 2° du I entre en vigueur le 1er janvier 2020.**

# LOI n° 2018-938 du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous



- **Article 83 I.**

-L'article L. 253-8 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

2° **Sont ajoutés des III et IV** ainsi rédigés :

« **IV.**-Sont interdits à compter du **1er janvier 2022**

- la **production**,
- le **stockage**
- **et la circulation**

de produits phytopharmaceutiques contenant des substances actives **non approuvées** pour des raisons liées à la protection de la santé humaine ou animale ou de l'environnement conformément au règlement (CE) n° 1107/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 précitée, sous réserve du respect des règles de l'Organisation mondiale du commerce. »

# produits phytopharmaceutiques

à proximité des zones attenantes aux bâtiments habités  
et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces  
bâtiments - **mesures de protection** -

❶ **RÈGLEMENT (CE) No 1107/2009 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 21 octobre 2009** concernant la mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques

❷ **Article L253-8 du code rural et de la pêche maritime**

❸ **Décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019** relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones d'habitation

❹ **Arrêté du 27 décembre 2019** relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime

❺ **Avis de l'Agence nationale de sécurité sanitaire** de l'alimentation, de l'environnement et du travail du **17 décembre 2019** relatif à une demande d'appui scientifique et technique sur l'équivalence en termes d'efficacité de combinaisons des moyens de réduction de la dérive pour la protection des riverains lors de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques,

❻ **Avis de l'Agence nationale de sécurité sanitaire** de l'alimentation, de l'environnement et du travail du **14 juin 2019** relatif à une demande d'appui scientifique sur les mesures de protection des riverains lors de l'utilisation des produits phytosanitaires l'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité des zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments est subordonnée à des mesures de protection des personnes habitant ces lieux.

produits phytopharmaceutiques  
à proximité des zones attenantes aux bâtiments habités  
et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces  
bâtiments - **mesures de protection** -

④ **Arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime**

① **RÈGLEMENT (CE) No 1107/2009 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 21 octobre 2009 concernant la mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques**

② **Article L253-8 du code rural et de la pêche maritime  
Loi EGALIM**

③ **Décret n° 2019-1500 du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones d'habitation**

# distance de sécurité minimale de 20 mètres

- - présentant une des **mentions de danger** suivantes :
- H300, H310, H330, H331, H334, H340, H350, H350i, H360, H360F, H360D, H360FD, H360Fd H360Df, H370, H372,
- Ou
- - contenant une substance active considérée comme ayant des effets **perturbateurs endocriniens** néfastes pour l'homme
- [http://draaf.paca.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Guide\\_Phyto\\_Edition\\_Nationale\\_Janvier2019\\_cle461c2b.pdf](http://draaf.paca.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Guide_Phyto_Edition_Nationale_Janvier2019_cle461c2b.pdf)
- [https://clp-info.ineris.fr/sites/clp-info.gesreg.fr/files/documents/tableau\\_cl\\_fr.pdf](https://clp-info.ineris.fr/sites/clp-info.gesreg.fr/files/documents/tableau_cl_fr.pdf)

CLASSIFICATION LABELLING AND PACKAGING (CLP)				PREPARATIONS DANGEREUSES (DPD)		
Picto-grammes de danger	Mentions d'avertissement	Mentions de danger H	Libellés	Symboles et indications de danger	Phrases de risque R	
	Danger	<b>H301</b>	Toxique en cas d'ingestion	 Toxique	<b>R25</b>	
		<b>H311</b>	Toxique par contact cutané		<b>R24</b>	
		<b>H331</b>	Toxique par inhalation		<b>R23</b>	
	Attention	<b>H302</b>	Nocif en cas d'ingestion	 Nocif	<b>R22</b>	
		<b>H312</b>	Nocif par contact cutané		<b>R21</b>	
		<b>H332</b>	Nocif par inhalation		<b>R20</b>	
	Danger	<b>H304</b>	Peut être mortel en cas d'ingestion et de pénétration dans les voies respiratoires	 Nocif	<b>R65</b>	
	Attention	<b>H341</b>	<b>C M R 2</b>		Susceptible d'induire des anomalies génétiques	<b>R68</b>
		<b>H351</b>			Susceptible de provoquer le cancer	<b>R40</b>
		<b>H361d</b>			Susceptible de nuire au fœtus	<b>R63</b>
		<b>H361f</b>			Susceptible de nuire à la fertilité	<b>R62</b>
<b>H373</b>	Risque présumé d'effets graves pour les organes à la suite d'expositions répétées ou d'une exposition prolongée	<b>R48/22</b>				
	Danger	<b>H318</b>	Provoque des lésions oculaires graves	 Irritant	<b>R41</b>	
		<b>H315</b>	Provoque une irritation cutanée		<b>R38</b>	
	Attention	<b>H317</b>	Peut provoquer une allergie cutanée	 Irritant	<b>R43</b>	
		<b>H319</b>	Provoque une sévère irritation des yeux		<b>R36</b>	
		<b>H335</b>	Peut irriter les voies respiratoires		<b>R37</b>	
		<b>H336</b>	Peut provoquer somnolence ou vertiges		<b>R67</b>	
		<b>Pas de symbole</b>				
	Attention	<b>H400</b>	Très toxique pour les organismes aquatiques	 Dangereux pour l'environnement	<b>R50</b>	
		<b>H410</b>	Très toxique pour les organismes aquatiques, entraîne des effets néfastes à long terme		<b>R50/53</b>	
	Pas de mention	<b>H411</b>	Toxique pour les organismes aquatiques, entraîne des effets néfastes à long terme		<b>R51/53</b>	
Pas de pictogramme	Pas de mention	<b>H412</b>	Nocif pour les organismes aquatiques, entraîne des effets néfastes à long terme	<b>Pas de symbole</b>	<b>R52/53</b>	

# traitement en milieu non fermé des parties aériennes des plantes réalisé à proximité :

- ► **cours de récréation** et espaces habituellement fréquentés par les élèves dans l'enceinte des **établissements scolaires**,

dans les espaces habituellement fréquentés par les enfants dans l'enceinte

- ► des **crèches**,

- ► des **haltes-garderies**

et ► des **centres de loisirs** ainsi que

dans ► les **aires de jeux** destinées aux enfants

dans ► les **parcs, jardins et espaces verts ouverts** au public ;

- des **centres hospitaliers et hôpitaux**,

- des établissements de santé privés,

- des **maisons de santé**,

- des maisons de réadaptation fonctionnelle,

- des établissements qui accueillent ou hébergent des **personnes âgées** et

- des établissements qui accueillent des **personnes adultes handicapées** ou des personnes atteintes de pathologie grave

- est subordonnée à la mise en place de mesures de protection adaptées telles que

- **des haies**,

- **des équipements pour le traitement ou des dates et horaires de traitement**

- permettant d'éviter la présence de personnes vulnérables lors du traitement..

En cas de **nouvelle construction** d'un établissement mentionné au présent article à proximité d'exploitations agricoles, le porteur de projet prend en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique.

- **Article L253-7-1 CRpm**

\*

# 10 mètres

- zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments
- - **10 mètres** pour
  - l'arboriculture,
  - la **viticulture**,
  - les arbres et arbustes, la forêt,
  - les **petits fruits** et **cultures ornementales** de plus de 50 cm de hauteur,
  - les bananiers et le houblon ;

# 5 mètres

- - **5 mètres**
- pour les autres utilisations agricoles
- et **non agricoles.**

# usages agricoles et CHARTES d' ENGAGEMENTS

- 1er janvier 2020 -

D. 253-46-1-3. CRpm

## Elaboration des chartes d'engagements pour les usages agricoles

- par les **ORGANISATIONS SYNDICALES REPRESENTIVES** opérant à l'échelle du département  
Ou par la **CHAMBRE DEPARTEMENTALE d'AGRICULTURE**.

Elles peuvent concerner « tout ou partie de l'activité agricole du département ».

« Ces **utilisateurs** ou **organisations d'utilisateurs** soumettent leur **PROJET DE CHARTE** à une **concertation publique** permettant de recueillir par tout moyen les observations :

- des personnes habitant à proximité des zones susceptibles d'être traitées avec des produits phytopharmaceutiques
- **ou leurs représentants,**
- des **associations** dont l'objet statutaire comporte « la défense des intérêts collectifs des habitants concernés » et dont le périmètre d'action géographique correspond à celui du projet de charte.
- des **maires des communes** concernées,
- **l'association des maires du département**  
« La **concertation** est annoncée par un avis publié dans un **journal de la presse locale** largement diffusé dans le département.
- Il précise notamment les modalités d'accès au dossier de présentation du projet de charte, les conditions de recueil des observations, la durée de la concertation, qui ne peut être inférieure à un mois, ainsi que les modalités de réalisation et de publication de la synthèse des observations recueillies.
- Le dossier de présentation du projet de charte est également rendu accessible **sur internet** pendant la durée de la concertation.

# usages agricoles et chartes d'engagements

## - 1er janvier 2020 -

« A l'issue de la concertation, la **CHARTE formalisée** est transmise avec le **résultat de la concertation** et la **synthèse des observations au préfet** du département concerné.

- Elle est **publiée**, dans un délai de deux mois, sur au moins **un site internet** par :

- \* LES ORGANISATIONS SYNDICALES REPRESENTIVES opérant à l'échelle du département

- \* LA CHAMBRE DEPARTEMENTALE d'AGRICULTURE.

« Chaque **charte d'engagements** indique

les modalités de son élaboration  
et de sa diffusion.

« L'UTILISATEUR de produits phytopharmaceutiques dispose d'un exemplaire, le cas échéant dématérialisé, de la charte d'engagements qu'il met en œuvre lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones mentionnées au III de l'article L. 253-8.

# Pour les usages « non » agricoles et chartes d'engagements -D. 253-46-1-4.

- Pour les **usages non agricoles**, les CHARTES D'ENGAGEMENTS sont élaborées par  
des **organisations représentatives**,  
par **des regroupements d'utilisateurs**,  
ou par des **gestionnaires d'infrastructures linéaires**.

## CONCERTATION SUR LE PROJET DE CHARTE NATIONALE

- Dans le cas où un **utilisateur individuel** justifie d'une **utilisation 'non' agricole de produits phytopharmaceutiques** dans plus de **dix départements** ou lorsque la charte est élaborée par **des gestionnaires d'infrastructures linéaires de portée nationale**,
- La concertation recueille les observations de toutes les parties prenantes concernées sur le périmètre de la charte.

Elle est alors annoncée par un avis publié dans au moins **deux journaux** largement **diffusés au niveau national**.

- Il précise notamment les **modalités d'accès** au dossier de présentation du projet de charte,
- les **conditions de recueil des observations**,
- la **durée de la concertation**, qui ne peut être inférieure à un mois,
- ainsi que les **modalités de réalisation et de publication de la synthèse des observations** recueillies.

Le dossier de présentation du projet de charte est rendu **accessible sur internet** pendant la durée de la concertation.

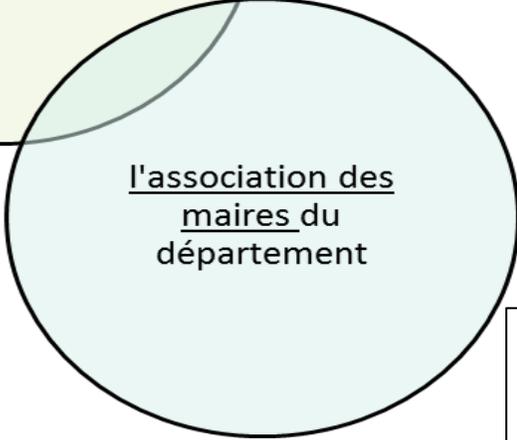
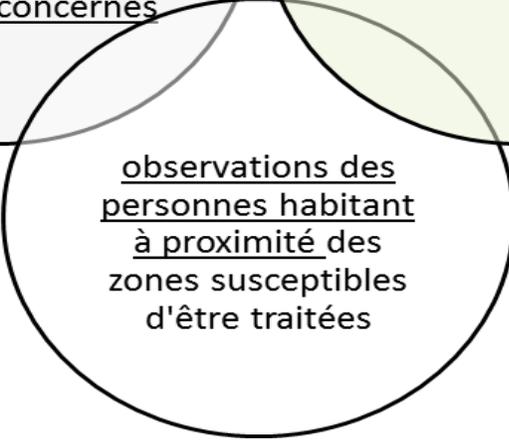
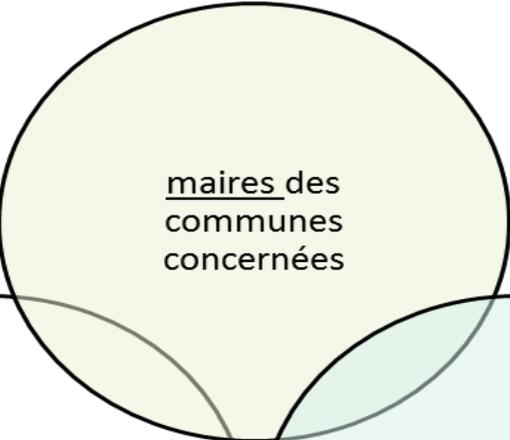
**Un recueil des observations par internet** est organisé.

- « A l'issue de la concertation, la charte formalisée est transmise avec le résultat de la concertation et la synthèse des observations au **préfet de chaque département** concerné

# usages agricoles

organisations syndicales  
représentatives opérant à  
l'échelle du département

la chambre départementale  
d'agriculture.



journal de la  
presse  
locale

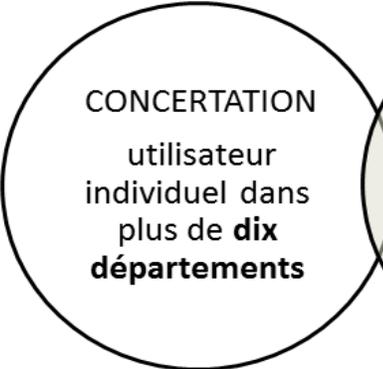
internet

**CHARTRE  
FORMALISEE**   
**internet de la  
préfecture** 

# usages non agricoles

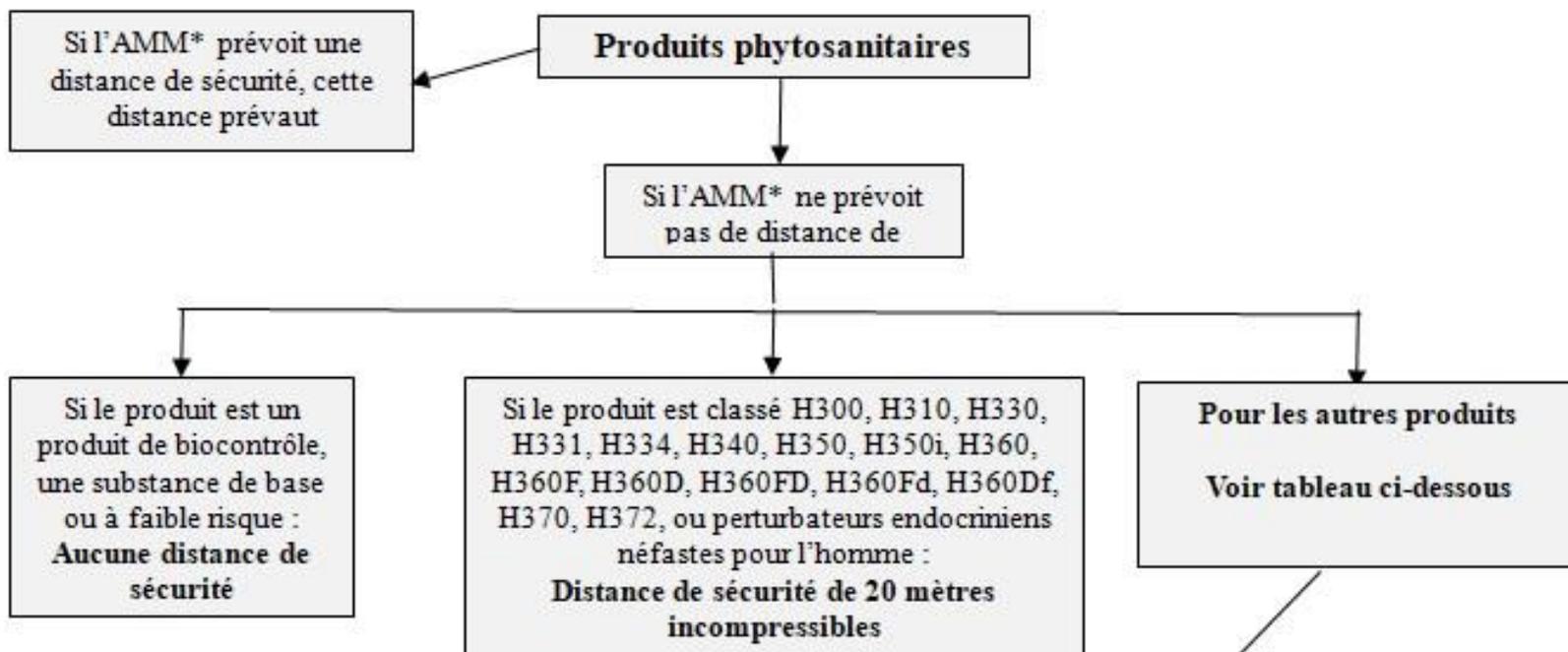
organisations représentatives,  
par des regroupements  
d'utilisateurs

gestionnaires d'infrastructures linéaires



**deux journaux**  
largement diffusés au  
niveau national

internet  
recueil des observations  
par internet



\*AMM : Autorisations de mise sur le marché

Type de cultures	Distances minimales si niveau de réduction de la dérive < 66 %	Autres cas dans le cadre d'une charte départementale (voir au verso)	
		Réduction de dérive	Distances minimales
Arboriculture	10 mètres	66 % et plus	5 mètres
Viticulture, arbres et arbustes, forêt, petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 cm de haut, bananiers et houblon	10 mètres	66 % - 75 %	5 mètres
		90 % et plus	3 mètres
Autres cultures	5 mètres	66 % et plus	3 mètres

NORD <https://urlz.fr/e5ZB>

P de C <https://urlz.fr/e5ZI>

# Produits phytopharmaceutiques - pommiers- condamnation & insuffisances des motifs

- **Cour de cassation crim. 3 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-86851**

- M. M..., exploitant agricole, a été poursuivi pour utilisation inappropriée, sur sa pommeraie, de produits phytopharmaceutiques visés par l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime ; que le tribunal correctionnel l'a déclaré coupable, d'une part, d'avoir fait épandre du Merpan, le 26 avril 2012, à [...], en n'empêchant pas la dérive du produit sur le terrain voisin appartenant à M. E... S..., et, d'autre part, d'avoir fait épandre des **molécules phytopharmaceutiques fongicides, le diméthomorphe et le zoxamide, interdites pour la culture des pommiers**, entre le 1er janvier 2014 et le 14 mai 2014, à [...],
- l'a condamné pour ces infractions respectivement à 4 000 et à 1 000 euros d'amende et a prononcé sur les intérêts civils ;
- que M. M..., le ministère public et M. S... ont relevé appel de cette décision ;

- Mais sur le troisième moyen de cassation, pris de la violation des articles des articles 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, 132-1 et 132-20, alinéa 2, du code pénal, 485, 512, 591 et 593 du code de procédure pénale ; “en ce que l'arrêt confirmatif a condamné M. M... au paiement d'une amende de 4 000 euros pour les faits d'utilisation inapproprié de produit phytopharmaceutique commis le 26 avril 2012 à [...], et à une amende de 1 000 euros pour les faits d'utilisation inapproprié de produit phytopharmaceutique commis du 1er janvier au 14 mai 2014 à [...];
- “alors qu'en matière correctionnelle, le juge qui prononce une amende doit motiver sa décision au regard **des circonstances de l'infraction, de la personnalité et de la situation personnelle de son auteur, en tenant compte de ses ressources et de ses charges** ;
- qu'en fixant le montant de la peine d'amende sans se référer aux ressources et aux charges de M. M..., la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision”.

Vu les articles 132-20, alinéa 2, et 132-1 du code pénal et les articles 485, 512 et 593 du code de procédure pénale ;

- Attendu qu'en matière correctionnelle, le juge qui prononce une amende doit motiver sa décision au regard des circonstances de l'infraction, de la personnalité et de la situation personnelle de son auteur, en tenant compte de ses ressources et de ses charges ;
- **Attendu que tout jugement ou arrêt doit comporter les motifs propres à justifier la décision ;**
- que **l'insuffisance ou la contradiction des motifs équivaut à leur absence ;**

Attendu que, pour condamner le prévenu à des amendes de 4 000 et 1 000 euros, l'arrêt attaqué énonce que M. M..., âgé de 57 ans, est marié, exerce la profession d'exploitant agricole, que son casier judiciaire ne porte mention d'aucune condamnation, que cette peine est parfaitement adaptée à la nature des faits commis et à la personnalité du prévenu ;

Mais attendu qu'en prononçant ainsi, sans s'expliquer sur le montant des ressources et des charges du prévenu, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision ;

- En 2010, les entreprises **Materne** [13 585 000 €], **Andros** [ amendes : 14 106 000 €], **Conserves France** [1 967 000 €] **Délis SA**, **SAS Vergers de Châteaubourg** [9 466 000 €], **Charles Faraud**, **Charles & Alice**[16 358 000 €], **Valade** [2801000 €] et Coroos Conserven BV [0 € procédure de clémence] décident de mettre en place un plan d'ensemble dont l'objectif était :
- **d'augmenter les prix de vente** des compotes auprès des clients MDD et RHF et de coordonner le montant des hausses de prix ;
- **de se mettre d'accord sur un discours commun** justifiant ces hausses de prix ;
- **de se répartir les volumes et les clients ;**
- Utilisation de téléphones portables dédiés, dont l'usage était spécialement réservé à la mise en œuvre de l'entente, ou échangeaient par l'intermédiaire de boîtes de courriels privées. La plupart des réunions se tenaient non pas dans des locaux professionnels mais dans des hôtels ou des restaurants à Paris et en province,
- [https://www.autoritedelaconcurrence.fr/sites/default/files/integral\\_texts/2019-12/19d24.pdf](https://www.autoritedelaconcurrence.fr/sites/default/files/integral_texts/2019-12/19d24.pdf)

# la « protection de l'environnement, patrimoine commun des êtres humains », constitue un objectif de valeur constitutionnelle



- **Décision n° 2019-823 QPC du 31 janvier 2020 Union des industries de la protection des plantes (Interdiction de la production, du stockage et de la circulation de certains produits phytopharmaceutiques)**
- Par la décision du 7 novembre 2019, le Conseil d'État avait décidé de renvoyer la QPC au Conseil constitutionnel, au motif que *« le moyen tiré par l'Union des industries de la protection des plantes de ce que **l'interdiction de la production, du stockage et de la circulation de produits phytopharmaceutiques contenant des substances actives non approuvées par l'Union européenne** pour des raisons liées à la protection de la santé humaine ou animale ou de l'environnement prévue par ces dispositions **est susceptible de porter atteinte à la liberté d'entreprendre**, garantie par l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, soulève une question présentant un caractère sérieux »*.
- Ces dispositions interdisent la production, le stockage et la circulation en France des produits phytopharmaceutiques contenant des substances actives non approuvées par l'Union européenne, en raison de leurs effets sur la santé humaine, la santé animale ou l'environnement. Elles font ainsi obstacle non seulement à la vente de tels produits en France mais aussi à leur exportation. Au nombre des produits dont il s'agit figurent, notamment, des herbicides, des fongicides, des insecticides ou des acaricides.
- ▶ *« il appartient au législateur d'assurer la conciliation des objectifs de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement et de protection de la santé avec l'exercice de la liberté d'entreprendre.*
- *À ce titre, le législateur est fondé à tenir compte des effets que les activités exercées en France peuvent porter à l'environnement à l'étranger. »* GAZ PAL n°24 du 30 juin 20 note Sylvie SALLES « chronique de jurisprudence de QPC »<sup>31</sup>

# Décision n° 2019-820 QPC du 17 janvier 2020

## Époux K. [Abattement au titre de la résidence principale en matière d'impôt de solidarité sur la fortune] résidence principale et société civile immobilière



- Le bénéfice de l'**abattement de 30 %** sur la valeur vénale réelle de l'immeuble aux redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune qui occupent à titre de résidence principale un bien dont ils sont propriétaires,
- le législateur a institué une différence de traitement,
- fondée sur une différence de situation,
- en rapport direct avec l'objet de la loi.
- Ces dispositions font obstacle à ce que le redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune puisse prétendre au bénéfice de cet **abattement forfaitaire** lorsque l'immeuble qu'il occupe à titre de **résidence principale appartient à une société civile immobilière** dont il détient des parts

# SCI - l'absence de liquidité des parts sociales abattement de 10 %

**10%**  
OFF

- **Cour de cassation chambre commerciale 2 octobre 2019 N° de pourvoi: 17-23569**
  - Attendu, d'autre part, qu'après avoir constaté que la méthode de la **valeur mathématique** employée par l'administration pour l'évaluation des parts de la **SCI**, propriétaire d'un terrain constructible à Demi-Quartier (Haute-Savoie) n'était pas en elle-même contestée, puis énoncé que **la valeur vénale d'un bien immobilier correspond au prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande sur un marché réel**, compte tenu de sa situation de fait et de droit à la date du fait générateur de l'impôt, l'arrêt relève que les éléments de comparaison produits par l'administration portent sur des cessions de biens comparables intervenues antérieurement aux 1er janvier 2010 et 2011, situés dans la même commune, cadastrés à la même section et soumis aux mêmes règles d'urbanisme ;
  - qu'il relève ensuite que le **recours à la moyenne arithmétique** de tous les prix de terrains retenus comme éléments de comparaison permet, contrairement à une unique référence, d'obtenir une **meilleure adéquation de la valeur vénale au marché réel** ; qu'il ajoute qu'aucune contrainte particulière de nature à justifier une importante minoration de sa valeur ne l'affecte ; que par ces motifs, dont il résulte que le bien immobilier détenu par la **SCI** était intrinsèquement similaire à ceux retenus à titre de comparaison, et que **rien ne justifiait qu'il soit estimé par référence aux valeurs vénales les moins élevées**, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;
- Et attendu, enfin, qu'après avoir constaté qu'au cours des années 2010 et 2011, la **SCI** ne comptait que deux associés,
- qu'elle n'était propriétaire que d'un bien immobilier,
  - qu'elle n'avait aucune autre activité de gestion ni aucun passif autre que les comptes courants de ses associés,
  - qu'il s'agissait d'une société à caractère familial, dont les associés vivaient en couple,
- la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et en a déduit que les contraintes tenant à l'absence de liquidité de ses parts sociales étaient très relatives et ne justifiaient que l'application d'un abattement de 10 %, a légalement justifié sa décision ;

# Décision n° 2019-788 QPC du 7 juin 2019

Mme Lara A. [Absence de recours juridictionnel à l'encontre de la décision de placement d'animaux vivants prise par le procureur de la République] Conformité - recours effectif



- **art.99-1 code de procédure pénale** : « Lorsque, au cours d'une procédure judiciaire ou d'une procédure de contrôle conduite par des agents des services vétérinaires ou du ministère de l'agriculture, il a été procédé à la saisie ou au retrait d'un animal vivant, le procureur de la République près le tribunal de grande instance du lieu de l'infraction peut placer l'animal
- dans un **lieu de dépôt** prévu à cet effet ou
- le **confier à une fondation ou à une association** de protection animale reconnue d'utilité publique ou déclarée. »
- ► « **Dans la mesure où le placement d'un animal effectué sur le fondement de l'article 99-1 intervient nécessairement à la suite d'une décision de saisie ou de retrait, son propriétaire peut en demander la restitution sur le fondement des articles 41-4 ou 99.**
- **Cette restitution a pour effet de mettre un terme à la mesure de placement.**
- **Le refus éventuellement opposé à sa demande peut également faire l'objet d'un recours juridictionnel. »**
- sur renvoi de la Cass. (chambre criminelle) du 19 mars 2019 arrêt n° 694

# PRODUITS d'ORIGINE

CGAAER

CONSEIL GÉNÉRAL

DE L'ALIMENTATION

DE L'AGRICULTURE

ET DES ESPACES RURAUX

- Rapport n° 17075 « **Impacts des produits d'origine sur les territoires**  
**Mesure de l'impact d'activités agricoles sur le développement des**  
**territoires ruraux au travers de produits sous indication géographique** »
- Catherine de MENTHIERE Jean-Louis BARJOL François CHAMPANHET
- voir : « Annexe 13 : Calcul de la richesse créée par un produit d'origine »

# CONFUSION caractéristiques différentes

## fleur de sel... de Camargue /de Guérande

• Conseil d'Etat (3 et 8 ch.) 27 décembre 2019 n°425492

9. Il résulte clairement de ces dernières dispositions que l'homologation d'un **cahier des charges** d'une indication géographique, qui n'est pas une simple indication de provenance géographique, ne peut légalement intervenir que si ce cahier précise les éléments qui permettent d'attribuer à une origine géographique déterminée **une qualité, une réputation ou d'autres caractéristiques particulières du produit qui fait l'objet de l'indication et met en lumière de manière circonstanciée le lien géographique et l'interaction causale entre la zone géographique et la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques du produit. Il découle en outre nécessairement de ces mêmes dispositions qu'elles ne permettent de reconnaître un lien avec une origine géographique que pour une production existante, attestée dans la zone géographique à la date de l'homologation et depuis un temps suffisant pour établir ce lien. Enfin, celui-ci doit être établi pour un produit déterminé et ne peut donc procéder d'une analogie avec un autre produit, même voisin.**

14. En quatrième lieu, d'une part, ainsi qu'il a été dit au point précédent, il n'existait, à la date de l'arrêté attaqué, **aucune définition légale** de la B... de **sel** ou de sa méthode d'obtention applicable en France à la généralité des produits. D'autre part, si la B... de **sel** de Camargue est un produit susceptible de présenter des **caractéristiques sensiblement différentes d'autres produits commercialisés** sous le nom " B... de **sel** ", notamment la B... de **sel** de Guérande, de telles différences résultent, ainsi qu'il a été dit au même point, des conditions de production propres à **l'aire géographique** d'où la B... de **sel** de Camargue est originaire et dont les consommateurs sont informés par les dispositions des cahiers des charges applicables, respectivement, aux dénominations " B... de **sel** de Guérande " et " B... de **sel** de Camargue ", lesquels ont fait l'objet, ainsi que l'exigent les dispositions de l'article R. 641-17 du code rural et de la pêche maritime, d'une publication. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce que l'arrêté attaqué homologuerait un cahier des charges dont les dispositions seraient de nature à créer un **risque de confusion** dans l'esprit des consommateurs sur les caractéristiques de la B... de **sel** ne peut qu'être écarté.

> l'article L. 641-11 du code rural et de la pêche maritime GAZ PAL

# ordonnance n° 2019-1069 du 21 octobre 2019 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire

- Il de l'article 88 de la loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous
- **1° De modifier la portée de l'obligation** fixée à l'article L. 541-15-3 du code de l'environnement pour, d'une part,
  - *l'étendre à l'ensemble des opérateurs de la restauration collective*
  - et, d'autre part, leur **imposer la réalisation d'un diagnostic préalable à la démarche de lutte contre le gaspillage alimentaire** incluant l'approvisionnement durable ;

# ordonnance n° 2019-1069 du 21 octobre 2019 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire

- 2° De **prévoir les conditions** dans lesquelles les obligations fixées aux articles **L. 541-15-5 et L. 541-15-6 du même code** sont étendues à certains opérateurs de l'industrie agroalimentaire et de la restauration collective,
  - en tenant compte notamment
    - des **expérimentations menées par les associations volontaires** ;

# ordonnance n° 2019-1069 du 21 octobre 2019 relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire

- 3° D'imposer à certains opérateurs de l'industrie agroalimentaire et de la restauration collective de rendre publics leurs engagements en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire, notamment les procédures de contrôle interne qu'ils mettent en œuvre en la matière.
- article L. 541-47 C Envir. qui prévoit de punir d'une **amende de 3 750 euros** le fait de rendre les invendus alimentaires encore consommables impropres à la consommation, qui peut être assortie de la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion par voie de presse.
- L'ordonnance étend également aux opérateurs de la **restauration collective**, préparant plus de 3 000 repas par jour et ceux de l'industrie agroalimentaire réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 50 millions d'euros, l'obligation de proposer une convention aux associations habilitées d'aide alimentaire pour le don de denrées consommables et non vendues.

# Article L541-15-3 du code de l'environnement

## Restauration collective diagnostic préalable 1 an

- Ordonnance n°2019-1069 du 21 octobre 2019 - art. 1
- Les opérateurs de la **restauration collective** mettent en place une démarche de lutte contre le gaspillage alimentaire. Ils engagent une telle démarche à l'issue de la réalisation **d'un diagnostic préalable** comprenant, outre
- une estimation des **quantités** de denrées alimentaires gaspillées et de **leur coût**,
- une estimation des **approvisionnements** en produits issus de l'agriculture biologique ou autres produits mentionnés à l'article L. 230-5-1 du code rural et de la pêche maritime que les économies liées à la réduction de ce gaspillage leur auraient permis de financer.
- *NOTA : Conformément aux dispositions prévues à l'article 3 I de l'ordonnance n° 2019-1069 du 21 octobre 2019, les opérateurs de la restauration collective qui ne sont pas engagés dans une démarche de lutte contre le gaspillage alimentaire à la date de publication de ladite ordonnance disposent d'un **délai d'un an** à compter de cette date pour effectuer le diagnostic préalable mentionné à l'article L. 541-15-3, dans sa rédaction issue de la même ordonnance, et engager une telle démarche.*

# LOI n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire

## ● **Sortir du plastique jetable,**

- Atteindre le zéro plastique jetable d'ici 2040

## ● **Mieux informer le consommateur,**

- Introduire une consigne mixte pour réemploi et recyclage ; Rendre le tri plus efficace grâce à un logo unique, des modalités de tri et une harmonisation de la couleur des poubelles ; Communiquer au consommateur ses émissions de gaz à effet de serre liées à ses consommations internet et mobile

## ● **Lutter contre le gaspillage et pour le réemploi solidaire,**

- Fin de l'élimination des invendus ; Interdiction d'éliminer les produits textiles ; Interdiction d'éliminer des produits d'hygiène ; Augmenter les sanctions en cas de manquement à l'interdiction du gaspillage alimentaire ; Permettre la vente à l'unité des médicaments ; Stopper l'impression des tickets de caisse et de carte bleue

## ● **Agir contre l'obsolescence programmée,**

- Créer des fonds pour le réemploi avec plus de 50 millions d'euros chaque année ; Appliquer un indice de réparabilité et tendre vers un indice de durabilité ; Favoriser la réparation et l'utilisation des pièces détachées ; Étendre la responsabilité des industriels dans la gestion de leurs déchets en créant de nouvelles filières

## ● **Mieux produire**

- Rajouter un filtre à microfibres de plastique sur les lave-linge neufs ; Mettre en place une collecte gratuite des déchets triés du bâtiment ; Encourager les produits plus respectueux de l'environnement avec un système de bonus-malus ;

# mesures pour la protection et l'amélioration du bien-être animal – d'élevage ou de compagnie

## AMÉLIORER LES CONDITIONS DE TRANSPORT DES ANIMAUX

- Augmenter les **contrôles au chargement** par les services officiels et en habilitant des vétérinaires privés -> 1er semestre 20 ;
- Renforcer les **sanctions en cas de non-respect** de la réglementation européenne -> 1er semestre 2020
- Imposer pour le transport maritime un registre et des conditions d'**enregistrement des températures** -> fin 2020.

## AMÉLIORER L'INFORMATION DES CONSOMMATEURS

- Garantir une information claire et compréhensible pour le consommateur **sur les modes d'élevage et le bien-être animal** -> lancer une expérimentation en 2020 et porter ce projet au niveau européen

## RESPONSABILISER LES PROPRIÉTAIRES D'ANIMAUX DE COMPAGNIE

- **Prévenir les achats impulsifs** :
  - dans les véhicules, interdiction de vente -> 1er semestre 2020 ;
  - dans les foires/expositions (présence d'un vétérinaire et règlement sanitaire obligatoire) -> 1er semestre 2020 ;
- **Lutter contre les abandons d'animaux de compagnie** ; le non respect de l'**identification obligatoire des chats** deviendra passible d'une contravention de 4e classe -> 1er semestre 2020 ;
- Une mission de 6 mois est confiée à un député pour **proposer d'autres mesures de lutte contre l'abandon d'animaux de compagnie et pour assurer leur bientraitance.**

# Ordonnance n° 2019-362 du 24 avril 2019 relative à la coopération agricole

- **Décret n° 2019-1137 du 5 novembre 2019**  
**relatif à la coopération agricole**
- composition et les conditions de réunion de la commission consultative du **Haut Conseil de la coopération agricole (HCCA)** créée à l'article L. 528-1,
- **guide des bonnes pratiques de gouvernance** que celui-ci est chargé d'établir,
- attributions du **médiateur de la coopération agricole** et son articulation avec le **médiateur des relations commerciales agricoles**.
- **conditions d'accès des associés coopérateurs aux documents** nouvellement institués par l'ordonnance.

# médiateur de la coopération agricole

- Art. R. 528-16.-Le médiateur de la coopération agricole mentionné à l'article L. 528-3 peut être saisi de tout litige relatif aux relations entre **un associé coopérateur et la coopérative agricole** à laquelle il adhère, entre coopératives agricoles, entre une coopérative agricole et une union ou entre unions.
- « Lorsque les litiges entre l'associé coopérateur et sa coopérative portent sur des stipulations des **contrats d'apport** relatives aux prix et aux modalités de détermination et de révision des prix, ainsi qu'aux **volumes**, et lorsque les litiges sont relatifs au **calcul ou paiement d'indemnités financières dues à la suite du départ d'un associé coopérateur avant la fin de sa période d'engagement**, le médiateur des relations commerciales agricoles mentionné à l'article L. 631-27 instruit le litige et transmet son avis au médiateur de la coopération agricole pour permettre à ce dernier d'effectuer la médiation.
- « Le médiateur de la coopération agricole peut être saisi par un associé coopérateur, par une coopérative agricole ou une union, par le Haut Conseil de la coopération agricole ou par le ministre chargé de l'agriculture. Il prend toute initiative de nature à favoriser la **résolution amiable du litige entre les parties**.  
« Il fixe la durée de la médiation, qui ne peut excéder un mois, renouvelable une fois sous réserve de l'accord préalable de chaque partie.
- « En cas d'échec de la médiation, toute partie au litige peut saisir le président du tribunal judiciaire pour qu'il statue sur le litige selon la procédure accélérée au fond.

# guide des bonnes pratiques de gouvernance

- Art. R. 528-15.-CRPM
- Le **guide des bonnes pratiques de gouvernance** prévu au cinquième alinéa du I de l'article L. 528-1 comprend au moins les chapitres suivants :
- « 1° Le **fonctionnement des organes** chargés de l'administration de la coopérative ;
- « 2° Le **fonctionnement des comités spécialisés** ;
- « 3° Les conditions d'exercice de la **mission des administrateurs** notamment leur indemnisation et les formations recommandées ;
- « 4° **L'organisation de l'assemblée générale** ;
- « 5° **L'animation** territoriale et la participation des adhérents à la vie de la coopérative, notamment dans les coopératives à sections ;
- « 6° Le **renouvellement des générations** et la **représentation des femmes** au sein des organes chargés de l'administration. » ;

# Médiateur de la coopération agricole

- « Le médiateur de la coopération agricole peut saisir le Haut Conseil de la coopération agricole
- **de toute clause du règlement intérieur ou de toute pratique liée à ces clauses ou à celles des statuts des coopératives ou des unions qu'il estime non conformes aux principes et aux règles de la coopération** pour permettre le cas échéant au Haut Conseil de la coopération agricole de demander la mise en œuvre d'une révision prévue à l'article 25-1 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et, le cas échéant, de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L. 528-2.
- « Le médiateur transmet annuellement au ministre chargé de l'agriculture et au Haut Conseil de la coopération agricole un bilan des médiations réalisées.
- « Il peut faire toutes recommandations sur les textes, règles et principes applicables aux coopératives agricoles.
- « Le médiateur de la coopération agricole est nommé pour une durée de trois ans renouvelable une fois.

# Proposition de loi visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises



- article L. 110-1 du code de l'environnement
- Le patrimoine immatériel des campagnes françaises est sous la menace des actions en reconnaissance d'un « **trouble anormal de voisinage** »
- Les sons et odeurs de la campagne n'entrent pas dans le champ du patrimoine culturel immatériel défini par l'UNESCO
- Pour une **meilleure protection des sons et odeurs** des campagnes françaises
- Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport examinant la possibilité d'introduire dans le code civil le principe de la **responsabilité de celui qui cause à autrui un trouble anormal de voisinage**. Il étudie les **critères d'appréciation** du caractère anormal de ce trouble, notamment la possibilité de tenir compte de l'environnement.



# Troubles de voisinage - illicéités

## appréciation

- **3<sup>ème</sup> civ. 19 septembre 2019 N° de pourvoi: 18-12826**
- « Ayant constaté qu'il n'était pas contesté que la société X... exploitait un **élevage porcin** dans une porcherie installée à **proximité immédiate** de **l'immeuble à usage commercial et industriel** appartenant à la SCI et relevé que cette activité ne respectait pas les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme et le règlement sanitaire départemental du Nord
- puisque l'élevage porcin était implanté à une distance **de moins de cinquante mètres** de tout établissement recevant du public et que la SCI justifiait de l'atteinte portée à son droit de propriété puisque la mairie avait **refusé son projet de transformation du bâtiment**
- et qu'elle **n'était pas parvenue, depuis l'expiration du bail commercial, à relouer l'immeuble ou à le vendre,**
- la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que le règlement sanitaire départemental du Nord n'était pas applicable à l'exploitation de M. X..., a pu, par ces seuls motifs, en déduire **l'existence d'un trouble manifestement illicite** et condamner la société X... à le faire cesser ; »

# Bambous rhizomes

- **3<sup>ème</sup> civ. jeudi 10 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-18415**
- Ayant relevé que des rhizomes de bambous étaient présents en grand nombre sur la propriété des consorts K...-R... et nécessitaient, pour enrayer leur prolifération,
- de procéder à un nettoyage en profondeur des zones envahies,
- **d'édifier une barrière anti-rhizomes de 80 cm** de profondeur
- et de **démolir puis de reconstruire la terrasse, un abri de jardin et une palissade en bois,**
- la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé le caractère « anormal » du **trouble de voisinage** dont elle a souverainement retenu l'existence, a légalement justifié sa décision.

# Le chant épisodique d'un coq, dans une commune rurale et éloigné du centre-ville, ne constitue pas un trouble anormal du voisinage.

- **TI Rochefort-sur-Mer 5 sept. 2019 n° 11-19-000233**
- il n'est pas contesté que le coq [...] chante ; que tel est généralement d'ailleurs le propre d'un coq ». Or, **le chant du coq** – aussi harmonieux soit-il – **est effectivement un bruit**. Le constat d'un huissier venu écouter le chant du coq à trois occasions, il est retenu que l'animal ne chante que de 6h30 à 7h, de manière intermittente et que, de surcroît, son chant est de faible intensité.
- que la zone concernée, par-delà sa qualification d'« urbaine » dans le plan d'occupation des sols, demeure à l'intérieur d'une petite commune (un peu plus de 6 000 habitants) pouvant être qualifiée de rurale et que, de surcroît, **le coq vit à une distance raisonnable du centre-ville**.
- Au regard de l'ensemble de ces constatations, **le trouble**, s'il est établi, **ne saurait être qualifié d'excessif**.
- **« Le coq Maurice à l'Île d'Oléron : libre de chanter » DALLOZ note par Nicolas Kilgus**

# Stationnement servitude ampleur - usage et titre

- **3<sup>ème</sup> civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-16137**
- Vu les articles 809 du code de procédure civile, ensemble l'article 702 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 février 2018), rendu en référé, que M. et Mme M... sont propriétaires d'une parcelle bâtie grevée d'une servitude conventionnelle de passage au profit d'un fonds voisin appartenant à Mme B... épouse U... et M. C... K..., et occupé par MM. S... et C... K... (les consorts K... et U...) ; que, se prévalant du **trouble** causé, notamment, par le stationnement de véhicules de ces derniers sur le passage, rendant difficile l'accès à leur maison, M. et Mme M... ont assigné les consorts K... et U... en suppression de tout obstacle au libre exercice de la servitude ;

Attendu que, pour dire n'y avoir lieu à référé faute de **trouble** manifestement illicite, l'arrêt retient que M. et Mme M... ne sont pas bénéficiaires d'une servitude de passage et qu'en leur qualité de propriétaires du fonds servant, ils sont seuls tenus de laisser libre le passage sur leur propriété ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que **le propriétaire d'un fonds grevé d'une servitude de passage conserve le droit d'user de l'assiette de celle-ci**, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si **le titre de servitude n'interdisait pas au propriétaire du fonds dominant de stationner sur le passage**, n'a pas donné de base légale à sa décision.

# Troubles anormaux du voisinage

## PRESCRIPTION CIVILE

3<sup>ème</sup> civ. 16 janvier 2020 N° de pourvoi: 16-24352

L'action en responsabilité fondée sur un **trouble anormal du voisinage** constitue, non une action réelle immobilière, mais une **action en responsabilité civile extra-contractuelle** soumise à une prescription de dix ans en application de l'article 2270-1, ancien, du code civil, **réduite à cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de l'article 2224 du code civil dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008**

A défaut de signification de l'ordonnance dans les deux ans de son prononcé, le rejet de l'ensemble des demandes par le juge des référés, qui a épuisé sa saisine, est définitif, de sorte que l'interruption de la prescription consécutive à l'assignation en référé est non avenue,

A rapprocher : 2e Civ. 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-22.474 - RL avril mai 2020 p. 146 n°18-2020  
indemnisation du préjudice subi : 3e Civ., 18 janvier 2006 n° 03-20.999 et 04-10.250 Bull. 2006 III n° 19

# Troubles de voisinage et réparation dommages et intérêts imputabilité faits distincts

- **2<sup>ème</sup> civ. 5 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-24059**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, statuant sur renvoi après cassation (2e Civ., 24 mars 2016, pourvoi n° 15-13271) et les productions, que M. et Mme L..., faisant valoir que la **toiture de leur immeuble avait été endommagée** le 8 novembre 2007 par la chute de matériaux provenant du toit de l'immeuble de M. H..., leur voisin, ont déclaré un sinistre à leur assureur qui a laissé à leur charge une franchise de 228 euros ; que M. et Mme L... ont assigné M. H... devant un tribunal de grande instance à fin qu'il soit condamné à réparer la toiture de son immeuble, à supporter la franchise et à leur payer une certaine somme à titre de dommages-intérêts en indemnisation du **trouble anormal de voisinage** ayant résulté de la chute d'éléments de toiture sur leur fonds ;  
que devant la cour d'appel saisie de l'appel de M. H..., M. et Mme L... ont sollicité sa condamnation au paiement de dommages-intérêts en réparation du **trouble de voisinage** résultant cette fois de la dangerosité de la toiture de l'immeuble de leur voisin leur faisant craindre de nouveaux désordres ;

Attendu que, pour condamner M. H... à payer à M. et Mme L... la somme de 228 euros, l'arrêt retient que le litige étant circonscrit à la question portant sur le bien ou mal fondé de la condamnation de M. H... au titre de la franchise et que sa condamnation au paiement de dommages-intérêts en réparation du **trouble anormal de voisinage** étant devenue irrévocable, il n'est pas contestable que la charge de la franchise est la conséquence matérielle directe du sinistre dont l'entière responsabilité incombe désormais à M. H... de façon irrévocable, de sorte qu'il convient de n'avoir égard qu'à ce seul lien de causalité sans qu'il y ait lieu d'examiner le fondement de sa responsabilité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la condamnation de M. H... au paiement de **dommages-intérêts indemnisait**, ainsi que le révèlent les motifs éclairant la portée du dispositif de l'arrêt partiellement censuré, « le **trouble de voisinage** subi » par M. et Mme L... résultant du risque que représentait pour eux l'état de la toiture de l'immeuble de leur voisin entre la date du sinistre et la date des réparations, et **non celui résultant du sinistre du 8 novembre 2007, de sorte que, ces condamnations procédant de 'faits distincts', les dommages-intérêts alloués de manière irrévocable à M. et Mme L... n'impliquaient pas nécessairement la 'responsabilité de M. H... dans la survenance du sinistre'**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

# ELAGAGE (non) fonds discontigus

- **3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019 N° de pourvoi: 18-12278**
- Les dispositions de l'article **673 du code civil**, conférant au propriétaire du fonds, sur lequel s'étendent les branches d'un arbre implanté sur le fonds de son voisin, le droit imprescriptible de contraindre celui-ci à les couper, ne sont applicables qu'aux **fonds contigus** ;
- attendu qu'ayant relevé que la parcelle de M. et Mme V... ne jouxtait pas celle de M. L..., dont elle était séparée par une 'voie publique' au-dessus de laquelle débordaient quelques branches du cèdre, le tribunal, qui a exactement retenu que ces branches, proches du mur de clôture de M. V..., n'avançaient pas, au sens de l'article 673 du code civil, sur la propriété de ce dernier, a, par ces seuls motifs et sans contradiction, légalement justifié sa décision ;
- 3e Civ., 2 février 1982, pourvoi n° 81-12.532, Bull. 1982, III, n° 34

# ELAGAGE VOIES PUBLIQUES MAIRE

- LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement
- dans la vie locale et à la proximité de l'action publique
- Art. L. 2212-2-1. du code général des collectivités territoriales
- -I.-Dans les conditions prévues au II, peut donner lieu à une **amende administrative d'un montant maximal de 500 € tout manquement à un arrêté du maire** présentant un risque pour la sécurité des personnes et ayant un caractère répétitif ou continu :
- - « 1° **En matière d'élagage et d'entretien des arbres et des haies donnant sur la voie ou le domaine public ;**
  - « 2° Ayant pour effet **de bloquer ou d'entraver la voie ou le domaine public**, en y installant ou en y laissant sans nécessité ou sans autorisation tout matériel ou objet, ou en y déversant toute substance ;
  - « 3° Consistant, au moyen **d'un bien mobilier, à occuper à des fins commerciales la voie ou le domaine public** soit sans droit ni titre, lorsque celui-ci est requis en application de l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques, soit de façon non conforme au titre délivré en application du même article L. 2122-1, lorsque cette occupation constitue un usage privatif de ce domaine public excédant le droit d'usage appartenant à tous ;
  - « 4° En matière de **non-respect d'un arrêté de restrictions horaires pour la vente d'alcool à emporter** sur le territoire de la commune, pris en application de l'article L. 3332-13 du code de la santé publique.

# ELAGAGE -VOIES PUBLIQUES : AMENDES

- LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique
- Art. L. 2212-2-1. du code général des collectivités territoriales
- « II.-Le manquement mentionné au I du présent article est constaté par procès-verbal d'un **officier de police judiciaire, d'un agent de police judiciaire ou d'un agent de police judiciaire adjoint.**
- « Le **maire notifie par écrit à la personne intéressée** les faits qui lui sont reprochés, les mesures nécessaires pour faire cesser le manquement ainsi que les sanctions encourues. Cette notification mentionne la possibilité de présenter des observations, écrites ou orales, dans un **délai de dix jours**, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix.  
« A l'expiration de ce délai de dix jours, si la personne n'a pas pris les mesures nécessaires pour faire cesser le manquement, le maire la met en demeure de se conformer à la réglementation dans un nouveau délai de dix jours.
- « A l'issue de ce second délai et à défaut d'exécution des mesures prescrites, le maire peut, par une décision motivée qui indique les voies et délais de recours, prononcer l'amende administrative prévue au premier alinéa du I. Le montant de l'amende est fixé en fonction de la gravité des faits reprochés.
- « La décision du maire prononçant l'amende est notifiée par écrit à la personne intéressée. Elle mentionne les modalités et le délai de paiement de l'amende. Cette décision est soumise aux dispositions de l'article L. 2131-1.  
« Le recours formé contre la décision prononçant l'amende est un recours de pleine juridiction.  
« L'amende administrative est recouvrée au bénéfice de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.
- « Le délai de prescription de l'action du maire pour la sanction d'un manquement mentionné au premier alinéa du I est d'un **an** révolu à compter du jour où le premier manquement a été commis.  
« Ne peut faire l'objet de l'amende administrative prévue au premier alinéa du I le fait pour toute personne d'avoir installé sur la voie ou le domaine public les objets nécessaires à la **satisfaction de ses besoins élémentaires.** »

# FISCALITE

## Mini-abus de droit

l'abus de droit, ce « *châtiment des surdoués de la fiscalité* »

- **Loi de finances pour 2018, une nouvelle règle anti-abus, codifiée à l'article L. 64 A du CGI,**
- opération qui a pour objectif principal d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales.
- **L 64 LPF**: « *Afin d'en restituer le véritable caractère, l'administration est en droit d'écarter, comme ne lui étant pas opposables, les **actes constitutifs d'un abus de droit**, soit que ces actes ont un caractère fictif, soit que, recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes ou de décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs, ils n'ont pu être **inspirés par aucun autre motif** que celui **d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales** que l'intéressé, si ces actes n'avaient pas été passés ou réalisés, aurait normalement supportées, eu égard à sa situation ou à ses activités réelles* ».
- **L. 64 A** : « *Afin d'en restituer le véritable caractère et sous réserve de l'application de l'article 205 A du code général des impôts, l'administration est en droit d'écarter, comme ne lui étant pas opposables, les actes qui, recherchant le bénéfice d'une application littérale des textes ou de décisions à l'encontre des objectifs poursuivis par leurs auteurs, ont*
  - *pour **motif principal d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales****que l'intéressé, si ces actes n'avaient pas été passés ou réalisés, aurait normalement supportées eu égard à sa situation ou à ses activités réelles. »*
- **rectifications notifiées à compter du 1er janvier 2021 portant sur des **actes passés ou réalisés à compter du 1er janvier 2020.****

# Commentaires Mini-abus de droit des services

## BOI-CF-IOR-30-20200131

- 3<sup>ème</sup> définition de l'abus de droit à l'article 205-A du Code général des impôts en matière d'**impôt sur les sociétés** uniquement.
- -Cet article dispose que « *Pour l'établissement de l'impôt sur les sociétés, il n'est pas tenu compte d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un **avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité du droit fiscal applicable**, ne sont pas authentiques compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents.*
- Communiqué de presse ministériel, Bercy MINISTERE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS du 19 janvier 2019 N° 568
- « *En ce qui concerne la crainte exprimée d'une remise en cause des **démembrements** de propriété,*
- *la nouvelle définition de l'abus de droit **ne remet pas en cause** les transmissions anticipées de patrimoine,*
- *notamment celles pour lesquelles le donateur se réserve l'**usufruit** du bien transmis, sous réserve bien entendu que les transmissions concernées ne soient pas fictives. En effet, la loi fiscale elle-même encourage les transmissions anticipées de patrimoine entre générations parce qu'elles permettent de bien préparer les successions, notamment d'entreprises, et qu'elles sont un moyen de faciliter la solidarité intergénérationnelle. L'inquiétude exprimée n'a donc pas lieu d'être. »* A L juin 200 note PAYS p.40

»

La procédure de rescrit prévue à l'article L. 64 B du LPF est étendue aux dispositions de l'article L. 64 A du LPF (I-D § 120 du BOI-CF-IOR-30-10).

Les contribuables qui souhaitent sécuriser le traitement fiscal d'un acte ou d'une opération peuvent demander à l'administration la confirmation que le dispositif anti-abus de l'article L. 64 A du LPF ne leur est pas applicable.

# Actifs professionnels exonération partielle

CE 23 janvier 2020 n°435562 QPC

- 3. Aux termes du premier alinéa de l'article 787 B du code général des impôts, dans sa rédaction issue de l'article 28 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, et à la condition que ces parts ou actions aient fait l'objet d'un **engagement collectif de conservation** présentant certaines caractéristiques, sont " **exonérées de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence de 75 % de leur valeur, les parts ou les actions d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale transmises par décès ou entre vifs** " .
- Il résulte de ces dispositions que sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions et limites qu'elles prévoient, de la **mesure d'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit** ainsi instituée, les parts ou actions d'une société qui, ayant également une activité civile **autre qu'agricole** ou libérale, exerce principalement une activité industrielle, commerciale, artisanale, **agricole** ou libérale, cette prépondérance s'appréciant en considération **d'un faisceau d'indices déterminés d'après la nature de l'activité et les conditions de son exercice**.
- Par suite, et alors de surcroît que la **faiblesse du taux d'immobilisation de l'actif brut** n'est pas davantage **l'indice d'une activité civile autre qu'agricole** ou libérale, que son importance celle d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, **agricole** ou libérale, ces dispositions ne subordonnent pas l'avantage qu'elles instituent, s'agissant des parts et actions d'une société d'activité mixte, **à la condition que le montant de l'actif brut immobilisé représente au moins 50 % du montant total de l'actif brut**.
- Définition de la holding animatrice de groupe par référence à l'activité principale qu'elle exerce : CE plénière 13 juin 2018 n°395495

# GAEC, EARL ...

▶▶: **droit fixe !**

## GFA ...1...2...3 ans

- **Loi de finance 2020 - CGI 730 bis**

- Les cessions de gré à gré de parts de **groupements agricoles d'exploitation en commun et d'exploitations agricoles à responsabilité limitée** mentionnées au 5° de l'article 8 sont enregistrées au droit fixe de 125 €.

Les **cessions de gré à gré** de parts de sociétés civiles à objet principalement agricole, constituées

- **depuis au moins trois ans avant la cession,**  
sont enregistrées au **droit fixe de 125 €.**

- BOI-ENR-DMTOM-40-50-20-20200129
- Conformément à l'**article 730 bis du code général des impôts (CGI)**, les cessions de gré à gré de parts de groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC), d'exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) non passibles de l'impôt sur les sociétés, sont enregistrées au droit fixe.
- Il en est de même des cessions de gré à gré de parts de sociétés civiles à objet principalement agricoles, **dès lors qu'elles sont constituées depuis au moins trois ans avant la cession.**
- Par ailleurs, ces cessions, selon qu'elles sont constatées ou non par un acte, doivent être enregistrées ou déclarées dans le délai d'un mois à compter de leur date (**CGI, art. 635, 2-7°** et **CGI, art. 639**).
- RDRur n°480 février 2020 Besson Bosse Platière

# Regroupement de gestion des petites forêts Comment dynamiser la gestion des petites forêts privées ?

RAPPORT 18127



- Le **morcellement** des forêts françaises privées de **1 à 25 hectares** rend très difficile leur exploitation.
- Ces petites propriétés représentent **5 millions d'ha**, soit **33 %** de la forêt française,
- et concernent un million de propriétaires.
- Le taux d'exploitation n'y est que de **25 %** du croît biologique.
- Faire évoluer ce taux est indispensable à l'atteinte des objectifs du **Programme national forêt bois (PNFB)**.
- À eux seuls les **370 000 propriétaires de 4 à 25 ha** (**20 %** de la forêt française)
- pourraient assurer théoriquement **60 % des 12 millions de m3 supplémentaires prévus par le PNFB pour 2025**.
- <https://agriculture.gouv.fr/la-gestion-des-petites-forets-privées>

# Regroupement de gestion des petites forêts

## Comment dynamiser la gestion des petites forêts privées ?

RAPPORT 18127



- **contribution**, de type [CVO](#), qui serait versée annuellement par les propriétaires **de plus de 1 ha** sur une commune et qui ne se sont pas engagés dans la mise en œuvre d'un document de gestion approuvé.
- généralisation du **document de gestion durable simplifié et géo-référencé** dès le seuil de 10 ha (dès 4 ha sur une base volontaire)
- Encouragement de l'adhésion des propriétaires et des exploitants forestiers aux **schémas existants de certification forestière** ([PEFC](#) et FSC).
- Le contrôle des coupes, ciblé grâce à la télédétection, renforcé.
- [cgaaer\\_18127\\_rapport%20\(5\).pdf](#)

# LOI n° 2020-48 du 28 janvier 2020 visant à lutter contre le mitage des espaces forestiers en Ile-de-France



- **Article L143-2-1 du code rural et de la pêche maritime**
  - ~~Créé par A titre expérimental, pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain,~~
  - la société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'Ile-de-France est autorisée à préempter, en cas d'aliénation à titre onéreux des **parcelles en nature réelle de bois** ou **classées en nature de bois et forêt au cadastre**, d'une superficie totale inférieure à trois hectares et situées dans les zones délimitées par un document d'urbanisme mentionnées au premier alinéa de l'article L. 143-1, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet la protection et la mise en valeur de la forêt desdites parcelles. Ce droit de préemption ne peut primer les droits de préemption et de préférence prévus aux articles L. 331-19, L. 331-22 et L. 331-23 du code forestier.
  - La préemption prévue au premier alinéa du présent article s'applique également aux **aliénations à titre gratuit**, dans les conditions définies à l'article L. 143-16 du présent code.
  - ~~A l'issue de cette période de trois ans, le Gouvernement adresse un rapport d'évaluation au Parlement.~~
- LOI n°2017-257 du 28 février 2017 - art. 46

**RAPPORT FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES  
SUR LA PROPOSITION DE LOI *visant à lutter contre le mitage des espaces forestiers*  
en Île-de-France (n° 2152) PAR Mme Aude LUQUET**



- La forêt couvre, dans la région Île-de-France, environ **261 000 hectares (ha)**, soit un **taux de boisement de 21 %**
- Depuis février 2017, la **SAFER de l'Île-de-France** a motivé notamment par l'objectif de **protection et de mise en valeur de la forêt**
- **198 préemptions** (soit 39 % des 510 préemptions exercées au total).
- Les 198 ventes sur lesquelles la SAFER est intervenue représentent une surface totale d'environ **105 hectares de foncier forestier**. La surface moyenne de ces ventes s'élève à 5 289 m<sup>2</sup>.
- La SAFER de l'Île-de-France estime que **deux tiers des dossiers instruits** en révision de prix aboutissent à un retrait de vente, ce qui permet d'éviter le mitage.



# PREEMPTION SAFER- 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 SAFER - 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,



# 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**.



# Décision n° 2018-707 QPC du 25 mai 2018 Époux P.

[Absence de rétrocession, dans les délais légaux, de biens préemptés]

## Rétrocession SAFER au-delà de 5 ans QPC

- « 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. »



# contestation préemption SAFER bénéficiaire d'une promesse de vente intérêt pour agir (oui)

- **3<sup>ème</sup> civ. 23 janvier 2020 N° de pourvoi: 19-12035**
- Vu les articles 1134 et 1176 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble les articles L. 143-3 et L. 143-5 du code rural et de la pêche maritime et 31 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que, si elle est accueillie, **la contestation d'une décision de préemption l'annule rétroactivement, le titulaire de ce droit étant réputé y avoir renoncé ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 15 mars 2018), statuant sur renvoi après cassation (3<sup>ème</sup> Civ., 16 mars 2017, pourvoi n° 15-22.397), que, par déclaration du 25 mai 2010, le notaire chargé d'instrumenter la vente à W... G... et à son épouse de parcelles agricoles appartenant à Mme I... a informé la **Safer** d'Auvergne, devenue **Safer** Auvergne Rhône-Alpes (la **Safer**), de cette aliénation soumise à son droit de préemption ; que, par acte du 9 septembre 2010, le notaire a fait parvenir à la **Safer** une nouvelle notification de la vente, comportant les conditions exactes de l'aliénation projetée ; que, par acte du 8 novembre 2010, la **Safer** a exercé son droit de préemption ; que, par assignation du 5 avril 2011, W... G... et son épouse ont saisi le tribunal en annulation de la décision de préemption et de la vente subséquente à la **Safer** ; que M. et Mme E..., bénéficiaires de la rétrocession du fonds, ont été attirés à l'instance ;

Attendu que, pour déclarer l'action irrecevable, l'arrêt constate que la **Safer** a exercé son droit de préemption en temps utile et retient que, la condition suspensive de non-préemption prévue dans le "compromis" de vente n'ayant pas été réalisée, la promesse est caduque, de sorte que W... G... et son épouse n'ont pas la qualité d'acquéreurs évincés ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le bénéficiaire d'une promesse de vente**, abstraction faite de la clause érigeant en condition suspensive la non-préemption de la **Safer**, **a intérêt et qualité pour contester la légalité de la décision de préemption qui l'évince de la relation contractuelle conclue avec le vendeur et notifiée par le notaire à cette Safer**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

# SAFER qualité pour agir : notaire (non) délai 6 mois



- **3<sup>ème</sup> civ. 6 février 2020 N° de pourvoi: 17-24223**

- 1-Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté que la parcelle située sur le territoire de la commune de [...], et cadastrée [...], appartenant à M. V... K... et Mme F... K... née Y... est une surface boisée au sens des dispositions de l'article L. 143-4 du Code rural, et en conséquence d'AVOIR débouté la Société d'aménagement foncier d'établissement rural de la Corse de sa demande aux fins d'exécution d'un droit de préemption sur la parcelle précitée et d'AVOIR rejeté sa demande d'indemnisation ;

ALORS QUE **n'a pas qualité pour agir aux fins de voir constater l'irrégularité de la décision de préemption d'une Safer, le notaire chargé d'instrumenter la vente du bien préempté** ; qu'en l'espèce, la **Safer** de la Corse faisait valoir que Me C... B..., notaire chargé d'instrumenter la vente de la parcelle litigieuse, à laquelle il n'était pas partie, ne pouvait demander à la cour d'appel de constater que cette parcelle n'était pas soumise au droit de préemption de la **Safer** ; qu'en énonçant, pour débouter la **Safer** de sa demande aux fins d'exécution d'un droit de préemption sur la parcelle, que le notaire est recevable à se prévaloir des dispositions relatives aux conditions légales d'exercice du droit de préemption par la **Safer**, sans être partie au contrat de vente, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile.

- **2-L'exception tirée de l'illégalité d'une décision de préemption de la Safer n'est plus recevable après l'expiration du délai de prescription de six mois pour agir en nullité de celle-ci** ; qu'en retenant, pour refuser de déclarer Me C... B... irrecevable en ses moyens de défense tirés de l'illégalité de la décision de préemption de la **Safer** de la Corse du 4 juin 2012, que l'irrégularité d'une décision de préemption peut être soulevée par voie d'exception, après l'expiration du délai de six mois à compter du jour où cette décision motivée a été rendue publique, la cour d'appel a violé l'article L. 143-13 du code rural et de la pêche maritime.

# Seuil de 120 000 € relèvement

approbation commissaires du gouvernement  
agriculture et finances



- **Arrêté du 18 octobre 2019 modifiant l'arrêté du 16 mai 1962 portant application du décret n° 61-610 du 14 juin 1961 relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural**
- **Les acquisitions immobilières d'un montant supérieur à 120 000 euros,**
- **poursuivies par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural qui exercent leur activité en métropole,**
- **sont soumises à « l'approbation préalable » des commissaires du Gouvernement.**

# Compétence - CMD SAFER - exception



- **3<sup>ème</sup> civ. 24 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-18642**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 24 mai 2018), que, par acte du 3 juin 2013, M. H..., propriétaire de parcelles de vigne, a conclu avec la SAFER une convention de mise à disposition en vue de permettre à la société civile agricole Domaine de la Grave (la SCA) de procéder à la récolte de l'année ; que, par acte du 28 novembre 2016, il a saisi le tribunal de grande instance en indemnisation pour occupation sans droit ni titre depuis le 30 novembre 2013 et arrachage des vignes ; qu'invoquant l'existence d'un **bail rural** à son profit, la SCA a soulevé une **exception d'incompétence au profit du tribunal paritaire des baux ruraux** ;

Attendu que la SCA fait grief à l'arrêt de rejeter l'exception ;

Mais attendu qu'ayant retenu, exactement, que la « convention de mise à disposition conclue par un propriétaire avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural », en application des articles L. 142-6 et L. 142-7 du code rural et de la pêche maritime, « est exclusive du statut du fermage » et, souverainement, que la SCA, demeurée dans les lieux à l'issue de la convention initiale, ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, d'un accord direct entre M. H... et elle-même pour que l'exploitation des parcelles se poursuive à titre onéreux, dès lors que

- les pourparlers engagés entre eux en vue d'un bail n'avaient manifestement pas abouti
- et que les modalités d'un éventuel fermage restaient indéterminables,
- la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant sur l'appréciation de l'arrachage des plants et de ses conséquences, que l'exception devait être rejetée ;

# droit de préemption

**Préservation des ressources en eau** destinée à la consommation humaine

**droit de préemption** aux communes et intercommunalités

- loi du 27/12/2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique Art. 118

## Art. L. 218-1. c urb.

- - A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent pour contribuer à la préservation de la ressource en eau en application de l'article L. 2224-7 du code général des collectivités territoriales, l'autorité administrative de l'Etat peut instituer un **droit de préemption des surfaces agricoles sur un territoire délimité en tout ou partie dans l'aire d'alimentation de captages utilisés pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine.**
- Ce droit de préemption a pour objectif de **préserver la qualité de la ressource en eau** dans laquelle est effectué le prélèvement.

## Art. L. 218-8. –

- Toute aliénation mentionnée à l'article L. 218-5 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée **par le propriétaire à la commune ou au groupement de communes titulaire du droit de préemption.**
- Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.
- Une copie de la déclaration préalable est adressée à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.
- **RDRur n°480 février 2020 p. 16**

# principe de la responsabilité de l'État du fait de lois inconstitutionnelles

## • **CONSEIL D'ÉTAT 24 décembre 2019 N° 425981 SOCIÉTÉ PARIS CLICHY**

- 5. La responsabilité de l'État du fait des lois est susceptible d'être engagée, d'une part, sur le fondement de **l'égalité des citoyens devant les charges publiques**, pour assurer la réparation de préjudices nés de l'adoption d'une loi à la condition
  - que cette **loi n'ait pas exclu toute indemnisation** et
  - que le préjudice dont il est demandé **réparation**, revêtant un caractère **grave et spécial**, ne puisse, dès lors, être regardé comme une charge incombant normalement aux intéressés.
- 6. Elle peut également être engagée, d'autre part, en raison des exigences inhérentes à la hiérarchie des normes, pour réparer l'ensemble des préjudices qui résultent de l'application d'une **loi méconnaissant la Constitution ou les engagements internationaux de la France**. Toutefois, il résulte des dispositions des articles 61, 61-1 et 62 de la Constitution que la responsabilité de l'État n'est susceptible d'être engagée du fait d'une disposition législative contraire à la Constitution que si le Conseil constitutionnel a déclaré cette disposition inconstitutionnelle sur le fondement de l'article 61-1, lors de l'examen d'une question prioritaire de constitutionnalité, ou bien encore, sur le fondement de l'article 61, à l'occasion de l'examen de dispositions législatives qui la modifient, la complètent ou affectent son domaine.
- + **CE 24/12/2019 N° 425983 SOCIÉTÉ HOTELIÈRE PARIS EIFFEL SUFFREN** et + **CE 24/12/19 N° 428162 M. A.**
- A rapprocher : responsabilité de la loi contraire aux engagements internationaux – et notamment européens – de la France :  
**Conseil d'État du 8 février 2007**, n° 279522, publiée au Recueil.

# principe de la responsabilité de l'État du fait de lois inconstitutionnelles conditions de recevabilité



- **CONSEIL D'ÉTAT 24 décembre 2019 N° 425981 SOCIÉTÉ PARIS CLICHY**
- En outre, l'engagement de cette responsabilité est subordonné à la condition que la **décision du Conseil constitutionnel**, qui détermine les conditions et limites dans lesquelles les **effets que la disposition a produits** sont susceptibles d'être remis en cause,
  - ne **s'y oppose pas**,
  - soit qu'elle **l'exclue expressément**,
  - soit qu'elle **laisse subsister tout ou partie des effets pécuniaires produits** par la loi qu'une action indemnitaire équivaldrait à remettre en cause.
- 7. Lorsque ces conditions sont réunies, il appartient à la victime d'établir  
**la réalité de son préjudice**  
**et l'existence d'un lien direct de causalité entre l'inconstitutionnalité de la loi et ce préjudice.**
- Par ailleurs, la **prescription quadriennale** commence à courir dès lors que le « *préjudice qui résulte de l'application de la loi à sa situation peut être connu dans sa réalité et son étendue par la victime* », sans qu'elle puisse être légitimement regardée comme ignorant l'existence de sa créance jusqu'à l'intervention de la déclaration d'inconstitutionnalité.
- « **Responsabilité de l'État du fait des lois déclarées contraires à la Constitution par le Conseil constitutionnel** » - Commentaire par Nicolas CHIFFLOT Procédures n° 2, Février 2020, comm. 51 - Gaz Pal n°6 du 11 février 2020 Mathieu DISANT « le contentieux indemnitaire de l'article 62 de la constitution »
- A VOIR : L 411-74 CRpm et **Décision - 2013-343 QPC - Époux L. [Détermination du taux d'intérêt majorant les sommes indûment perçues à l'occasion d'un changement d'exploitant agricole]** - du 27 septembre 2013

# ● LOI n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés (« Loi Soilihi »)

## Démembrement de propriété – vote de l'usufruitier et du nu propriétaire

- L'article **1844 du code civil** est ainsi modifié :  
1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- « Si une part est grevée d'un **usufruit**, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Le **droit de vote** appartient au **nu-propriétaire**,
- sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.
- Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propriétaire et l'usufruitier **peuvent convenir** que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. » ;

# ● LOI n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés

## • Fin de la société prorogation

- L'article 1844-6, 2° du code civil est ainsi modifié :

- 

« Lorsque la consultation n'a pas eu lieu, le président du tribunal, statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la société, peut constater **l'intention des associés de proroger la société** et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer.

- Si la **société est prorogée**, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée. »

# ● LOI n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés

## • **gérance et défaillance :** **« associé » ou à défaut le président TJ**

- Au **dernier alinéa de l'article 1846 du code civil**, les mots :
- « La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées soit par les statuts, soit par un acte distinct, soit par une décision des associés.
- Les statuts fixent les règles de désignation du ou des gérants et le mode d'organisation de la gérance.
- Sauf disposition contraire des statuts, le gérant est nommé par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.
- Dans le silence des statuts, et s'il n'en a été décidé autrement par les associés lors de la désignation, les gérants sont réputés nommés pour la durée de la société.
- **Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés ou, à défaut, demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à seule fin de nommer un ou plusieurs gérants, »**

● **Loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés**

(dite « Loi Soilihi »)

**Société par Actions Simplifiée et clause d'exclusion**

**Suppression de l'unanimité des associés**

- Auparavant, la **clause d'exclusion**, permettant de forcer un associé à céder ses titres, ne pouvait être adoptée ou modifiée qu'à **l'unanimité des associés**.

- Désormais, la **clause d'exclusion** peut être adoptée ou modifiée par une décision prise collectivement par les associés à la **majorité prévue dans les statuts** et non à l'unanimité (article L. 227-19 du code de commerce).

↳ QUID au regard de **l'interdiction de l'augmentation des engagements d'un associé sans son consentement** (article 1836 du code civil)?

Il semble néanmoins possible de supprimer une clause d'exclusion à la majorité prévue aux statuts, cette suppression n'ayant pas pour effet d'augmenter les engagements des associés.

# ● LOI n°2019-486 du 22 mai 2019

## dite LOI PACTE



### SOCIETE

### ...RAISON d'ETRE

#### Repenser la place des entreprises dans la société

- **Article 1835 du code civil :**

« *Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société et les modalités de son fonctionnement.* »

Les statuts peuvent préciser une **raison d'être**, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

- V.-La section 1 du chapitre Ier du titre II du livre V du code rural et de la pêche maritime [coopération] est complétée par un **article L. 521-7** ainsi rédigé :

« **Art. L. 521-7.-Les statuts peuvent préciser une raison d'être**, constituée des principes dont la société coopérative agricole ou l'union de coopératives agricoles se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité. »



# registre général dématérialisé « des entreprises »

- **LOI n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises**
  - par voie d'ordonnance, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la présente loi, les dispositions relevant du domaine de la loi permettant :
  - 1° De créer un **registre général dématérialisé des entreprises** précisant la nature de leur activité, notamment artisanale ou agricole, et ayant pour objet le recueil, la conservation et la diffusion des informations concernant ces entreprises et de déterminer le régime juridique applicable à ce registre.
  - Celui-ci **se substitue** aux **répertoires et registres d'entreprises existants**, à l'exception du répertoire national des entreprises et de leurs établissements tenu par l'Institut national de la statistique et des études économiques et des registres tenus par les greffiers des tribunaux de commerce et les greffes des tribunaux d'instance dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ou des tribunaux de première instance statuant en matière commerciale dans les collectivités relevant de l'article 74 de la Constitution.
  - Les chambres consulaires disposent d'un accès permanent et gratuit aux informations contenues dans ce registre ;
  - 2° **De simplifier les obligations déclaratives des personnes immatriculées** dans les registres et répertoires existants et les modalités de contrôle des informations déclarées ;
  - 3° D'apporter les **modifications, clarifications et mises en cohérence** liées aux mesures prises aux 1° et 2° ;

...intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux...



- LOI n°2019-486 du 22 mai 2019 - art. 169

### **Repenser la place des entreprises dans la société**

- **Article 1833 du code civil :**

- « *Toute société doit avoir un objet licite et être constituée dans l'intérêt commun des associés.*

- *La société est gérée dans son intérêt social,*

- *en prenant en considération les **enjeux***

***sociaux***

***et environnementaux de son activité. »***

# Conjoint collaborateur... présomption de... salariat !

● LOI n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises

• **Article 9**

Le livre III du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

1° Avant le dernier alinéa de l'article L. 321-5, sont insérés **quatre alinéas** ainsi rédigés :

« *Le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole est tenu de **déclarer l'activité professionnelle régulière de son conjoint** au sein de l'exploitation ou de l'entreprise agricole et le statut choisi par ce dernier auprès des organismes habilités à enregistrer l'immatriculation de l'exploitation ou de l'entreprise agricole.*

« ***A défaut de déclaration d'activité professionnelle**, le conjoint ayant exercé une activité professionnelle de manière régulière au sein de l'exploitation ou de l'entreprise agricole est réputé l'avoir fait sous le **statut de salarié de l'exploitation** ou de l'entreprise agricole.*

« *A défaut de déclaration du statut choisi, le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole est réputé avoir déclaré que ce statut est celui de **salarié de l'exploitation** ou de l'entreprise agricole.*

« *Les modalités des déclarations prévues au présent article sont déterminées par décret. » ;*





# Article L321-5 CRpm CONJOINT COLLABORATEUR PRESOMPTION DE SALARIAT

- « Le **conjoint du chef d'une exploitation ou d'une entreprise agricole** qui n'est pas constituée sous forme d'une société ou d'une coexploitation entre conjoints peut y exercer son activité professionnelle en qualité de **collaborateur d'exploitation ou d'entreprise agricole**.
- Lorsque le chef ou un associé d'une exploitation ou d'une entreprise agricole exerce également une activité non salariée non agricole et est affilié au seul régime agricole en application de l'article L. 171-3 du code de la sécurité sociale, son conjoint peut également prétendre au statut de collaborateur au titre de sa participation à l'activité non salariée non agricole. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 321-1, **le conjoint de l'associé d'une exploitation** ou d'une entreprise agricole constituée sous la forme d'une société peut également prétendre au statut de collaborateur lorsqu'il y exerce son activité professionnelle et n'est pas associé de ladite société.
- **L'option pour le statut de conjoint collaborateur** est formulée selon des modalités précisées par décret et prend effet à compter de la date à laquelle l'intéressé remplit les conditions prévues au présent article.
- Par dérogation, l'option formulée avant le 1er janvier 2001 prend effet au 1er janvier 1999 si le conjoint remplissait, à cette dernière date, les conditions fixées à l'article L. 732-34. Pour les personnes bénéficiant du statut de conjoint collaborateur d'exploitation ou d'entreprise agricole à compter du 1er janvier 1999, la cotisation prévue au b de l'article L. 731-42 due pour l'année 2000 est majorée au titre de l'année 1999 dans des conditions fixées par décret.
- Le collaborateur bénéficie du droit à l'assurance vieillesse des personnes non salariées des professions agricoles dans les conditions prévues aux chapitres IV et IV-1 du titre II du livre VII lorsque son conjoint relève du régime agricole, ainsi que d'une créance de salaire différé dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre II du livre III (nouveau). [...]

## Article L321-5 CRpm (suite et fin) ....

## PRESOMPTION DE SALARIAT

A compter du 1er janvier 2006, le conjoint du chef d'exploitation ou d'entreprise agricole exerçant sur l'exploitation ou au sein de l'entreprise une activité professionnelle régulière opte, selon des modalités précisées par décret, pour l'une des qualités suivantes :

-collaborateur du chef d'exploitation ou d'entreprise agricole ; -salarié de l'exploitation ou de l'entreprise agricole ; -chef d'exploitation ou d'entreprise agricole. »

[...] Le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole est **tenu de déclarer l'activité professionnelle régulière de son conjoint** au sein de l'exploitation ou de l'entreprise agricole **et le statut choisi par ce dernier** auprès des organismes habilités à enregistrer l'immatriculation de l'exploitation ou de l'entreprise agricole.

A défaut de déclaration d'activité professionnelle, le conjoint ayant exercé une activité professionnelle de manière régulière au sein de l'exploitation ou de l'entreprise agricole **est réputé l'avoir fait sous le statut de salarié de l'exploitation ou de l'entreprise agricole.**

A défaut de déclaration du statut choisi, le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole est **réputé avoir déclaré** que ce statut est celui **de salarié de l'exploitation** ou de l'entreprise agricole.

Les modalités des déclarations prévues au présent article sont déterminées par décret.

Les dispositions du présent article sont également applicables aux personnes qui sont liées par un pacte civil de solidarité ou qui vivent en concubinage avec le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole.



# SOCIETE A MISSION

*Benefit Corporation – Flexible Purpose Corporation*

- **Repenser la place des entreprises dans la société**
- **Article L210-10 du code de commerce** LOI n°2019-486 du 22 mai 2019 - art. 176
- Une société peut faire publiquement état de la qualité de **société à mission** lorsque les conditions suivantes sont respectées :

*1° Ses statuts précisent une **raison d'être**, au sens de l'article [1835](#) du code civil ;*

*2° Ses statuts précisent **un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux** que la société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité ;*

*3° Ses statuts précisent **les modalités du suivi de l'exécution de la mission** mentionnée au 2°. Ces modalités prévoient qu'un **comité de mission, distinct des organes sociaux** prévus par le présent livre et devant comporter au moins un salarié, est chargé exclusivement de ce suivi et présente annuellement un rapport joint au rapport de gestion, mentionné à l'article [L. 232-1](#) du présent code, à l'assemblée chargée de l'approbation des comptes de la société. Ce comité procède à toute vérification qu'il juge opportune et se fait communiquer tout document nécessaire au suivi de l'exécution de la mission ;*

*4° **L'exécution des objectifs sociaux et environnementaux** mentionnés au 2° fait l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, selon des modalités et une publicité définies par décret en Conseil d'Etat. Cette vérification donne lieu à un avis joint au rapport mentionné au 3° ;*

*5° **La société déclare sa qualité de société à mission au greffier du tribunal de commerce**, qui la publie, sous réserve de la conformité de ses statuts aux conditions mentionnées aux 1° à 3°, au registre du commerce et des sociétés, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.*

- **Décret n° 2020-1 du 2 janvier 2020 relatif aux sociétés à mission**

# SOCIÉTÉ CRÉÉE DE FAIT

## Dissolution. - Droit pour un associé de la provoquer unilatéralement

- **Com. - 10 avril 2019. CASSATION N° 17-28.834.**
- Il résulte des articles 1872-2 et 1873 du code civil que la **dissolution d'une société créée de fait** peut résulter à tout moment d'une notification adressée par l'un d'eux à tous les associés, pourvu que cette notification soit de bonne foi, et non faite à contretemps.
- Sont impropres à caractériser une notification faite de mauvaise foi ou à contretemps les motifs par lesquels une cour d'appel retient qu'un associé d'une société créée de fait qui souhaite la dissolution de celle-ci ne démontre pas que, contrairement à ses allégations, tous les candidats acquéreurs ont été systématiquement évincés par son coassocié, et qu'il ne justifie d'aucune démarche pendant les deux ans qui précèdent la notification de la dissolution de la société.
- Bulletin d'information n° 909 du 15 octobre 2019 N° 911

# Emplacement réservé

modification du PLU droit au respect

des biens CEDH >revente dommages et intérêts

- **Cass. 3ème civ. 18 avril 2019 n°18-11.414**, publié au bulletin
- étant donné qu'« un auteur de Mme X... avait, sur le fondement du droit de délaissement et moyennant un prix de 800 000 francs (121 959,21 euros), cédé à la commune son bien, qui faisait alors l'objet d'une réserve destinée à l'implantation d'ESPACES VERTS, et que la commune, sans maintenir l'affectation du bien à la mission d'intérêt général ayant justifié sa mise en réserve,
- a modifié les règles d'urbanisme avant de revendre le terrain, qu'elle a rendu CONSTRUCTIBLE, à une personne privée, moyennant un prix de 5 320 000 euros (...),
- il en résulte que, en dépit du délai de plus de vingt-cinq années séparant les deux actes, la mesure contestée porte une atteinte excessive au droit au respect des biens de Mme X... au regard du but légitime poursuivi ».
- Dès lors, « *en rejetant la demande en paiement de dommages-intérêts formée par Mme X..., la cour d'appel a violé* » l'article premier du protocole n°1 additionnel à la CEDH.
- *Doctrine* : JCP 2019, éd. G, II, 663, extrait de l'avis de l'avocat général et 664, note Jean-François Struillou, chron. 584, spéc. n° 25, note Michel Huyghe ; JCP 2019 éd. N, Act., 445, note René Hostiou ; RLDC 2019, n° 6612, p. 36, note Vincent Perruchot-Triboulet.

# URBANISME autonomie des actions

## Commune - constructions irrégulières – préjudice justifié (non)

- **3<sup>e</sup> Civ. - 16 mai 2019. REJET N° 17-31.757**
- L'article **L. 480-14 du code de l'urbanisme** attribue à la commune une action autonome ne nécessitant pas la démonstration d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières.
- *Doctrine : Ann. loyers, juillet-août 2019, p. 115, note Jean-Marc Roux, et p. 120, note Antoine Longuépée.*
- Bulletin d'information n° 911 du 15 novembre 2019 N° 1031

# Architecte responsabilité contrainte du sol

- **3<sup>ème</sup> civ. 21 novembre 2019 N° de pourvoi: 16-23509**
- L'architecte, auteur du projet architectural et chargé d'établir les documents du permis de construire, a pour mission de proposer un projet réalisable, qui tienne compte des contraintes du sol
- A rapprocher : 3e Civ., 25 février 1998, pourvoi n° 96-10.598, Bull. 1998, III, n° 44
- GAZ PAL n°43 du 10/12/19 p. 71
- Limitation de responsabilité par convention : Cass, 3<sup>ème</sup> civ. 30 janvier 2013 n°11-27792

# Construction avec fourniture de plan. - Prêteur > Obligation de conseil.

- 3<sup>e</sup> Civ. - 11 juillet 2019. *REJET* N° 18-10.368.
- Une cour d'appel, ayant relevé que des maîtres d'ouvrage avaient joint à leur demande de prêt un **contrat d'architecte**, une demande de permis de construire, ainsi que **deux devis établis par des entreprises** avec lesquelles ils avaient conclu des marchés de travaux,
- a pu en déduire que le banquier avait pu légitimement penser qu'il **ne s'agissait pas** d'un contrat de construction de maison individuelle.
- Bulletin d'information n° 914 du 15 janvier 2020 N° 19

# BAIL À CONSTRUCTION Preneur – Manquement - Défaut

## - Restitution de la chose louée libre de toute occupation en fin de bail

- 3<sup>e</sup> Civ. - 4 avril 2019. *REJET* N° 18-14.049.
- « Ayant relevé que, conformément à l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version antérieure à celle issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, prévoyant que les contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction s'éteignent à l'expiration du bail, un contrat de bail à construction mentionnait que le preneur pourrait louer les constructions pour une durée ne pouvant excéder celle du bail, que le preneur du bail à construction, qui, seul, pouvait fixer le terme des baux qu'il avait consentis sur des appartements, ne disposait de droits sur les immeubles que jusqu'à la date d'expiration du délai contractuel de vingt-cinq ans figurant au contrat de bail à construction et que trois appartements n'avaient été restitués aux propriétaires que postérieurement à cette date,
- une cour d'appel en a exactement déduit que le preneur du bail à construction avait manqué à son **obligation de restituer les lieux libres de tous occupants.** »
- *Doctrine* : Rev. loyers 2019, p. 233, note Vivien Zalewski-Sicard ; RLDC 2019, n° 6612, p. 38, note Vincent Perruchot-Triboulet ; Loyers et copr. 2019, repère 6, note Joël Monéger. Bulletin d'information n° 909 du 15 octobre 2019 N° 836

# implication d'un tracteur dans un accident de moto aucun contact

- cassation 2<sup>ème</sup> civ. 18 avril 2019 N° de pourvoi: 18-14948 Publié au bulletin
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 15 février 2018), rendu sur renvoi après cassation (2e Civ., 2 mars 2017, 16-15.562), que M. W... a perdu le contrôle de sa **motocyclette** alors qu'il dépassait un **tracteur** appartenant au conseil général du Territoire de Belfort, qui procédait au fauchage du bas côté de la route ; qu'il a assigné le département du Territoire de Belfort et son assureur, la société SMACL assurances (l'assureur), en présence de la caisse primaire d'assurance maladie de Belfort, pour obtenir la réparation de ses préjudices ;

Attendu que le département du Territoire de Belfort et l'assureur font grief à l'arrêt de déclarer le département intégralement responsable des préjudices subis par M. W... du fait de l'accident survenu le 31 août 2011, d'ordonner une expertise médicale aux fins d'évaluer lesdits préjudices, de les condamner solidairement à payer à M. W... la somme de 50 000 euros à titre de provision à valoir sur son indemnisation définitive et de déclarer le jugement opposable à l'assureur, alors, selon le moyen, qu'est impliqué dans un accident de la circulation tout véhicule qui a joué un rôle quelconque dans sa réalisation ; que la seule présence d'un véhicule sur les lieux d'un accident de la circulation ne suffit pas à caractériser son implication dans ledit accident ; qu'en déduisant l'implication du **tracteur** du conseil général du Territoire de Belfort dans l'accident de sa présence sur la voie de circulation ayant contraint la victime à une manoeuvre de dépassement, la cour d'appel a violé l'article 1er de la loi du 5 juillet 1985 ;

Mais attendu qu'ayant retenu par des constatations souveraines qu'il était établi que **M. W... avait perdu le contrôle de sa motocyclette au moment où il se rabattait sur sa voie de circulation et que c'est la présence du tracteur qui, alors qu'il était en action de fauchage, circulait à allure très réduite et empiétait sur la voie de circulation, l'avait contraint à cette manoeuvre de dépassement, la cour d'appel a exactement décidé que ce tracteur était impliqué dans l'accident ;**

# résolution du contrat restitution du prix TTC

- **Cass, Com . 8 janvier 2020 n°18-17895**

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

Attendu que pour condamner solidairement, par confirmation du jugement, les sociétés Pellenc et Baehrel Agri à ne payer à Mme Q... que la somme de **104 500 euros HT** au titre de la restitution du prix, l'arrêt retient que, si celle-ci indique avoir été l'objet d'un redressement fiscal sur le montant perçu au titre de la résolution de la vente ordonnée par le premier juge avec exécution provisoire et si elle produit une proposition de rectification émanant de l'administration fiscale, elle n'allègue néanmoins ni ne démontre l'avoir utilement contestée et n'apporte pas la preuve, pourtant simple à produire en la forme d'une attestation de paiement ou d'un extrait bancaire, qu'elle a effectué ce paiement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la résolution d'un contrat synallagmatique emporte la remise des parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement,**

- **principe dont elle aurait dû déduire que la restitution du prix devait aussi porter sur le montant antérieurement récupéré de la TVA,**
- **mais dont l'administration fiscale avait réclamé justement le remboursement du fait de la résolution de la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;**

# accident du travail (oui) - « acte de la vie courante »

## - lieu autre que la chambre d'HOTEL-

- **CA Paris, 6, 12, 17-05-2019, n° 16/08787**
- *« l'employeur ne justifie pas d'un emploi du temps auquel aurait été tenu son salarié ni qu'au moment où le malaise est survenu Xavier ... était soumis à des obligations professionnelles précises. C'est à bon droit qu'ils en ont déduit que l'employeur ne rapportait pas la preuve que le salarié avait interrompu sa mission pour accomplir un acte totalement étranger à celle - ci et que le fait que l'accident soit survenu à l'issue d'un **rapport sexuel consommé dans un lieu autre que la chambre d'hôtel** que la société lui avait réservée ne permettait pas à lui seul de considérer que le salarié s'était placé hors de la sphère de l'autorité de l'employeur.*
- *Le jugement entrepris doit donc être confirmé en toutes ses dispositions ».*
- peu importe les circonstances, le salarié en mission bénéficie de la présomption d'imputabilité au travail de l'accident (Cass. Civ. 2, 12 octobre 2017, n°16-22.481).
- Constitue ainsi **un accident du travail** en application de l'article L. 411-1 du Code de la Sécurité sociale, **le malaise survenu à un salarié au cours de la nuit qui précédait sa reprise de service alors qu'il se trouvait en déplacement pour les nécessités du travail.**

# Acte d'huissier congé rural > discordance

## - responsabilité -

**Cass. 1ère civile 12 septembre 2019 N°18-17783**

qu'en exécution d'un mandat confié par M. et Mme F... (les mandants), propriétaires de parcelles données à **bail rural**, l'huissier de justice a délivré, le 17 août 2011, au groupement agricole d'exploitation en commun du Mazès 4 congés aux fins de reprise ;

que, par jugements du 20 mars 2013, le tribunal paritaire des baux ruraux a prononcé la nullité de ces congés qui **n'avaient pas été délivrés à Mme W...**, laquelle avait la qualité de preneur au jour de la notification des actes ; que, les baux ayant été reconduits pour une période de neuf ans, **les mandants ont assigné l'huissier de justice en responsabilité et indemnisation,**

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble les articles 1991 et 1992 du même code ;

**Attendu que, tenu de veiller à la validité et à l'efficacité des actes qu'il est requis de délivrer, l'huissier de justice doit réunir les justificatifs nécessaires à son intervention ;**

Attendu que, pour limiter la condamnation de l'huissier de justice à payer aux mandants une indemnité au titre de l'un des congés, l'arrêt retient que, s'il a aussi commis une faute en **délivrant les trois autres congés au GAEC**, alors que les contrats de **bail** du 1er mars 2004 et le bulletin de mutation du même jour désignaient Mme C... en qualité de preneur, cette faute est sans lien avec le préjudice causé par la nullité de ceux-ci, dès lors qu'il résulte d'un bulletin de mutation du 1er août 2009, dont il n'est pas justifié qu'il avait été porté à sa connaissance, qu'au jour de la délivrance des congés, Mme W... était devenue titulaire des baux ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la **discordance entre les termes de son mandat et les pièces produites** n'aurait pas dû éveiller les doutes de l'huissier de justice sur l'**exactitude des informations fournies** par ses mandants

et si la lecture de l'extrait K-bis du GAEC, faisant apparaître des **mouvements au sein de la structure** entre Mme C... et M. et Mme W..., **n'aurait pas dû l'alerter sur le changement de preneur**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

# NOTAIRE Responsabilité (limite) - solvabilité des parties opportunité de l'opération

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 26 septembre 2019 n°18-21 402

la présentation de l'opération conseillée se conclut ainsi : « *votre montage sera totalement sécurisé* » et que la société Cincinnatus n'a émis aucune réserve sur l'existence d'un éventuel aléa, l'arrêt retient que la présentation ne comporte aucune explication sur l'opération de restauration immobilière, qu'il n'existe aucune mention relative aux obligations de l'investisseur, telle que celle tenant à la réalisation des travaux, aléa qui conditionnait pourtant la défiscalisation recherchée, et que ne figure aucune indication sur les risques encourus en cas de retard dans le démarrage des travaux ou d'inexécution de ceux-ci, alors qu'une date de fin de chantier est expressément indiquée, que ces risques n'étaient pas de la "*connaissance de tous*" et que cette information lui était due, même s'il pouvait être admis que la société Cincinnatus n'avait pas de raison de douter de la fiabilité des entreprises du promoteur-constructeur ;

que la cour d'appel a ainsi caractérisé les manquements de la société Cincinnatus à son obligation de conseil et d'information à l'égard de l'acquéreur sur l'aléa essentiel de l'opération de défiscalisation ; que le moyen n'est pas fondé ;

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ; Attendu que, pour condamner la SCP notariale, in solidum avec la société Cincinnatus, à payer à l'acquéreur la somme de 320 449 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de ses préjudices, l'arrêt retient que la SCP notariale aurait dû attirer l'attention de l'acquéreur sur l'aléa essentiel de cette opération que représentait l'absence de garantie de bonne fin des travaux, dont le succès était économiquement subordonné à la réhabilitation complète de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le notaire, qui n'est pas soumis à une obligation de conseil et de mise en garde concernant la solvabilité des parties ou l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation** qu'il n'a pas à rechercher, n'était pas tenu d'informer l'acquéreur du risque d'échec du programme immobilier, qu'il ne pouvait suspecter au jour de la signature de la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé,

- JCP ed N n°41 11 oct 19 p. 11 - À rapprocher : Cass, 1<sup>ère</sup> civ. 17/10/2012 n°11-24551

# CHASSE prohibition cheval

## Moyen de rabat et de poursuite

- Crim. - 25 juin 2019. *REJET* N° 18-83.248.
- Constitue la **contravention de chasse** à l'aide d'un moyen prohibé **l'utilisation d'un cheval comme moyen de rabat et de poursuite**, dès lors que, d'une part, l'alinéa 6 de l'article L. 424-4 du code de l'environnement prohibe tous les moyens de chasse autres que ceux autorisés même comme moyens de rabat, d'autre part, le cheval ne figure pas parmi les moyens autorisés.

Bulletin d'information n° 913 du 15 décembre 2019 n°1117

# CHASSE

## Dégâts causés aux récoltes. - Action en réparation. 6 mois

- 2<sup>e</sup> Civ. - 18 avril 2019. *REJET* N° 18-15.683 N° 844
- 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.
- Une cour d'appel qui relève, d'une part, que des dégâts causés à des cultures à la suite du retrait d'effaroucheurs à palombes installés pour protéger ces cultures avaient été constatés au plus tard le **19 novembre 2010**, d'autre part, que l'agriculteur n'avait fait délivrer une assignation en référé afin d'obtenir la désignation d'un expert que par acte du **7 juin 2011**, déduit exactement de ces seules constatations que son action est 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.

# Décret n° 2020-59 du 29 janvier 2020 relatif à la période de chasse du sanglier en France métropolitaine

- le décret modifie l'article R. 424-8 du code de l'environnement qui définit, pour certaines espèces de gibier chassable, dont le sanglier, les dates d'ouverture et de fermeture de la chasse.
- Le décret modifie la date de fermeture de la chasse du sanglier, espèce très abondante en France et responsable de dégâts agricoles significatifs au printemps, qui est désormais fixée, au plus tard, au **31 mars** et non plus au dernier jour de février.
- La date d'ouverture de la chasse du sanglier, reste inchangée, au plus tôt le **1er juin de l'année**.

# SERVITUDE

Elagage. - Droit imprescriptible.

- Fonds « contigus ».

- 3<sup>e</sup> Civ. - 20 juin 2019. *REJET* N° 18-12.278.

« Les dispositions de **l'article 673 du code civil**, conférant au propriétaire du fond sur lequel s'étendent les **branches d'un arbre** implanté sur le fonds de son voisin, le **droit imprescriptible** de contraindre celui-ci à les couper,

ne sont applicables qu'aux fonds contigus. »

*JCP 2019, éd. N. Act. 583, note Eric Meiller.*

Bulletin d'information n° 913 du 15 décembre 2019 N° 1172

# SERVITUDE détermination de l'assiette appréciation souveraine prescription acquisitive de l'assiette

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 27 février 2020 n°19-10.037**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 23 octobre 2018), que les consorts R... , propriétaires de la parcelle [...] acquise des consorts D... par acte du 28 octobre 1966, ont assigné M. et Mme B..., propriétaires des parcelles [...] et [...] acquises des consorts T... par acte du 12 septembre 2012 et grevées d'une servitude de passage au profit de la parcelle [...], pour en faire fixer l'assiette et obtenir le rétablissement d'un passage de six mètres de large, ainsi que l'enlèvement de la clôture édiflée par leurs voisins et limitant la largeur du chemin ;

Attendu que les consorts R... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Mais attendu qu'ayant, à bon droit, énoncé que la servitude litigieuse avait un fondement légal dès lors que l'état d'enclave de la parcelle [...] en était la cause déterminante et souverainement retenu,

- d'une part, qu'un passage de cinq mètres de large était suffisant pour désenclaver le fonds dominant,
- d'autre part, que l'assiette de la servitude n'avait pas été modifiée par usage trentenaire,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

art. 682 C. civ. - RL avril mai 2020 p.147 n°21-2020 Jean Marc Roux

# Servitude > empiètement & CEDH disproportion au regard du droit au respect du domicile



## **Cour de cassation - Troisième chambre civile 19 décembre 2019 (18-25.113)**

- Attendu que, pour ordonner la démolition de la construction, l'arrêt retient que, du fait de **l'empiètement**, le passage est réduit de moitié à hauteur du garage et qu'un déplacement de l'assiette de la servitude ne peut être imposé au propriétaire du fonds dominant que dans les conditions prévues à l'article 701, dernier alinéa, du code civil ;
- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si la mesure de démolition n'était pas disproportionnée au regard du droit au respect du domicile de Mme X... et de M. Z...**,
- **la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;**
- **GAZ PAL 31/03/2020 n°13 p. 89**

# salaire différé

double demande → gendre / beaux parents

période distincte (non)

- **cassation 1<sup>ère</sup> Civ. 22 mai 2019 (18-18.376)**
- En application de l'article L. 321-15 du code rural et de la pêche maritime, le **conjoint du descendant ne peut prétendre à une créance de salaire différé que s'il a travaillé, concomitamment avec celui-ci**, sur l'exploitation de ses beaux-parents.
- Une cour d'appel, qui relève que
- **le conjoint du descendant invoque une telle créance pour une période distincte de celle pour laquelle son épouse en bénéficie, en déduit exactement, que la demande doit être rejetée.**

# Salaire différé

loi applicable au jour de l'ouverture de cette succession

loi n° 60-808 du 5 août 1960

- 1<sup>re</sup> Civ. - 13 juin 2019. *CASSATION PARTIELLE* N° 18-19.155.
- Selon l'article 67 du décret-loi du 29 juillet 1939, dans sa rédaction issue de la loi n° 60-808 du 5 août 1960, le bénéficiaire d'un contrat de salaire différé exerce son droit de créance après le décès de l'exploitant et au cours du règlement de la succession.
- Ce droit est déterminé selon la loi applicable au jour de l'ouverture de cette succession.

Viola ce texte une cour d'appel qui, bien qu'ayant constaté que la créance de salaire différé d'un enfant était née en son entier à l'ouverture de la première des successions de ses parents, co-exploitants agricoles, le « 19 mars 1980 », n'en détermine pas le montant en application des dispositions légales en vigueur à cette date.

- Bulletin d'information n° 912 du 1er décembre 2019 1097

# INDIVISION Licitation de la pleine propriété démembrement accord nécessaire de l'usufruitier

- **1<sup>re</sup> Civ. - 13 juin 2019. CASSATION PARTIELLE N° 18-17.347.**
- « Il résulte des articles 621, 815-5, 815-17 et 1166 du code civil, ce dernier texte dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, que le juge ne peut, à la demande du créancier personnel d'un indivisaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit, contre la volonté de l'usufruitier.
- **Encourt la cassation l'arrêt qui ordonne, à la demande du créancier personnel d'un indivisaire, la vente sur licitation d'un bien indivis entre plusieurs nu-proprétaires, après avoir constaté que l'usufruitière s'opposait à cette cession. »**
- Mme Batut, Pt. - Mme Mouty-Tardieu, Rap. - Mme Marilly, Av. Gén. - Me Rémy-Corlay, SCP Rousseau et Tapie, Av.
- *Doctrine* : JCP 2019, éd. N, Act., 576, note Quentin Prim.
- Bulletin d'information n° 912 du 1er décembre 2019 n°1071

# PARTAGE Licitation. - Sursis - Rejet. - Cas. - Partage ordonné par une décision de justice irrévocable.

- **1<sup>re</sup> Civ. - 3 octobre 2019. REJET N° 18-21.200**
- *« Selon l'article 820, alinéa 1, du code civil, à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut **surseoir** au partage pour deux années au plus, notamment lorsque la réalisation immédiate de celui-ci risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis. Si le partage a déjà été ordonné par une **décision de justice irrévocable**, **il ne peut plus être sursis à la licitation**, laquelle constitue une modalité du partage. »*

Mme Batut, Pt. - Mme Reygner, Rap. - Mme Marilly, Av. Gén. - SARL Cabinet Briard, SCP Delamarre et Jehannin, Av.

- *Doctrine : L'Essentiel Droit des contrats, n° 10, 13 novembre 2019, p. 5, note Sophie Pellet ; Gaz. Pal., n° 41, 26 novembre 2019, p. 67, note Marie Gayet*
- Bulletin d'information n° 917 du 1er mars 2020 N° 170

# Dette rapport - charge de la preuve extinction

## Cour de cassation - Première chambre civile du 12 février 2020 (18-23.573)

- 4. En matière successorale, à la différence du rapport des libéralités, lequel, régi par les articles 843 à 863 du code civil, intéresse la composition de la masse partageable et constitue une opération préparatoire au partage, le **rapport des dettes**, prévu aux articles 864 à 867, **concerne la composition des lots et constitue une opération de partage** proprement dite. Les règles du droit commun de la preuve s'y appliquent.
- 5. Aux termes de **l'article 864, alinéa 1, du code civil**, lorsque la masse partageable comprend une créance à l'encontre de l'un des copartageants, exigible ou non, ce dernier en est alloti dans le partage à concurrence de ses droits dans la masse. A due concurrence, la dette s'éteint par confusion. Si son montant excède les droits du débiteur dans cette masse, il doit le paiement du solde sous les conditions et délais qui affectaient l'obligation.
- 6. Selon l'article 1315, devenu 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.
- 7. Il résulte de la combinaison de ces deux derniers textes que **s'il appartient à l'héritier qui demande le rapport d'une dette par l'un de ses copartageants de prouver son existence, une fois cette preuve rapportée, le copartageant qui prétend s'en être libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.**
- > Attention à la prescription quinquennale ! : 1ere civ 15/4/1980 n°78-15245 - 1er civ. 26/01/2011 n°08-10015- 1er civ. 8 juin 2016 n°15-19614

# Qualification démembrement de propriété tirage au sort

- **1<sup>ère</sup> civ. 17 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-23689**

- Vu l'article 815 du code civil ; **Attendu qu'il n'y a pas d'indivision quant à la propriété entre l'usufruitier et le nu-propiétaire qui sont titulaires de droits différents et indépendants l'un de l'autre ;**

Attendu que l'arrêt renvoie les parties devant un notaire afin que celui-ci rédige un acte de partage en nature de différentes parcelles conformément à un tableau établi par Mme C... et prévoyant l'attribution à Mme X... d'une partie de la parcelle cadastrée [...] et [...] ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations et énonciations que Mme X... n'avait que des droits en usufruit sur cette parcelle, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Vu l'article 840-1 du code civil ; Attendu, selon ce texte, que **lorsque plusieurs indivisions existent exclusivement entre les mêmes personnes, qu'elles portent sur les mêmes biens ou sur des biens différents, un partage unique peut intervenir ;**

Attendu que l'arrêt renvoie les parties devant un notaire afin que celui-ci rédige un acte de partage en nature de différentes parcelles conformément à un tableau établi par Mme C... ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ressortait de ses constatations et énonciations que ce tableau procédait à l'échange de biens dépendant, d'une part, de la communauté ayant existé entre Mme X... et N... C..., d'autre part, de la succession de ce dernier, ce dont il résultait qu'il procédait à un partage en nature unique portant sur deux indivisions entre des personnes différentes, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Vu l'article 826 du code civil ; Attendu qu'il résulte de ce texte **qu'à défaut d'entente entre les héritiers, les lots faits en vue d'un partage doivent être obligatoirement tirés au sort, et qu'en dehors des cas limitativement énumérés par la loi, il ne peut être procédé au moyen d'attributions ;**

Attendu que, pour homologuer le projet de partage en nature de différentes parcelles établi par Mme C..., l'arrêt retient que celui-ci est plus respectueux de l'équilibre des droits des parties, dans la mesure où il limite la soulte de M. C... ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que M. C... s'opposait à la répartition des lots prévue par ce projet, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# attribution préférentielle

## appel du jugement – renonciation

### article 834 C. civ.

- **Cass, 1ère civ. 29 mai 2019 n°18-18823**

Selon l'article 834 du code civil, le bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne devient propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif.

Jusqu'à cette date, **il peut y renoncer lorsque la valeur du bien**, telle que déterminée au jour de cette attribution, **a augmenté de plus du quart** au jour du partage indépendamment de son fait personnel.

Toutefois, lorsque le jugement, qui a accueilli la demande d'attribution préférentielle, est **frappé d'un appel** général, il **n'a pas force de chose jugée**,

de sorte qu'une cour d'appel en déduit exactement que

**le bénéficiaire peut renoncer à cette attribution**,

même si les conditions édictées par le texte précité ne sont pas remplies.

GAZ PAL 1/10/19 n°33 p. 83 - Bulletin d'information n° 911 du 15 novembre 2019 N° 1022

# **ORGANISATION JUDICIAIRE & FOCUS sur la procédure civile au paritaire et affaires rurales**

# Inspection générale de la Justice

- « Bilan des réformes de la procédure d'appel en matière civile, commerciale et sociale et perspectives ».  
Juin 2019

<http://www.justice.gouv.fr/le-ministere-de-la-justice-10017/remise-du-rapport-sur-la-procedure-dappel-32797.html>

Tribunal judiciaire < > Chambre / Tribunal  
de proximité

décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 modifié

**TRIBUNAL JUDICIAIRE**

**CHAMBRE de PROXIMITE /**

**Tribunal de proximité**

# Application du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 dans le temps

*en vigueur le 1er janvier 2020*

*application aux instances en cours  
à cette date*

- *en vigueur le...1er septembre 2020... [divorce]*
- Décret n° 2020-950 du 30 juillet 2020 relatif aux conditions de l'élection des bâtonniers du conseil de l'ordre des avocats et au report de la réforme de la saisie conservatoire des comptes bancaires, de l'extension de **l'assignation à date** et de la réforme de la procédure applicable aux **divorces** contentieux...

**EN VIGUEUR LE « 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021 »**

I. – Le présent décret entre en vigueur le 1er janvier 2020. Il est applicable aux instances en cours à cette date.

II. – Par dérogation au I, les dispositions des articles 3 [instauration du principe de l'**exécution provisoire de droit**] s'appliquent aux instances introduites devant les juridictions du premier degré **à compter du 1er janvier 2020.**

Les dispositions des articles 5 à 11, le 1° de l'article 14, les 2°, 12°, 14° et 17° à 19° de l'article 16, le 2° de l'article 20, le 2° de l'article 21, les 1° et 2° de l'article 24, le 18° de l'article 29, les 2° et 7° de l'article 32, le 5° de l'article 36, l'article 39, le 2° de l'article 40 et le 4° de l'article 50, ainsi que les dispositions des articles 750 à 759 du code de procédure civile, des 3° et 6° de son article 789 et de ses articles 818 et 839, dans leur rédaction résultant du présent décret, **sont applicables aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020.**

III. – Par dérogation au II, jusqu'au 1er septembre 2020, [01/01/2021] dans les procédures soumises, au 31 décembre 2019, à la procédure écrite ordinaire, la saisine par assignation de la juridiction et la distribution de l'affaire demeurent soumises aux dispositions des articles 56, 752, 757 et 758 du code de procédure civile dans leur rédaction antérieure au présent décret.

> Jusqu'au 1er septembre 2020, [01/01/2021] les assignations demeurent soumises aux dispositions de l'article 56 du code de procédure civile dans sa rédaction antérieure au présent décret, dans les procédures au fond suivantes :

1° Celles prévues aux articles R. 202-1 et suivants du livre des **procédures fiscales** ;

2° Celles prévues au livre VI du **code de commerce devant le tribunal judiciaire** ;

▶ 3° Celles diligentées devant le tribunal paritaire des baux ruraux. ✓

**DECRET n°20230-1452 du 27 novembre 2020 portant diverses dispositions relatives notamment à la procédure civile et à la procédure d'indemnisation des victimes d'acte de terrorisme et d'autres infractions**

- Le code de procédure civile est ainsi modifié :

- **1° L'article 54 est ainsi modifié :**

- a) Le deuxième alinéa est supprimé ;
- b) Le 6° est abrogé ;

- **2° Après le 3° de l'article 56, il est inséré un 4° ainsi rédigé :**

*« 4° L'indication des modalités de comparution devant la juridiction et la précision que, faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire. » ;*

# ancien Article 56 du code de procédure civile

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

### application jusqu'au... 1<sup>er</sup> janvier 2021

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

- 1° **L'indication de la juridiction** devant laquelle la demande est portée
- 2° **L'objet de la demande** avec un exposé des moyens en fait et en droit ;
- 3° L'indication des **modalités de comparution** devant la juridiction et la précision que, **faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire ;**
- 4° Le cas échéant, les **mentions relatives à la désignation des immeubles** exigées pour la publication au fichier immobilier.

Elle comprend en outre **l'indication des pièces** sur lesquelles la demande est fondée. Ces pièces sont énumérées sur un **bordereau qui lui est annexé.**

« *Sauf justification d'un **motif légitime tenant à l'urgence** ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, l'assignation précise également les **diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.***

- *Elle vaut **conclusions.*** »

- DISPOSITION au 01/01/2021 :
- « L'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice et **celles énoncées à l'article 54** :

1° Les lieu, jour et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée ;

2° Un exposé des moyens en fait et en droit ;

3° La liste des pièces sur lesquelles la demande est fondée dans un bordereau qui lui est annexé.

L'assignation précise également, le cas échéant, la chambre désignée.

Elle vaut conclusions. »

## SEUILS

---

**DERNIER RESSORT**

- 5 000 €
- Prud'hommes : 4000 €

**REPRESENTATION  
par AVOCAT**

- 10 000 €

# Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

## ARTICLE 750-1 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE

**CONCILIATION**

**MEDIATION**

**PROCEDURE  
PARTICIPATIVE**

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies de suivi et de préférences **J'accepte** **Désactiver les cookies**



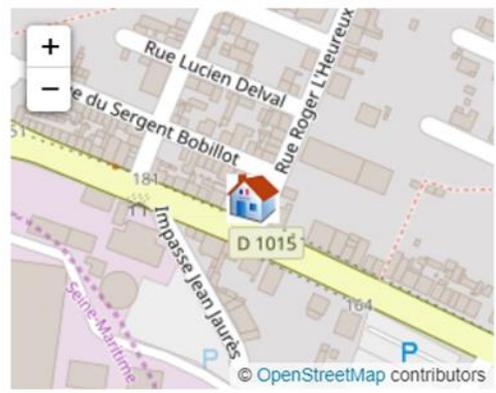
ACCUEIL / VOTRE PAGE D'ACA / MAIRIE DE MERS-LES-BAINS

# Mairie de Mers-les-Bains

**Adresse :** Avenue Pierre et Marie Curie  
**Code Postal :** 80350  
**Ville :** Mers-les-Bains  
**Téléphone :** 03 27 28 06 60

**Ressort de compétence (cour d'appel, TJ, CP) pour les ordonnances prises à compter du 1er janvier 2019 :** Ault  
**Communes :** Ault = Allenay, Ault, Béthencourt-sur-Mer, Friaucourt, Méneslies, Mers-les-Bains, Oust-Marest, Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly, Woignarue, Yzengremer  
**Uniquement sur rendez-vous :** Non  
**Jours de permanence :** 1er jeudi  
**Heures de permanence :** 14 h à 17 h  
**Téléphone 1 :** 03 22 28 00 35

Contact téléphonique au 03 22 28 00 35



Où  
Trouver un  
Conciliateur ?

<https://www.conciliateurs.fr/>

# procédure participative aux fins de mise en état avec renonciation aux fins de non-recevoir et aux exceptions de procédure

- **Article 1546-1** Les parties peuvent conclure une **convention de procédure participative** aux fins de mise en état à tout moment de l'instance.

Lorsque les parties et leurs avocats justifient avoir conclu une convention de procédure participative aux fins de mise en état, le juge peut, à leur demande, **fixer la date de l'audience de clôture** de l'instruction et la **date de l'audience de plaidoiries**.

- Il renvoie l'examen de l'affaire à la première audience précitée. A défaut de demande en ce sens, le juge ordonne le **retrait du rôle**.

La **signature d'une convention de procédure participative aux fins de mise en état** vaut renonciation de chaque partie à se prévaloir d'une fin de non-recevoir, de toute exception de procédure et des dispositions de l'article 47 du présent code, à l'exception de celles qui surviennent ou sont révélées postérieurement à la signature de la convention de procédure participative.

- **Article 1546-2** Devant la **cour d'appel**, l'information donnée au juge de la conclusion d'une convention de procédure participative entre toutes les parties à l'instance d'appel **interrompt les délais impartis pour conclure et former appel incident** mentionnés aux articles [905-2](#) et [908 à 910](#). L'interruption de ces délais produit ses effets jusqu'à l'information donnée au juge de l'extinction de la procédure participative.

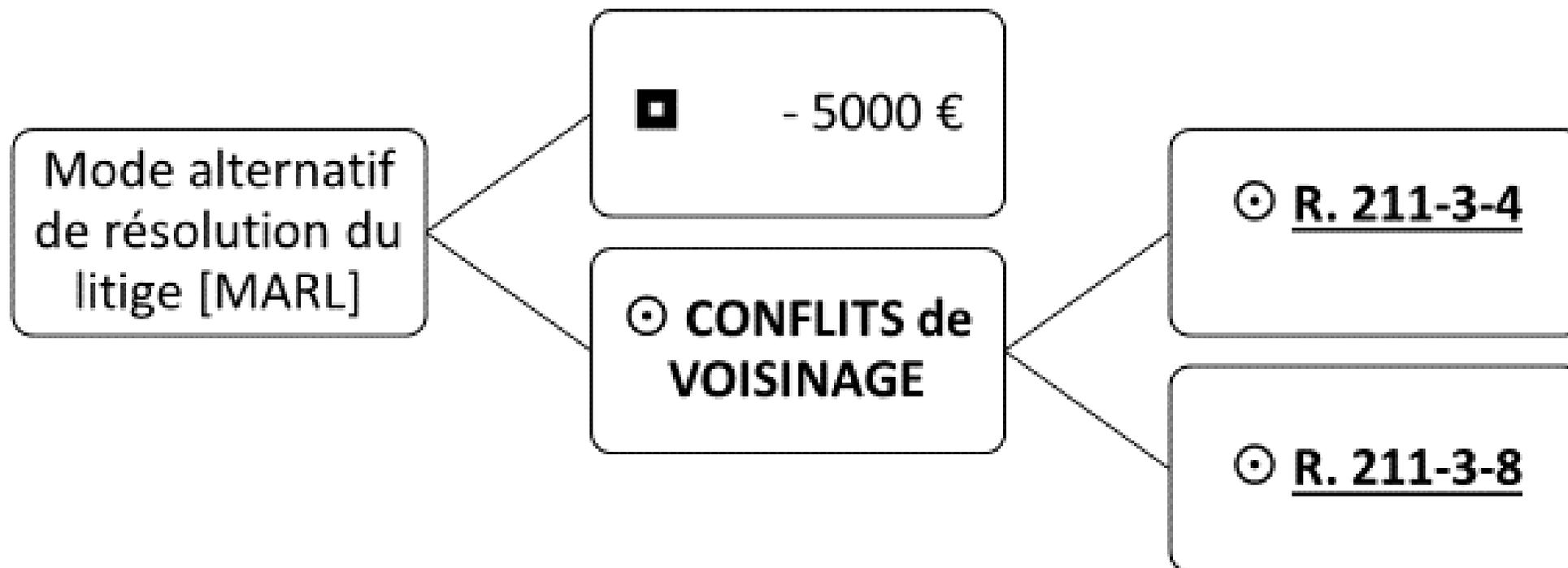
# 750-1 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE

## CONCILIATION MEDIATION PROCEDURE PARTICIPATIVE

- 5000 €

**R. 211-3-4 du code de l'organisation judiciaire**

**R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire**



# DISPENSE du Mode alternatif de résolution du litige [MARL] « obligatoire »

## ARTICLE 750-1 CPC

- (...) Les parties sont dispensées de l'obligation mentionnée au premier alinéa dans les cas suivants :
  - ✓ 1° Si l'une des parties au moins sollicite l'homologation d'un accord ;
  - 
  - ✓ 2° Lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;
  - 
  - ✓ 3° Si l'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnés au premier alinéa est justifiée par un motif légitime tenant
    - ► soit à l'urgence manifeste soit aux circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement ;
    - ► soit à l'indisponibilité de conciliateurs de justice entraînant l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai manifestement excessif au regard de la nature et des enjeux du litige ;
  - ✓ 4° Si le juge ou l'autorité administrative **doit**, en application d'une disposition particulière, **procéder à une tentative préalable de conciliation.** ✓

# ⊙ R. 211-3-4... et ⊙ R. 211-3-8 ... du code de l'organisation judiciaire

## actions en bornage

- 1° Des actions relatives à la **distance** prescrite par la loi, les règlements particuliers et l'usage des lieux pour les **plantations** ou l'**élagage d'arbres** ou **de haies** ;
- 2° Des actions relatives aux **constructions et travaux** mentionnés à l'**article 674 du code civil** ;
- 3° Des actions relatives au **curage des fossés** et **canaux** servant à l'**irrigation des propriétés** ou au **mouvement des usines et moulins** ;
- 4° Des contestations relatives à l'**établissement et à l'exercice des servitudes** instituées par les articles **L. 152-14 à L. 152-23 du code rural** et de la pêche maritime, **640 et 641 du code civil** ainsi qu'aux indemnités dues à raison de ces servitudes ;
- 5° Des contestations relatives aux **servitudes établies au profit des associations syndicales** prévues par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

# Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

↳ ☉ Des actions relatives à la **distance** prescrite par la loi, les règlements particuliers et l'usage des lieux

- pour les **plantations**
- ou **l'élagage d'arbres**
- ou **de haies**

# Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

- **Article 674 du code civil**

↪ ⊙ actions relatives aux **constructions et travaux**

- « Celui qui fait **creuser** un puits ou une **fosse d'aisance** *près d'un mur* mitoyen ou non,
- Celui qui veut y **construire cheminée** ou âtre, forge, four ou fourneau,
- Y **adosser une étable**,
- ou **établir** contre *ce mur* un **magasin de sel** ou **amas de matières corrosives**,
- Est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. »

# Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

-  **Des actions relatives au curage des fossés et canaux servant à l'irrigation des propriétés ou au mouvement des usines et moulins ;**

# Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

- ↪ ☉ **Les contestations relatives à l'établissement et à l'exercice des servitudes instituées par les articles L. 152-14 à L. 152-23 du code rural et de la pêche maritime, 640 et 641 du code civil ainsi qu'aux indemnités dues à raison de ces servitudes**

# ⊙ aqueduc et servitude d'appui.

## L152-14 à L. 152-19 du code rural et de la pêche maritime...

### • ⊙ Servitude dite d'aqueduc.

- Article L152-14
- Toute personne physique ou morale, qui veut user pour **l'alimentation en eau potable, pour l'irrigation** ou, plus généralement, pour les **besoins de son exploitation**, des eaux dont elle a le droit de disposer, peut obtenir le passage par conduite souterraine de ces eaux sur les fonds intermédiaires, dans les conditions les plus rationnelles et les moins dommageables à l'exploitation présente et future de ces fonds, à charge d'une juste et préalable indemnité.
- Sont exceptés de cette servitude les habitations et les cours et jardins y attenants.
- Cette servitude s'applique également en zone de montagne pour obtenir le passage des eaux destinées à l'irrigation par aqueduc ou à ciel ouvert dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

### ⊙ Servitude d'appui.

- Article L152-17
- Tout propriétaire qui veut se servir, pour **l'irrigation de ses propriétés, des eaux naturelles ou artificielles** dont il a le droit de disposer, peut obtenir la faculté d'appuyer sur la propriété du riverain opposé les ouvrages d'art nécessaires à sa prise d'eau, à la charge d'une juste et préalable indemnité.
- Sont exceptés de cette servitude les bâtiments, cours et jardins attenants aux habitations.

# Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

## • Article L152-18

- Le riverain sur les fonds duquel l'appui est réclamé peut toujours demander **l'usage commun du barrage**, en contribuant pour moitié aux frais d'établissement et d'entretien ;
- aucune indemnité n'est respectivement due dans ce cas, et celle qui aurait été payée doit être rendue.
- Lorsque cet usage commun n'est réclamé qu'après le commencement ou la confection des travaux, celui qui le demande doit supporter seul l'excédent auquel donnent lieu les changements à faire au barrage pour le rendre propre à l'irrigation des deux rives.

## • Article L152-19

- Les contestations auxquelles peut donner lieu l'application des articles [L. 152-17](#) et [L. 152-18](#) sont portées devant les tribunaux de l'ordre judiciaire.

# ⊙ Servitude d'écoulement associations syndicales

L. 152-20 à L. 152-22 du code rural et de la pêche maritime

- ⊙ **Servitude d'écoulement.**
- **Article L152-20**
- Tout **propriétaire** qui veut assainir son fonds par le **drainage ou un autre mode d'assèchement** peut, moyennant une juste et préalable indemnité, en conduire les eaux souterrainement ou à ciel ouvert à travers les propriétés qui séparent ce fonds d'un cours d'eau ou de toute autre voie d'écoulement.
- Sont exceptés de cette servitude les habitations et les cours, jardins, parcs et enclos y attenants.

- **Article L152-22**
- ⊙ Les **associations syndicales**, pour l'assainissement des terres par le **drainage et par tout autre mode d'assèchement**, et l'Etat, pour le dessèchement de marais ou la mise en valeur de terres incultes appartenant aux communes ou sections de communes, jouissent des mêmes droits et supportent les mêmes obligations.

# Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

- ↪ **Article L152-22 CRPM**
- ☉ **Des contestations relatives aux servitudes établies au profit des associations syndicales prévues par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires.**
- Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :
  - a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
  - b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
  - c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
  - d) De mettre en valeur des propriétés.

# ⊙ EAU

€

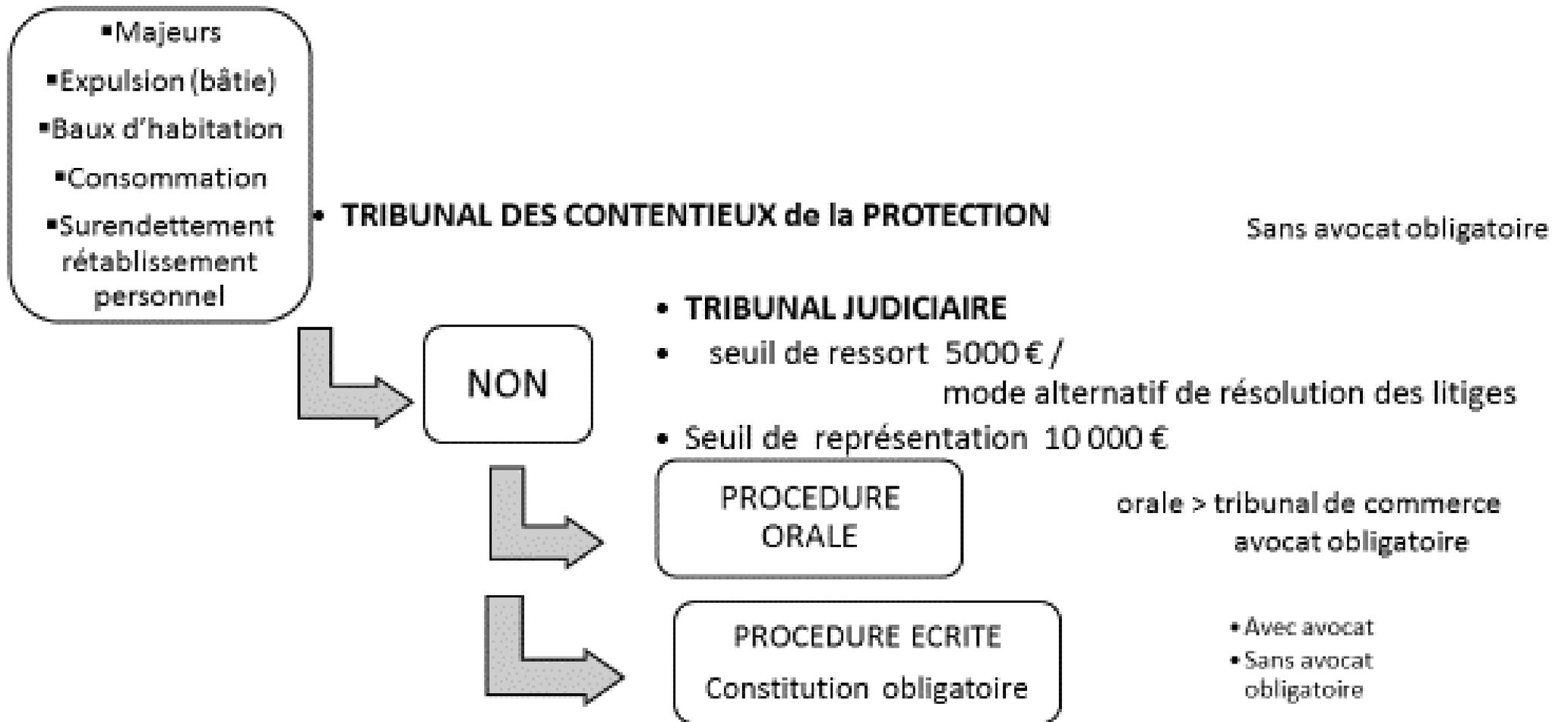
Mode alternatif de résolution du litige « obligatoire »

## ⊙ 640 du code civil

- « Les **fonds inférieurs** sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.
- Le propriétaire inférieur ne peut point élever de **digue** qui empêche cet écoulement.
- Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui **aggrave** la servitude du fonds inférieur. »

## ⊙ 641 du code civil

- « Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538 au titre " De la distinction des biens ", peut s'en servir à son **passage pour l'irrigation** de ses propriétés.
- Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en **user** dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire. »



# INCOMPETENCE

## ...mention au dossier

- Sous-section I : Le jugement statuant sur la compétence
- **Article 82-1 cpc**
- « Par dérogation aux dispositions de la présente sous-section, les questions de compétence au sein d'un **tribunal judiciaire** peuvent être réglées avant la première audience par **mention au dossier**, à la demande d'une partie ou d'office par le juge.

Les parties ou leurs avocats en sont avisés sans délai par tout moyen conférant date certaine.

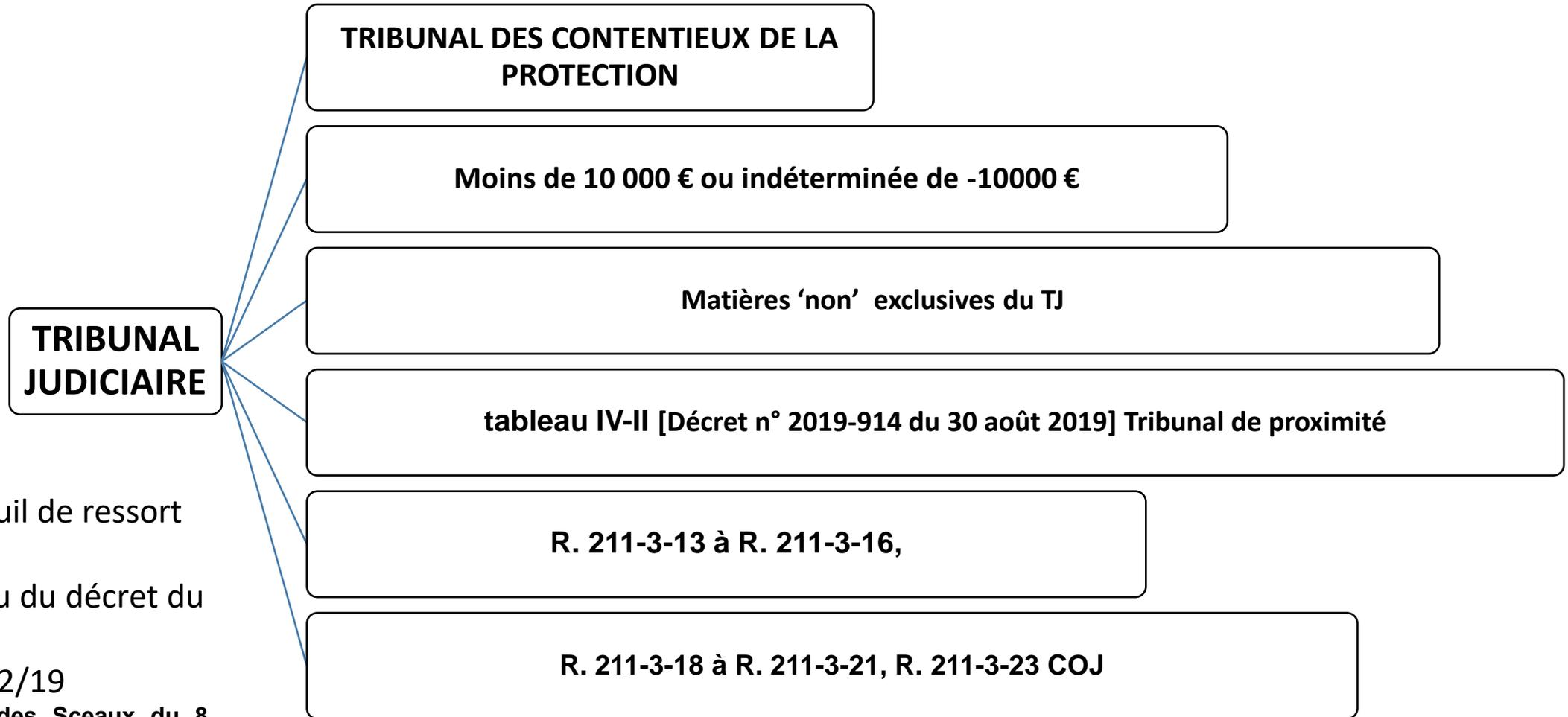
**Le dossier de l'affaire est aussitôt transmis par le greffe au juge désigné.**

La compétence du juge à qui l'affaire a été ainsi renvoyée peut être remise en cause par ce juge ou une partie dans un délai de trois mois.

Dans ce cas, le juge, d'office ou à la demande d'une partie, renvoie l'affaire par simple mention au dossier au président du tribunal judiciaire. Le président renvoie l'affaire, selon les mêmes modalités, au juge qu'il désigne. Sa décision n'est pas susceptible de recours.

La compétence du juge peut être contestée devant lui par les parties. La décision se prononçant sur la compétence peut faire l'objet d'un appel dans les conditions prévues à la sous-section 2 de la présente section. »

# SEUIL de REPRESENTATION de 10 000 € & DISPENSE d'AVOCAT



 -5000 € : seuil de ressort  
TJ

**Art 761 CPC** issu du décret du  
11/12/19

modifié le 20/12/19

► note du Garde des Sceaux du 8  
avril 2019 n° SJ 19 122 DSJ CAB  
/08 04 2019

# Juge des contentieux de la protection

## ❶ **TUTELLES DES MAJEURS**

- 1° De la sauvegarde de justice, de la curatelle, de la tutelle des majeurs et de la mesure d'accompagnement judiciaire ;
- 2° Des actions relatives à l'exercice du mandat de protection future ;
- 3° Des demandes formées par un époux, lorsque son conjoint est hors d'état de manifester sa volonté, aux fins d'être autorisé à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de ce dernier serait nécessaire, ou aux fins d'être habilité à le représenter ;
- 4° De la constatation de la présomption d'absence ;
- 5° Des demandes de désignation d'une personne habilitée et des actions relatives à l'habilitation familiale prévue à la section 6 du chapitre II du titre XI du livre Ier du code civil.

## ❷ **EXPULSION des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâties sans droit ni titre.**

## ❸ **CONTRAT DE LOUAGE d'immeubles à usage d'habitation**

ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion ainsi que des actions relatives à l'application de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948

## ❹ **chapitre II du titre Ier du livre III du CODE DE LA CONSOMMATION**

- inscription et à la radiation sur le **fichier national recensant les informations sur les incidents de paiement caractérisés** liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels prévu à l'article L. 751-1 du code de la consommation.

## ❺ **SURENDETTEMENT des particuliers et de la procédure de rétablissement personnel.** COJ : L 213-14-2 À L213-4-7

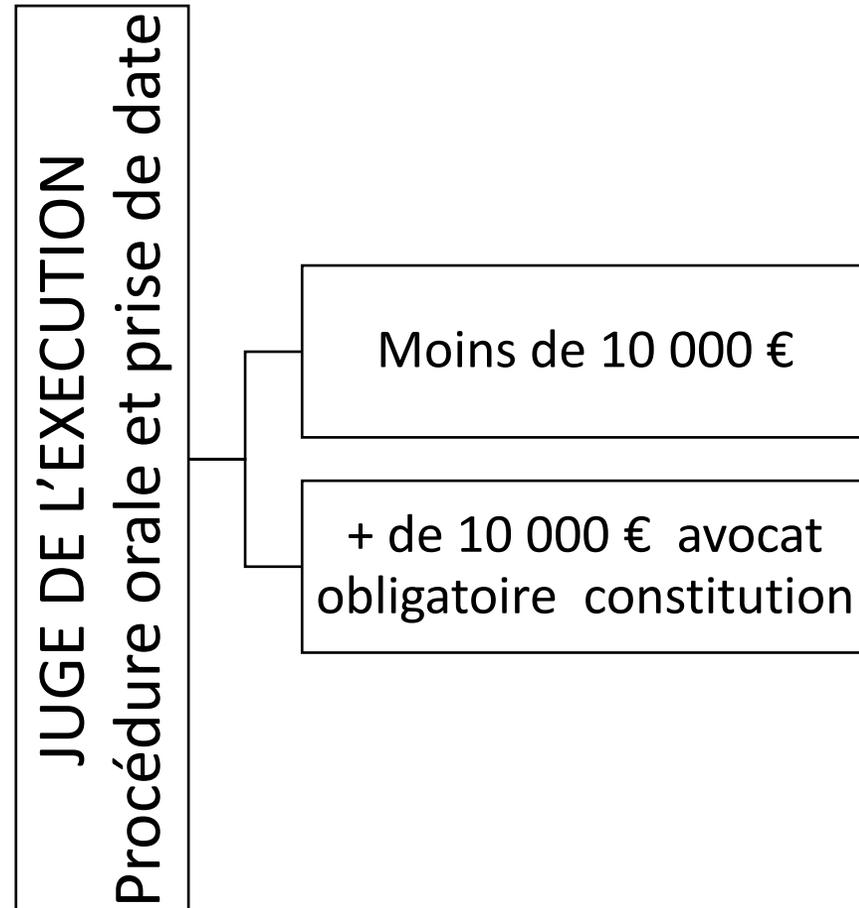
# JUGE DE L'EXECUTION : COMPETENCES ELARGIES

- 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.
- **mesures conservatoires** et connaît des contestations relatives à leur mise en œuvre.
- procédure **de saisie immobilière**, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle.

# JUGE DE L'EXECUTION : COMPETENCES ELARGIES

- **demandes en réparation fondées sur l'exécution ou l'inexécution dommageables des mesures d'exécution forcée ou des mesures conservatoires.**
- **SAISIES DES REMUNERATIONS**, à l'exception des demandes ou moyens de défense échappant à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.  
LOI n°2019-222 du 23 mars 2019 - art. 95
- **compétences particulières** qui lui sont dévolues par le code des procédures civiles d'exécution.

# JUGE DE L'EXECUTION



Prise de date

2 mois pour l'enrôlement  
15 jours avant l'audience

ASSIGNATION  
A QUINZAINE  
SANS DATE

jusqu'au 1<sup>er</sup> JANVIER  
2021

Enrôlement 4 mois

Constitution 15 jours

ASSIGNATION AVEC  
PRISE de DATE

**NOUVEAU !**

Obligatoire **1<sup>er</sup> janvier 2020**  
reportée au 01/01/2021

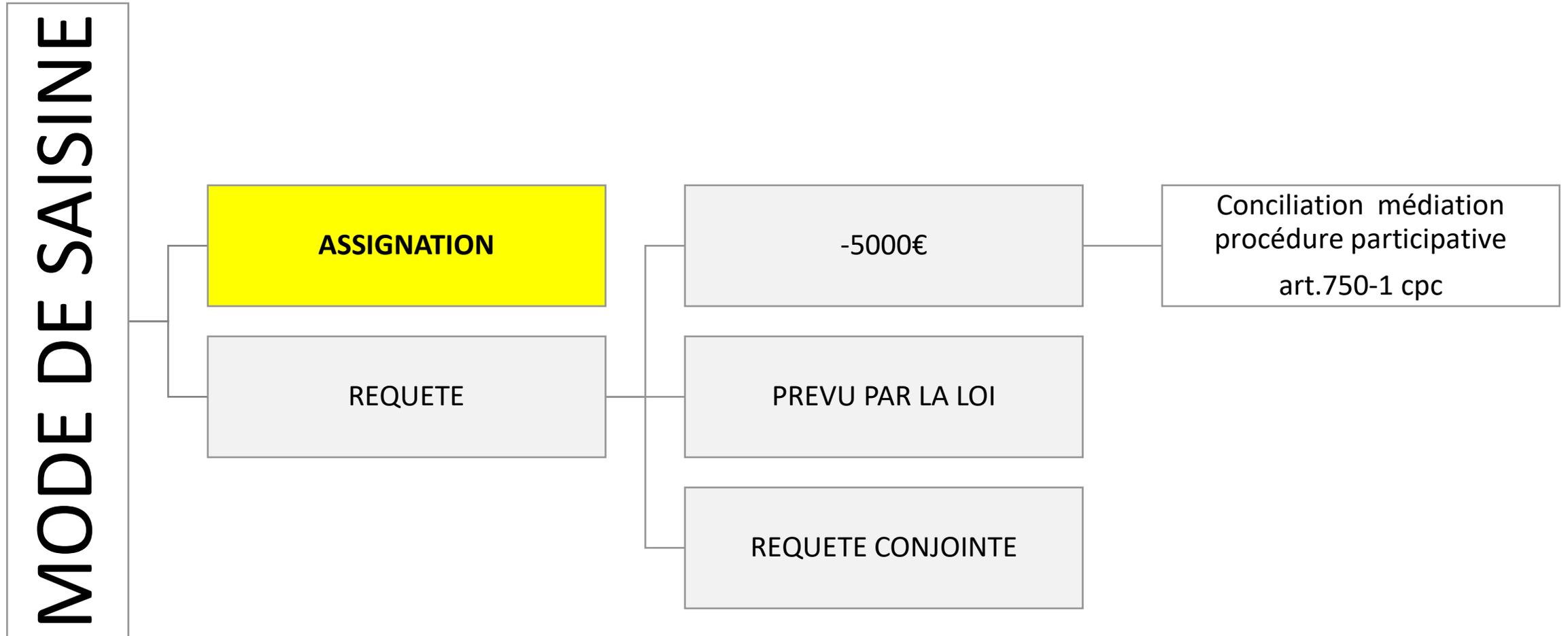
Enrôlement **2 mois**  
**et 15 jours avant l'audience**

Constitution 15 jours > RPVA

AUDIENCE D'ORIENTATION  
POSSIBILITE DE CONVENTION DE PROCEDURE PARTICIPATIVE  
SANS FINS DE NON RECEVOIR NI D'EXCEPTIONS DE PROCEDURE

# décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019

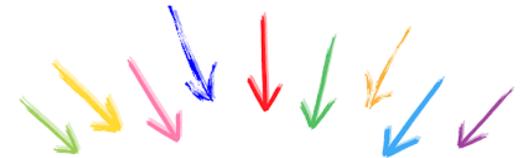
## Assignment <-> Requête



# DEMANDE INITIALE

# ARTICLE

# 54 CPC



DECRET  
2020-1452  
du 27/11/2020

# ARTICLE 54 du code de procédure civile après le décret 2020- 1452 du 27/11/2020

- « La demande initiale est formée **par assignation** ou *par requête* remise ou adressée au greffe de la juridiction. La requête peut être formée conjointement par les parties.

**Article 1<sup>er</sup> du décret 2020-27 novembre 2020 : « a) le 2<sup>ème</sup> aliéna est supprimé » :**

- ~~Lorsqu'elle est formée par voie électronique, la demande comporte également, à peine de nullité, les adresse électronique et numéro de téléphone mobile du demandeur lorsqu'il consent à la dématérialisation ou de son avocat. Elle peut comporter l'adresse électronique et le numéro de téléphone du défendeur.~~

**A peine de nullité, la demande initiale mentionne :**

1° **L'indication de la juridiction** devant laquelle la demande est portée ;

2° **L'objet** de la demande ;

3° a) Pour les **personnes physiques**, les nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance de chacun des demandeurs ;

b) Pour les **personnes morales**, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ;

4° Le cas échéant, les mentions relatives à la **désignation des immeubles** exigées pour la publication au fichier immobilier ;

5° Lorsqu'elle doit être précédée d'une tentative de conciliation, de médiation ou de procédure participative, les **diligences entreprises** en vue d'une résolution amiable du litige ou la justification de la dispense d'une telle tentative ;

[6° est abrogé] : ~~L'indication des modalités de comparution devant la juridiction et la précision que, faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.~~

# REFERE SUSPENSION

## Conseil d'État référés 30 décembre 2019 N° 436941

### [décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 réformant la procédure civile]

5. Il résulte toutefois des termes mêmes des dispositions contestées que cette exigence n'est prévue par le décret attaqué qu'en ce qui concerne les requêtes " formées " par voie électronique, c'est-à-dire, ainsi qu'il ressort des indications qui ont été données par les représentants de la garde des sceaux, ministre de la justice, lors de l'audience de référé, seulement celles pour lesquelles la saisine de la juridiction se fera directement en ligne sur un portail accessible par internet et non celles pour lesquelles les actes de procédure sont simplement remis ou transmis à la juridiction par voie électronique.

Or il ressort des pièces versées au dossier que la saisine en ligne des juridictions judiciaires est subordonnée au déploiement de fonctionnalités du portail internet accessible aux justiciables, lesquelles *ne sont pas encore prêtes*. Leur mise en oeuvre supposera, en outre, l'intervention d'autres actes relatifs aux traitements correspondants, définissant notamment la durée de conservation des données et les mesures de sécurité permettant d'assurer leur confidentialité.

Au surplus, une telle saisine en ligne ne présentera qu'un caractère facultatif. Dans ces conditions, et alors que l'ouverture des premières possibilités de saisine en ligne, pour les constitutions de partie civile et certaines mesures de tutelle, n'est pas envisagée avant le mois de mars ou d'avril 2020, la condition d'urgence justifiant que soit suspendue immédiatement l'exécution des dispositions critiquées de l'article 54 du code de procédure civile issues du décret attaqué ne peut être regardée comme remplie.

# Conseil d'État référés 30 décembre 2019

## N° 436941

- - portail internet accessible aux justiciables...
- 
- durée de conservation des données...
- 
- mesures de sécurité permettant d'assurer leur confidentialité !

# IMPACTS SUR LA PROCEDURE PARITAIRE TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX

- **L 492-1 CRPM**

*ETUDE « Incidences des réformes de la justice sur le tribunal paritaire des baux ruraux »*

*RDR 487 novembre 20 REVERCHON BILLOT*

# ORGANISATION TERRITORIALE des Tribunaux paritaires des baux ruraux

## Article R. 492-1, al. 4 nouveau du code rural et de la pêche maritime

- « **Lorsque le siège** du tribunal paritaire des baux ruraux est **au siège du tribunal judiciaire**, le président du tribunal judiciaire désigne, dans les conditions fixées à l'article L. 121-3 du code de l'organisation judiciaire, le président du tribunal paritaire des baux ruraux et les assesseurs qui siègent, selon les audiences, au sein de la formation de jugement de ce tribunal.
- « Lorsque le siège du tribunal paritaire des baux ruraux est **au siège d'une « chambre de proximité »**, le président du tribunal paritaire des baux ruraux et les assesseurs sont désignés dans les mêmes conditions, par le président du tribunal judiciaire sur proposition du magistrat chargé de l'administration de la chambre de proximité. »

- Décret n° 2019-913 du 30 août 2019 pris en application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice.

# TABLEAU... REGLEMENTAIRE

il crée dans le code rural et de la pêche maritime un **TABLEAU**

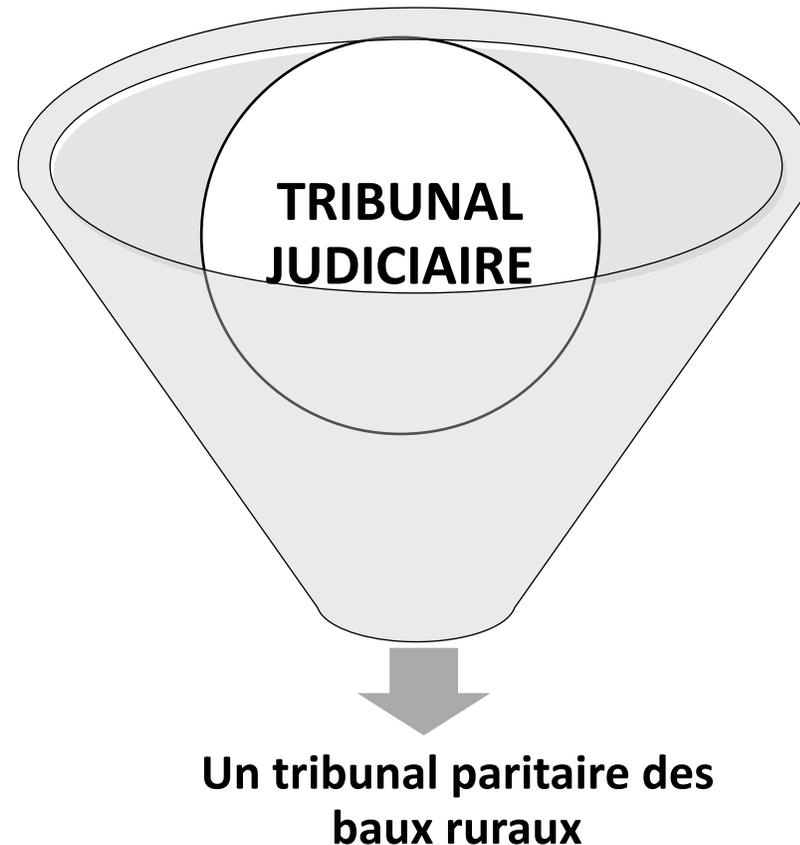
-du **siège**  
et  
-du **ressort** des  
tribunaux paritaires  
des baux ruraux.

Décret n° 2019-914 du 30 août  
2019 modifiant le code de l'organisation  
judiciaire et portant diverses adaptations  
pour l'application de l'article 95 de la loi  
n° 2019-222 du 23 mars 2019 de  
programmation 2018-2022 et de réforme  
pour la justice

exemple : Décret du 18 septembre 2020 - Ressort de cour d'appel -

Cher : TPBR St Amand Montrond et Bourges et Normandie : TPBR de Cherbourg Coutances, Avranches, Alençon et Argentan

# AU MOINS UN...



Art. L. 491-1.-Il est créé, dans le ressort de chaque tribunal judiciaire, **au moins un** tribunal paritaire des baux ruraux qui est seul compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs de baux ruraux relatives à l'application des titres Ier à VI et VIII du livre IV du présent code.

**Ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 prise en application de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice**

# Procédure orale ordinaire

- Article 882 code procédure civile

- « *La procédure applicable*
- *devant le tribunal paritaire*
- *est la **procédure orale ordinaire** applicable*
- *devant le tribunal judiciaire sous réserve des dispositions ci-dessous. »*

# Tribunal paritaire des baux ruraux > 885 CPC requête ou acte d'huissier au greffe

## AVANT le 1<sup>er</sup> janvier 2020

- La demande est formée et le tribunal saisi
- par **déclaration** faite, remise ou adressée au greffe du tribunal
- ou par **acte d'huissier de justice adressé à ce greffe.**
- Lorsqu'elle est formée par déclaration au greffe, la demande comporte les mentions prescrites par l'article [58](#).
- Dans tous les cas, la demande doit indiquer, même de façon sommaire, les motifs sur lesquels elle repose.
- Les demandes soumises à publication au fichier immobilier sont faites par acte d'huissier de justice

## AUJOURD'HUI

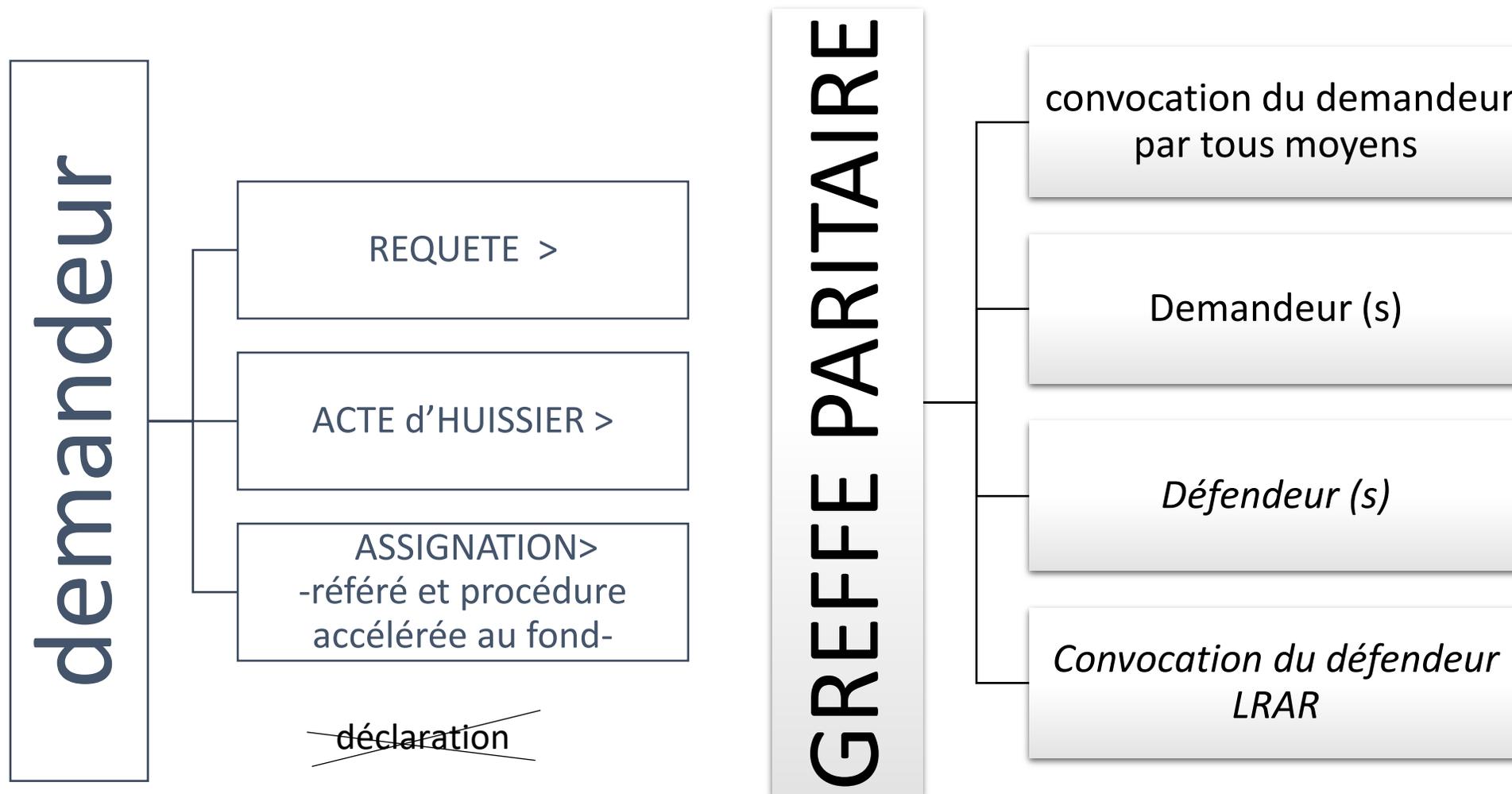
## 885 code de procédure civile

- La demande est formée et le tribunal saisi
- par **requête remise** ou **adressée au greffe** du tribunal
- ou par **acte d'huissier de justice adressé à ce greffe**  
**« conformément aux dispositions des « articles 54 à 57 ». »**

Dans tous les cas, la demande doit indiquer, même de façon sommaire, les **motifs** sur lesquels elle repose.

Les demandes soumises à publication au fichier immobilier sont faites par acte d'huissier de justice.

# remise ou adressée au greffe paritaire



# Mode de saisine du tribunal paritaire des baux ruraux > fin de la « déclaration au greffe » <

« La demande est formée et le tribunal saisi

- - par requête remise ou adressée au greffe du tribunal

ou

- - par acte d'huissier de justice adressé à ce greffe

« **conformément aux dispositions des articles 54 à 57.** »

Dans tous les cas, la demande doit indiquer, même de façon sommaire, les **motifs** sur lesquels elle repose.

Les demandes soumises à publication au fichier immobilier sont faites par acte d'huissier de justice. »

- Cass. 3<sup>e</sup> civ. 28 janv. 2016 n° 14-26.390
- « *obligation de motiver la demande formée n'est assortie d'aucune sanction et l'omission des mentions prévues à l'article [58] du code de procédure civile n'est sanctionnée par la nullité de l'acte qu'à charge de prouver le grief causé par l'irrégularité,* »

tribunal paritaire des baux ruraux

procédure ordinaire

CONVOCAATION des PARTIES par le GREFFE

• **Article 886 du CPC**

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

# MODALITE DE L'ASSISTANCE et de la REPRESENTATION des PARTIES

- procédure ordinaire devant le tribunal paritaire des baux ruraux
- Article 884 du code de procédure civile
- Les personnes habilitées à assister ou représenter les parties sont :
  - -un **avocat** ;
  - -un **huissier de justice** ;
  - -un **membre de leur famille** ;
  - -comme il est dit à l'article 83 de la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990, leur **concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité** ;
  - -comme il est dit à l'article 83 de la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990, un **membre ou un salarié d'une organisation professionnelle agricole**.

# TENTATIVE DE CONCILIATION devant le tribunal paritaire des baux ruraux prévue par la loi

- **Article 750-1 al. 4° CPC**

**Les parties sont dispensées de l'obligation** mentionnée au premier alinéa dans les cas suivants :

***« Si le juge ou l'autorité administrative doit,  
en application d'une disposition particulière,  
procéder à une tentative préalable de conciliation. »***

# TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX

## PREALABLE de la CONCILIATION

### Article 887 CPC

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



### Article 888 CPC

- A **défaut de conciliation**, ou en cas de non-comparution de l'une des parties, **l'affaire est renvoyée pour être jugée à une audience** dont le président indique la date aux parties présentes.
- Les parties qui n'ont pas été avisées verbalement seront convoquées dans les formes et délais prévus à l'article 886. La convocation indique que faute pour elles de comparaître, elles s'exposent à ce qu'un jugement soit rendu contre elles sur les seuls éléments fournis par leur adversaire.

# Disposition particulière tentative de conciliation 887 CPC devant le tribunal paritaire des baux ruraux

- disposition particulière au TPBR :

Article 887 du code de procédure civile

*« Au jour indiqué, il est procédé, devant le tribunal, à une tentative de conciliation dont il est dressé **procès-verbal**.*

*En cas de non-conciliation, le **procès-verbal** doit mentionner les **modalités du règlement du litige proposé** à la majorité des voix.*

*En cas de non-comparution de l'une des parties, son absence est constatée dans le procès-verbal. »*

# FORMALISME PARITAIRE

- « par acte d'huissier de justice adressé à ce greffe

conformément aux dispositions des articles 54, 55, 56 et 57

du Code de procédure civile »

① ACTE D'HUISSIER...  
...au contenu précisé

Article  
885  
Code de  
procédure  
civile

# « 885 du code de procédure civile » saisine du tribunal paritaire des baux ruraux

La demande est formée et le tribunal saisi

- par requête remise ou **adressée au greffe** du tribunal
- ou par acte d'huissier de justice adressé à ce greffe « conformément aux dispositions des « articles 54 à 57 ». »

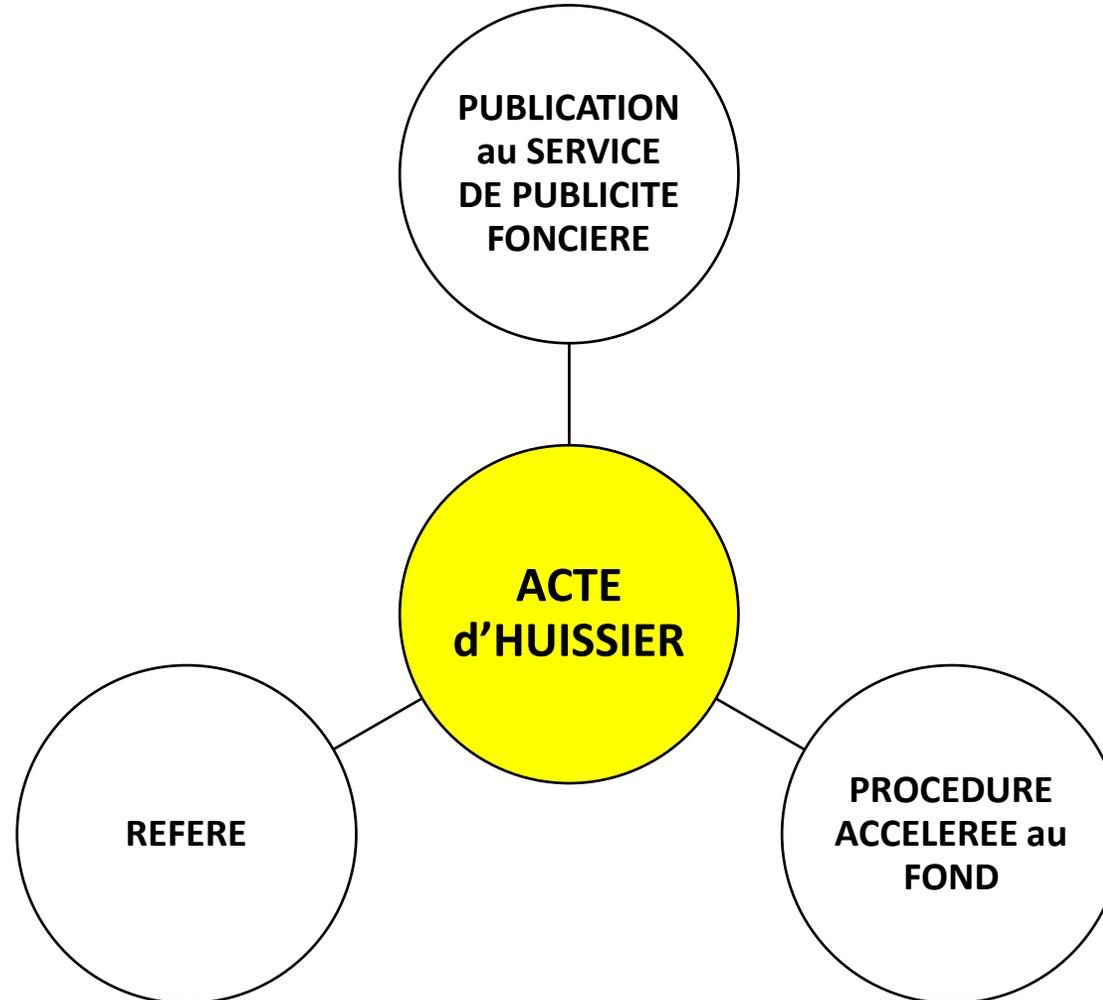
Dans tous les cas, la demande doit indiquer, même de façon sommaire, les **motifs** sur lesquels elle repose.

Les demandes soumises à publication au fichier immobilier sont faites par acte d'huissier de justice.

# ACTE D'HUISSIER



- et/ou
- demande extrajudiciaire au greffe
  - assignation



# Les demandes soumises à publication au fichier immobilier sont faites par acte d'huissier de justice (acte extrajudiciaire) au greffe



• > 885 CPC

- **① demande en nullité de la vente consentie en violation du droit de préemption du fermier.**

« *Faute d'avoir été formée par **acte d'huissier** délivré dans le délai de 6 mois prévu par l'article L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime, le tribunal n'est pas régulièrement saisi.* »

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 déc. 1993 n° 89-20.479 : Bull. civ. III, n° 180

- **② demande en annulation d'un bail à long terme**

• Cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 déc. 1993 n° 92-11.832

# l'assignation directe des défendeurs en nullité de vente procédure paritaire irrégulière

- 3 ème civ. 24 janvier 2001 N° de pourvoi: 99-13196

« Un preneur à bail rural qui invoque la **nullité de la vente** du fonds consentie au mépris de son droit de préemption

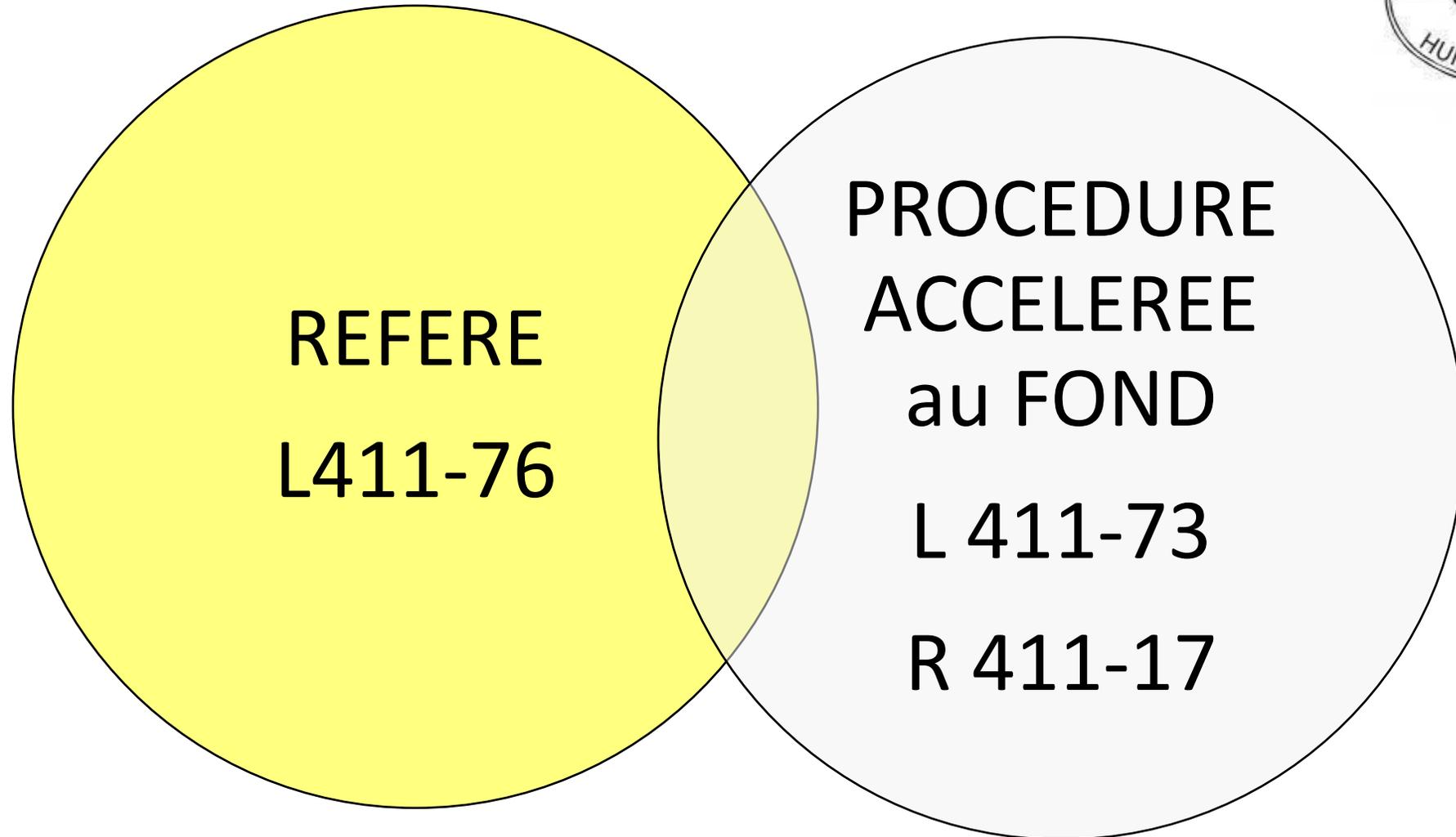
**doit s'adresser au secrétariat de la juridiction,**

**et non directement « assigner » le bailleur et l'acquéreur devant le tribunal paritaire des baux ruraux,**

**faute de quoi la procédure est irrégulière et doit être sanctionnée sans qu'il soit besoin de justifier d'un grief. »**

- ≡ Bulletin 2001 III N° 6 p. 6

# Mode de saisine par **Assignation**



L'assignation est « l'acte d'huissier de justice par lequel le demandeur cite son adversaire à comparaître devant le juge »

# L411-76 CRPM

- Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur les délais prévus à [l'article 1343-5 du code civil](#).
- Toutefois, aucun délai ne peut être accordé lorsque le bailleur invoque le bénéfice des [articles L. 411-5 à L. 411-7](#), [L. 411-57 à L. 411-64](#), [L. 411-67](#) et [L. 415-11](#), premier alinéa. Dans ce cas, chacune des parties peut, à partir de la notification du congé, et indépendamment de toute action sur le fond, saisir le tribunal paritaire en vue d'obtenir la fixation de cette indemnité.
- S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une **INDEMNITE** et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée un an avant l'expiration du bail, **la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en référé** en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de l'indemnité définitive et qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. Si, malgré la fixation de l'indemnité provisionnelle ou définitive, le bailleur n'a pas versé ou consigné celle-ci à la date de l'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du preneur avant que ce versement ou cette consignation ait été effectué.
- Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à [l'article L. 411-12](#), soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité qui sera due au nouveau preneur à sa sortie sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant.

# L 411-73 II & R 411-17 CRPM

- II.-Quelle que soit la procédure qui s'applique, les travaux visés au présent article doivent, sauf accord du bailleur, présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation.
- Pour les travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, le preneur doit joindre à sa proposition, notifiée au bailleur, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales correspondantes qui sont alors recouvrées par voie de rôle annexe. Dans ce cas, l'accord du bailleur emporte mandat d'être représenté par le preneur au sein de l'association syndicale ou foncière qui a la maîtrise des travaux.
- Lorsque les travaux affectent le **GROS ŒUVRE d'un BATIMENT**, le bailleur peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné, à défaut d'accord amiable, par l'autorité judiciaire.

- 'L'autorité judiciaire' mentionnée au dernier alinéa de l'article
- L. 411-73 est
- le président du tribunal paritaire qui statue selon la procédure accélérée au fond.

# REFERE

- ① mesures qui ne se heurtent à **aucune contestation sérieuse** ou que justifie l'existence d'un **différend**.
- ② mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un **dommage imminent**, soit pour faire cesser un **trouble manifestement illicite**.
- ③ accorder une **provision** au créancier, ou ordonner **l'exécution de l'obligation** même s'il s'agit d'une **obligation de faire**.

# procédure « de référé »

- **ordonnance n° 2019-738 du 17 juillet 2019 prise en application de l'article 28 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice**
- procédures « en la forme » **des référés** devant les juridictions judiciaires aux fins de les unifier et d'harmoniser le traitement des procédures au fond à bref délai.
- supprimer la procédure « en la forme des référés » au profit d'une **procédure en référé ou sur requête** lorsque la décision rendue peut être provisoire et que le cas requiert une certaine célérité.
- Au troisième alinéa de **l'article L. 411-76**, les mots :
- « la forme des référés » sont remplacés par le mot : « référé » (**Article 11**)

# Décret n° 2019-1419 du 20 décembre 2019 procédure accélérée au fond : L411-73 CRpm

- Section 9 : Indemnité au preneur sortant.
- **Article 7** A l'article R. 411-17 du code rural et de la pêche, les mots : « en la forme des référés » sont remplacés par les mots : « **selon la procédure accélérée au fond** ».
- > « *L'autorité judiciaire mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 411-73 est le président du tribunal paritaire qui statue **selon la procédure accélérée au fond.*** »
- **Article 5**
- 6° Après l'article 898, il est inséré un article 898-1 ainsi rédigé :

« Art. 898-1.-**Dans les cas prévus par la loi ou le règlement, le président du tribunal paritaire statue selon la procédure accélérée au fond.** » ;

# Décret n° 2019-1419 du 20 décembre 2019 relatif à la procédure accélérée au fond devant les juridictions judiciaires

- **Art. 481-1.-**A moins qu'il en soit disposé autrement, lorsqu'il est prévu par la loi ou le règlement qu'il est statué selon la procédure accélérée au fond, la demande est formée, instruite et jugée dans les conditions suivantes :
- « 1° La demande est portée par voie d'**ASSIGNATION** à une audience tenue aux jour et heure prévus à cet effet ;  
« 2° Le juge est saisi par la remise d'une copie de l'assignation au greffe avant la date fixée pour l'audience, sous peine de caducité de l'assignation constatée d'office par ordonnance du juge, ou, à défaut, à la requête d'une partie ;
- « 3° Le jour de l'audience, le juge s'assure qu'il s'est écoulé un temps suffisant depuis l'assignation pour que la partie assignée ait pu préparer sa défense. La procédure est orale ;  
« 4° Le juge a la faculté de renvoyer l'affaire devant la **formation collégiale**, à une audience dont il fixe la date, qui statuera selon la procédure accélérée au fond ;  
« 5° A titre exceptionnel, en cas d'urgence manifeste à raison notamment d'un délai imposé par la loi ou le règlement, le président du tribunal, statuant sur requête, peut autoriser à assigner à une heure qu'il indique, même les jours fériés ou chômés ;
- « 6° Le **jugement est exécutoire de droit à titre provisoire** dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6 ;
- « 7° La décision du juge peut être frappée d'appel à moins qu'elle n'émane du premier président de la cour d'appel ou qu'elle n'ait été rendue en dernier ressort en raison du montant ou de l'objet de la demande.
- Le délai d'appel ou d'opposition est de **quinze jours**. »

# Acte d'huissier de justice : SOCLE

## 4 MENTIONS - au minimum

### à peine de nullité



## • Article 648 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE

- Tout acte d'huissier de justice indique, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs :
  - **1.** Sa DATE ;
  - **2.** a) Si le requérant est une personne PHYSIQUE : ses nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance ;
    - b) Si le requérant est une personne MORALE : sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement.
  - **3.** Les **nom, prénoms, demeure** et **signature** de l'huissier de justice ;
  - **4.** Si l'acte doit être signifié, les **nom et domicile du destinataire**,  
ou, s'il s'agit d'une **personne morale**, sa **dénomination** et son SIEGE SOCIAL.
- Ces mentions sont prescrites à peine de nullité.



# SOCLE : 4 MENTIONS

**ACTE D'HUISSIER**  
MENTIONS OBLIGATOIRES  
648 CPC

**1. DATE**  
nom, prénoms,  
demeure et signature  
de l'huissier de justice

4. Si l'acte doit  
être signifié, les  
**nom et domicile**  
du destinataire

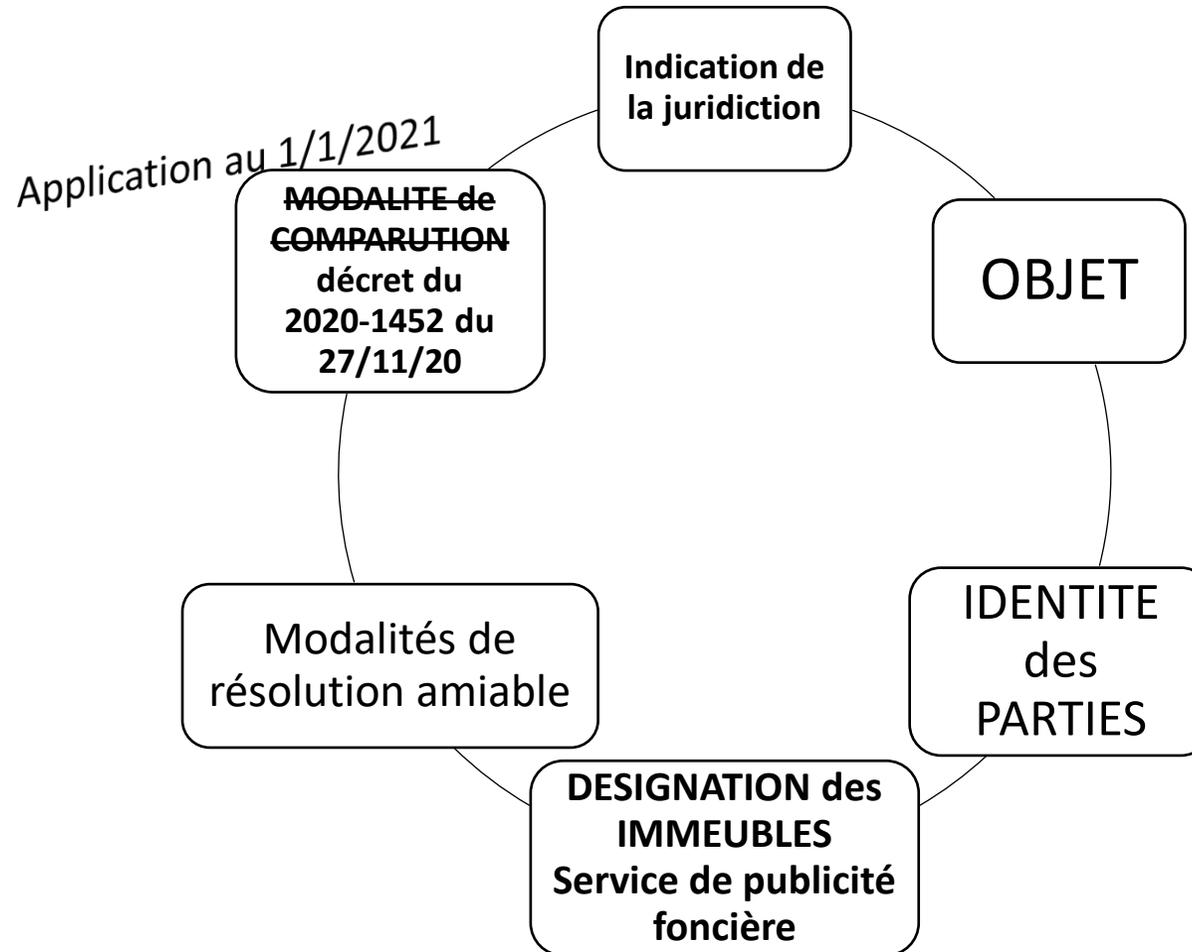
**2. personne PHYSIQUE :**  
ses nom, prénoms,  
profession, domicile,  
nationalité, date et lieu de  
naissance

**3. personne MORALE :**  
sa forme, sa dénomination,  
son siège social et l'organe  
qui la représente légalement

4. s'il s'agit d'une **personne**  
**morale**, sa **dénomination**  
et son **SIEGE SOCIAL**

# ACTE d'HUISSIER

## Article 54 CPC : DEMANDE INITIALE



Personnes physiques  
les **nom**, prénoms,  
**profession**, **domicile**,  
**nationalité**,  
**date et lieu de naissance**

Personne morale  
leur **forme**, leur  
**dénomination**, leur siège  
**social** et l'**organe** qui les  
représente légalement

# saisine par « **acte d'huissier de justice adressé à ce greffe conformément aux dispositions des articles 54 à 57.** »

**Article 55 du code de procédure civile :**

*« L'assignation est l'acte d'huissier de justice par lequel le demandeur cite son adversaire à comparaître devant le juge. »*

**Article 56 du code de procédure civile :**

**Mentions de l'ASSIGNATION**

**L'ASSIGNATION** contient **à peine de nullité,**

- outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice
- et **celles énoncées à l'article 54 :**

**+1°** Les **LIEU, JOUR et HEURE** de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée ;

**+2°** Un **EXPOSE DES MOYENS** en fait et en droit ;

**+3°** La **liste des PIECES** sur lesquelles la demande est fondée dans un bordereau qui lui est annexé.

[avant : Civ. 2<sup>e</sup>, 3 avr. 2003, n° 00-22.066]

**décret du 2020-1452 du 27 novembre 2020 :**

**“+ 4°) L'indication des modalités de comparution devant la juridiction et la précision que, faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce que le jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.”**

L'assignation précise également, le cas échéant, la chambre désignée.

**Elle vaut conclusions.**



## ② REQUETE PAR HUISSIER

### • 57 du code de procédure civile

- « Lorsqu'elle est formée par le demandeur, la **REQUETE** saisit la **juridiction sans que son adversaire en ait été préalablement informé**. Lorsqu'elle est remise ou adressée conjointement par les parties, elle soumet au juge leurs prétentions respectives, les points sur lesquels elles sont en désaccord ainsi que leurs moyens respectifs.

Elle contient, outre les mentions énoncées à l'article 54, également à peine de nullité :

- lorsqu'elle est formée par **une seule partie**,
- l'indication **des nom, prénoms et domicile de la personne** contre laquelle la demande est formée
- ou s'il s'agit d'une personne morale, de sa **dénomination et de son siège social** ;
- dans tous les cas, l'indication des pièces sur lesquelles la **demande est fondée**.
- Elle est datée et signée. »



# EXECUTION PROVISOIRE

- Article 514 CPC
  - Les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire
  - à moins que la loi
  - ou la décision rendue n'en dispose autrement.
- NOTA : Conformément au II de l'article 55 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, ces dispositions s'appliquent aux instances introduites devant les juridictions du premier degré à compter du 1er janvier 2020.*

# NECESSITE D'UNE DISCUSSION en 1ere instance révélation des conséquences excessives après la décision...

La demande de la partie qui a comparu en première instance

- > sans faire valoir d'observations sur l'exécution provisoire<

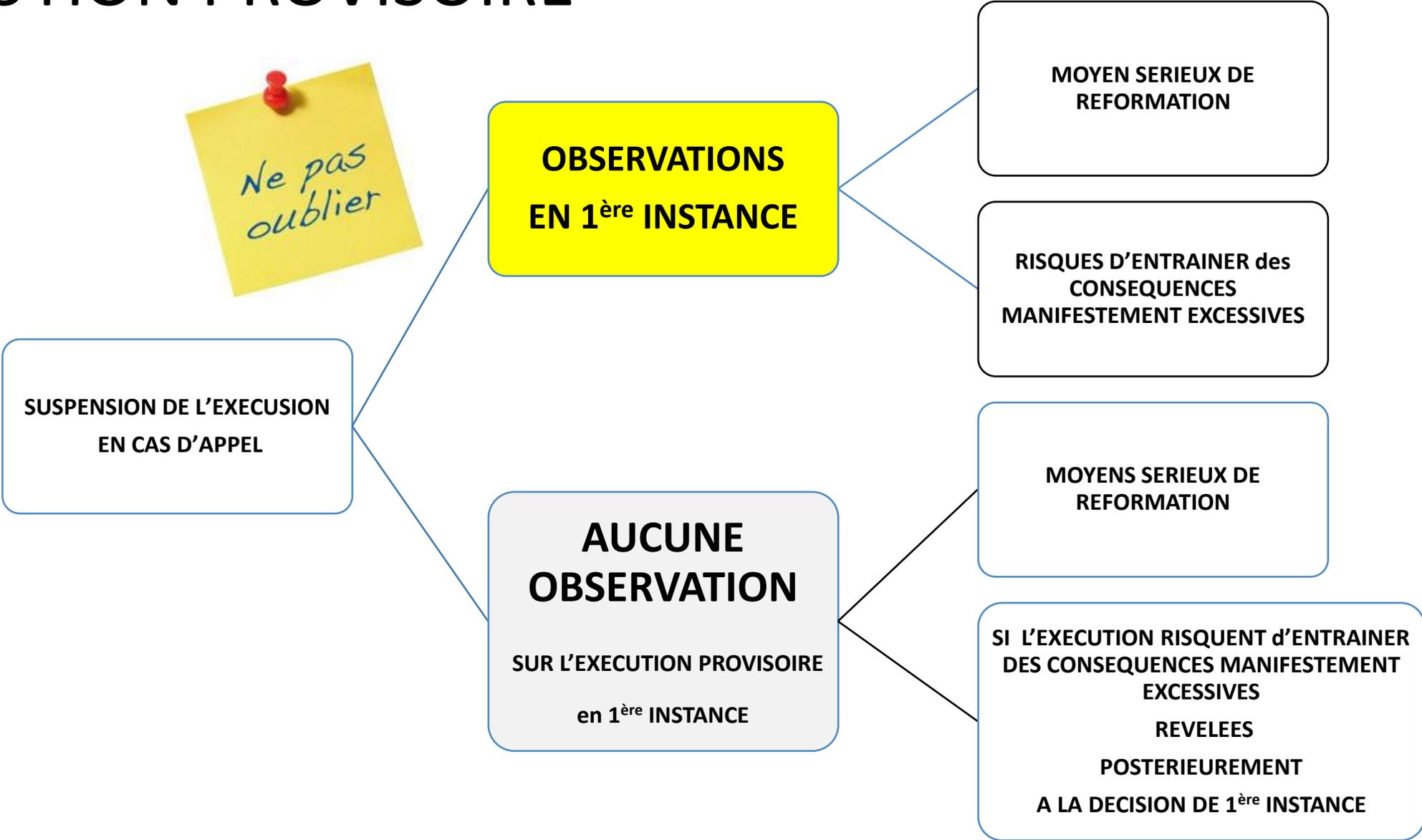
n'est recevable que si,

- outre l'existence d'un **moyen sérieux d'annulation** ou de réformation,
- l'exécution provisoire risque d'entraîner des **conséquences manifestement excessives qui se sont révélées postérieurement à la décision** de première instance.

A rapprocher :

- *Cass. ass. plén., 2 nov. 1990, n°90-12698*
- *2<sup>e</sup> civ, 12 nov. 1997, n° 95-20280*

# EXECUTION PROVISOIRE



# EXECUTION PROVISOIRE

## conséquences manifestement excessives

### appelant dans l'impossibilité d'exécuter la décision.

- **Article 526** Lorsque l'exécution provisoire est de droit ou a été ordonnée, le premier président ou, dès qu'il est saisi, le conseiller de la mise en état
- peut, en cas d'appel, décider, à la demande de l'intimé et après avoir recueilli les observations des parties, **la radiation du rôle** de l'affaire lorsque l'appelant ne justifie pas avoir exécuté la décision frappée d'appel ou avoir procédé à la **consignation** autorisée dans les conditions prévues à l'article [521](#), à moins qu'il lui apparaisse que
- **l'exécution serait de nature à entraîner des conséquences manifestement excessives**
- **ou que l'appelant est dans l'impossibilité d'exécuter la décision.**
- La demande de l'intimé doit, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office, être **présentée avant l'expiration des délais** prescrits aux articles [905-2, 909, 910 et 911](#). (...)
- doctrine : <https://aurelienbamde.com/2019/07/23/lexecution-provisoire-des-decisions-de-justice-jugements-ordonnances-regime-juridique/>

# EXECUTION PROVISOIRE RETABLISSEMENT !

- [Article 514-4](#)

- Lorsque l'exécution provisoire de droit a été écartée en tout ou partie, son rétablissement ne peut être demandé, en cas d'appel,

qu'au **premier président** ou, dès lors qu'il est saisi, au **magistrat chargé de la mise en état** et à condition

- qu'il y ait urgence,

- que ce rétablissement soit **compatible avec la nature de l'affaire** et

- qu'il ne risque pas d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

# RETABLISSEMENT et GARANTIE...

- [Article 514-5](#) du code de procédure civile
- Le rejet de la demande tendant à voir écarter ou arrêter l'exécution provisoire de droit et le rétablissement de l'exécution provisoire de droit peuvent être subordonnés, à la demande d'une partie ou d'office,
- à la constitution d'une **garantie, réelle ou personnelle, suffisante** pour répondre de toutes restitutions ou réparations.

- [Article 514-6](#)

- Lorsqu'il est saisi en application des articles 514-3 et 514-4, le **premier président statue en référé**, par une **décision non susceptible de pourvoi**.

# Code des procédures civiles d'exécution

- **Article L111-10**

Sous réserve des dispositions de l'article L. 311-4, l'**exécution** forcée peut être poursuivie jusqu'à son terme en vertu d'un titre exécutoire à titre **provisoire**.

- « L'**exécution** est poursuivie aux risques du créancier ».
- Celui-ci rétablit le débiteur dans ses droits en nature ou par équivalent si le titre est ultérieurement modifié.

- **Article L311-4**

- Lorsque la poursuite est engagée en vertu d'une décision de justice exécutoire par provision, la vente forcée ne peut intervenir qu'après une décision définitive passée en force de chose jugée.

Toutefois, pendant le délai de l'opposition, aucune poursuite ne peut être engagée en vertu d'une décision rendue par défaut.

# EXECUTION PROVISOIRE

risques et périls

- l'**exécution** d'une décision de justice exécutoire à titre **provisoire** n'a lieu qu'aux risques et périls de celui qui la poursuit

# Code des procédures civiles d'exécution pourvoi en cassation et « restitution »

- **Article L111-11**

*« Sauf dispositions contraires, le pourvoi en cassation en matière civile n'empêche pas l'exécution de la décision attaquée.*

*Cette exécution ne peut donner lieu qu'à **restitution** ; elle ne peut en aucun cas être imputée à **faute**. »*

- **référé : Cass. 2e civ. 31 janv. 2019 n° 17-28.605 n° 142**

- **sauf dispositions contraires, le pourvoi en cassation en matière civile n'empêche pas l'exécution de la décision attaquée.**

**Elle précise que la cassation d'un arrêt exécuté ne peut donner lieu qu'à restitution, peu important qu'il ait été rendu en matière de référé.**

# NATURE ou EQUIVALENT

- **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 19 Janvier 2011 - n° 09-67.363**
- Vu les articles 625, alinéa 1, du code de procédure civile
- et 31, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1991 ;

« Attendu que, sur les points qu'elle atteint, la cassation replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé ; que **l'exécution provisoire d'un jugement est poursuivie aux risques du créancier** qui, si le titre est ultérieurement modifié, **devra restituer le débiteur dans ses droits en nature ou par équivalent** ; »

Droit rural n° 392, Avril 2011 comm. 57 Jean Roustan de Péron et JurisData n° 2011-000492

- **CEDH et exécution provisoire :**  
Cour de cassation 2<sup>ème</sup> civ. 10 Février 2005 - n° 03-15.067, 03-15.068

# perte de récolte (non)

... -seuls frais engagés-

- **3<sup>ème</sup> civ. 28 janvier 2016 N° de pourvoi: 14-15111 14-17643**
- **Celui qui poursuit, à ses risques et périls, l'exécution d'une décision de justice, exécutoire de plein droit, ne peut être tenu d'en réparer que les seules conséquences dommageables.**
- En toute hypothèse, **les fruits produits par la chose** appartiennent au propriétaire, à charge pour lui de rembourser **les frais des labours, travaux et semences faits par les tiers et dont la valeur est estimée à la date du remboursement ;**
- qu'en l'espèce, Mme Danielle Z...-Y..., qui s'était maintenue sur la parcelle louée après la résiliation de son **bail**, était occupante sans droit ni titre et donc de mauvaise foi, ce qui excluait qu'elle pût faire siens les fruits récoltés sur cette parcelle et, tout au plus, ne l'autorisait à obtenir le remboursement que des **seuls frais engagés pour parvenir à leur perception ;**
- que dès lors, en accordant à Mme Danielle Z...-Y...une **indemnité en réparation de la totalité du préjudice** subi à raison de la **perte de récolte** au titre de la campagne 2006/ 2007, la cour d'**appel** n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 547, 548 et 549 du code civil ;
- Mais attendu, d'une part, qu'ayant ordonné **la libération de la parcelle exploitée** par Mme Danielle Y...et constaté que celle-ci avait subi, au titre d'une précédente récolte, un **préjudice** engendré par l'**exécution provisoire** d'une ordonnance de référé infirmée par la suite, la cour d'**appel** en a souverainement apprécié l'importance et l'étendue de sa réparation ;

# DECLARATION d'APPEL avec Bordereau de Pièces

L'article 901 du Code de Procédure Civile (modifié par le décret du 11/12/2019)

puis par le décret 2020 du 27 novembre 2020 (art.1 al. 21°) dispose :

Application au  
01 janvier 2021

« *La déclaration d'appel est faite par acte contenant, « outre les mentions prescrites par les 2°) et 3°) de l'article 54 et par le troisième aliéna de l'article 57 », et à peine de nullité :*

1° *La constitution de l'avocat de l'appelant ;*

2° *L'indication de la décision attaquée ;*

3° *L'indication de la cour devant laquelle l'appel est porté ;*

4° *Les chefs du jugement expressément critiqués auxquels l'appel est limité, sauf si l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible.*

*Elle est signée par l'avocat constitué. Elle est accompagnée d'une copie de la décision.*

*Elle est remise au greffe et vaut demande d'inscription au rôle ».*

**NOUVEAU !**

↳ **\*article 54 CPC :**

2° **L'objet de la demande ;**

3° a) Pour les **personnes physiques**, les nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance de chacun des demandeurs ;

b) Pour les **personnes morales**, leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ;

↳ **\*l'article 3<sup>ème</sup> de l'article 57 CPC :** - dans tous les cas, **l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée.** »

► **L'article 901** renvoie à l'article **57°al 3 du Code de Procédure civile** précise notamment que la **demande doit comporter l'indication des pièces** sur lesquelles la demande est fondée. ↳

# « ANNEXE » de la DECLARATION d'APPEL

- **Cour de cassation, civile, Chambre civile 2, 2 juillet 2020, 19-16.954**

- 5. En vertu de l'article 562 du code de procédure civile, dans sa rédaction issue du décret n° 2017-891 du 6 mai 2017, l'appel défère à la cour la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent, la dévolution ne s'opérant pour le tout que lorsque l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible.

- 6. En outre, seul l'acte d'appel opère la dévolution des chefs critiqués du jugement.

7. Il en résulte que lorsque la déclaration d'appel tend à la réformation du jugement sans mentionner les chefs de jugement qui sont critiqués, l'effet dévolutif n'opère pas, quand bien même la nullité de la déclaration d'appel n'aurait pas été sollicitée par l'intimé.

8. Par ailleurs, la déclaration d'appel affectée d'une irrégularité, en ce qu'elle ne mentionne pas les chefs du jugement attaqués, peut être régularisée par une nouvelle déclaration d'appel, dans le délai imparti à l'appelant pour conclure au fond conformément à l'article 910-4, alinéa 1, du code de procédure civile.

9. Ces règles encadrant les conditions d'exercice du droit d'appel dans les procédures dans lesquelles l'appelant est représenté par un professionnel du droit, sont dépourvues d'ambiguïté et concourent à une bonne administration de la justice en assurant la sécurité juridique de cette procédure. Elles ne portent donc pas atteinte, en elles-mêmes, à la substance du droit d'accès au juge d'appel.

10. Dès lors, la cour d'appel, ayant constaté que la déclaration d'appel se bornait à solliciter la réformation et/ou l'annulation de la décision sur les chefs qu'elle énumérait et que l'énumération ne comportait que l'énoncé des demandes formulées devant le premier juge, en a déduit à bon droit, sans dénaturer la déclaration d'appel et sans méconnaître les dispositions de l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qu'elle n'était saisie d'aucun chef du dispositif du jugement.

- GAZ PAL oct 2020 n°14 p.24 note FERTIER S.

**FORMULE CONSEILLÉE pour l'APPEL : « l'appel tend à réformer ou à annuler la décision rendue le ... étant précisé que les chefs de jugement expressément critiqués sont précisés dans l'annexe joint à la présente déclaration d'appel compte tenu du nombre de caractères excédant la limite autorisée par la communication électronique, »**

# STATUT DU FERMAGE



# Cour de cassation

COUR DE CASSATION

ÉTUDE ANNUELLE

2019



**La propriété**  
*dans la jurisprudence de  
la Cour de cassation*

La  
documentation  
Française



# L'évolution vers l'entreprise agricole ?

À l'inverse du preneur à bail commercial, exception faite du cas, très particulier et peu utilisé, du bail cessible relevant des articles L. 418-1 à L. 418-5 du code rural et de la pêche maritime, l'exploitant agricole, bénéficiaire d'une mise à disposition d'immeubles appartenant à des tiers, ne peut revendiquer une « **propriété rurale** » au travers d'un droit au bail.

- **Toutefois, des universitaires et praticiens, auteurs d'un ouvrage collectif consacré au droit rural, observent que, depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, les juristes se demandent, de façon récurrente, s'il n'est pas nécessaire de doter l'entreprise agricole d'un statut juridique. L'absence de valeur patrimoniale du droit au bail qui découle du principe d'incessibilité et de l'absence de valorisation du titre locatif, exprimée par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime, fait obstacle à la reconnaissance d'une propriété culturelle. Mais des tempéraments apparaissent au fil d'évolutions législatives, d'actes volontaires et de décisions jurisprudentielles.** Dans le premier cas, il s'agit de l'instauration de l'attribution préférentielle de l'exploitation (article 831 et s. du code civil). Le législateur reconstitue l'entreprise comme une universalité juridique, universalité de fait et non de droit autour du concept d'unité économique. Dans le second, il s'agit de l'affectation de biens soit à un fonds agricole, option ouverte par l'article L. 311-3 du code rural et de la pêche maritime, soit à un patrimoine d'affectation (statut d'entrepreneur individuel à responsabilité limitée) ou du recours au contrat de société. Dans le troisième, c'est l'admission d'un ensemble d'actifs soumis à un régime homogène, notamment en droit patrimonial (successions et régimes matrimoniaux) lorsqu'est recherchée une solution évitant l'éparpillement de l'entreprise après divorce ou décès (H. Bosse-Platière, F. Collard, B. Grimonprez, T. Tauran et B. Traveley, *Droit rural*, Lexisnexis, 2013, p. 36, n° 44 et s.).
- C'est dans le contexte d'une **attribution préférentielle** que la reconnaissance de l'exploitation agricole en tant qu'universalité susceptible d'exprimer une valeur a été récemment examinée. La cohéritière de parents agriculteurs qui avaient constitué un patrimoine complexe, candidate à l'attribution préférentielle et débitrice potentielle d'une soulte, faisait grief à un arrêt de rejeter sa demande tendant à voir juger que l'exploitation ne pouvait constituer un bien à porter à l'actif de la masse successorale et de retenir que cette exploitation devait être évaluée à une certaine somme, indépendamment de la valeur du foncier déjà prise en compte séparément dans l'actif successoral. Elle rappelait le principe que le droit au bail est strictement personnel au preneur, incessible et dépourvu de toute valeur patrimoniale, et ajoutait qu'à ce titre ni le bail ni les revenus de l'exploitation, depuis le décès du preneur, n'accroissent à la masse indivise. Aussi, en jugeant qu'une exploitation agricole valait par sa **capacité à engendrer un revenu**, des valeurs et des droits produits par les parcelles exploitées, dont certaines étaient prises à bail, la cour d'appel aurait violé les articles L. 411-34 et L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime. Elle aurait aussi méconnu l'article L. 311-3 du code rural et de la pêche maritime régissant la création d'un fonds agricole sur déclaration de l'exploitant. En l'absence de constitution d'un tel fonds, une exploitation agricole ne saurait constituer un bien susceptible d'une évaluation spécifique.

# L'évolution vers l'entreprise agricole ?

- Cette thèse n'a pas été retenue par la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui a rejeté le pourvoi en précisant que les juges du fond avaient été attentifs, à juste titre, à **l'absence de valorisation des baux** dans l'identification de l'exploitation, entité économique :
- « ... ayant retenu, à bon droit, qu'un bail rural n'a pas, en lui-même, de valeur patrimoniale et constaté que Mme C... avait inclus les superficies de l'exploitation de V... dans ses déclarations en vue de l'octroi de primes à l'élevage de vaches allaitantes et de droits à paiement unique sur le compte de l'EARL L B et que, selon les justificatifs produits, cette exploitation engendrait des valeurs identifiables, de nature à en faire une entité économique frugifère, sans comptabiliser les baux conclus pour une partie des parcelles, la cour d'appel, par une décision motivée, a pu en déduire qu'elle devait être évaluée indépendamment de la valeur du foncier et portée à l'actif successoral... » (**3<sup>e</sup> Civ., 3 novembre 2016, pourvoi n° 15-20.366, Bull. 2016, III, n° 146**).
- Un commentateur a fait connaître les réserves que lui inspirait cette consécration attendue par les « hérauts de l'exploitation » d'une vision réaliste de celle-ci, conforme aux faits économiques (S. Crevel, « L'exploitation, valeur de valeurs », *RD rur.* 2017, comm. 2).
- L'exploitation dotée d'une fonction-support qui lui donnerait une valeur deviendrait le socle de droits et biens corporels ou incorporels. Mais, si l'exploitant décidait de céder ces composantes à différents acquéreurs et non au même, il serait en peine de trouver, au fond du creuset, une quelconque valeur résiduelle. En outre, un arrêt ayant pour objet la qualification de stocks d'eau-de-vie, produits de l'industrie personnelle de l'époux viticulteur, en vue de la liquidation d'un régime matrimonial communautaire, aurait écarté la thèse de l'exploitation-universalité
- (**1<sup>re</sup> Civ., 19 décembre 2012, pourvoi n° 11-25.264, RD rur.** 2013, comm. 93, R. Le Guidec, Defrénois 2013, n° 6, p. 307, V. Barabé-Bouchard ; W. Dross, « La difficile émergence de l'exploitation agricole comme universalité de fait » : *RTD civ.* 2013, p. 404).

# L'évolution vers l'entreprise agricole ?

- Néanmoins, la **reconnaissance de l'entreprise agricole** en tant que bien n'est pas inconnue du droit positif comme le montrent les dispositions régissant la transmission successorale. Selon l'article 831 du code civil (auquel renvoie l'article 1476 du même code relatif au partage de la communauté), le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute entreprise, ou partie d'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ou quote-part indivise d'une telle entreprise, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à l'exploitation de laquelle il participe ou a participé effectivement. Où l'on voit que l'objet de l'attribution doit constituer une entreprise agricole, entité économique à laquelle la loi donne une consistance patrimoniale sans qu'elle dispose de la personnalité juridique.
- Dans la confrontation au statut du fermage, l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 16 septembre 2009 (**3<sup>e</sup> Civ., 16 septembre 2009, pourvoi n° 08-18.868, Bull. 2009, III, n° 192**) évoque, également dans la démarche de révélation par le juge d'une exploitation agricole (hors l'hypothèse d'un **fonds agricole** expressément déclaré et immatriculé par son créateur), une transposition de la jurisprudence ayant admis, en 2000, l'existence d'un fonds libéral (**1<sup>re</sup> Civ., 7 novembre 2000, pourvoi n° 98-13.432, Bull. 2000, I, n° 277 ; JCP éd. G 2001, I, 301, n° 16, obs. J. Rochfeld**). Les exploitants d'un élevage d'oies et de canards exerçant une activité de production, fabrication, transformation et vente de foie gras avaient, à l'occasion de leur cessation d'activité, donné à bail leur exploitation et, par des actes séparés du même jour, cédé des éléments mobiliers de l'exploitation, ainsi que le droit de présentation de la clientèle et la marque et s'étaient engagés à ne pas faire de concurrence aux preneurs entrants. L'arrêt accueillant la demande de ceux-ci en répétition des sommes versées est cassé : *« le droit de présentation d'une clientèle professionnelle autre que commerciale et une clause de non-concurrence sont des droits cessibles et une marque est un bien incorporel qui a une valeur patrimoniale »*.
- Cette solution repose sur l'exclusion des **éléments incorporels** affectés à l'exploitation, à condition qu'ils soient identifiables et avérés, du champ couvert par l'article L. 411-74 du code rural sanctionnant le versement de « pas-de-porte » rémunérant le transfert du « droit au bail ». Elle est à rapprocher d'un défaut de recherche reproché aux juges du fond dans une autre hypothèse de transfert d'éléments incorporels (**3<sup>e</sup> Civ., 6 octobre 2016, pourvoi n° 11-21.700, Bull. 2016, III, n° 126** : *« l'arrêt retient que les méthodes de culture, procédés et savoir-faire, à supposer qu'ils soient propres au cédant et que leur connaissance ne soit pas directement accessible au public, ne pouvaient constituer des éléments cessibles de l'exploitation agricole ; [...] en statuant ainsi, sans rechercher en quoi les méthodes de culture ou savoir-faire ne pouvaient constituer des éléments cessibles de l'exploitation agricole lors d'un changement d'exploitant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »*).

# L'évolution vers l'entreprise agricole ?

- **Concevoir l'entreprise dans l'univers singulier des activités agricoles n'est pas une idée si nouvelle.** Dans son commentaire de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole, elle-même inscrite dans la perspective que le droit conçoive un outil, l'entreprise agricole, adapté au monde économique dans lequel évolue l'agriculture, M. Bosse-Platière relève que la jurisprudence a parfois suppléé aux carences légales, en admettant que l'exploitation agricole constitue une universalité de fait, c'est-à-dire un ensemble d'actifs soumis à un régime homogène (« De l'exploitation à l'entreprise agricole : regards sur la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 », *RD rur.* 2007, étude 17).
- Il constate que, sur le terrain des **régimes matrimoniaux**, la Cour de cassation a énoncé, sur le fondement de la théorie de l'accessoire (article 1406 du code civil), qu'« **est propre un corps de ferme acquis au cours du mariage, lorsqu'il constitue l'accessoire d'une exploitation agricole** » (1<sup>re</sup> Civ., 21 juillet 1980, pourvoi n° 79-12.535, *Bull.* 1980, I, n° 227 ; *Gaz. Pal.* 1981, 2, jurispr. p. 450, note D. de la Marnierre ; Defrénois 1980, art. 32503, p. 1551, note G. Champenois ; dans le même sens, pour du matériel agricole affecté à une exploitation agricole, même acquis au moyen de deniers communs, 1<sup>re</sup> Civ., 4 janvier 1995, pourvoi n° 92-20.013, *Bull.* 1995, I, n° 4). Il ajoute que, dans un **arrêt du 17 décembre 1996**, la Cour de cassation a donné une définition de l'exploitation agricole en estimant qu'étaient « **communs les biens constituant une exploitation viticole comportant des terres, du matériel, des locaux, une marque et une clientèle créés pendant la communauté et distincte de celle qu'avait le mari avant le mariage qui ne s'adressait pas à la même clientèle** » (voir 1<sup>re</sup> Civ., 17 décembre 1996, pourvoi n° 94-21.989, *Bull.* 1996, I, n° 452 ; *D.* 1997, jurispr. p. 547, note R. Le Guidec ; *Dr. fam.* 1997, comm. 75, obs. B. Beignier ; *JCP* éd. G 1997, I, 4047, n° 15, obs. P. Simler ; *JCP* éd. N 1998, p. 811, obs. R. Le Guidec ; *RTD civ.* 1998, p. 451, obs. B. Vareille ; *ibid.*, p. 943, obs. F. Zénati).
- C'est admettre, selon un autre auteur (voir R. Le Guidec, préc., p. 549), que l'exploitation, à l'image du fonds de commerce, constitue « **un assemblage de moyens matériels et juridiques réunis pour l'exercice d'une activité agricole originale et donnant lieu à la constitution d'une clientèle** ».

# mission d'information parlementaire



- **Mission d'information sur le régime juridique des baux ruraux**

## **Rapport d'information n°3233 du 22/7/2020**

[http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion\\_lois/l15b3233\\_rapport-information#\\_Toc256000044](http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion_lois/l15b3233_rapport-information#_Toc256000044)

deux rapporteurs

- Antoine Savignat du Val-d'Oise (Les Républicains)
- Jean Terlier du Tarn (La République en Marche)

# LISTE DES RECOMMANDATIONS

## Préserver l'attractivité du bail rural et assouplir la relation contractuelle



- **Recommandation n° 1** : prévoir des incitations fiscales pour encourager le recours
- **Recommandation n° 4** : mieux définir, en particulier dans le cadre du bail cessible, les conditions de la cessibilité et les modalités de calcul de l'indemnité de résiliation.
- **Recommandation n° 5** : ouvrir la possibilité, en cas d'accord écrit des deux parties, de fixer des clauses supplémentaires dans le contrat de bail rural afin de permettre, notamment, des sous-locations temporaires ou des activités annexes en contrepartie d'une majoration du fermage ou d'un partage des revenus issus de ces dérogations.
- **Recommandation n° 6** : repenser la fixation des indices du prix du fermage en redéfinissant les critères de calcul des barèmes, sans les dé plafonner, ni modifier les équilibres existants.
- **Recommandation n° 7** : sanctionner plus sévèrement le non-paiement du fermage, en prévoyant qu'après deux mises en demeure non suivies d'effet, le juge ne puisse que constater la résiliation du contrat.
- **Recommandation n° 8** : à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, substituer le défait d'entretien à l'exigence pour le bailleur de démontrer la compromission de la bonne exploitation du fonds pour obtenir la résiliation du bail.

# Encourager la conclusion de baux écrits



- **Recommandation n° 14** : rendre l'état des lieux obligatoire pour les baux ruraux conclus sur une surface dépassant un seuil fixé par arrêté préfectoral et variant selon les cultures.
- **Recommandation n° 15** : mettre à disposition des parties un modèle de bail rural et d'état des lieux.
- **Recommandation n° 8** : à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, substituer le **défaut d'entretien** à l'exigence pour le bailleur de démontrer la compromission de la bonne exploitation du fonds pour obtenir la résiliation du bail, lorsque celui-ci est écrit.
- **Recommandation n° 9** : limiter à trois fois neuf ans le nombre de renouvellements du bail rural, lorsqu'il est écrit, et donner la possibilité d'un quatrième renouvellement si le preneur se trouve à moins de neuf ans de la retraite.

- **Simplifier le contrôle des structures**

- **Recommandation n° 11** : renforcer la publicité foncière (allongement à deux mois des délais pour les attributions par la SAFER et publication dans la presse locale de l'ensemble des demandes d'autorisation).
- **Recommandation n° 12** : retirer, au II de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, l'exigence de liberté du bien pour pouvoir bénéficier du régime déclaratif de contrôle des structures dans le cadre des cessions intrafamiliales.
- **Recommandation n° 13** : permettre l'exercice du contrôle des structures sur les cessions partielles de parts sociales.

- **Prévenir et améliorer la résolution des contentieux relatifs aux baux ruraux**

- **Recommandation n° 16** : modifier la procédure de révision en fermage anormal, en rendant possible la saisine du TPBR au cours de la sixième année après la conclusion du bail.
- **Recommandation n° 17 de M. le Rapporteur Antoine Savignat** : rendre obligatoire la représentation par un avocat devant les TPBR, dès l'audience de conciliation. À défaut, prévoir une obligation de double audience de conciliation avant le renvoi au jugement, et assortir cette obligation d'un délai minimum à respecter entre chaque audience.
- **Recommandation n° 18** : préciser les conditions du déroulement de l'audience de conciliation afin de favoriser le dialogue entre les parties.

# Adapter le bail rural aux évolutions de l'agriculture



- **Recommandation n° 3** : permettre aux exploitations agricoles en société de bénéficier de la protection du droit des procédures collectives, sous réserve des adaptations nécessaires à la réalité économique et juridique du monde agricole.
- **Recommandation n° 10** : en cas de cession à titre onéreux de biens ruraux, ne pas appliquer la décote liée aux terres occupées lorsque le preneur fait usage de son droit de préemption.
- **Recommandation n° 2** : compléter l'article L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime afin d'obliger l'agriculteur retraité à prendre prioritairement sa parcelle de subsistance parmi les terres dont il est propriétaire.

## «Probable» abandon de la loi foncière

La crise sanitaire ayant provoqué une fermeture temporaire du Parlement, «*il est probable qu'il n'y aura pas de loi foncière*», a annoncé le ministre de l'Agriculture Didier Guillaume le 11 juin 20 devant les députés de la commission du Développement durable.

# Conversion de plein droit du métayage en fermage respect au droit des biens

- **Arrêt n°799 du 10 octobre 2019 (17-28.862) - Cour de cassation - Troisième chambre civile**
- Vu l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article L. 417-11 du code rural et de la pêche maritime ;
- Attendu que, pour ordonner la conversion en bail à ferme, l'arrêt retient que les dispositions du statut du fermage et du métayage n'ont pas pour effet de priver le bailleur de son droit de propriété, mais apportent seulement des limitations à son droit d'usage ; que l'ingérence qu'elles constituent est prévue par la loi, à savoir les dispositions pertinentes du code rural ; qu'en ce qui concerne le but poursuivi, le législateur national dispose d'une grande latitude pour mener une politique économique et sociale et concevoir les impératifs de l'utilité publique ou de l'intérêt général, sauf si son jugement se révèle manifestement dépourvu de base raisonnable ;
- que la conversion du bail à métayage est fondée sur l'objectif d'intérêt général tendant à privilégier la mise en valeur directe des terres agricoles et spécialement à donner à l'exploitant la pleine responsabilité de la conduite de son exploitation ;
- que, s'il est exact que le paiement d'un fermage, dont le montant est encadré par la loi, peut apporter au bailleur des **ressources moindres que la part de récolte stipulée au bail à métayage**, la conversion en bail à ferme n'est cependant pas dépourvue de tempéraments et de contreparties, de sorte qu'un juste équilibre se trouve ménagé entre les exigences raisonnables de l'intérêt général et la protection du droit au respect des biens du bailleur, les limitations apportées au droit d'usage de ce dernier n'étant pas disproportionnées au regard du but légitime poursuivi ;
- Qu'en statuant ainsi, sans rechercher concrètement, comme il le lui était demandé, **si la conversion du métayage en fermage, en ce qu'elle privait le GFA de la perception en nature des fruits de la parcelle louée et en ce qu'elle était dépourvue de tout système effectif d'indemnisation, ne portait pas une atteinte disproportionnée au droit au respect de ses biens au regard du but légitime poursuivi**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;
- **suite à 3 ème civ. 28 juin 2018 N° de pourvoi: 17-28862 demande de QPC refus**
- RL dec 2019 n°39-2019 Krajewski. - BICC n° 917 du 1er mars 2020 N° n° 158. Defrénois, octobre 2019, n° 44, p. 5
- JCP Not n° 12 du 20/3/20 M Carius p.37

# CONCLUSION

# Administration PROVISOIRE - convention d'occupation - VOLONTE requalification en bail rural (non)

- **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 12 septembre 2019 N° de pourvoi: 18-14406**
- M. P... a obtenu, par **ordonnance du 18 août 2004**, la désignation d'un **administrateur provisoire** de la ferme de ses parents, dans l'attente des opérations de liquidation de leur régime matrimonial et du règlement de la succession de sa mère ; que, par acte du 13 avril 2007, celui-ci a conclu, pour le compte de l'indivision, une convention d'occupation précaire avec la société civile d'exploitation agricole du Billon (la Scea) ; que cette convention a été annuellement renouvelée, par écrit, jusqu'à l'année culturale 2009, tacitement pour les années 2010 à 2012 ; qu'un arrêt du 24 mai 2012 a mis un terme à la mission de l'administrateur ;
- que la Scea a continué d'exploiter les terres ; qu'elle a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un **bail rural** sur deux parcelles attribuées, après partage de l'indivision, à M. P...
- 'à compter de la campagne agricole 2006 et jusqu'en 2012, la Scea du Billon avait exploité les parcelles litigieuses en vertu d'une convention d'occupation précaire relevant de dispositions dérogatoires au statut du fermage, et souverainement retenu que, concernant son maintien dans les lieux à compter de l'année culturale 2013, **la Scea ne rapportait la preuve**, qui lui incombait, ni de la **commune intention des parties** sur le principe d'une **volonté non équivoque du propriétaire de lui consentir** une mise à disposition des terres et sur un fermage en contrepartie, ni de **bail rural**, la cour d'appel en a exactement déduit, sans modifier l'objet du litige, que **les conditions d'un bail statutaire n'étaient pas réunies** ;

# Prêt à usage aucune contrepartie

- **3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-16953**
- la convention permettant à M. B... de **continuer à jouir à titre précaire des parcelles qu'il avait vendues à la société ne mettait aucune contrepartie à sa charge**, constaté qu'à défaut de mutation cadastrale, le nom du vendeur figurant toujours sur les rôles d'imposition, l'appel de taxe foncière avait été adressé à l'ancien propriétaire et relevé que celui-ci avait continué à la payer en sachant qu'il ne la devait pas, sans en avertir la société ni les services fiscaux,
- la cour d'appel en a exactement déduit que la **requalification du prêt à usage en bail à ferme n'était pas justifiée ;**

# le 'simple entretien' de parcelles ne saurait être considéré comme une contrepartie onéreuse

- **3<sup>ème</sup> civ. 24 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-17307**
- La qualification de **bail rural** découle de la mise à disposition d'un immeuble en vue d'y exercer une activité définie par l'article L. 311-1 du code **rural** et de la pêche maritime et que **le simple entretien de parcelles ne saurait être considéré comme une contrepartie onéreuse**, condition nécessaire à cette reconnaissance, et souverainement, après analyse de la valeur et de la portée des éléments produits, que M. I... K... , dont les fonctions de gérant comportaient le maintien en bon état de l'allée et des abords des bâtiments qu'il avait ensuite occupés à titre de résidence secondaire, ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, qu'il dirigeait une exploitation agricole et payait un fermage à la SCI,
- la cour d'appel, qui n'était tenue ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, ni de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que **les relations entre parties ne relevaient pas du statut du fermage ;**

# convention d'occupation précaire appréciation

Commune intention des parties

Volonté non équivoque de consentir un bail

- **3<sup>ème</sup> civ. 12 septembre 2019 N° de pourvoi: 18-14406**
- A compter de la campagne agricole 2006 et jusqu'en 2012, la Scea du Billon avait exploité les parcelles litigieuses en vertu d'une **convention d'occupation précaire** relevant de dispositions dérogatoires au statut du fermage, et souverainement retenu que, concernant son maintien dans les lieux à compter de l'année culturale 2013, la Scea ne rapportait la preuve, qui lui incombait,
- ni de la **commune intention des parties** sur le principe d'une mise à disposition des terres et sur un fermage en contrepartie,
- ni de la **volonté non équivoque du propriétaire de lui consentir un bail rural**,
- la cour d'appel en a exactement déduit, sans modifier l'objet du litige, que les conditions d'un bail statutaire n'étaient pas réunies ;

# Prêt à usage retraite actes de vente successifs absence de novation

- **3<sup>ème</sup> civ. 27 février 2020 N° de pourvoi: 18-24756**
- « ayant relevé que les **actes de vente successifs** relatifs à ces parcelles mentionnaient qu'elles avaient fait l'objet d'un **prêt à usage** consenti à M. et Mme N..., lesquels avaient fait valoir leurs **droits à la retraite**, et retenu que les exploitants ultérieurs ne rapportaient pas la preuve, qui leur incombait, d'une **novation\* de cette mise à disposition en bail rural**,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a exactement déduit que M. T... N... et l'EARL gérée par celui-ci occupaient ces **terres sans droit ni titre** ; »
- \*Art.1271 C. Civ. après ordonnance et Art. 1329 C. Civ. et suivants

# Fin de réserve foncière requalification de bail rural

- **3<sup>ème</sup> civ. 27 février 2020 N° de pourvoi: 18-24772**
- **Vu l'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme ;**

Attendu qu'il résulte de ces textes que l'exploitant bénéficiaire de la **concession temporaire de terres agricoles acquises par une personne publique pour la constitution d'une réserve foncière** ne bénéficie d'aucun droit né du statut des baux ruraux que si l'immeuble est repris **en vue de son utilisation définitive dans une opération d'aménagement** ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 20 septembre 2018), que, conformément à un arrêté de déclaration d'utilité publique du 31 janvier 1975, l'établissement public foncier de Normandie (l'établissement) a acquis des parcelles de terre en vue de la **constitution d'une réserve foncière** ; qu'entre le 8 décembre 1993 et l'année culturale 2013-2014, M. L..., son fils et la société civile d[...] (les consorts L...) ont conclu chaque année avec l'établissement une concession d'occupation précaire de ces terrains en vue de leur exploitation ; que, par lettre du 10 juillet 2014, l'établissement les a informés qu'il projetait de céder les terrains à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Normandie (la SAFER) et qu'ils devaient les libérer à la fin de la saison ; que, par déclaration du 10 juin 2015, les consorts L... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail statutaire ;

Attendu que, pour rejeter la demande des consorts L..., l'arrêt retient que le régime des **biens constituant une réserve foncière gérée par une personne publique n'accorde au preneur aucun droit à se maintenir dans les lieux** ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé **l'abandon du projet d'urbanisme justifiant la constitution de la réserve foncière, de sorte que, les biens n'ayant pas été repris par l'établissement en vue de leur utilisation définitive, le statut d'ordre public des baux ruraux ne pouvait être écarté**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

- GAZ PAL 10/3/2020 n°10 p.40- RL avril mai 20 p. 122 KRAKESKI

# CMD (avant loi d'avenir) fraude > requalification renouvellement pour éluder le statut du fermage



- **3<sup>ème</sup> civ. 6 février 2020 N° de pourvoi: 18-14913 18-15903**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 février 2018), que M. S... a conclu avec la SAFER Provence Alpes Côte d'Azur (la SAFER) une **convention de mise à disposition de terres pour une durée de trois ans** commençant à courir le 1er octobre 2009 ; que la SAFER a donné ces terres à **bail** à M. V... ; que, le 23 août 2012, une **nouvelle convention de mise à disposition** a été conclue entre M. S... et la SAFER **pour trois ans à compter du 1er octobre 2012** et un **nouveau bail consenti par la SAFER à M. V... pour la même durée** ; que celui-ci a sollicité **la « requalification » de cette location en bail rural** ;
- ayant relevé que les parcelles de terre sur lesquelles M. V... faisait paître son troupeau d'ovins en hiver, avant que celui-ci transhume de juillet à septembre, avaient été l'objet d'une **jouissance continue et non pas saisonnière**, dès lors qu'elles étaient utilisées, en été, pour la production de fourrage et de céréales, même si ces aliments étaient destinés à l'alimentation des bêtes, en complément nécessaire de l'activité de pâturage, que les conventions de mise à disposition et **les deux baux consentis par la SAFER à M. V... ne contenaient aucune disposition faisant apparaître un usage exclusivement saisonnier des terres** et souverainement retenu qu'en mettant à disposition de la SAFER des terres qui **n'étaient pas affectées à un usage de pâturage extensif saisonnier\***, M. S... avait sciemment **méconnu les règles impératives de l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime relatives à la durée d'une telle convention** et que la SAFER, **en acceptant cette mise à disposition et en consentant un bail à M. V... en avait ignoré la portée,**
- la cour d'appel, qui n'a pas subordonné la **conclusion des conventions de mise à disposition à un usage 'exclusif' de toutes les terres que le preneur exploite, quel que soit le titre dont il dispose, et qui n'était pas tenue de constater que la SAFER avait poursuivi 'un but autre que celui qui lui était assigné par la loi'**, a pu en déduire **que le recours irrégulier à une nouvelle convention et à un nouveau bail au delà de la durée maximale autorisée de trois ans, dans le but d'éluder le statut du fermage, caractérisait une fraude.**
- \* L 113-6 CRpm (avant loi d'avenir) A rapprocher Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 février 2004 02-18712 RDR n°486 com 144 et R.L. avril-mai 2020 p. 123

# Ventes d'herbe exclusivité bail rural

- **3<sup>ème</sup> civ. 11 juillet 2019 N° de pourvoi: 17-18644**
- Vu l'article L. 411-1, alinéa 2, du code **rural** et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 30 mars 2017), que M. L... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un **bail rural** sur des parcelles appartenant indivisément à Mme M... et à l'oncle de celle-ci ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que les ventes de l'herbe prélevée sur les pâturages se renouvelaient d'année en année entre les mêmes parties et qu'elles n'ont été interrompues que du fait de Mme M... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si **la cession à M. L... des fruits de l'exploitation était exclusive**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# Sous location prise en pension - « *absence de démonstration d'échapper au statut du fermage* » requalification en bail (non)

- **3<sup>ème</sup> civ. 6 février 2020 N° de pourvoi: 18-13956**
- un **bail rural** ne peut être consenti que par le propriétaire de l'immeuble et, souverainement, que M. Y..., qui avait adressé ses paiements puis ses contestations au seul Gaec, ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, que l'absence de tout lien contractuel avec Mme A... résultait d'une entente frauduleuse entre celle-ci et le Gaec, alors que ce groupement avait été constitué **une dizaine d'années avant la mise à disposition** des terres litigieuses et qu'il en avait eu l'usage avant de les laisser occuper par M. Y...,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire, sans modifier l'objet du litige, que **la sous-location dont il avait lui-même bénéficié n'avait pas pour but de permettre à Mme A... d'échapper au statut du fermage**, de sorte qu'elle a légalement justifié sa décision.

# contrats distincts - qualité du locataire

## bail à ferme et location de matériel agricole

- 3<sup>ème</sup> civ. 12 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-21443
- Vu l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 mai 2018), que, par acte du 28 novembre 2013, les consorts N... ont donné à **bail** à ferme des parcelles à M. B..., la Sarl Les Boissonnades lui donnant en location du matériel agricole ; que MM. N... et l'Earl Les Cannillades, cessionnaire des équipements, ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en paiement des loyers arréragés, en résiliation et en expulsion ;

Attendu que, pour accueillir les demandes, l'arrêt retient que les parties ont expressément opté pour le statut du fermage qui doit recevoir application tant pour les terres que pour le matériel ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la convention intitulée "**bail** à ferme et convention de prêt matériel agricole" avait été consentie par MM. N..., s'agissant du **bail à ferme des terres** leur appartenant,

- et **par la Sarl Les Boissonnades** pour la location du matériel agricole, cette personne morale étant distincte,
- la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

# Contrepartie onéreuse – entrée prématurée absence de paiement pour parler

- 3<sup>ème</sup> civ. 23 janvier 2020 N° de pourvoi: 18-10771 18-25746
- la contrepartie onéreuse constitue un élément essentiel du **bail rural** sur le montant ou l'ampleur duquel les volontés des parties doivent se rencontrer et que **l'initiative unilatérale de travaux agricoles** ne suffit pas, en l'absence de paiement d'un fermage, à prouver l'existence d'un tel **bail**, quel qu'en soit le régime,
- et constaté que l'offre de contrat émise par M. S..., mentionnant la nécessité de justifier d'une autorisation d'exploiter, n'avait pas reçu de réponse,
- la cour d'appel, qui, procédant à la recherche prétendument omise, a relevé que l'accord du propriétaire pour une **entrée prématurée** dans les lieux en vue de les équiper n'était pas établi, en a justement déduit que les parties étaient restées en l'état de **pourparlers ayant échoué** et qu'aucun **bail rural** n'avait été conclu entre elle

# Petite parcelle - renonciation du fermier & urbanisme

- **3<sup>ème</sup> civ. 12 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-11056**
- **Vu les articles L. 411-1 et L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 13 septembre 2017), que M. A... a donné à **bail** à M. P... une parcelle d'une superficie inférieure au seuil d'application du statut des baux ruraux, dont il lui a délivré congé ; que M. P... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé et reconnaissance d'un **bail** de neuf ans ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que la seule **concomitance de la date d'effet du bail verbal relatif à la parcelle litigieuse avec celle d'un bail notarié**, entre les mêmes parties, soumis au statut du fermage sur d'autres terres, distantes de quelques centaines de mètres,

- **n'établit pas l'intention du bailleur d'échapper au statut du fermage**
- **et que M. P... ne pouvait ignorer la situation particulière du terrain implanté dans une zone partiellement urbanisée ;**

Qu'en statuant ainsi, **sans caractériser l'existence, dans les prévisions des parties, d'un projet concret de changement de destination de la parcelle, de nature à justifier la renonciation par l'exploitant agricole aux dispositions impératives du statut des baux ruraux**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ; <sup>215</sup>

# occupation sans droit, ni titre...

- **3<sup>ème</sup> civ. 9 mai 2019 N° de pourvoi: 17-31020**
- 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. K... 'sans droit ni titre' justifiait son expulsion.**

# restitution – Protestation judiciaire du preneur renonciation non équivoque au bail conclu (non)

- 3<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2020 N° de pourvoi: 19-12811

- Vu l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1134, devenu 1103, du code civil :

5. Il résulte du premier de ces textes, que toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2, que cette disposition est d'ordre public et que la preuve de l'existence des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens.

6. Selon le second, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ; elles doivent être exécutées de bonne foi.

7. Pour rejeter la demande, l'arrêt retient que M. et Mme O... ont repris la jouissance des parcelles louées aux consorts R... dans des circonstances qui n'ont pas suscité de réaction, que les preneurs ne donnent aucune explication sérieuse sur les raisons de leur départ des lieux et qu'ils n'avaient pas sollicité devant le tribunal paritaire des baux ruraux et la cour d'appel de Toulouse la restitution des parcelles.

8. En statuant ainsi, alors, d'une part, qu'elle avait relevé que les consorts R... avaient adressé, le 31 décembre 2015, aux consorts M... une **lettre de protestation**, d'autre part, que les consorts R... avaient sollicité dès leurs conclusions devant le tribunal paritaire des baux ruraux **l'expulsion de tous occupants des parcelles**, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à caractériser une **renonciation non équivoque des consorts R... à se prévaloir du bail rural dont ils étaient titulaires**, a violé les textes susvisés.

# Bail - reçus - appréciation - héritage

- **3<sup>ème</sup> civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 18-16393**
- les pièces de comparaison versées aux débats, notamment l'original du **bail rural** consenti aux parents de M. R... et la copie de trois reçus de fermage signés par G... V..., révélèrent que la signature qui lui était attribuée sur l'acte litigieux était bien la sienne et que, s'agissant de la signature de W... V..., M. A... V... admettait que l'écriture ressemblait à celle de sa mère, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que M. et Mme R... bénéficiaient d'un **bail rural** consenti par G... et W... V... ;
- M. et Mme R... étaient titulaires d'un bail rural consenti par G... et W... V... et relevé que, si ce bail ne comportait **pas de référence cadastrale**, la surface reprise sur les relevés parcellaires d'exploitation de la mutualité sociale agricole correspondait à celle donnée à bail, qu'après remembrement et succession la désignation cadastrale, sur ces relevés, des parcelles exploitées par M. et Mme R... correspondait à celle des parcelles appartenant à M. A... V..., que M. et Mme R... établissaient exploiter ces terres depuis 1993 et avoir régulièrement réglé les **fermages correspondants jusqu'en 2002** à G... et W... V..., usufruitiers, puis, à compter de cette date, à M. A... V..., **qui les avait acceptés**, sans protestation sur l'existence et l'étendue du bail, jusqu'en janvier 2016, où il avait refusé le paiement,
- la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant sur la qualité attribuée à M. A... V... d'héritier des donataires, a pu en déduire que **les parcelles dont celui-ci avait hérité étaient comprises dans le bail** dont M. et Mme R... Bénéficiaient.

# Prescription - connaissance de l'acte d'émembrement de propriété

- **3<sup>ème</sup> civ. 6 juin 2019 N° de pourvoi: 17-20169**
- **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. G... L... 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, E..., le [...], M. H... L... et ses deux soeurs, D... et B..., étaient venus aux droits de ce dernier dans la succession de leur grand-père N...,
- que, dès cette période, M. H... L... 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 [...], et que **l'action qu'il avait introduite le 11 août 2011 était prescrite**, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

# Résiliation partielle effet - tènement conservé

- **3<sup>ème</sup> civ. 9 mai 2019 N° de pourvoi: 17-11766**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 1er décembre 2016), que, dans le courant de l'année 1993, M. et Mme W... ont mis, à la disposition de M. et Mme Y..., une parcelle pourvue d'un point d'eau afin de permettre l'abreuvement de leurs bovins ; que, par déclaration du 10 juillet 2014, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour leur contester la qualité de preneurs à **bail rural** et solliciter leur expulsion ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée exclusivement sur les mentions d'un acte notarié du 21 janvier 2008, a retenu, abstraction faite d'un motif surabondant sur leur force probante, que les informations de celui-ci étaient corroborées par d'autres éléments dont elle a souverainement apprécié la portée, telles que les sommes versées par M. et Mme Y... à titre de redevances dont le montant correspondait aux caractéristiques de la terre louée et les données rassemblées dans une convention de reconstitution de bocage ;

Attendu, d'autre part, qu'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

# absence de concours des nu propriétaires

## - Apparence -> Nullité du bail

- **3<sup>ème</sup> civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 17-31808**
- ayant relevé que la qualité de nues-propriétaires de Mmes E... B..., A... B... et N... H... et celle d'usufruitière de feu D... B..., mentionnées à l'acte du 1er mars 1997, révélait l'existence d'une donation-partage consentie en 1976 par D... B... et son époux au profit de leurs héritiers, devant conduire la preneuse à s'interroger sur les droits de son conjoint et des frère et soeurs de celui-ci venant eux-mêmes par représentation de C... H..., leur mère prédécédée, et retenu que Mme V..., en s'abstenant de procéder à cette vérification et ne soutenant pas y avoir été empêchée d'une quelconque façon, ne rapportait pas la preuve, dont elle avait la charge,
- que les personnes figurant à l'acte comme **bailleresses présentaient dans leur ensemble l'apparence de propriétaires des parcelles,**
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que le **bail consenti sans le concours de tous les nus-propriétaires était nul,**

# Propriétaire apparent - cadastre - motif insuffisant



- 3<sup>ème</sup> civ. 6 février 2020 N° de pourvoi: 18-23457
- Vu les articles 544 et 595, alinéa 4, du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 3 juillet 2018), que, par acte du 22 juin 2001, L... Q... et son épouse, propriétaires de différents biens agricoles, en ont donné la nue-propriété à leur fils D... ; que W... Q... est décédée le 14 juin 2002 ; que, par actes conclus en 2009 et 2011, L... Q..., agissant seul, a donné à **bail** plusieurs parcelles à M. S... et au [...] ; qu'il est décédé le 2 septembre 2011, en laissant pour lui succéder son fils ; que, par déclaration du 20 juillet 2016, M. et Mme Q... ont saisi le tribunal aux fins d'annulation de ces baux ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt relève que la qualité d'usufruitier de L... Q... apparaît dans des **documents délivrés par les services du cadastre** et retient qu'il s'est comporté en **propriétaire apparent** des biens, M. S... ayant pu, en toute bonne foi, croire en cette qualité de son cocontractant ;

Qu'en statuant ainsi, par des **motifs insuffisants** à caractériser les circonstances autorisant M. S... à croire à la qualité de propriétaire apparent de L... Q..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# Bail Mandat apparent GFA croyance liens d'amitié

- **3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019 N° de pourvoi: 18-17754**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 février 2018), que M. K..., Mme K... et M. I... (les consorts K...), soutenant que M. J... et le groupement foncier agricole Clairvie Alpilles (le GFA), qui occupaient des parcelles de terre leur appartenant, ne bénéficiaient que d'une simple mise à disposition, ont sollicité leur restitution ; que le GFA a demandé, à titre reconventionnel, la reconnaissance d'un **bail rural** ; Attendu que les consorts K... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le **GFA avait effectué régulièrement, depuis plus de quinze années, des travaux d'entretien** d'une propriété appartenant aux consorts K..., située à proximité des parcelles louées, et s'était acquitté, en accord avec Mme K..., des cotisations dues à l'ASA du canal d'irrigation de la vallée des baux, non seulement pour une des parcelles mises à sa disposition mais aussi pour une autre parcelle, propriété des consorts K..., et souverainement retenu qu'était ainsi caractérisée **la contrepartie onéreuse à la mise à disposition** des terres, la cour d'appel, qui en a déduit que le **GFA bénéficiait d'un bail rural**, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant énoncé à bon droit que la reconnaissance d'un **mandat apparent** requiert que **la croyance aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime** et relevé qu'Z... K..., propriétaire des terres lors de leur mise à disposition en 1996, n'habitait pas sur place, à la différence de Mme K..., et que M. J..., **gérant du GFA**, entretenait **des liens d'amitiés avec celle-ci**, la cour d'appel, qui, abstraction faite d'un motif surabondant sur la permanence de la résidence de Mme K..., a retenu que ces circonstances permettaient de considérer que **le GFA n'avait pas à vérifier les pouvoirs exacts de Mme K... et avait pu croire qu'elle agissait au nom de son père**, a légalement justifié sa décision ;

# Conclusion du bail GAEC Dissolution GAEC appréciation souveraine - occupant sans droit

- **3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019 N° de pourvoi: 18-12271**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 14 décembre 2017), que M. et Mme N..., propriétaires de parcelles, les ont vendues à M. W..., leur petit-fils ; que M. V..., se prévalant à titre personnel d'un **bail rural** consenti en 2002 sur les terres qu'il a mises à la disposition d'un GAEC et dont il a poursuivi l'exploitation après la dissolution de ce groupement en 2013, a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **restitution d'une somme** qu'il a versée à l'entrée dans les lieux ;

Attendu que M. V... fait grief à l'arrêt d'ordonner son expulsion comme **occupant sans droit ni titre** ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le **bail avait été consenti en 2002 au GAEC V... père et fils et avait pris fin lors de la dissolution de cette société**, la cour d'appel, qui a analysé la valeur et la portée des éléments produits et qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, a, souverainement et sans dénaturation, retenu que **M. V... ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, de l'existence d'un bail verbal lui conférant la qualité de preneur en place** et a légalement justifié sa décision ;

# Bail personnel - personne physique

## 'apport du bail' à un groupement - agrément

- **3<sup>ème</sup> civ. 28 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-19582**
- **Ayant retenu que le bail écrit, consenti à M. et Mme D... à titre personnel, et non pas en qualité de gérants ou d'associés d'un groupement, rappelait que tout apport à une société était subordonné à un agrément des bailleurs dont il n'était pas justifié et que la preuve du paiement d'un fermage à M. et Mme S... n'était pas rapportée,**
- la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, en a exactement déduit que les demandes de la SCEA étaient irrecevables.

# Bail - domaine privé communal et dépourvu de clause exorbitante du droit commun

- **civile 1<sup>ère</sup> civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-20842**
- Aux termes de l'article 1719 du code civil, le **baillieur** est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée. Cette obligation légale lui impose de délivrer un local conforme à la destination contractuelle. Dès lors, après avoir relevé que l'action engagée par un preneur contre une commune **bailleresse** tendait à voir sanctionner la violation, par cette dernière, de son obligation de délivrance, en raison de l'impossibilité d'accéder aux locaux loués du fait de l'effondrement du chemin **rural** les desservant, une cour d'appel a retenu, à bon droit,
- que le litige avait pour objet la résolution d'un **contrat de bail portant sur un immeuble dépendant du domaine privé communal et dépourvu de clause exorbitante du droit commun** et relevait, par suite, de la **compétence de la juridiction judiciaire**.

- **DROITS et OBLIGATIONS des PARTIES**

# Régularisation contrat trop perçu : indu (oui)

- **3<sup>ème</sup> civ. 11 juillet 2019 N° de pourvoi: 17-24158**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 27 juin 2016), que, par acte du 28 novembre 2011, M. et Mme E... ont consenti à la société civile d'exploitation agricole Château Saint Didier (la SCEA) un **bail à long terme** portant sur une exploitation viticole ; que la SCEA a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en régularisation du fermage et paiement de sommes ;

Attendu que M. et Mme E... font grief à l'arrêt de les condamner à restituer une certaine somme ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les **paiements encaissés** depuis la conclusion du **bail n'étaient pas conformes au prix de référence fixé par arrêté préfectoral** pour déterminer le montant annuel du fermage, tel que prévu par les stipulations contractuelles, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu accueillir l'**action en répétition de l'indu constitué par le trop perçu** résultant de la méconnaissance de ces dispositions ;

# montant du fermage conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral



- 3<sup>ème</sup> civ. 24 octobre 2019 N° 18-18145
- Vu l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. R... en fixation du fermage à dire d'expert, l'arrêt retient que le prix est parfaitement connu pour l'ensemble des parcelles mises à la disposition de M. B... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si le montant du fermage était conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral applicables à l'ensemble des terres faisant l'objet de l'exploitation agricole**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

# situation financière du preneur - indifférence - détermination du prix du bail

- 3<sup>ème</sup> civ. 14 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-18998

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 3 mai 2017), que, par acte du 5 octobre 1996, Mme O... a consenti à son fils A... un **bail rural** de dix-huit ans sur un corps de ferme et une parcelle ; que le **bail** s'est renouvelé le 1er octobre 2014, à l'exception de certains bâtiments détruits par un incendie ; **que Mme O... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en fixation du fermage du bail renouvelé ;**

Attendu que M. O... fait grief à l'arrêt de déterminer le prix du **bail** à une somme pour les terres et une autre pour les bâtiments ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant, par motifs adoptés, retenu, à bon droit, que **le prix du fermage ne dépend que des caractéristiques objectives du bien loué**, la cour d'appel en a exactement déduit que des circonstances personnelles, telles que **la situation financière du preneur, étaient indifférentes dans la détermination du prix du bail ;**

Attendu, en second lieu, qu'ayant constaté que la parcelle, constituée d'une pâture close, relevait de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 1er septembre 2014 énumérant trois types de prés, la cour d'appel a, sans modifier l'objet du litige, souverainement retenu un **montant compris dans la fourchette de la catégorie B ;**

Attendu, en troisième lieu, qu'ayant retenu que la vétusté de la bergerie n'était pas démontrée par M. O..., à qui il incombait de prouver ce fait nécessaire au succès de sa prétention, la cour d'appel a souverainement déterminé **la contrepartie onéreuse de la jouissance de ce bâtiment en fonction de sa catégorie ;**

# Païement unique - charge de la preuve accession fin de bail preuve

- **3<sup>ème</sup> civ. 23 janvier 2020 N° de pourvoi: 18-20227**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 24 mai 2018), que L... P... et son épouse ont donné à **bail** à leur fils des terres et bâtiments agricoles ; que, par déclaration du 29 juillet 2013, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en **fixation de la valeur locative** et en **païement de fermages** arréragés ;

Attendu que M. P... fait grief à l'arrêt **de fixer le montant du fermage** pour les prés et pour les bâtiments et de le **condamner à payer à ce titre une certaine somme** ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, à bon droit, que **les améliorations justifiées par le preneur donnent lieu à une indemnisation en sortie de ferme** et, souverainement, que M. P..., qui avait bénéficié de la mise à disposition de bâtiments d'exploitation érigés avant la conclusion du **bail**, n'établissait pas qu'il avait personnellement réalisé et financé des travaux d'édification ou de modification de ces immeubles, la cour d'appel en a exactement déduit que les prestations dont il se prévalait n'avaient pas d'incidence sur le montant du fermage ;

- Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que M. P... ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, qu'il s'était régulièrement **acquitté des fermages** par un **moyen de païement unique** en contrepartie de la mise à disposition tant des immeubles conservés par ses parents que de ceux appartenant au groupement foncier agricole constitué par les membres de sa famille,
- la cour d'appel en a exactement déduit que la demande de païement des arriérés de fermage devait être accueillie ;

[https://www.unpi.org/fr/le-point-sur-les-reports-de-delais-lies-au-covid-19.html#\\_ftn6](https://www.unpi.org/fr/le-point-sur-les-reports-de-delais-lies-au-covid-19.html#_ftn6)

# report des délais

## LOI n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 (Article 11)

- Article 5 de l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période
  - « Lorsqu'une convention ne peut être résiliée
  - que durant une période déterminée
  - ou qu'elle est renouvelée en l'absence de dénonciation dans un délai déterminé,
  - cette période ou ce délai sont prolongés s'ils expirent durant la période définie au I de l'article 1er, de **deux mois** après la fin de cette période. »
- Article 1
  - « I. – Les dispositions du présent titre sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent **entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire** déclaré dans les conditions de l'article 4 de la loi du 22 mars 2020 susvisée. »

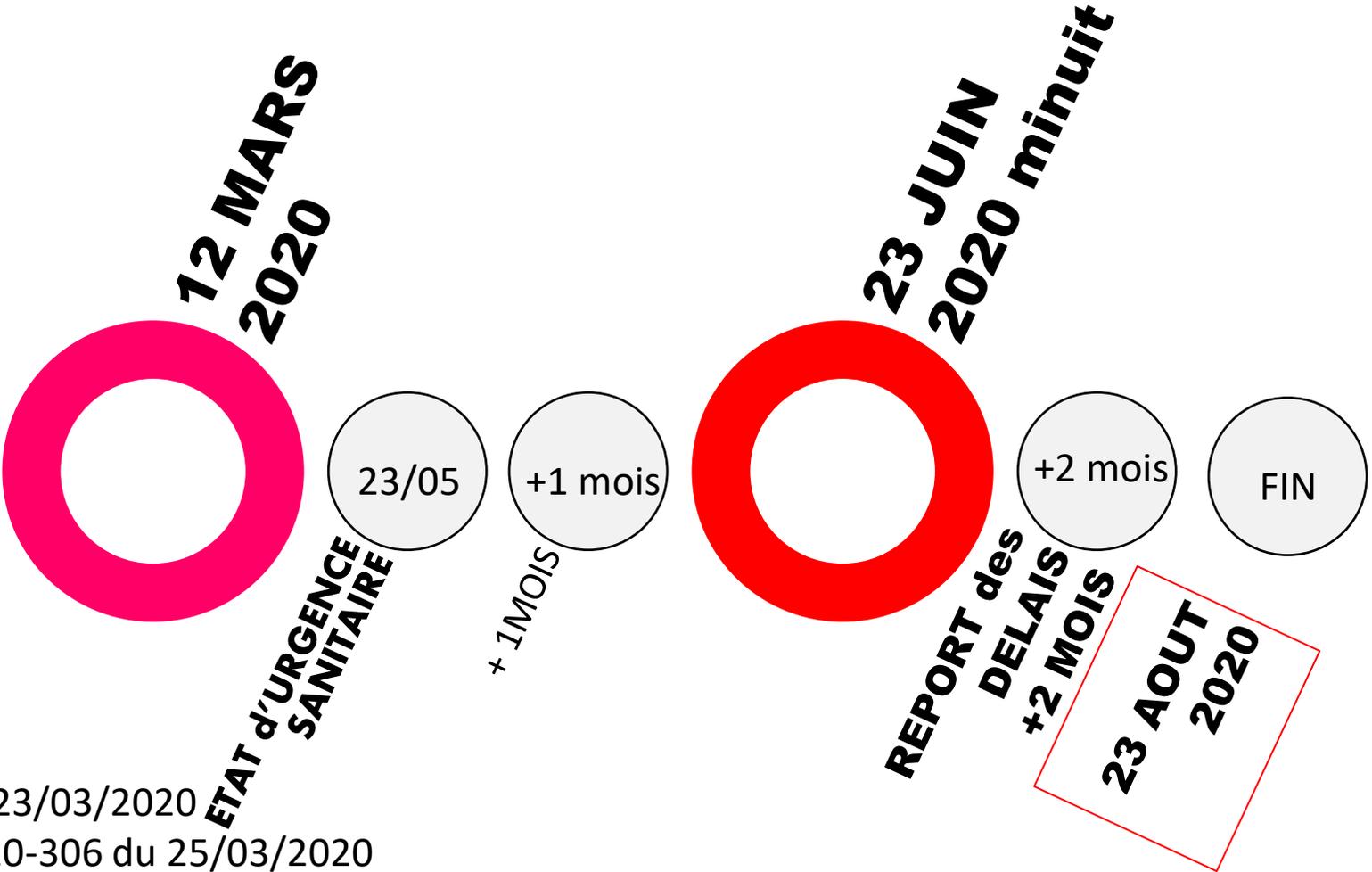
- Article 2 de l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période
  - « Tout **acte**, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, **forclusion**, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1er sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué **dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de deux mois.**

Il en est de même de tout paiement prescrit par la loi ou le règlement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un droit. »

# LOI n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions

- I.-L'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 est prorogé jusqu'au **10 juillet 2020** inclus

# PERIODE JURIDIQUEMENT PROTEGEE



LOI n°2020-290 du 23/03/2020

Ordonnance du 2020-306 du 25/03/2020

modifiée par l'ordonnance 2020-427 du 15 avril 2020

Circulaire du 17 avril 2020 de présentation des dispositions du titre I de l'ordonnance du 15/4/20

# CALCUL en période d'urgence sanitaire

## L'article 2 de l'ordonnance modifiée n°2020-306 du 25 mars 2020 :

- « *Tout **acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification** ou publication prescrit par la loi ou le règlement à peine de nullité, sanction, caducité, forclusion, prescription, inopposabilité, irrecevabilité, péremption, désistement d'office, application d'un régime particulier, non avenu ou déchéance d'un droit quelconque et qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> [12 mars 2020 au 23 juin 2020 inclus]*
- *sera **réputé avoir été fait à temps** s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter de la fin de cette période, le délai légalement imparti pour agir, **dans la limite de deux mois** ».*

## [Calcul des délai avec le calculateur de lexavoué](https://www.lexavoue.com/urgence-sanitaire-calcul-des-delais.htm)

- <https://www.lexavoue.com/urgence-sanitaire-calcul-des-delais.htm>
- Procédures n°6 Juin 2020, 2 CROZE Hervé LAFFLY Romain  
« Comment gérer les délais pendant la période d'urgence sanitaire ? »

# Article 4

## de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 :

- Les **astreintes**, les **clauses pénales**, les **clauses résolutoires** ainsi que les clauses prévoyant une **déchéance**, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé,
- **sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er. [12 mars 2020 au 23 juin 20 minuit]**
- Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, **la date à laquelle l'obligation est née** et, d'autre part, **la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.**
- La date à laquelle ces **astreintes** prennent cours et ces **clauses prennent effet**, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, **est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.**
- Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er.

# Conséquences de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 en matière de baux d'habitation en cas de défaut de paiement du locataire

- Direction des affaires civiles et du sceau
- **Exemple** : le loyer [loi 89] qui devait être payé le **1er février** ne l'a pas été.
- Le bailleur a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire à son locataire le 15 février ; elle devait produire son effet le 15 avril, pendant la période juridiquement protégée ;
- elle est donc paralysée en vertu de l'alinéa 1er de l'article 4.
- En vertu de l'alinéa 2, la date de prise d'effet de la clause est reportée d'une durée, calculée après la fin de la période juridiquement protégée, égale au temps écoulé **entre le 12 mars** (la date de naissance de l'obligation étant antérieure) **et le 15 avril** (date à laquelle la clause devait produire son effet), **soit 1 mois et 3 jours**.
- La clause produira donc son effet le **27 juillet**, si le locataire n'a pas régularisé sa situation à cette date.
- [http://www.justice.gouv.fr/art\\_pix/Fiche\\_technique\\_baux\\_habitation\\_defaut\\_paiement\\_locataire.pdf](http://www.justice.gouv.fr/art_pix/Fiche_technique_baux_habitation_defaut_paiement_locataire.pdf)
- Loyers et Copropriété n°5 mai 2020 étude 5 BRAULT PH « incidence du Covid 19 sur le bail commercial et l'obligation de payer des loyers »

# Conséquences de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 en matière de baux d'habitation en cas de défaut de paiement du locataire

Direction des affaires civiles et du sceau

- le loyer[loi 89] qui devait être payé le **1er avril** ne l'a pas été.
- Le bailleur a adressé un commandement de payer visant la clause résolutoire à son locataire le **15 avril** ; elle devait produire **son effet le 15 juin**, pendant la période juridiquement protégée ;
- elle est donc paralysée en vertu de l'alinéa 1er de l'article 4.
- En vertu de l'alinéa 2, la date de prise d'effet de la clause est reportée d'une durée, calculée après la fin de la période juridiquement protégée, égale au temps écoulé **entre le 1er avril** (date de naissance de l'obligation) **et le 15 juin** (date à laquelle la clause devait produire son effet), **soit 2 mois et 15 jours**.
- La clause produira donc son effet le **8 septembre**, si le locataire n'a pas régularisé sa situation à cette date.
- [http://www.justice.gouv.fr/art\\_pix/Fiche\\_technique\\_baux\\_habitation\\_defaut\\_paiement\\_locataire.pdf](http://www.justice.gouv.fr/art_pix/Fiche_technique_baux_habitation_defaut_paiement_locataire.pdf)
- Loyers et copropriété n°5 mai 2020 étude 4 VIAL PEDROLETTI Epidémie de Codiv 19 et bail d'habitation les question que pose le confinement

# PAIEMENT des FERMAGES

## RESILIATION - PENALITE et CAUTION

### AVANT

- Les clauses résolutoires ayant pris effet avant le 12 mars 2020 sont définitivement acquises.

### PENDANT

- En cas de défaut de paiement de loyers ou de charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le **12 mars 2020** et l'expiration d'un délai de deux mois après la **date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit jusqu'au 10 septembre 2020)**, le bailleur ne peut ni réclamer de
  - -**pénalité financière** (ou intérêts de retard, dommages-intérêts, astreinte)
  - -ni mettre en jeu une **clause résolutoire**, une **clause pénale**
  - -ou activer **une garantie** ou **une caution**.

GAZ PAL n°31 du 15 septembre 2020 p.14 KENFACK Hugues

« la clause résolutoire des baux commerciaux dans la tourmente du Covid 19 »

# Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19

- **Article 4**

« Les personnes mentionnées à l'article 1er **ne peuvent encourir**

- de **pénalités** financières ou **intérêts de retard**, de **dommages-intérêts**, d'**astreinte**, d'**exécution de clause résolutoire**, de **clause pénale** ou de toute clause prévoyant une **déchéance**, ou d'**activation des garanties ou cautions**,
- **en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux**, nonobstant toute stipulation contractuelle et les dispositions des articles L. 622-14 et L. 641-12 du code de commerce.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux **loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le « 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire »** déclaré par l'article 4 de la loi du 23 mars 2020 précitée. »

- ↪ **LOI n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire**

*« I.-L'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 est prorogé jusqu'au **10 juillet 2020 inclus**, »*

# Délivrer un congé rural en période d'urgence sanitaire

## L'article 5 de l'ordonnance modifiée n°2020-306 du 25 mars 2020 :

« Lorsqu'une convention ne peut être résiliée

- que durant une période déterminée

ou

- qu'elle est renouvelée en l'absence de dénonciation dans un délai déterminé,

cette période ou ce délai sont prolongés s'ils expirent durant la période définie au I de l'article 1<sup>er</sup>, de deux mois après la fin de cette période ».

- La **circulaire n° CIV/01/20** (NOR : JUSC 2008608C) du 26 mars 2020 ne cite pas **le congé** dans la liste d'exemples d'application de l'article 5 !
- <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/comment-delivrer-conge-en-periode-d-urgence-sanitaire#.X7pFIVVKipo>

Ed. Leg. avril 2020 p. 6-7- JFM n°695 avril 20 p.4-5

> Circulaire du 26 mars 2020

# CONGE COVID 19

- les **délais** pour dénoncer un contrat reconduit par défaut qui **expireraient au cours** de la **Période Juridiquement Protégée** (PJP) sont prolongés « *de deux mois après la fin de cette période* » (art. 5).
- Ce report a vocation à s'appliquer notamment aux congés portant sur les contrats locatifs
  - baux d'habitation,
  - baux commerciaux,
  - baux professionnels.
- Ainsi, les bailleurs qui auraient dû donner congé  
**entre le 12 mars 2020 à 0h00 et le 23 juin 2020 à minuit**
- peuvent encore le faire **jusqu'au 23 août 2020 à minuit.**
- [http://www.justice.gouv.fr/art\\_pix/fiche\\_technique\\_baux\\_habitation\\_conge\\_bailleur\\_maj.pdf](http://www.justice.gouv.fr/art_pix/fiche_technique_baux_habitation_conge_bailleur_maj.pdf)
- Anne Leborgne in Saisie immobilière - Les délais « à rebours » se calculent en remontant dans le temps - Document: La Semaine Juridique Edition Générale n° 3, 18 Janvier 2006, II 10005
- « *un délai qui court à compter de la réalisation d'un événement futur, à savoir la prise d'effet du congé, et se calcule en remontant dans le temps, en l'espèce six mois au moins, jusqu'à la date de délivrance du congé par le bailleur au locataire.* »

# Prorogation temporaire Covid-19 ? ILLUSTRATION

[http://www.justice.gouv.fr/art\\_pix/fiche\\_technique\\_baux\\_habitation\\_conge\\_bailleur\\_maj.pdf](http://www.justice.gouv.fr/art_pix/fiche_technique_baux_habitation_conge_bailleur_maj.pdf)

## • Conséquences de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 en matière de baux d'habitation lors de la délivrance d'un congé par le bailleur

- Un contrat de **bail d'habitation** arrive à son terme le **31 octobre 2020**.
- Le bailleur qui souhaite reprendre ce logement pour l'habiter lui-même devait délivrer un congé à son locataire au plus tard le 30 avril.
- En raison de l'état d'urgence sanitaire, il a été mis dans l'impossibilité de donner ce congé à compter du **12 mars**.
- En application des dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et si l'on admet que la fin de l'état d'urgence sanitaire interviendra le 24 mai, **le bailleur sera en droit de délivrer son congé jusqu'au 24 août 2020**.
- Si le locataire reçoit le congé délivré par le bailleur le 19 août 2020, ce **congé sera régulièrement délivré** en application de l'article 5 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 précitée et empêchera la tacite reconduction du bail.
- En revanche, le **locataire disposera d'un délai de six mois** avant que les effets de ce congé ne deviennent effectifs et qu'il soit tenu de quitter les lieux (article 15 de la loi n°89-462).
- La période s'étendant entre le 31 octobre 2020 et le 19 février 2021 pourra être considérée comme une période exceptionnelle de « **prorogation temporaire** » du contrat de bail.

# FAQ Bail d'habitation – Préavis

## notion d'une période ou délai déterminée

- Est-ce que l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation

**des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire a pour effet de proroger le délai de préavis en matière de bail ?**

- L'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 modifiée du 25 mars 2020 relative à la **prorogation des délais** échus pendant la période d'urgence sanitaire **proroge les délais venant à échéance entre le 12 mars et le 23 juin 2020** lorsque durant la période d'état d'urgence sanitaire ces délais encadrent la période au cours de laquelle une des parties est en droit de résilier ou en droit d'empêcher la tacite reconduction d'un contrat.
- C'est le cas du délai de préavis imposé au bailleur pour délivrer un congé. Le bailleur ne peut exercer son droit de reprise du local loué que dans un certain délai avant l'arrivée du terme du bail, pour en empêcher sa tacite reconduction. **Ce délai est donc prorogé** en application de l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-306 précitée.
- Il en va différemment du **délai de préavis du congé** délivré par un locataire. Les locataires sont en droit de résilier le bail à tout moment, **et non comme le bailleur durant une période déterminée** ; le délai que fait courir ce congé est un délai de prévenance à l'égard du bailleur. Ce délai n'est donc pas prorogé par les dispositions de l'article 5 de l'ordonnance.
- <http://www.justice.gouv.fr/consequences-juridiques-etat-durgence-sanitaire-12982/amenagement-des-delaix-echus-pendant-la-periode-durgence-33070.html>

# EXPULSION et fluides de chauffage & COVID 19

## article 10, I de la loi du 11 mai 2020

- Il est sursis à **toute mesure d'expulsion non exécutée**
  - **jusqu'au 10 juillet 2020,**
- à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.
- Cet article reporte également **jusqu'au 10 juillet 2020** la fin de la période durant laquelle les **fournisseurs**
- **d'électricité, de chaleur, de gaz**
- **ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, y compris par résiliation de contrat, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz aux personnes ou familles.**

# Ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférents aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid-19

- « Peuvent bénéficier des dispositions des articles 2 à 4 les **personnes physiques et morales** de droit privé exerçant une **activité économique** qui sont susceptibles de bénéficier du **FONDS DE SOLIDARITE** mentionné à l'article 1er de l'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 susvisée. Celles qui poursuivent leur activité dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire peuvent également bénéficier de ces dispositions au vu de la communication d'une attestation de l'un des mandataires de justice désignés par le jugement qui a ouvert cette procédure.  
Les critères d'éligibilité aux dispositions mentionnées ci-dessus sont précisés par décret, lequel détermine notamment les seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires des personnes concernées ainsi que le seuil de perte de chiffre d'affaires constatée du fait de la crise sanitaire. »
- **Décret n° 2020-552 du 12 mai 2020 modifiant le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de covid-19**
- « Elles ne se trouvaient pas en liquidation judiciaire au 1er mars 2020 ; Leur effectif est inférieur ou égal à dix salariés. Ce seuil est calculé selon les modalités prévues par le I de l'article L. 130-1 du code de la sécurité sociale ; Le montant de leur chiffre d'affaires constaté lors du dernier exercice clos est inférieur à un million d'euros. Pour les entreprises n'ayant pas encore clos d'exercice, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 doit être inférieur à 83 333 euros ;
- Le nouveau décret étend, à compter des pertes d'avril 20, le bénéfice du **fonds** aux entreprises créées en février 2020 et à celles dont le dirigeant a perçu moins de 1 500 € de pension de retraite ou d'indemnités journalières durant le mois considéré. Il ouvre le deuxième volet du **fonds** aux entreprises ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public qui n'ont pas de salarié et ont un chiffre d'affaires annuel supérieure à 8 000 €.

# **PRIX du BAIL RENOUVELE**

## **- DESACCORD-**

### **Fonction du Juge**

- **3<sup>ème</sup> civ. 6 février 2020 N° de pourvoi: 18-24114**
- **Le seul constat d'un désaccord entre le preneur et le bailleur sur le prix du bail renouvelé impose au juge de déterminer le fermage.**

# Clause à charge du preneur non écrite - ordre public - CCPBR - absence de renonciation après la naissance du droit - obligation de plantation

- **3<sup>ème</sup> civ. 12 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-22864**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 28 juin 2018), que les sociétés Héritiers d'Exéa et de Montrabech ont donné à **bail rural** à long terme à la société Château de Sérème des terres en nature de vignes et de champs ; qu'invoquant les manquements du preneur à ses obligations contractuelles, elles ont sollicité la résiliation du **bail** et le paiement de dommages-intérêts ; que Mme F..., en qualité de mandataire-liquidateur de la société Château de Sérème, a demandé que la **clause mettant à la charge du preneur l'obligation de renouveler le vignoble** soit annulée ; Attendu que les **bailleres** font grief à l'arrêt d'accueillir la demande du preneur ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que, sauf décision contraire de la commission consultative des baux ruraux,

- **la clause mettant à la charge du preneur une obligation de plantation est réputée non écrite**, comme contraire aux dispositions de l'article 1719 4° du code civil
- et que le preneur ne peut renoncer par avance aux droits conférés par le statut des baux ruraux, et relevé que **les dérogations contenues dans le contrat type départemental**, pris après avis de cette commission, **ne permettaient pas d'imposer au preneur le coût de restructuration de l'ensemble du vignoble, comme la clause litigieuse du bail le lui imposait**,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant, dès lors qu'il n'était démontré **aucun acte caractérisant une renonciation du preneur aux droits d'ordre public découlant du statut du fermage postérieur à la naissance de ces droits**, et qui n'a **réputé non écrite la clause "charges et conditions" du bail** qu' en ce qu'elle imposait au preneur **l'obligation de renouveler, à sa charge, le vignoble donné à bail**, pour parvenir entre 2006 et 2011 à une superficie de 240 hectares, a légalement justifié sa décision ;

# Décès du copreneur – participation par l'ayant droit société & contrôle des structures

- 3<sup>ème</sup> civ. 14 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-20862
- M. O... S..., dévolutaire du **bail**, était associé du Gaec depuis sa constitution le 1er avril 1993, les terres objet du **bail** ayant été mises à la disposition de ce groupement dès sa création, et retenu que la condition **de participation effective à l'exploitation au cours des cinq années antérieures** au décès du copreneur était remplie,
- la cour d'appel en a exactement déduit que **le bailleur ne disposait pas de la faculté de résiliation prévue à l'article L. 411-34 du code rural** et de la pêche maritime ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'administration avait délivré une autorisation d'exploiter en réponse à une demande présentée par **MM. S... et le Gaec**, la cour d'appel a pu en déduire que l'exploitation était conforme au dispositif de contrôle des structures ;

# Décès attribution préférentielle EARL estimation occupée dévolution anormale L 411-34 - co preneurs -

- **3<sup>ème</sup> civ. 12 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-21254**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 12 juin 2018), que, lors de leur cessation d'activité, G... et X... N... ont cédé leur exploitation agricole à **leur fils, M. B... N..., et à son épouse Q...**, et leur ont consenti un **bail** sur des parcelles ; que celles-ci ont été mises à la disposition de l'exploitation agricole à responsabilité limitée N... (l'EARL) ; que les **bailleurs** sont décédés en laissant pour leur succéder leurs sept enfants ; que Q... N... est décédée ; que M. B... N... a assigné ses frères et soeurs en liquidation et partage de la communauté ayant existé entre leurs parents et de leurs successions respectives ; qu'il a sollicité l'attribution préférentielle des parcelles qu'il exploitait et leur **évaluation à la valeur occupée**, à la date la plus proche du partage ;

Vu l'article 831-1 du code civil, ensemble les articles L. 331-2 et L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour **rejeter la demande d'attribution préférentielle présentée par M. N... en vue de donner les parcelles à bail à son fils U...**, l'arrêt retient que celui-ci n'avait pas obtenu **l'autorisation administrative de les exploiter** ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher s'il était nécessaire que M. U... N... justifiât d'une telle **autorisation à titre personnel** alors que les **terres avaient été mises à la disposition d'une EARL** et que cette exploitation était elle-même conforme aux règles du contrôle des structures, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Vu l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable au litige ;

Attendu qu'il résulte de ce texte qu'en l'absence de demande en résiliation par le bailleur dans les six mois du décès du preneur, le droit au bail passe aux héritiers de ce dernier ;

Attendu que, pour dire que les parcelles attribuées à M. B... N..., **copreneur avec son épouse Q...**, **seront évaluées en valeur libre**, l'arrêt retient qu'aucun de leurs enfants n'a obtenu l'autorisation de continuer l'exploitation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les héritiers de Q... N... étaient de **plein droit dévolutaires du bail** dont celle-ci était titulaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# Délai de contestation 4 mois forclusion

- 

## **3<sup>ème</sup> civ. 12 décembre 2019 N° de pourvoi: 17-31343**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris,19 octobre 2017), que, par actes des 26 juin 1978 et 16 juillet 1988, T... I... a donné à **bail** à M. et Mme S... des parcelles que ceux-ci ont mises à la disposition de la société civile d'exploitation agricole CLVS (la société) ; que, par actes des 29 octobre et 4 novembre 2013, les ayants droit du **bailleur** décédé ont délivré, chacun pour les parcelles qui leur ont été respectivement attribuées, des congés pour âge de la retraite du preneur à effet au 9 mai 2015 ; que, par déclaration du 20 avril 2015, M. et Mme S... et la société ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ces congés ;

Attendu que M. et Mme S... et la société font grief à l'arrêt de rejeter leur demande et d'ordonner leur expulsion ;

Mais attendu qu'ayant relevé que **le délai de quatre mois imparti pour contester les congés était expiré lorsque le tribunal avait été saisi** et retenu que M. et Mme S... et la société ne précisaient pas les mentions qui y seraient manquantes, ni ne démontraient la fraude de nature à en affecter la validité, la cour d'appel, qui n'avait pas à examiner le bien-fondé des actes mettant fin au **bail**, en a exactement déduit que **l'action était atteinte de forclusion et que l'expulsion devait être ordonnée** ;

# RELEVE de FORCLUSION

## CHANGEMENTS de CIRCONSTANCES

- **Cour de cassation civile 3<sup>ème</sup> civ. 23 janvier 2020, 18-22.159**

- Vu l'article L. 411-54 du code rural et de la pêche maritime ;  
Attendu qu'il résulte de ce texte que **la forclusion n'est pas encourue si le preneur établit que les conditions de la reprise énoncées dans le congé ne sont plus réunies par suite d'un changement de circonstances ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 3 juillet 2018), que, par acte du 10 novembre 1997, V... M..., usufruitière, et les consorts M..., nus-proprétaires, ont donné à bail à M. L... plusieurs parcelles agricoles ; que V... M... est décédée le 20 juillet 2002 ;

- que, par **acte du 16 avril 2014**, les consorts M... ont délivré au preneur un **congé** pour reprise au 31 octobre 2015, par M. S..., leur fils ou neveu ;
- que le **partage de l'indivision successorale** est intervenu le **12 décembre 2014** ;
- que, par déclaration du 23 octobre 2015, M. L... a saisi le tribunal paritaire en **relevé de forclusion** et **annulation du congé** ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que M. L... ne pouvait contester la régularité de la reprise au profit d'un descendant majeur lors de la délivrance du congé, ni durant le cours du délai préfix de contestation de quatre mois, puisque M. S... a conservé durant toute cette période la qualité de descendant de V... M... dont il était le petit-fils et ce jusqu'au 12 décembre 2014, jour du partage de l'indivision attribuant des parcelles à ses oncles et tante, mais que le preneur n'a pas agi en temps utile lorsqu'il a eu connaissance du partage, ce qui est établi par le paiement du fermage du 12 mai 2015 qu'il a réparti entre les différents propriétaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **les conditions de fond de la reprise s'apprécient à la date d'effet du congé et que le preneur peut, sans limitation de délai, invoquer un fait inconnu de lui dans les quatre mois de la délivrance de ce congé dès lors qu'il s'en déduit l'impossibilité de la reprise**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# prérogatives de l'usufruitier congé rural conclusion d'un nouveau bail et attribution préférentielle

- **3 ème civ. 26 mars 2020 N° de pourvoi: 19-13302**

- l'article 595, alinéa 4, du code civil, qui impose à l'usufruitier le concours du nu-propiétaire pour donner à **bail** un fonds **rural**, ne prescrit pas le concours de ce dernier pour délivrer congé, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le congé avait pour but de permettre la conclusion d'un nouveau **bail**, a pu en déduire que le congé pouvait être validé.

- Vu l'article 595, alinéa 4, du code civil, ensemble les articles L. 411-47 et L. 416-1 du code **rural** et de la pêche maritime ;

7. Aux termes du premier de ces textes, « L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à **bail** un fonds **rural** ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte. »

8. Il résulte des deux suivants que le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du **bail**, par acte extrajudiciaire et que le **baillieur** qui entend s'opposer au renouvellement d'un **bail** à long terme doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L. 411-47.

9. Pour rejeter la demande de M. B... K..., l'arrêt retient que les terres pourront être à nouveau louées, avec le concours des nus-propiétaires ou sur autorisation de justice pour passer outre le refus d'un coïndivisaire.

10. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si M. B... K..., qui, lors de l'action en partage des biens indivis, avait **sollicité l'attribution préférentielle des terres données à bail, ne pourrait pas légitimement s'opposer à la conclusion d'un nouveau bail au profit d'un tiers**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

# Bail à long terme âge échéance report de plein droit - retraite taux plein (non)

- 3<sup>ème</sup> civ. 27 février 2020 N° de pourvoi: 18-24653
- Vu les articles L. 416-1 et L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que **la délivrance d'un avis mettant fin à un bail à long terme pour cause d'âge du preneur n'ouvre pas à celui-ci la faculté de demander le report de sa date d'effet à la fin de l'année culturale où il deviendra bénéficiaire d'une retraite à taux plein ;**

Attendu que, pour différer la date d'effet du congé à la date où Mme X..., copreneur, aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux plein, soit à la fin de l'année culturale qui, selon les usages locaux, se situe le 31 octobre 2022, l'arrêt retient que l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime, issu de sa modification par la loi du 13 octobre 2014, donne la possibilité au preneur évincé en raison de son âge de demander un tel report, lequel intervient de plein droit ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le régime commun statutaire prévu en matière de refus ou de limitation du renouvellement du bail, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, n'est pas applicable à l'avis mettant fin à une relation contractuelle relevant des dispositions spéciales régissant les baux à long terme**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

# **CESSION du BAIL**

# Différence : nouveau bail et cession : préalable de la résiliation du bail initial

- 3<sup>ème</sup> civ. 27 février 2020 N° de pourvoi: 19-10325
- Vu l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 6 novembre 2018), que Mme C..., propriétaire de parcelles de terre occupées par le groupement d'exploitation agricole en commun H... (le GAEC), a sollicité la résiliation du **bail rural**, reconnu au profit de celui-ci par un jugement irrévocable, pour **cession illicite** ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que, pendant neuf années consécutives, Mme C... n'a jamais contesté l'exploitation du bien par le GAEC, dont elle a reçu directement le paiement du loyer, ce qui établit que des rapports directs de **baillieur** à preneur sont nés, de sorte qu'il n'y a pas eu cession mais conclusion d'un nouveau **bail** entre les parties ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si le bail initial avait été résilié**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

# Cession - obligations résultant du bail

- 3<sup>ème</sup> civ. 11 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-14783
- Vu l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que **le preneur qui ne s'est pas constamment acquitté de toutes les obligations nées de son bail ne peut bénéficier de la faculté exceptionnelle de le céder ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 5 février 2018), que, par acte du 1er juin 1996, M. V... a pris à **bail** des parcelles et bâtiments appartenant aux consorts U... et a mis les biens loués à la disposition de l'exploitation agricole à responsabilité limitée V... (l'EARL) ; que, par acte du 23 juin 2014, les consorts U... lui ont délivré un congé en raison de l'âge ; que M. V... et l'EARL ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé et autorisation de céder le **bail** à M. R... V..., fils du preneur, lequel est intervenu à l'instance ;

Attendu que, pour autoriser M. V... à céder le **bail** à son fils, l'arrêt relève qu'une précédente décision a constaté qu'il avait commis **des manquements en n'entretenant pas les vignes et en procédant à leur arrachage**, et retient que, ces fautes ne s'étant pas prolongées après le renouvellement et ne faisant plus sentir leurs effets, sa mauvaise foi n'est pas démontrée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'autorisation de céder le bail ne peut être accordée qu'au preneur qui s'est constamment acquitté de toutes les obligations résultant de son bail**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# Cession formalisme de signification 1690 civ. limite : autorisation expresse de cession & appel de fermages

- **3<sup>ème</sup> civ. 23 janvier 2020 N° de pourvoi: 18-23280**
- « Les **formalités de signification deviennent inutiles** pour rendre la cession du **bail** opposable au propriétaire qui l'a acceptée sans équivoque,
- et relevé, d'une part, que W... T... avait expressément autorisé la cession
- et, d'autre part, qu'il avait été procédé ensuite à l'appel des fermages à l'adresse de la cessionnaire,

la cour d'appel en a exactement déduit que la résiliation des baux n'était pas encourue ; »

- ↪ **RAPPEL** : « *la cession d'un bail, fût-elle autorisée préalablement par le bailleur, n'est opposable à celui-ci que si elle lui a été signifiée ou s'il a été partie à l'acte authentique de cession de bail.* »

# Cession irrégularité éléments d'appréciation

- 3<sup>ème</sup> civ. 27 février 2020 N° de pourvoi: 18-19736
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 7 mai 2018), que Mme K... épouse U..., Mme K... épouse B..., MM. I... et G... X..., aux droits de N... K... et de son épouse (les consorts K...), ont sollicité la résiliation du **bail rural** consenti verbalement à M. R... F..., qui avait mis les terres louées à disposition du groupement agricole d'exploitation en commun F... (le GAEC), constitué avec son épouse, Mme T..., et son fils, M. Z... F..., en invoquant **la cession illicite de ce bail au profit de l'exploitation agricole à responsabilité limitée F... (l'EARL) qui a succédé au GAEC ;**

Attendu que M. R... F..., Mme T..., l'EARL et M. Z... F... (les consorts F...) font grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu qu'aucun élément du dossier ne démontrait que **les consorts F... avaient informé les consorts K... du départ en retraite de M. R... F... et de la reprise de l'exploitation par le GAEC puis par l'EARL, voire par M. Z... F..., ni que les bailleurs avaient accepté, par des actes positifs non équivoques, la transmission du bail**, la cour d'appel en a exactement déduit que la connaissance de cette situation, que les **bailleurs** auraient pu avoir par la notoriété publique, ne pouvait suffire à établir la preuve d'un accord tacite de ces derniers à la cession du **bail ;**

# \*\*\*Avertissement mise à disposition (non) omission -manquement aux obligations du bail

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 mars 2020 Pourvoi n°19-10.974**
- M. D... avait, en mars 2015, mis à disposition de l'exploitation agricole à responsabilité limitée D. les parcelles prises à bail et retenu qu'il ne rapportait pas la preuve de ce qu'il avait satisfait à son obligation d'en informer le bailleur dans les deux mois de la mise à disposition,
- la cour d'appel a pu en déduire que cette **omission constituait un manquement grave aux obligations** nées du bail et que M. D... ne pouvait revendiquer la qualité de preneur de bonne foi et être autorisé à céder son bail à ses filles ;

# Participation des conjoints associés d'EARL résiliation (non) désolidarisation conditions

- **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 12 septembre 2019 N° de pourvoi: 18-11721**
- la cession du **bail** dans le cercle familial est réservée au preneur qui a strictement respecté l'ensemble des obligations nées du **bail** et, souverainement, que Mme R..., d'abord associée non exploitante au sein de l'EARL, n'en était devenue associée exploitante qu'à compter du 1er juillet 2013 et qu'il résultait des éléments versés aux débats qu'elle y avait assuré des fonctions limitées de gestion ne constituant pas une participation effective et permanente à l'exploitation au sens de l'article L. 411-37 du code **rural** et de la pêche maritime, la cour d'appel en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve ni dénaturer l'écrit qui lui était soumis, que l'autorisation devait être refusée,
- Les **dispositions transitoires de la loi du 13 octobre 2014** prévoient un délai de régularisation lorsque l'un des copreneurs cesse de participer à l'exploitation et que l'autre souhaite la continuer en son seul nom et relevé qu'à la date de publication de la loi, **M. et Mme R... étaient tous deux « associés exploitants de l'EARL » en cours d'activité,**
- la cour d'appel a pu en déduire qu'il ne pouvait leur être imputé d'avoir méconnu un **dispositif qui ne leur était pas applicable** ;

# **Congé - manquements aux obligations - pollution - ampleur de l'autorisation de travaux - activité externe > 30 sociétés absence de participation effective - mauvaise foi cession (non)**

- **3 ème civ 26 mars 2020 N° de pourvoi: 18-18603**
- le congé identifie précisément les parcelles de chacun des baux, avec leur superficie, qui correspond à celle mentionnée dans chaque **bail**, que les différents acte emportant changement de **baillleurs** sont cités et que le congé précise la date pour laquelle il est donné et les motifs de l'acte.

5. Elle a constaté qu'aucune confusion n'avait été faite par la **bailleresse** entre les baux, que le congé était précis et son objet détaillé et que le preneur ne pouvait se méprendre sur son étendue.

6. Elle a donc pu en déduire que le congé était régulier.
- La cour d'appel a relevé, par motifs propres et adoptés, que M. B..., prévenu de **l'existence de la pollution des terres prises à bail** le 8 mars 2012, n'en avait pas averti Mme D..., qui avait dû lui demander des explications au vu des dommages survenus dans le champ qu'elle-même exploitait, le 21 mars suivant, qu'il n'avait pas pris les mesures pour remédier ou limiter les effets de la pollution, d'autant que la quantité d'azote perdue s'était révélée plus importante qu'initialement estimée.

10. L'autorisation de céder le **bail** ne pouvant être accordée qu'au preneur qui s'est constamment acquitté de toutes les **obligations résultant de son bail**, la cour d'appel a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche inopérante, que ce comportement n'était pas conforme à l'exécution de bonne foi du **bail** et constituait un manquement grave aux obligations du preneur.

11. D'autre part, la cour d'appel a relevé, par motifs propres et adoptés, que M. B... justifiait de **l'autorisation accordée** par Mme D...-V... par lettre du 7 juillet 1997, qui ne faisait état que de **travaux de réhabilitation**, qu'au vu de la déclaration de travaux faite en mairie et des plans soumis à la **bailleresse** l'opération consistait en la rénovation d'un bâtiment agricole appartenant à un corps de ferme, par création et modification d'ouvertures, et en travaux extérieurs.

12. Elle a pu, en déduire, sans dénaturer, que l'autorisation n'avait pas été donnée pour la réalisation d'un **logement au premier étage du pavillon** de chasse.

13. Enfin, c'est par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui était soumis que la cour d'appel,
- ayant relevé que M. B... exerçait de **nombreuses fonctions** de secrétaire, gérant, président du conseil d'administration dans plus de **trente sociétés**, qu'il était **maire de sa commune**, a pu en déduire, sans inverser la charge de la preuve, que **M. B... ne pouvait se consacrer à l'exploitation effective et permanente** des biens loués, d'une contenance de plus de soixante-dix-sept hectares.

14. La cour d'appel a ainsi pu retenir que **les manquements étaient suffisamment graves pour constituer le preneur de mauvaise foi et faire obstacle à l'autorisation de cession du bail demandée.**

# Cession et prohibition liquidation judiciaire modalités autorisation préalable du juge commissaire

- **Cass.3<sup>ème</sup> civ. 6 juin 2019 N° de pourvoi: 18-12667**
- La cession de bail rural fait l'objet d'une interdiction de principe et que toute contravention à cette prohibition constitue un motif de résiliation
- **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.**
- **le mandataire à la liquidation judiciaire d'un bailleur ne peut agréer à la cession d'un bail rural sans l'autorisation préalable du juge-commissaire.**

# 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 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 ;

# société mise à disposition autorisation administrative

- **3<sup>ème</sup> civ. 14 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-21276**
- « Lorsque les biens loués sont destinés à être exploités, dès l'association au **bail**, par mise à la disposition d'une société, l'activité de ce groupement doit être conforme à la réglementation sur le contrôle des structures et souverainement que M. et Mme J... ne justifiaient pas que **l'EARL bénéficiait, de son propre chef, d'une autorisation administrative portant sur les terres qu'elle devait exploiter après l'opération projetée.** »

# Exploitants concurrents intérêt pour agir

- **Conseil d'État 5ème - 6ème chambres réunies 5 février 2020 N ° 418970**
- « *Un **exploitant** qui a demandé une autorisation d'exploiter une ou plusieurs parcelles sur des terres en application du 1° de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) justifie d'une **qualité lui donnant intérêt à agir contre l'autorisation donnée à un autre exploitant d'exploiter des parcelles sur ces terres.** »*
- A rapprocher : CE, 2 décembre 1992, M. Tendron, n° 98985, T. pp. 731-1196. s'agissant de l'intérêt pour agir du candidat à la reprise des terres entrant dans une des priorités définies par le schéma directeur des structures agricoles,

# Propriétaire remise en cause « partielle » absence de qualité pour agir pour le tout !



- Conseil d'État 5ème - 6ème chambres réunies 5 février 2020 N° 419790

M. et Mme A. sont **propriétaires** d'environ 55 hectares de terres agricoles, qui constituent une partie seulement des 69 hectares et 50 ares de terres agricoles que le préfet a, par l'arrêté litigieux, autorisé M. B. à exploiter dans ce département.,,,

- Ils n'avaient, par suite, qualité leur donnant intérêt à agir contre l'arrêté litigieux **qu'en tant qu'il autorisait l'exploitation par M. B. des terres dont ils étaient propriétaires,**
- *« M. et Mme D... et Mme G... ne justifient pas, en leur qualité de propriétaires de terres agricoles, d'un intérêt à agir contre l'arrêté du 28 mars 2010 en tant qu'il autorise M. F... à exploiter des terres dont ils ne sont pas propriétaires.*
- *Par suite, M. F... est fondé à demander l'annulation du jugement du 29 mai 2012 du tribunal administratif d'Amiens en ce qu'il annule l'arrêté préfectoral du 28 mars 2010 en tant qu'il concerne les terres situées en Eure-et-Loir n'appartenant pas à M. et Mme D... ou à M. G.... »*

# Adoption frauduleuse tierce opposition

- **Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 13 juin 2019 N° de pourvoi: 18-19100 .../... (1)**
- Mais attendu, d'abord, qu'aux termes de l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales :
  - 1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ;**
  2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ;
- Attendu que, si les relations entre un parent adoptif et un enfant adopté, même majeur, sont protégées par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et si l'annulation d'une **adoption s'analyse en une ingérence dans l'exercice du droit au respect de la vie privée et familiale**, cette ingérence peut être justifiée dans les conditions du paragraphe 2 de ce texte ;

Attendu que l'annulation de l'adoption est prévue par la loi française ; que l'article 353-2 du code civil, texte clair et précis, est accessible aux justiciables et prévisible dans ses effets ;

Que **la tierce opposition poursuit un but légitime, au sens du paragraphe 2 de l'article 8 précité, en ce qu'elle tend à protéger les droits des tiers qui n'ont pas été partie à la procédure et auxquels la décision n'a pas été notifiée ;**
- Que cette procédure est strictement réglementée par la loi française ; qu'en effet, elle est conçue de façon restrictive en matière d'adoption, **dans un but de sécurité et de stabilité de la filiation adoptive**, n'étant ouverte que si le demandeur établit l'existence d'un dol ou d'une fraude imputable aux adoptants ; qu'ainsi conçue, elle est une mesure nécessaire pour parvenir au but poursuivi et adéquate au regard de cet objectif ;
- Que, cependant, il appartient au juge d'apprécier si, concrètement, dans l'affaire qui lui est soumise, la mise en oeuvre de ce texte ne porte pas une **atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et familiale de l'intéressé**, au regard du but légitime poursuivi et, en particulier, si **un juste équilibre est ménagé entre les intérêts publics et privés concurrents en jeu ; .../...**

# Adoption frauduleuse tierce opposition (2)

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 13 juin 2019 N° de pourvoi: 18-19100 [ suite et fin]
- .../... Attendu que l'arrêt relève que l'adoptant a sciemment dissimulé des informations essentielles à la juridiction saisie de la demande d'adoption, pour détourner la procédure à des fins successorales et consacrer une relation amoureuse ; qu'il constate que Mmes I...-W..., qui étaient âgées de 22 ans lorsqu'elles ont fait la connaissance de X... I..., n'ont pas été éduquées ou élevées par lui et ont été accueillies chez lui dans des conditions très particulières, notamment pendant le temps du mariage et sans l'accord de son épouse ;
- qu'il énonce que l'adoption a été annulée neuf ans après son prononcé mais trois ans seulement après le décès de l'adoptant, date à laquelle les enfants issus de son mariage en ont eu connaissance ; que de ces constatations et énonciations,
- la cour d'appel a pu déduire **que l'annulation de l'adoption ne portait pas une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et familiale de Mmes I...-W...** ; Et attendu, ensuite, qu'ayant fait ressortir que **l'annulation de l'adoption ménageait un juste équilibre entre les intérêts en présence et ne constituait pas une atteinte disproportionnée au droit au respect des biens de Mmes I...-W...**, la cour d'appel a légalement justifié sa décision au regard de l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- GAZ PAL n°33 1<sup>er</sup> oct 19 p. 70 note Mélanie > Courmont Jamet Sur le contrôle de conventionnalité de la rétractation d'un jugement d'adoption simple et d'annulation de l'adoption, cf. : CEDH, arrêt du 24 mars 2015, Zaiet c. Roumanie, n° 44958/05

CO PRENEURS

# Co exploitation association > manifestation non équivoque paiement du fermage insuffisant

- **3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-17031**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 21 mars 2018), que, par acte des 28 mars et 2 avril 1997, M. et Mme P... ont donné à **bail rural** à Mme S... diverses parcelles ; qu'à compter du 1er janvier 2014, Mme S... , en instance de divorce, a été radiée des registres de la mutualité sociale agricole pour cessation d'exploitation ; que, par déclaration du 25 juin 2014, M. et Mme P... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation de **bail** ; que M. S... est intervenu à l'instance pour solliciter la continuation du **bail** à son profit ;

Attendu que M. S... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que **l'existence d'une co-exploitation en couple n'établit pas que le conjoint du preneur en place soit lui-même devenu copreneur** et que **les époux propriétaires ne peuvent, l'un sans l'autre, donner à bail un fonds rural, de sorte que l'autorisation tacite d'association au bail doit être certaine et résulter d'une manifestation non équivoque de volonté de leur part,**

- la cour d'appel, qui a retenu souverainement que **les modalités d'appel et de paiement des fermages ne caractérisaient pas, de la part des bailleurs, un agrément de M. S... en qualité de preneur,** a, abstraction faite de motifs surabondants tenant aux instances introduites par Mme S... seule, légalement justifié sa décision ;

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

- 3<sup>ème</sup> 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 et **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

# Absence de participation de l'un de copreneurs – cession impossible -

- **3 eme civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-15247**
- Vu l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour **rejeter la demande de résiliation**, l'arrêt retient que les bailleurs n'établissent pas que les terres louées font l'objet d'une mise à disposition à titre onéreux consentie par le preneur à une tierce société, au nom de laquelle les parcelles ont été répertoriées sur le casier viticole et les registres tenus par la cave coopérative ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si **l'apport par un autre coopérateur des fruits produits par les parcelles données à bail ne constituait pas une violation de l'obligation du preneur en place de les exploiter activement et personnellement**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

JFM n°692 janvier 2020

# Copreneurs

## cessation d'activité - cession (non)

- **3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019 N° de pourvoi: 18-12701**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 mai 2016), que, par acte du 15 octobre 1990, M. et Mme J... ont pris à **bail** une parcelle appartenant à M. R... ; que, par déclaration du 4 mars 2014, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en autorisation de cession de bail à leur fils T... ;

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

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que **les copreneurs s'engagent chacun, pour le tout, à la bonne culture du fonds et à se consacrer personnellement aux travaux de façon effective et permanente** et relevé que M. et Mme J... admettaient que **celle-ci avait, à l'insu du bailleur, cessé d'être exploitante le 1er décembre 2011 pour faire valoir ses droits à la retraite**, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant sur l'application de l'article 4,V,A de la loi du 13 octobre 2014, que **la mauvaise foi des preneurs dans l'exécution du bail était caractérisée, ce qui justifiait qu'ils soient privés de la faculté de le céder ;**

# Cession - refus - participation non effective et permanente à l'exploitation

- **3<sup>ème</sup> civ. 12 septembre 2019 N° de pourvoi: 18-11721**
- ayant retenu, à bon droit, que la cession du **bail** dans le cercle familial est réservée au preneur qui a strictement respecté l'ensemble des obligations nées du **bail** et, souverainement, que Mme R..., d'abord « associée non exploitante » au sein de l'EARL, n'en était **devenue « associée exploitante » qu'à compter du 1er juillet 2013** et qu'il résultait des éléments versés aux débats qu'elle y avait assuré des fonctions limitées de gestion ne constituant pas une **participation effective et permanente à l'exploitation** au sens de l'article L. 411-37 du code **rural** et de la pêche maritime,
- la cour d'appel en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve ni dénaturer l'écrit qui lui était soumis, que **l'autorisation devait être refusée**

# DROIT DE REPRISE

# Forclusion & force majeure retard - appréciation souveraine

## • 3 ème civ. 9 mai 2019 N° de pourvoi: 17-28836

- 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. W... 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 **baillieur** 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. W... 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**

# Désignation reprise mention (non)

- **3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019 N° de pourvoi: 18-12284**
- Vu l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le congé par lequel le propriétaire s'oppose au renouvellement du **bail** doit, à peine de nullité, mentionner les motifs allégués et, en cas de reprise, indiquer les nom, prénom, âge, domicile et profession, ainsi que la future habitation, de son bénéficiaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 19 décembre 2017), que, par acte du 10 mai 2013, M. V... a donné congé à l'exploitation agricole à responsabilité limitée P... I... (l'EARL), titulaire d'un **bail** verbal sur diverses parcelles, aux fins de reprise pour les exploiter ; que l'EARL a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la désignation des parcelles est essentielle puisqu'elle informe le preneur de l'objet de l'acte et de l'étendue de ses effets, la seule allusion à l'existence du **bail** et à dix sept parcelles ne lui permettant pas de les identifier ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition du code rural et de la pêche maritime n'impose la mention dans le congé de la désignation cadastrale et de la superficie de chacune des parcelles reprises,

- la cour d'appel, qui a constaté que **le congé portait sans équivoque sur l'intégralité des biens loués, a, en ajoutant à la loi une condition qu'elle ne contient pas,** violé le texte susvisé ;

# compatibilité de ses fonctions extra-agricoles avec la participation aux travaux sur le fonds de façon effective et permanente

- **3<sup>ème</sup> civ. 24 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-16584**
- qu'ayant procédé à l'analyse de la valeur et de la portée des éléments produits et relevé que le congé mentionnait la qualité de **consultant du bailleur** et que celui-ci soutenait en outre qu'il **gérait une société propriétaire de générateurs photovoltaïques**, la cour d'appel a retenu, souverainement et sans dénaturation,
- que le candidat à la reprise en vue d'une première installation ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, de la **compatibilité de ses fonctions extra-agricoles avec la participation aux travaux sur le fonds de façon effective et permanente** et a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante,
- que, **les conditions exigées cumulativement par l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime n'étant que partiellement remplies**, le congé devait être annulé et le **bail renouvelé**

# changement dans le mode d'exploitation information loyale (non) -congé irrégulier

- **3<sup>ème</sup> civ. 14 novembre 2019 N° de pourvoi: 17-31619**
- Vu les articles L. 411-47 et L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime ;  
**Attendu qu'il résulte de ces textes qu'il incombe au bailleur, lors de la délivrance du congé dont il est l'auteur, de prévoir le mode d'exploitation des terres reprises et d'en informer loyalement le preneur évincé ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 24 octobre 2017), que le groupement agricole d'exploitation en commun du Waldmeister (le GAEC) exploitait des parcelles appartenant à M. I... ; que, par acte du 9 mai 2014, celui-ci lui a délivré un congé pour reprise ; que le GAEC a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé ;

Attendu que, pour valider le congé, l'arrêt constate, par motifs adoptés, que M. I... a évoqué, dans un premier temps, **l'utilisation du matériel d'une société exploitant d'autres terres**, avant d'opter pour un **projet d'achat indépendant des équipements nécessaires** et retient, par motifs propres, que rien ne permet d'affirmer que M. I... n'exploiterait pas personnellement, comme il s'y était engagé dans le congé, dès lors que le preneur sortant dispose de la faculté d'introduire une contestation ultérieure en cas de violation de l'engagement pris ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que le repreneur avait initialement envisagé **d'utiliser le matériel d'une société civile agricole** dont il est l'associé exploitant et que le **bailleur** avait **modifié**, au cours de l'instance en contestation du congé, **la présentation du régime de la reprise**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

# Reprise partielle

## expertise unique et attestations complémentaires

- 3<sup>ème</sup> civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-13519
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 27 septembre 2017), que, par acte du 18 juin 2014, M. M..., propriétaire de parcelles données à bail à M. U..., lui a délivré congé pour reprise partielle d'une des parcelles au profit de son conjoint ; que M. U... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé ;

Attendu que, pour valider le congé, l'arrêt retient qu'il n'est pas démontré que **cette reprise partielle serait de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'exploitation, le seul élément produit par M. U... étant le rapport d'un expert judiciaire établi à sa demande**, sur lequel la cour ne peut se fonder exclusivement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, dans ses conclusions, **M. U... soutenait que trois attestations complémentaires, versées aux débats, corroboraient le rapport d'expertise unilatéral qu'il produisait**,

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

# Reprise vice de forme validité subséquente : cassation

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 23 janvier 2020 N° de pourvoi: 18-21413**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 15 juin 2018), que M. S... C..., Mme B... C... et M. X... C..., qui avaient donné à **bail** à M. I... des parcelles de terre et des bâtiments d'exploitation, lui ont délivré un congé pour reprise au profit de M. X... C... ; que M. I... a sollicité l'annulation du congé ;

Attendu que, dans son dispositif, l'arrêt,

- d'une part, annule le congé délivré le 19 août 2014
- et, d'autre part, le valide ;
- Qu'en statuant ainsi, **en examinant la « *validité subséquente* » du congé, après l'avoir annulé pour vice de forme**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
- constitue un vice de forme
- l'absence d'indication, dans le congé, de la profession du bénéficiaire de la reprise
- l'imprécision, dans le congé, des conditions d'exploitation du bien repris
- l'absence de désignation, dans le congé, de la société au profit de laquelle le bien objet de la reprise est destiné à être exploité

# 'éveiller les doutes' de l'huissier de justice sur l'exactitude des informations

- **1<sup>ère</sup> civ. 12 septembre 2019 N° de pourvoi: 18-17783**
- Tenu de veiller à la validité et à l'efficacité des actes qu'il est requis de délivrer, l'huissier de justice doit réunir les justificatifs nécessaires à son intervention.
- Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de dommages-intérêts formée par le propriétaire de parcelles données à **bail rural** contre l'huissier de justice mandaté pour délivrer congé aux fins de reprise, retient que celui-ci a commis une faute en délivrant l'acte à un groupement agricole d'exploitation en commun en exécution des termes de son mandat, alors que le contrat de **bail** et bulletin de mutation fournis par le mandant mentionnaient une personne physique en qualité de preneur, mais que cette faute est sans lien avec le préjudice causé par la nullité du congé, dès lors que le titulaire du **bail**, au jour de la délivrance de l'acte, n'était plus cette personne, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la discordance entre les termes de son mandat et les pièces produites n'aurait pas dû éveiller les doutes de l'huissier de justice sur l'exactitude des informations fournies par son mandant

**Précédents jurisprudentiels** : Sur les limites de l'obligation de l'huissier de justice, à rapprocher : 1<sup>re</sup> Civ., 25 mars 2010, pourvoi n° 09-12.294, Bull. 2010, I, n° 72 (rejet)

**Textes appliqués** : article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ; articles 1991 et 1992 du code civil

# Droit de préemption - action en nullité ou annulation – prescription quinquennale </> délai de 6 mois

- **3<sup>ème</sup> civ 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 17-30969**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 10 octobre 2017), que, par actes des 23 septembre 1974 et 11 décembre 1981, les consorts T... ont consenti à H... M... et à son épouse X... un **bail rural** sur diverses parcelles qu'ils ont apportées à un groupement foncier agricole du Domaine de Saint-Just (le GFA) ; que H... M... est décédé le [...] ; que, par acte du 2 juillet 2001, X... M... et ses enfants, dont Mme U... nommée gérante, ont constitué l'exploitation agricole à responsabilité limitée de C..., bénéficiaire de la mise à disposition des biens loués (l'EARL) ; que, par deux actes du 1er octobre 2004, comportant cession de parts du GFA et partage partiel, la société Cogefim est devenue **attributaire de terres comprises dans l'assiette du bail** ; que, par déclaration du 27 novembre 2008, Mme U... et l'EARL ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation des actes du 1er octobre 2004 et indemnisation ; que la société Cogefim a attiré à l'instance L... T... et M. F... L... T... ; que L... T... , décédé le [...] , a laissé pour lui succéder son conjoint et leur fils, M. F... L... T... ; que Mme T... et la société HSBC Real Estate Leasing (HSBC), acquéreur des parcelles louées, sont intervenues à l'instance ;

Attendu que Mme U... et l'EARL font grief à l'arrêt de déclarer leurs demandes irrecevables ;

Mais attendu, d'une part, que le moyen, en ce qu'il soutient que **le preneur est recevable à intenter une action en nullité contre un acte autre qu'une vente passé en fraude à son droit de préemption dans un délai de cinq ans à compter de la date où il a eu connaissance de l'existence de l'acte « est contraire aux écritures soutenues en appel » et sollicitant, sur le fondement de l'article L. 412-12 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime, l'annulation de la vente réalisée par le GFA au profit de la société Cogefim ;**

Attendu, d'autre part, que **les demanderesses à la nullité n'ayant discuté devant la cour d'appel ni la date à laquelle elles avaient eu connaissance des actes contestés, ni la portée de l'information à laquelle leur avocat avait lui-même accédé en obtenant la communication de ces pièces, le moyen est sur ce point nouveau, mélangé de fait et de droit ;**

# préemption nullité fictivité et confusion du patrimoine > démonstration

- 3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-17003
- Vu l'article L. 412-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 22 mars 2018), que, par acte du 26 juillet 1996, le GFA Bois Hipel a donné à **bail** à ferme à la SCEA Princetown des bâtiments et parcelles ; que, par décision du 17 juin 2014, ces immeubles, vendus sur saisie immobilière, ont été adjugés à M. F... ; que la **SCEA Princetown**, devenue le **Gaec Princetown**, a exercé son droit de préemption ; que M. F... a assigné le **Gaec**, transformé en **EARL Princetown**, en **annulation de la préemption et confirmation de l'adjudication** à son profit ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que M. J... est gérant du débiteur saisi, le GFA Bois Hipel, dont il détient 50 % des parts, qu'il était, à la date du jugement d'adjudication, gérant du Gaec Princetown, dont il détenait 50 % des parts, et qu'il est devenu, le 4 juillet 2014, le gérant et **l'associé unique de l'EARL Princetown**, ce qui lui a permis de se trouver à la fois **débiteur saisi et preneur à bail**, bénéficiaire du droit de préemption, et de conserver ainsi les biens saisis dans son patrimoine par l'interposition du Gaec Princetown ;

Qu'en statuant ainsi, sans caractériser **la fictivité du Gaec Princetown ni la confusion du patrimoine social avec celui de son gérant**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

# Préemption acte de vente purge conditions différentes sincérité de l'offre (non)

- **CIV. 3 Civ. 12 mars 2020 n° 19-10.924**
- pour déclarer irrecevables les demandes, l'arrêt retient que M. Daniel n'a pas exercé son droit de préemption dans le délai de deux mois de la notification, la contestation du prix ne le dispensant pas de prévenir le bailleur de son acceptation dans ce délai, à peine de forclusion ;
- Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations que les **conditions stipulées à l'acte de vente initial n'avaient pas été notifiées au preneur et que celui-ci avait été destinataire d'informations différentes affectant la sincérité de l'offre**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

# Préemption du preneur

## - incessibilité à une personne morale – identification du bénéficiaire préalable

- 3 ème civ. 26 mars 2020 N° de pourvoi: 19-11420
- Vu les articles L. 412-4 et L. 412-5 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que **le droit de préemption n'est pas cessible et que le preneur ne peut y subroger dans son exercice que des personnes physiques de son entourage familial justifiant d'une activité agricole ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 29 novembre 2018), que, par acte du 12 janvier 2015, Mme Q... a, par l'intermédiaire du notaire instrumentaire, notifié à M. N... son intention de vendre la parcelle qu'il avait prise à **bail** ; que, par lettres du 5 mars 2015, M. N... a fait connaître qu'il s'en portait acquéreur ; que, par acte du 6 juillet 2015, Mme Q... a cédé ce terrain à la société d'aménagement foncier et d'établissement **rural** Grand Est (la Safer), qui l'a attribué à M. E... ; que, par déclaration du 4 décembre 2015, M. N... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation des cessions intervenues ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt relève que M. N... avait énoncé qu'il préemptait **en nom propre ou par toute personne morale le substituant** et retient que le seul fait d'avoir mentionné une telle possibilité ne remettait pas en cause l'acceptation par lui-même des conditions de la vente ;

**Qu'en statuant ainsi, alors que la déclaration de préemption ne permettait pas d'en identifier avec certitude le véritable bénéficiaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;**

# Exception de nullité - ordre - oralité à l'audience paritaire effet (validité)

- **3<sup>ème</sup> civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-17148**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 12 mars 2018), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 30 mars 2017, pourvoi n° 16-12.319), que l'entreprise agricole à responsabilité limitée des Billons (l'EARL) est titulaire d'un **bail** de terres agricoles ; que Mme Q..., qui s'est vu consentir la donation de trois parcelles par son grand-père, usufruitier, et par son père, nu-propriétaire, a délivré à l'EARL un congé aux fins de reprise par son conjoint ; que l'EARL a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé ;

Attendu que Mme Q... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande ;

Mais attendu que, dans une **procédure orale**, c'est au jour de l'audience des plaidoiries qu'il convient d'apprécier l'ordre des moyens de défense ; que la cour d'appel, qui a constaté que l'EARL se prévalait

- **à titre principal** de la **nullité du congé** pour quatre motifs, dont l'impossibilité de vérifier le domicile futur du bénéficiaire de la reprise,
- et invoquait **à titre subsidiaire** la fraude au statut du fermage, a pu statuer sur cette exception de nullité présentée oralement à l'audience avant toute défense au fond ;

# FIN DE BAIL

Résiliation - mise à disposition QPC - contrôle des structures – prescription – cession – sous location – agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds – clause environnementale - sous loyers et accession – travaux autorisation - travaux fermiers expulsion contrepartie – occupation sans droit ni titre CEDH

# Défauts de paiement du fermage résiliation absence de raison sérieuse et légitime modification des lieux indifférente sans trouble de jouissance

## • 3<sup>ème</sup> civ. 19 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-23183

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 22 février 2018), que, par actes du 8 juin 1990, F... V... a consenti à M. et Mme X... un **bail** à ferme sur deux parcelles et un passage sur une troisième ; qu'en 2013, son fils, M. V..., a installé une chaînette sur le chemin ; que, le 10 février 2015, les preneurs ayant cessé de régler le fermage, M. V... leur a fait délivrer un commandement de payer les échéances de novembre 2013 et 2014, fait sommation d'entretenir le fonds donné à **bail** et dénoncé l'autorisation de passage ; que, par déclaration du 29 juin 2015, M. V... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du **bail**, en expulsion et en paiement ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du **bail** et d'ordonner leur expulsion ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme X... s'étaient **abstenus de payer deux échéances** de fermage à l'expiration du délai de trois mois suivant le commandement et n'avaient proposé de les régler que le 18 avril 2017, et constaté que **la modification des lieux imputée au bailleur n'engendrait aucun trouble de jouissance**,

- la cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'ils **ne justifiaient pas** d'une **raison sérieuse et légitime** au sens de l'article L. 411-31, I, du code **rural** et de la pêche maritime, en a exactement déduit que la résiliation du **bail** devait être prononcée ;

# Deux défauts une mise en demeure acompte postérieur à la saisine > résiliation

- **3<sup>ème</sup> civ. 19 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-22072**
- ayant retenu, à bon droit, que les deux défauts de paiement du fermage exposant le preneur à une résiliation du **bail** peuvent être constitués par le défaut de paiement d'au moins deux échéances réclamées dans une seule mise en demeure régulière en la forme et relevé que la mise en demeure notifiée à Mme E... et demeurée infructueuse visait plus de deux échéances, la cour d'appel, qui a constaté que le paiement d'un **acompte** n'était intervenu **que postérieurement à l'introduction de l'instance**, en a exactement déduit que la défaillance du preneur était caractérisée ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que Mme E... était défailante dans l'administration de la preuve, qui lui incombait, de **l'existence des raisons sérieuses et légitimes qu'elle alléguait** pour justifier du retard dans le paiement de ses loyers, la cour d'appel a pu en déduire que la résiliation du **bail** devait être prononcée

# Fermage impayé effet déclaratif du partage > droit propre – paiement partiel > consignation modalités irrégularités

- **3<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2020 N° de pourvoi: 18-23944**
- Si la saisine initiale du tribunal paritaire des baux ruraux ne prenait pas en compte **l'effet déclaratif du partage**, les consorts S...-Y...-Q... avaient régularisé leurs demandes, en distinguant la période d'indivision et la période postérieure, ce dont il résultait que l'irrecevabilité avait disparu au moment où elle statuait, et que le titulaire de chaque parcelle avait un droit propre à faire valoir, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision.
- la cour d'appel a relevé qu'un commandement de payer portant sur les fermages dûs pour la période du 1er mars 2012 au 31 août 2015 avait été délivré le 19 mars 2015 à Mme B... S... et que, postérieurement à la cessation de l'indivision, le versement de l'intégralité des sommes exigibles n'avait pas été effectué en temps utile.

8. D'autre part, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un argument inopérant, a exactement retenu que la consignation des fermages dus postérieurement à la cessation de l'indivision sur un compte Carpa ne pouvait être réalisée unilatéralement par le débiteur sans autorisation judiciaire.

9. Elle a pu en déduire **que le versement de l'intégralité des sommes exigibles n'avait pas été effectué en temps utile et que la résiliation du bail devait être prononcée.**

# QPC mise à disposition EARL ordonnance 2006 mise en demeure - application dans le temps -



- « *L'article L. 324-11 du code rural et de la pêche maritime tel qu'il a existé entre la loi n° 93-934 du 22 juillet 1993 et l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 est-il contraire au principe d'égalité tel qu'issu de l'article 6 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 et consacré par la jurisprudence du Conseil Constitutionnel pour exclure sans raison, s'agissant de l'exploitation agricole à responsabilité limitée, les garanties instituées par l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime tel qu'issu de la loi du 30 décembre 1988, et notamment la garantie tenant à la nécessité d'une mise en demeure préalablement à l'exercice par le bailleur d'un action en résiliation en cas de manquement du preneur à son obligation d'exploitation effective et permanente ?* »

## Cour de cassation – 3<sup>ème</sup> chambre civile du 19 mars 2020 (19-22.396)

- 5. L'article L. 324-11 du code rural et de la pêche maritime, qui prévoyait, au cas où le preneur ne continuait pas à se consacrer à l'exploitation du bien loué ou lorsque tous les membres de la société ne participaient pas à la mise en valeur des biens, que le bailleur était dispensé d'adresser au preneur une mise en demeure avant de solliciter la résiliation du bail dans l'hypothèse où les terres étaient mises à disposition d'une EARL, a été **abrogé par l'ordonnance du 13 juillet 2006, qui a modifié l'article L. 411-31** du même code, selon lequel notamment le bail rural peut être résilié pour toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37 de ce code, relatif à la mise à disposition par le preneur au profit d'une société agricole des terres prises à bail.
  - 6. M. et Mme Y... ont sollicité la résiliation du bail pour infraction aux dispositions de l'article L. 411-37 par requête du 26 juillet 2016.
  - 7. L'article L. 324-11 du code rural et de la pêche maritime n'était donc plus en vigueur lorsque l'action a été introduite, de sorte que la condition d'applicabilité au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 n'est pas remplie.
  - 8. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel
- [l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 : art. 16 : « Les dispositions de la présente ordonnance sont applicables aux baux en cours à la date de sa publication (...) » ]

# Le contrôle des structures ne constitue pas un motif de résiliation

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019 n°18-12417**

Attendu que, pour prononcer la résiliation du bail, l'arrêt retient que l'exploitation n'est pas conforme aux règles du contrôle des structures ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la **méconnaissance, en cours de bail, du dispositif de contrôle des structures ne constitue pas un motif de résiliation prévu par la loi**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

renvoi après cassation (3e Civ. 17 novembre 2016 pourvoi n° 15-21814)

27 mai 2009 08-14982

29 mai 2019 n°08-14982

9 mai 2019 n°18-15271

# Mise à disposition : avertissement ? ou Apport : agrément ?

- **3<sup>ème</sup> civ . 9 mai 2019 N° de pourvoi: 17-26396**
- Vu les articles L. 411-35, L. 411-37 et L. 411-38 du code **rural** et de la pêche maritime ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 15 juin 2017), que, par acte du 20 février 1995, L... Y..., décédée le [...], a acquis de M. C... Q... un terrain agricole ; que, soutenant que celle-ci avait autorisé M. D... Q..., fils du vendeur, à utiliser à titre précaire deux parcelles pour y faire passer ses chevaux, Mme P... V..., Mme V... et Mme H... , ses filles, héritières, ont assigné celui-ci et la SARL Espace Equitation devant le tribunal de grande instance en restitution des lieux ; qu'une ordonnance du 15 mai 2014 a constaté que les parties étaient liées par un **bail rural** et les a renvoyées devant le tribunal paritaire des baux ruraux ; que les **bailleres** 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. Q... 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 **bailleres** 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. Q..., nécessitant l'information des bailleres, 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 ;

# Clause non écrite et prescription ?

- **1<sup>ère</sup> civ. 13 mars 2019 n°17-23169**
- La demande tendant à voir réputer **non écrites** les clauses litigieuses **ne s'analysait pas en une demande en nullité, de sorte qu'elle n'était pas soumise à la prescription quinquennale**
- Ayant relevé que la stipulation d'un intérêt caractérisait le contrat de prêt dont la clause fixant l'intérêt conventionnel était abusive, c'est à bon droit qu'une cour d'appel a substitué le taux de l'intérêt légal à celui de l'intérêt conventionnel, en tant que disposition de droit national à caractère supplétif, sous peine d'entraîner l'annulation du contrat et ainsi d'imposer au consommateur la restitution immédiate du capital emprunté,
- GAZ PAL n°31 17 septembre 19 P.23 note HOUTCIEFF

# Cessation du manquement début de la prescription quinquennale

- **3<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2020 N° de pourvoi: 18-26073**
- Vu les articles L. 411-31, II, 1°, et L. 411-35 du code **rural** et de la pêche maritime, ensemble l'article 2224 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que toute cession de **bail**, sauf si elle est consentie, avec l'agrément du **bailleur** 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 du **bail rural**, constitue **un manquement à une prohibition d'ordre public ouvrant au bailleur le droit d'agir en résiliation à tout moment dans les limites de la prescription quinquennale** ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 18 octobre 2018), que Mme U..., propriétaire de parcelles de terre données à **bail** à M. K... I..., a sollicité la résiliation du **bail** pour cession sans autorisation au fils du preneur, M. X... I... ;

Attendu que, pour déclarer prescrite la demande, l'arrêt retient qu'une précédente action de Mme U... a, par un arrêt du 3 octobre 2013, été rejetée définitivement, comme irrecevable, que l'article 2243 du code civil, en vertu duquel l'interruption de prescription est non avenue en cas de rejet définitif de la demande, ne distingue pas les moyens de fond et les fins de recevoir et que, la prescription quinquennale ayant couru dès la saisine initiale du tribunal paritaire des baux ruraux, le 12 novembre 2009, les demandes présentées le 23 février 2015 sont prescrites ;

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

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée, l'arrêt rendu le 18 octobre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes

# Hangar irrégulier - construction fermière empiètement action en démolition prescription quinquennale !

- **3è Cass. 23 janvier 2020 N° de pourvoi: 18-22217**

- par acte du 25 octobre 1970, P... I... a donné à **bail** à M. et Mme F... plusieurs parcelles et bâtiments ; que, par acte du 22 juin 1973, il leur a vendu deux de ces parcelles, supportant un hangar, le **bail** se poursuivant sur les autres ; qu'en 1976, M. et Mme F... ont construit sur une des parcelles restées à **bail** une extension du hangar qu'ils avaient acquis ; que P... I... est décédé le [...], en laissant pour lui succéder son épouse et leurs enfants ; que, par acte du 3 octobre 1996, M. et Mme F... ont cédé leur **bail** à leur fils L... F... avec l'agrément des **baillleurs**, sans transfert des améliorations ; que le **bail** a été résilié le 29 décembre 2011 ; que, par déclaration du 18 janvier 2016, les consorts I... ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en démolition de la partie de l'extension empiétant sur le terrain leur appartenant ;

Attendu que les consorts I... font grief à l'arrêt de déclarer leur action irrecevable pour cause de prescription ;

Mais attendu qu'ayant relevé que **l'action en démolition** introduite devant le tribunal paritaire des baux ruraux à l'encontre des anciens preneurs était fondée sur le fait que les **constructions, qu'ils avaient réalisées sans autorisation** et n'avaient pas transmises au nouveau preneur, étaient **en contravention avec les règles du statut du fermage**,

- la cour d'appel en a déduit à bon droit qu'il s'agissait d'une **action personnelle** se prescrivant, selon l'article 2224 du code civil, issu de la loi du 17 juin 2008, par cinq ans, le nouveau délai courant à compter de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ;

# Cession prohibée- apport par un autre coopérateur des fruits produits par les parcelles données à bail

- **3 ème civ. 4 juillet 2019 n° de pourvoi: 18-1524**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 février 2018), que, par acte du 31 mai 2006, G... O..., Mmes U... et X..., la SCEA La Bastide neuve (les consorts U... X...) ont consenti à M. W... un **bail** à ferme sur plusieurs parcelles ; que, par lettres du 18 mars 2014, elles lui ont délivré trois congés ; que, par déclaration du 28 septembre 2015, le preneur a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation des congés ; que les **baillleurs** ont demandé reconventionnellement la résiliation du **bail** ;

Attendu que les consorts U... X... font grief à l'arrêt de dire que le **bail est divisible** ;

Mais attendu qu'**ayant procédé à la recherche de la commune intention des parties, que l'ambiguïté de la clause désignant l'objet du bail rendait nécessaire, et relevé que les parcelles, ayant leurs propres localisation, desserte et mode de culture, appartenaient à des propriétaires différents, que les fermages étaient réglés séparément et que trois congés distincts avaient été délivrés**, la cour d'appel en a souverainement déduit que **le fonds donné à bail n'était pas indivisible** ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

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

Attendu que, pour rejeter la demande de résiliation, l'arrêt retient que les **baillleurs** n'établissent pas que les terres louées font l'objet d'une **mise à disposition à titre onéreux** consentie par le preneur à une tierce société, au nom de laquelle les parcelles ont été répertoriées sur le **casier viticole** et les **registres tenus par la cave coopérative** ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si l'apport par un autre coopérateur des fruits produits par les parcelles données à bail ne constituait pas une violation de l'obligation du preneur en place de les exploiter activement et personnellement**, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ; **PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,**

# Contrepartie onéreuse - sous location erreur commune - caractérisation

- **3<sup>ème</sup> civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-16805**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 6 novembre 2017), que l'entreprise à responsabilité limitée Renfermedi (l'EARL), bénéficiaire d'un **bail rural** que le groupement foncier agricole Domaine de la Brunetterie (le GFA) lui avait consenti sur diverses parcelles de terre, a mis une partie de celles-ci à la disposition du groupement agricole d'exploitation en commun Guillemaille (le GAEC) en lui facturant des ventes d'herbe ; que le GFA a assigné en expulsion le GAEC, qui a sollicité la reconnaissance d'un **bail rural** ;

Vu l'article 544 du code civil, ensemble l'article L. 411-35 du code **rural** et de la pêche maritime ;

Attendu que, pour rejeter la demande du GFA, l'arrêt retient que, bien que les consorts W..., associés du GFA, l'EARL et le GFA aient su que l'EARL n'était pas propriétaire des terres et que le **bail rural** implique l'interdiction de toute sous-location, les consorts W... ont établi, au nom de l'EARL, des factures de ventes d'herbe, que cette société s'est comportée en propriétaire apparent des terres exploitées et que, compte tenu des agissements de cette dernière et des consorts W..., ainsi que du caractère occulte du GFA, le GAEC a pu légitimement croire qu'il traitait avec le véritable propriétaire des terres ;

Qu'en statuant ainsi, sans caractériser l'existence d'une erreur commune et alors qu'elle avait constaté que le GAEC avait utilisé les terres de manière continue en s'acquittant d'une contrepartie financière, ce dont il résultait que les terres avaient été sous-louées, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

# Mise à disposition fraude - rétroactivité

- 3<sup>ème</sup> civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 17-31058 18-10271 18-10725

- Vu l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, ensemble le principe la fraude corrompt tout ;

Attendu qu'il résulte de ce texte et de ce principe que **le preneur mettant les biens loués à la disposition d'une société d'exploitation reste seul titulaire du bail** et que la qualification de **montage frauduleux** repose sur la réunion concomitante **d'un élément moral** et d'un **élément matériel** ;

Attendu que, pour dire que la SCEA est devenue preneur à **bail** des parcelles qu'elle avait exploitées sans contestation pendant près de vingt-trois ans conformément à la convention de mise à disposition conclue avec son associé, l'arrêt retient qu'il n'est pas nécessaire que les éléments caractérisant la fraude aient existé dès l'origine du **bail** consenti par l'aïeul du preneur et qu'il suffit qu'ils soient réunis en cours d'exécution de cette relation, l'intérêt des consorts Y... étant de se libérer des contraintes du statut du fermage dès lors que, dès les années 1990, ils envisageaient de procéder à une **opération immobilière d'envergure** ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'intention frauduleuse doit être caractérisée au jour de la réalisation du montage, après avoir relevé que M. G... Y... avait pris à bail des terres de son grand-père par acte du 4 décembre 1973 et qu'il avait consenti une convention de mise à disposition des terres à la SCEA par acte du 30 novembre 1984 à effet du 9 novembre 1982,**

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

# Agissements du preneur compromission

- **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** et a, par ces seuls motifs,
  - légalement justifié sa décision ;

# herbicides non conformes - matériel inadapté

## Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds - gravité

- **3<sup>ème</sup> civ. 28 novembre 2019 N° de pourvoi: 17-3147**
- ayant constaté que la SARL avait employé, depuis 2008, des **produits herbicides non conformes** à la culture de pieds-mères de porte-greffe et utilisé, depuis 2011, un **matériel d'épandage inadapté** à cette végétation, la cour d'appel a retenu souverainement que le dépérissement précoce des plants engendré par cette méconnaissance des pratiques culturales avait compromis la bonne exploitation du fonds ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté, nonobstant l'absence d'état des lieux à l'entrée, que le dépérissement infligé aux végétaux affectait aussi bien ceux que la preneuse avait plantés que ceux, majoritairement atteints, qui préexistaient à la conclusion du bail, la cour d'appel en a exactement déduit que **la gravité des manquements justifiait la résiliation du bail en son entier** ;

# Non renouvellement - « Impéritie » du preneur

- **3<sup>ème</sup> civ. 12 décembre 2019 N° de pourvoi: 18-19314**
- Qu'ayant analysé la valeur et la portée des éléments produits et procédé à la **comparaison entre deux constats d'huissier de justice établis à une dizaine d'années d'intervalle**, le plus récent sur autorisation judiciaire et en présence de M. E...,
- et constaté que **l'impéritie\* persistante de celui-ci était contraire aux exigences d'une bonne exploitation et obérait la pérennité du fonds**,
- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, et abstraction faite d'un motif surabondant, a pu en déduire que **le congé était fondé** et que l'expulsion devait être ordonnée
- [*\*: Incapacité dans l'exercice de sa profession ou de ses fonctions*]

# pratiques agro-biologiques - méthode conventionnelle

## L 411-27 CRpm clause – résiliation sans mise en demeure

- **3<sup>ème</sup> civ. 6 février 2020 N° de pourvoi: 18-25460**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 11 octobre 2018), que, par acte du 30 mars 2001, ayant pris effet le 1er mars précédent, M. Y. a donné à **bail** à M. et Mme H... plusieurs parcelles ; qu'une **clause du contrat prévoyait que les terres seraient cultivées au titre des contraintes agro-environnementales** et selon des méthodes agro-biologiques ; que par déclaration du 23 mai 2016, M. Y. a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du **bail** et expulsion des preneurs ; Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que les manquements imputés aux preneurs, qui n'avaient jamais exécuté la clause les obligeant à respecter les règles de production biologique en vigueur, s'étaient poursuivis **depuis la conclusion du bail et avaient perduré après son renouvellement** aux mêmes conditions, la cour d'appel a, en visant le **bail** souscrit le 30 mars 2001, tacitement renouvelé le 1er mars 2010, prononcé la résiliation du **bail** en cours au jour de la demande de résiliation ; (...)

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, à bon droit, sans procéder à une application rétroactive des dispositions de l'ordonnance du 13 juillet 2006, qu'il résulte de l'article L. 411-27 du code rural, dans sa rédaction applicable le 30 mars 2001, que le preneur s'expose à la résiliation s'il emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle a été contractuellement destinée, de sorte qu'une clause prévoyant des méthodes de culture respectueuses de l'environnement n'est pas contraire à l'ordre public statutaire, et constaté que M. et Mme H..., en méconnaissance de la nature des terres expressément dédiées aux pratiques agro-biologiques, les avaient délibérément exploitées de façon « conventionnelle », la cour d'appel en a exactement déduit que ceux-ci avaient manqué à leurs obligations ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que le fonds était affecté à la production biologique, retenu que sa bonne exploitation était compromise par l'application de méthodes polluantes, contraires au classement des terres, et caractérisé le préjudice subi par le bailleur du fait des sanctions administratives engendrées par la non-conformité de ses parcelles à l'opération de conversion à l'agriculture biologique dans laquelle elles avaient été déclarées en totalité, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, en a souverainement déduit que la résiliation devait être prononcée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Mais attendu qu'**aucun texte ne subordonne la résiliation fondée sur les manquements du preneur compromettant la bonne exploitation du fonds à la délivrance préalable d'une mise en demeure**, de sorte que, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à celle que M. Y... avait signifiée, la cour d'appel, qui a constaté que les preneurs avaient méconnu leurs obligations et en caractérisé les conséquences, a légalement justifié sa décision ;

- (RL avril mai 20 p.124 n°10-2020 note KRAJESKI à rapprocher : RL 2019. 01-02, n°07-2019 et Cass.3<sup>e</sup> 01/10/2014 n°13-22306 RDR 15 p.1 Crevel)

# boues d'épuration conformes absence de compromission

- Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 12 mars 2020 n°19-10985
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 23 novembre 2018), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 11 mai 2017, pourvoi n° 15-25.878), que M. M... a pris à bail des parcelles appartenant à M. et Mme O... ; que ceux-ci ont demandé la résiliation du bail aux torts du preneur et la réparation des dommages qu'ils lui imputaient de ce fait ;

Attendu que M. et Mme O... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Mais attendu qu'ayant retenu exactement que le bailleur ne peut demander la résiliation judiciaire du bail que s'il justifie d'**agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds** et constaté qu'une commune s'étant engagée à céder au preneur, en vue de leur épandage, des boues d'épuration conformes à la réglementation et soumises à des analyses régulières, le contrôle sur place mis en oeuvre par l'inspection de l'environnement sur plainte des bailleurs n'avait décelé aucune anomalie, ce qui était corroboré par l'absence de poursuite de M. M... pour une quelconque infraction de pollution,

- la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de s'expliquer sur les pièces qu'elle décidait d'écarter, a pu en déduire, sans dénaturer, que n'étaient pas établis des manquements aux obligations locatives suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail ;

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

- GAZ PAL n°28 du 28 juillet 2020 p.38 note Marie Pierre Maitre



# Résiliation - cession irrégularité gravité (non) - péril (non)

- Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 6 juin 2019, 17-21.335,

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

Attendu qu'il résulte de ces textes que **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. E... U... 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 ; »

# Inscription MSA retraite agricole double déclaration PAC cession prohibée

- **3<sup>ème</sup> civ. 28 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-19346**
- Attendu que, pour rejeter la demande de résiliation pour cession prohibée, l'arrêt retient que la mise à disposition de la parcelle à l'EARL Terroir du Puigmal n'est pas démontrée, la seule inscription de celle-ci auprès de la mutualité sociale agricole n'étant pas déterminante ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la commune faisant valoir que la direction départementale des territoires et de la mer, chargée du versement des aides de l'Union européenne aux producteurs, avait reçu **la déclaration de deux exploitants concurrents, autres que le preneur en place lui-même, qui avait fait valoir ses droits à la retraite**, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

# Inopposabilité - sous location société commerciale

- **3<sup>ème</sup> civ. 14 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-12170**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 15 décembre 2017), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 3 décembre 2015, pourvoi n° 14-23.711), que M. I..., se prévalant d'un **bail** authentique consenti le 24 mars 1970 par son père sur des parcelles que celui-ci a ultérieurement données à **bail** sous seing privé du 1er mai 2005 à M. A..., a sollicité l'annulation ou l'inopposabilité à son égard du second **bail** et sa résiliation ;

Vu **l'article 1300 du code civil**, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que **la confusion laisse au titulaire de la créance qu'elle concerne la faculté d'opposer aux tiers les droits qu'il a acquis** ;  
Attendu que, pour rejeter la **demande en inopposabilité du bail** consenti à M. A..., l'arrêt retient que les droits que M. I... tirait lui-même du **bail** authentique précédent se sont éteints par confusion avec sa qualité de propriétaire, acquise au plus tard lors du partage de la succession de son père le 21 octobre 2010 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, **dans les relations avec les tiers, les droits définitivement acquis avant l'événement qui a produit la confusion ne disparaissent pas du seul fait de celle-ci**, la cour d'appel, qui a constaté que **le bail authentique avait été régulièrement publié**, a violé le texte susvisé ;

Vu **les articles L. 411-31, II, 1° et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime** ; Attendu qu'il résulte de ces textes que **toute sous-location ou cession, même partielle, constitue une cause de résiliation du bail rural** sans qu'il y ait lieu de rechercher si elle est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;

Attendu que, pour rejeter la demande de résiliation, l'arrêt retient que le fait d'avoir laissé la SARL Crapa'hutte implanter quelques tyroliennes ne saurait être considéré comme étant fautif au regard des obligations nées du **bail rural** litigieux, dès lors, d'une part, qu'il ne s'agit que d'une **activité secondaire** à l'activité agricole que M. A... exerce à titre principal, d'autre part, qu'il n'est pas démontré que cette activité secondaire **soit de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds** ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé **qu'une société commerciale exploitait une activité d'organisation de loisirs de plein air destinés aux touristes se déroulant sur des parcelles louées**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

# BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES)

## sous loyers – bénéficiaire- accession !

- **Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile du 12 septembre 2019 (18-20.727)**
- « - sauf lorsque **la sous-location a été autorisée par le bailleur**, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des **fruits civils** qui appartiennent **par accession au propriétaire** ;
- qu'ayant relevé que **les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur**,
- la cour d'appel en a déduit, à bon droit, nonobstant l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, **que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées.**
- > articles 546 et 547 du code civil relatifs au droit d'accession du propriétaire sur les fruits civils de son bien.
- JCP, éd. G, octobre 2019, n° 42, 1051, note Benoît Grimonprez et éd. E, octobre 2019, n° 42, 1476, note Joël Moneger - Bulletin d'information n° 915 du 1 février 2020 N° 63
- GAZ PAL n°41 26 novembre 2019 p. 69 notre Julien Laurent « Acquisition par accession par le propriétaire des loyers d'une sous location prohibée : les fruits civils sont ils des fruits comme les autres ? »

# restitution des fruits de l'exploitation

## • déclaration de récolte insuffisante

**3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° de pourvoi: 16-21177**

- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 11 février 2016), rendu sur renvoi après cassation (Com., 28 janvier 2014, pourvois n° 12-20.059 et 12-19.777), qu'un arrêt du 13 mars 2012 a annulé la cession des actifs de la SCA [...], propriétaire d'une exploitation viticole, à M. X... et à son épouse ; qu'à la suite de cette décision, la SCA [...] a conclu avec M. et Mme X... un prêt à usage pour l'année culturale 2012-2013 ; que l'arrêt du 13 mars 2012 a été cassé en ce qu'il avait rejeté la demande en restitution des fruits de l'exploitation viticole ;

Attendu que M. X... et Mmes Y... et I... X... (les consorts X...) font grief à l'arrêt de dire qu'étant possesseurs de mauvaise foi, ils devaient restituer à la SCA [...] les fruits perçus depuis leur entrée en jouissance, le 16 novembre 1998, jusqu'à remise effective des actifs possédés, à l'exception des fruits de l'année culturale 2012-2013, et de dire que les fruits à restituer devaient être évalués en fonction du bon état des vignes existant au jour de l'entrée en jouissance ;

Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit que le possesseur de mauvaise foi est **tenu de restituer au propriétaire non seulement les fruits naturels ou industriels de la terre perçus, mais encore ceux qu'il a négligé de percevoir**, et relevé, d'une part, que M. et Mme X... n'ont apporté par leur industrie aucune extension ou amélioration à l'exploitation viticole, d'autre part, que les vignes, en très bon état d'entretien et en pleine production lors de leur entrée en possession, ont présenté, du fait de leur carence dans la conservation de la chose frugifère, un taux anormalement élevé de pieds manquants ou morts non remplacés, ce qui a conduit à une réduction de la production et privé le propriétaire des fruits normaux de ses vignes dans leur état au jour de l'entrée en jouissance,

- la cour d'appel en a exactement déduit, sans statuer sur le remplacement du bien frugifère lui-même, **que les fruits devant être restitués ne pouvaient être évalués au regard des déclarations de récolte, lesquelles ne représentaient qu'une production viticole amoindrie ;**

# Charge de la preuve - fin d'éviction

- **3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° de pourvoi: 18-16265**

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

Attendu que, pour rejeter la demande de compensation entre les fermages et le coût des travaux d'irrigation pris en charge par M. X..., l'arrêt retient qu'il s'agit d'améliorations qui ne sont évaluées qu'à la sortie du preneur ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **s'il ne ressortait pas de la convention initiale du 1er janvier 1994 l'accord de M. I... pour que la contrepartie de la mise à disposition de ses terres à M. X... résulte du paiement de travaux par celui-ci**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Vu l'article 1315, devenu 1353, du code civil ;

Attendu que, pour fixer l'indemnisation des préjudices subis par M. X... et rejeter la demande de réintégration, l'arrêt retient que rien ne permet d'établir, en l'absence de mise en demeure de sa part, que le preneur n'a pas pu poursuivre l'exploitation après l'ordonnance de référé l'autorisant à accéder aux parcelles ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il **incombait à M. I... de démontrer qu'il avait mis fin à l'éviction du preneur conformément à la décision lui en faisant obligation**, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé ;

# Travaux – procédure - ordre public

## - respect -

- **3e civ. 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 ;

# Plantations propriété avenants postérieurs

- **3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019 N° de pourvoi: 18-16908**
- attendu qu'ayant constaté que les deux baux du 11 février 1972 comportaient une clause selon laquelle, à l'expiration du **bail**, toutes les plantations resteraient la propriété des **baillleurs** et que, dans deux actes du 11 avril 1980 et 21 août 1981, le **baillleur** avait renoncé au droit d'accession à la propriété des plantations que lui conféraient l'article 555 du code civil et les dispositions propres au statut des baux ruraux, de sorte que les plantations seraient la propriété du locataire dès leur réalisation effective et le resteraient à la fin du **bail**, et exactement retenu que la qualification de terres à vigne et non pas de vignes données aux terres prises à **bail** dans des actes notariés ultérieurs était sans effet sur la propriété des plantations,
- la cour d'appel, procédant à une interprétation souveraine de la volonté des parties, a pu en déduire que **les plantations réalisées « avant » la signature de ces avenants étaient la propriété du bailleur,**

# Amélioration / frais de replantation obligation du 'bailleur'

- 3<sup>ème</sup> civ. 14 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-18202
- Vu l'article 1719. 4° du code civil ;

Attendu que **le bailleur est obligé par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'assurer la permanence et la qualité des plantations** ;

Attendu qu'après avoir admis le principe d'une indemnisation de la société Z... et fils, l'arrêt ordonne une mesure d'expertise en donnant mission à l'expert de déterminer le montant de l'indemnité conformément aux dispositions de l'article L. 411-71 du code **rural** et de la pêche maritime ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **les frais de replantation\* ne constituent pas une amélioration mais l'obligation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations**.

- [\*frais de complantation ou racottage]
- l'article 1719 du code civil ensemble les articles L. 411-71 et L. 415-8 du code **rural** et de la pêche maritime

# 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** ;

# PV de conciliation indu - illicéité- Action en répétition ouverte (oui)

- **3<sup>e</sup> Civ. - 6 juin 2019. CASSATION PARTIELLE N° 17-19.486.**
- **« 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. »**
- *Doctrine : JCP 2019, éd. G, II, 731 (extrait de l'avis de l'avocat général) et 732, note Yves Strickler ;*
- *Rev. loyers 2019, p. 353, note Bernard Peignot.*
- *Bulletin d'information n° 912 du 1er décembre 2019 N° 1045*

# Sortie de ferme - indemnité - appréciation souveraine

- 3ème civ. 4 juillet 2019 N° de pourvoi: 18-15082
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 12 février 2018), que, par acte du 4 août 1989, MM. Q... ont consenti à M. et Mme G... un **bail** à long terme portant sur plusieurs parcelles ; que, par acte du 25 octobre 2010, les **baillleurs** leur ont délivré congé à effet du 10 novembre 2014, validé par un jugement irrévocable du 3 septembre 2012 ; que M. et Mme G... ont, après expertise, saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en fixation de l'indemnité de sortie de ferme ; que MM. Q... ont demandé reconventionnellement le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que M. et Mme G... font grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme **l'indemnité due aux preneurs sortants** ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'expert consulté par les preneurs avait assisté ces derniers lors des opérations d'expertise judiciaire et que les conclusions de ce technicien avaient été intégrées dans celles, non sérieusement critiquées, de l'expert judiciaire, la cour d'appel a pu se fonder sur le rapport d'expertise judiciaire ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que M. et Mme G... font le même grief à l'arrêt ; Mais attendu qu'ayant analysé la valeur et la portée des éléments produits, la cour d'appel, qui a constaté que le **bail** avait pris fin le 11 novembre 2014, date d'effet du congé, a souverainement retenu, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant sur l'autorisation des **baillleurs**, que les preneurs sortants ne rapportaient pas la preuve, qui leur incombait, de la **réalité et du coût des travaux** invoqués ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que M. et Mme G... font grief à l'arrêt de fixer **l'indemnité d'occupation à une certaine somme** ;

Mais attendu qu'ayant analysé, sans les dénaturer, la valeur et la portée des pièces versées aux débats, ainsi que du procès-verbal de reprise des lieux, **la cour d'appel**, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, **a évalué souverainement la contrepartie de la jouissance des parcelles jusqu'à leur libération entière et définitive** ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

# 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,

# Restitution des immeubles charge de la preuve par le preneur

- **3<sup>ème</sup> civ. 6 février 2020 N° de pourvoi: 17-19330**
- Vu l'article 1315, devenu 1353, du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, l'arrêt retient que M. C... ne rapporte pas la preuve que M. W... occupait les parcelles à la date d'expiration du **bail** ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombait au preneur d'établir qu'il avait restitué le bien loué au terme du bail, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé ;

# Congés non contestés - décès - procédure d'expulsion - intimés

- **3<sup>ème</sup> civ. 11 juillet 2019 N° de pourvoi: 17-14235**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 31 octobre 2016), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 14 janvier 2015, pourvoi n° 13-25252), que, par actes des 22 avril 1986 et 30 janvier 1988, Mme V... a donné à **bail** à MM. O... et C... Y... des parcelles agricoles ; que, par actes du 24 février 2009, elle leur a fait délivrer des congés en raison de l'âge de la retraite ;
- que, C... Y... étant décédé le [...], son frère O... a continué à exploiter les terres ;
- que, par déclaration du 7 novembre 2011, **Mme V... a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour voir constater que celui-ci était devenu « occupant sans droit ni titre » à l'échéance des baux respectifs ;**

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de valider les congés et de lui ordonner de libérer les parcelles ;

Mais attendu qu'ayant relevé que Mme V... avait délivré **des congés à chacun des copreneurs qui ne les avaient pas contestés et retenu que ces congés avaient produit effet à la date d'expiration des baux en l'absence de renouvellement,**

- la cour d'appel, qui en a déduit que Mme V... n'était pas tenue d'appeler en intervention forcée, dans une instance tendant à l'expulsion du copreneur sortant, les frères et soeurs de C... Y..., autres que M. O... Y... déjà partie à la procédure, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

# Libération des lieux – exigibilité des fermages - articulation

- **3<sup>ème</sup> civ. 23 mai 2019 N° de pourvoi: 16-17895**
- **« l'acceptation de la libération des lieux ne suffit pas à caractériser une renonciation non équivoque aux loyers dus par un locataire jusqu'au terme du délai de préavis ;**
- que la cour d'appel, qui a relevé que, le 29 octobre 2011, M. A... avait notifié à Mme E... qu'il quitterait les lieux au plus tard le 31 janvier 2012 et que celle-ci avait répondu le 17 janvier qu'elle avait pris bonne note de son départ pour cette date, a pu en déduire qu'en l'absence de renonciation par la **bailleresse** au préavis prévu par le statut des baux ruraux, la demande devait être accueillie. »

# Occupation sans droit ni titre - Expulsion

## Ingérence proportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété

- **3<sup>ème</sup> civ. 28 novembre 2019 n° 17-228 10**
- **L'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété**  
à rapprocher : 3e Civ., 4 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.119, Bull. 2019, III
- GAZ PAL n°7 du 18/02/20 p. 74 note Parmentier

# Violation des règles d'urbanisme sanctions proportionnées au regard de l'article 8 de la Convention européenne

- **Civ. 3<sup>e</sup> 16 janv. 2020 n° 19-10.375**
- « La réalisation d'aménagements et de **constructions** sur une parcelle classée en zone naturelle, au mépris des règles d'urbanisme applicables,
- ne peut conduire à la démolition et à l'expulsion des occupants
- que si une telle sanction est concrètement **proportionnée à leur droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile.** »

**VENTES**

# **VENTE - Vendeur - Obligation d'information – Actes ayant fait l'objet d'une publication –**

## **Existence d'un arrêté préfectoral relatif à un plan de prévention des risques d'inondation**

- **3<sup>ème</sup> civ. 19 septembre 2019 N° de pourvoi: 18-16700 18-16935 18-17562**
- Il résulte des dispositions combinées de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et des articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicable, que, si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants.
- Dès lors, une cour d'appel, qui relève que l'acte authentique de vente d'un terrain de camping ne faisait pas état, dans le dossier de **diagnostic technique**, de son classement en **zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation approuvé**, postérieurement à la promesse de vente, par un arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département et retient à bon droit que la consultation de ce recueil, et non le site internet de la préfecture, renseignait utilement les contractants, en déduit exactement
- qu'en **l'absence d'information sur l'existence d'un risque visé par le PPRNP**, il y a lieu de prononcer **la résolution de la vente**

**Textes appliqués :** article L. 125-5 du code de l'environnement ; articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation

# arasement du mur de 40 cm - charge 'personnelle'

## vente transmission de l'obligation (non)

- **3<sup>ème</sup> civ. 7 novembre 2019 N° de pourvoi: 18-21447**
- Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 19 juin 2018), que, par acte sous seing privé du 23 mai 1997, S... C... a autorisé son voisin, M. T..., à **abaisser de quarante centimètres le mur dont elle était propriétaire et qui séparait leurs deux fonds, avec obligation, s'il vendait sa propriété, de le remonter à sa hauteur initiale** ; que M. D... a acquis la propriété de S... C... le 31 août 2006 ; que M. T... a vendu la sienne le 17 juillet 2013 ; que M. D... a assigné M. T..., sur le fondement de l'article 1134 du code civil, en paiement d'une somme représentant le **coût de démolition et de reconstruction du mur** ; Attendu que M. D... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu que le contrat avait établi une relation purement bilatérale entre les deux voisins signataires, que M. T... avait **arasé le mur conformément à la convention**, qu'aucune servitude n'était démontrée, qu'il n'était pas fait mention dans le contrat que l'obligation bénéficierait aux ayants cause à titre particulier de S... C... et que M. D... n'avait pas acquis l'immeuble sous condition que l'obligation de M. T... se transforme en obligation envers lui,

- la cour d'appel, qui a souverainement retenu que **la charge imposée à M. T... était personnelle et ne pouvait s'analyser comme étant attachée à l'immeuble voisin**, en a exactement déduit, dès lors que le caractère accessoire d'un droit ne saurait résulter du seul fait qu'il soit né à l'occasion du bien transmis, **que M. D..., tiers à la convention, ne pouvait s'en prévaloir** ;

# Vente promesse sous seing privé Promesse d'une durée supérieure à dix-huit mois - Notaire - Application dans le temps

- **3<sup>e</sup> Civ. - 18 avril 2019 CASSATION N° 18-13.238.**
- L'article **L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation** n'est applicable qu'aux promesses de vente consenties après le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et à leur prorogation.
- Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui, pour déclarer nulle la prorogation d'un acte sous seing privé du 16 novembre 2007, retient que celle-ci a été effectuée le 16 novembre 2012, comme convenu dans l'acte, soit pour une **durée postérieure à dix-huit mois** et sans avoir fait l'objet d'un acte notarié comme l'exige **l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation** applicable à la date de cette prorogation.
- 
- *Doctrine : D. 2019, somm., p. 889 ; JCP 2019, éd. N, Act., 468, note Charles-Edouard Bucher.*
- Bulletin d'information n° 909 du 15 octobre 2019 N° 923