



ANAVOR



ANAVOR



ANAVOR

# ANAVOR 2023

Annecy

ASPECTS du DROIT RURAL



**VEILLE ET  
ASPECTS DU  
DROIT RURAL**

**SAFER**

**PROPOSITIONS DE REFORME**

**STATUT DU FERMAGE STATUTAIRE**



I- SAFER

# SAFER PRÉEMPTION LE 2/11/1993 VALEUR FIXÉE PAR LE VENDEUR AU MOMENT DE LA PRÉEMPTION PAIEMENT LE 22 AOÛT 2011

**Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> Chambre civile 6 juillet 2022, 21-11.757,**

## Enoncé du moyen

7. M. [E] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir constater qu'il avait subi un préjudice résultant de la faute de la SAFER, condamner la SAFER au paiement de la somme de 237 416,95 euros à titre de dommages et intérêts correspondant à son préjudice financier, avec intérêts au taux légal à compter de la date de préemption, et à ordonner la capitalisation des intérêts, alors « que toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens ; que la décision de préemption d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, non suivie de rétrocession dans le délai de cinq ans et donnant lieu à un règlement tardif du prix, a pour conséquence de rompre le rapport de proportionnalité entre le but recherché et les moyens employés, le propriétaire du bien préempté supportant une charge excessive car se voyant priver de la plus-value générée par le bien sur une longue période ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que la SAFER de La Réunion a exercé son droit de préemption sur la parcelle litigieuse le 2 novembre 1993, que par arrêt rendu le 4 avril 1997 la cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion a dit que la préemption ainsi exercée par la SAFER de La Réunion avait entraîné le transfert de propriété du terrain, qu'au mois de mai 2003 M. [P] [E] avait assigné la SAFER de La Réunion en restitution de cette parcelle reprochant à celle-ci de n'avoir accompli aucune démarche en vue de la rétrocession de la parcelle et que la SAFER de La Réunion avait commis une faute en ne réglant le prix de vente que le 22 août 2011 soit avec retard ; qu'en déboutant néanmoins M. [P] [E] de sa demande tendant à obtenir réparation du préjudice qu'il avait subi du fait de la plus-value dont avait fait l'objet la parcelle préemptée, évaluée à la somme de 237 416,95 euros aux motifs que « la circonstance que la valeur de la parcelle ait pu évoluer entre temps et jusqu'au paiement du prix ne permet pas de remettre en cause le prix de vente tel que fixé par le vendeur au moment de la préemption » la cour d'appel a violé l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

## Réponse de la Cour

8. La cour d'appel ayant relevé que la **préemption avait été réalisée par la SAFER le 2 novembre 1993** au prix réclamé par le vendeur, elle a exactement retenu que **la circonstance que la valeur de la parcelle ait pu évoluer jusqu'au paiement effectif de ce prix intervenu le 22 août 2011** ne permettait pas de remettre en cause la valeur fixée par le vendeur au moment de la préemption, ce dernier ayant pris l'initiative de céder son bien, **la privation de la plus-value acquise par le bien après l'exercice de la préemption ne saurait constituer une atteinte portée aux droits du propriétaire initial** protégés par l'article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

# QUALITÉ POUR AGIR - ACQUÉREUR ÉVINCÉ CONTESTATION DE LA DÉCISION DE PRÉEMPTION

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 7 décembre 2022, 21-16.933

5. L'association et M. [H] font grief à l'arrêt de déclarer ce dernier irrecevable à agir en **annulation de la décision de préemption prise par la Safer**, alors « que pour justifier en appel les prétentions qu'elles avaient soumises au premier juge, les parties peuvent invoquer des moyens nouveaux, produire de nouvelles pièces ou proposer de nouvelles preuves ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que M. [H] avait constamment soutenu qu'il représentait l'association seule titulaire du bail et qu'il ne s'était pas prévalu, avant l'instance d'appel, d'aucun titre ou droit personnel sur les parcelles préemptées par la Safer de la Corse, refusant ainsi d'examiner le nouveau moyen de M. [H] tiré du fait qu'il avait qualité pour demander l'annulation de la décision de préemption prise par la Safer de la Corse le 16 février 2006 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 563 du code de procédure civile. »

7. Pour déclarer M. [H] irrecevable à agir en annulation de la décision de préemption, l'arrêt relève qu'il ne s'est prévalu, avant l'instance d'appel, d'aucun titre ou droit personnel sur les parcelles préemptées par la Safer et que dès lors, il ne justifie pas d'une qualité l'autorisant à poursuivre, sur le fondement de l'article L. 143-2 du code rural, l'annulation de la décision de préemption.

8. En statuant ainsi, alors qu'il lui incombait de répondre au moyen, qui pouvait être invoqué pour la première fois en appel, **par lequel M. [H] soutenait avoir qualité, en tant qu'acquéreur évincé, à contester la décision de préemption**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

# LA NOTIFICATION N'A PAS A ÊTRE EFFECTUÉE POSTÉRIEUREMENT À CELLE FAITE À LA PERSONNE CHARGÉE DE DRESSER L'ACTE D'ALIÉNATION

## Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 18 janvier 2023, 21-14.523

### Énoncé du moyen

4. La société fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en annulation de la décision de préemption, alors « **que la décision de préemption ne peut être notifiée par la SAFER à l'adjudicataire évincé qu'à compter de la notification faite au greffier de la juridiction d'adjudication** ; que la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition ; qu'en se fondant sur la date de réception de la notification de la décision de préemption de la SAFER par l'adjudicataire évincé, soit le 5 mars 2011, pour la déclarer régulière quand ce **courrier recommandé avait été expédié le 28 février 2011**, avant que, **le 2 mars suivant, la juridiction d'adjudication en ait eu connaissance**, la cour d'appel a violé les articles R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime dans sa version issue du décret n°92-1290 du 11 décembre 1992 et 668 du code de procédure civile. »

### Réponse de la Cour

5. Il résulte des articles L. 143-3 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime que la décision de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qui exerce **le droit de préemption est notifiée, à peine de nullité, à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la notification faite à la personne chargée de dresser l'acte d'aliénation.**

6. Cette notification à l'acquéreur évincé a pour objet de lui délivrer une information personnelle garantissant l'effectivité de son droit au recours.

7. **Le second des textes précités, qui fixe le délai maximal dans lequel la décision de préemption doit être notifiée à l'acquéreur évincé, n'impose pas que cette notification soit effectuée postérieurement à celle faite à la personne chargée de dresser l'acte d'aliénation.**

8. La cour d'appel a constaté que la décision de préemption a été signifiée au greffe du tribunal par acte du 2 mars 2011 et notifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue le 5 mars suivant.

9. Il en résulte que cette **notification est régulière.**

10. Par ce motif de pur droit, suggéré par la défense, substitué à ceux critiqués, conformément à l'article 620, alinéa 1er, du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié de ce chef.

**la décision de préemption est signée par le président de son conseil d'administration ou par toute personne régulièrement habilitée en accord avec le directeur général, le conseil d'administration d'une société anonyme détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.**

## **Cour de cassation 3ème Chambre civile 18 janvier 2023, 21-14.522,**

Enoncé du moyen

4. M. [P] fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en annulation de la décision de préemption, alors « que le délégataire ne peut déléguer plus de pouvoir qu'il n'en a lui-même reçu, tandis que la SAFER est autorisée pour cinq ans par décret à exercer un droit de préemption sur certaines catégories de biens immobiliers, de sorte que la délégation de pouvoirs autorisant le cadre d'une SAFER à préempter des biens immobiliers pour son compte ne peut excéder la durée prévue par le décret l'habilitant à exercer son droit ; qu'en déclarant, que sur la période considérée, les décrets avaient autorisé la SAFER à préempter, puis en ajoutant que, n'étant pas limitée dans le temps et se fondant de manière générique sur le décret attributif en vigueur, la délégation de pouvoirs donnée par le conseil d'administration de la SAFER à M. [J] le 8 avril 2004 n'était pas périmée lorsque, le 4 juillet 2011, le délégataire avait exercé le droit de préemption sur les parcelles adjudgées à l'exposant, la cour d'appel a violé les articles R. 143-1 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime ainsi que les articles L. 225-35 et L. 225-56 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article L. 143-7, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, dans les zones où se justifie l'octroi d'un droit de préemption et sur demande de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural intéressée, un décret autorise l'exercice de ce droit et en fixe la durée.

6. Selon l'article R. 143-6 du même code, la décision de préemption est signée par le président de son conseil d'administration ou par toute personne régulièrement habilitée à cet effet.

7. Selon l'article L. 225-56, II, du code de commerce, en accord avec le directeur général, le conseil d'administration d'une société anonyme détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.

8. Aux termes de l'article 2003 du code civil, le mandat finit par la révocation du mandataire, par la renonciation de celui-ci au mandat, ou par la mort, la tutelle des majeurs ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire.

9. Il résulte de ces textes, que le conseil d'administration d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, constituée en société anonyme, peut déléguer pour une durée indéterminée, s'achevant de l'une des manières prévues pour le mandat, le droit de préempter que cette société a été autorisée à exercer par décret.

10. Cette délégation ne prend pas fin au terme de la durée de l'autorisation de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural à préempter, dès lors que celle-ci a été renouvelée.

11. La cour d'appel a relevé que **la SAFER s'était vu conférer le droit de préempter pour une durée de cinq ans par un décret du 3 juillet 2003, puis par un décret du 30 juin 2008 prenant effet à compter de l'expiration de l'autorisation précédemment accordée et qu'il en résultait que sur la période comprise entre le 7 avril 2004, date de la délégation de pouvoir, et le 30 juin 2011, date de la décision de préemption, cette société avait toujours eu, sans aucune interruption, le pouvoir d'exercer le droit de préemption.**

12. Elle a constaté que **la délégation de pouvoir du 7 avril 2004 n'était pas limitée dans le temps et ne se référait pas au décret du 3 juillet 2003, mais au décret attributif en vigueur.**

13. Elle en a exactement déduit que la nullité de la décision de préemption n'était pas encourue de ce chef. 14. Le moyen n'est donc pas fondé.

**le conseil d'administration d'une SAFER, constituée en société anonyme, peut déléguer pour une durée indéterminée, s'achevant de l'une des manières prévues pour le mandat, le droit de préempter que cette société a été autorisée à exercer par décret.**

## **Cour de cassation 3ème Chambre civile 18 janvier 2023 n° 21-14.523**

### **Enoncé du moyen**

11. La société fait le même grief à l'arrêt, alors « que le délégataire ne peut déléguer plus de pouvoir qu'il n'en a lui-même reçu, tandis que la SAFER est autorisée pour cinq ans par décret à exercer un droit de préemption sur certaines catégories de biens immobiliers, de sorte que la délégation de pouvoirs autorisant le cadre d'une SAFER à préempter des biens immobiliers pour son compte ne peut excéder la durée prévue par le décret l'habilitant à exercer son droit ; qu'en déclarant, que sur la période considérée, les décrets avaient autorisé la SAFER à préempter, puis en ajoutant que, n'étant pas limitée dans le temps et se fondant de manière générique sur le décret attributif en vigueur, la délégation de pouvoirs donnée par le conseil d'administration de la SAFER à M. [D] le 8 avril 2004 n'était pas périmée lorsque, le 28 février 2011, le délégataire avait exercé le droit de préemption sur les parcelles adjudgées à l'exposante, la cour d'appel a violé les articles R. 143-1 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime ainsi que les articles L. 225-35 et L. 225-56 du code de commerce. »

### **Réponse de la Cour**

12. Selon l'article L. 143-7, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, dans les zones où se justifie l'octroi d'un droit de préemption et sur demande de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural intéressée, un décret autorise l'exercice de ce droit et en fixe la durée.

13. Selon l'article R. 143-6 du même code, **la décision de préemption est signée par le président de son conseil d'administration ou par toute personne régulièrement habilitée à cet effet.**

14. Selon l'article L. 225-56, II, du code de commerce, **en accord avec le directeur général, le conseil d'administration d'une société anonyme détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.**

15. Aux termes de l'article 2003 du code civil, **le mandat finit par la révocation du mandataire, par la renonciation de celui-ci au mandat, ou par la mort, la tutelle des majeurs ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire.**

16. Il résulte de ces textes, que **le conseil d'administration d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, constituée en société anonyme, peut déléguer pour une durée indéterminée, s'achevant de l'une des manières prévues pour le mandat, le droit de préempter que cette société a été autorisée à exercer par décret.**

17. Cette délégation ne prend pas fin au terme de la durée de l'autorisation de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural à préempter, dès lors que celle-ci a été renouvelée.

18. La cour d'appel a relevé que la SAFER s'était vu conférer le droit de préempter pour une durée de cinq ans par un décret du 3 juillet 2003, puis par un décret du 30 juin 2008 prenant effet à compter de l'expiration de l'autorisation précédemment accordée et qu'il en résultait que sur la période comprise entre le 7 avril 2004, date de la délégation de pouvoir, et le 28 février 2011, date de la décision de préemption, cette société avait toujours eu, sans aucune interruption, le pouvoir d'exercer le droit de préemption.

19. Elle a constaté que **la délégation de pouvoir du 7 avril 2004 n'était pas limitée dans le temps et ne se référait pas au décret du 3 juillet 2003, mais au décret attributif en vigueur.**

20. Elle en a exactement déduit que **la nullité de la décision de préemption n'était pas encourue de ce chef.**



# La délégation ne prend pas fin au terme de la durée de l'autorisation de la SAFER à préempter, dès lors que celle-ci a été renouvelée.

## Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 18 janvier 2023, 21-14.496

### Enoncé du moyen

11. M. [C] fait le même grief à l'arrêt, alors « que le délégataire ne peut déléguer plus de pouvoir qu'il n'en a lui-même reçu, tandis que la SAFER est autorisée pour cinq ans par décret à exercer un droit de préemption sur certaines catégories de biens immobiliers, de sorte que la délégation de pouvoirs autorisant le cadre d'une SAFER à préempter des biens immobiliers pour son compte ne peut excéder la durée prévue par le décret l'habilitant à exercer son droit ; qu'en déclarant, que sur la période considérée, les décrets avaient autorisé la SAFER à préempter, puis en ajoutant que, n'étant pas limitée dans le temps et se fondant de manière générique sur le décret attributif en vigueur, la délégation de pouvoirs donnée par le conseil d'administration de la SAFER à M. [H] le 8 avril 2004 n'était pas périmée lorsque, le 28 février 2011, le délégataire avait exercé le droit de préemption sur les parcelles adjudgées à l'exposant, la cour d'appel a violé les articles R. 143-1 et R. 143-6 du code rural et de la pêche maritime ainsi que les articles L. 225-35 et L. 225-56 du code de commerce. »

### Réponse de la Cour

12. Selon l'article L. 143-7, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, dans les zones où se justifie l'octroi d'un droit de préemption et sur demande de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural intéressée, un décret autorise l'exercice de ce droit et en fixe la durée.

13. Selon l'article R. 143-6 du même code, la décision de préemption est signée par le président de son conseil d'administration ou par toute personne régulièrement habilitée à cet effet.

14. Selon l'article L. 225-56, II, du code de commerce, en accord avec le directeur général, le conseil d'administration d'une société anonyme détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués.

15. Aux termes de l'article 2003 du code civil, le mandat finit par la révocation du mandataire, par la renonciation de celui-ci au mandat, ou par la mort, la tutelle des majeurs ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire.

16. Il résulte de ces textes, que le conseil d'administration d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, constituée en société anonyme, peut déléguer pour une durée indéterminée, s'achevant de l'une des manières prévues pour le mandat, le droit de préempter que cette société a été autorisée à exercer par décret.

17. **Cette délégation ne prend pas fin au terme de la durée de l'autorisation de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural à préempter, dès lors que celle-ci a été renouvelée.**

18. La cour d'appel a relevé que la SAFER s'était vu conférer le droit de préempter pour une durée de cinq ans par un décret du 3 juillet 2003, puis par un décret du 30 juin 2008 prenant effet à compter de l'expiration de l'autorisation précédemment accordée et qu'il en résultait que sur la période comprise entre le 7 avril 2004, date de la délégation de pouvoir, et le 28 février 2011, date de la décision de préemption, cette société avait toujours eu, sans aucune interruption, le pouvoir d'exercer le droit de préemption.

19. Elle a constaté que la délégation de pouvoir du 7 avril 2004 n'était pas limitée dans le temps et ne se référait pas au décret du 3 juillet 2003, mais au décret attributif en vigueur.

20. Elle en a exactement déduit que **la nullité de la décision de préemption n'était pas encourue de ce chef.**

**rétrocession                      motivation de la SAFER**  
**« réalisation des objectifs prévus aux 1° et 2° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, en faire-valoir indirect pour les agriculteurs qui exploitaient les biens litigieux. »**

**Cour de cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile 18 janvier 2023 21-14.522,**

**Enoncé du moyen**



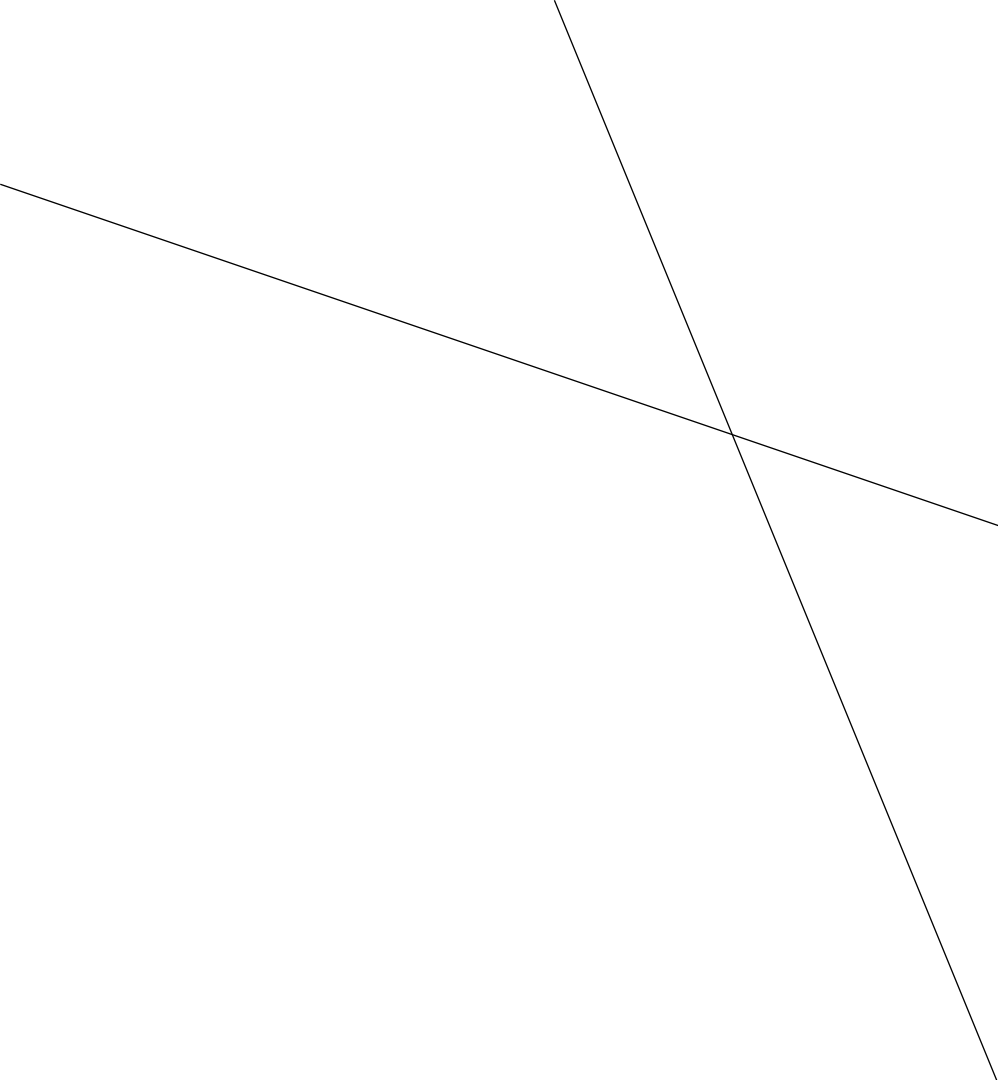
15. M. [P] fait le même grief à l'arrêt, alors « que dans leur mission d'amélioration des structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, **les SAFER peuvent préempter soit pour elles-mêmes puis rétrocéder leurs terrains aux agriculteurs choisis par leurs soins, soit au profit de départements ou d'agences de l'eau, qui sont ensuite libres de disposer des terrains pour satisfaire les objectifs qui sont les leurs** ; qu'en déclarant que la SAFER avait agi dans un but conforme à ses missions et avait permis, conformément à ce qu'elle annonçait dans sa décision, la réalisation des objectifs légaux en faire valoir indirect pour les agriculteurs qui exploitaient les biens litigieux, quand cette structure n'avait pas le pouvoir de préempter des terrains au profit d'une communauté d'agglomération et de lui laisser la charge de remplir à sa place les objectifs légaux qui lui étaient assignés, la cour d'appel a violé l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime. »

**Réponse de la Cour**

16. Selon **l'article R. 142-1 du code rural et de la pêche maritime**, dans sa rédaction issue du décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006, les biens sont attribués par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural aux candidats, personnes physiques ou morales, capables d'en assurer la gestion, la mise en valeur ou la préservation, compte tenu notamment de leur situation familiale, de leur capacité financière d'acquérir le bien et de le gérer, de l'existence de revenus non agricoles, de leurs compétences professionnelles et de leurs qualités personnelles, ainsi que de l'intérêt économique, social ou environnemental de l'opération. Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent céder ces biens à des personnes qui s'engagent à les louer, par bail rural ou par conventions visées à l'article L. 481-1 du même code, à des preneurs, personnes physiques ou morales, répondant à ces critères et ayant reçu l'agrément de la société, à condition que l'opération permette, compte tenu notamment de son intérêt économique, social ou environnemental, l'installation d'agriculteurs ou le maintien de ceux-ci sur leur exploitation ou l'amélioration des exploitations elles-mêmes.

17. La cour d'appel a constaté qu'**eu égard à la nature agricole des terrains préemptés, à leurs caractéristiques et à leur destination actuelle après rétrocession à la communauté d'agglomération du pays voironnais, il apparaissait que la SAFER avait permis, conformément à ce qu'elle annonçait dans sa décision, la réalisation des objectifs prévus aux 1° et 2° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, en faire-valoir indirect pour les agriculteurs qui exploitaient les biens litigieux.**

18. Elle a pu en déduire que la **SAFER avait agi dans un but conforme à ses missions** et que **la demande d'annulation de la décision de préemption devait être rejetée.**



# l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

Ordonnance n° 2022-1611 du 22 décembre 2022

**Décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 relatif au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine**

# Ordonnance n° 2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine



## Décret n° 2022-1223 du 10 septembre 2022 relatif au droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine

### Aliénations soumises au droit de préemption

« **Art. R. 218-9.** - Les dispositions de l'article R. 143-3 du code rural et de la pêche maritime sont applicables aux droits de préemption institués en application de l'article L. 218-1.

**Art. R. 218-19.** - La mise à bail ou la cession d'un bien acquis par le titulaire du droit de préemption, par application du présent chapitre, fait l'objet d'un **appel de candidatures** qui est précédé de l'**affichage d'un avis à la mairie** du lieu de situation de ce bien **pendant au moins quinze jours**.

« Cet avis décrit la **désignation** sommaire du bien, précise sa superficie totale, le nom de la commune, celui du lieudit ou la référence cadastrale et la mention de sa **classification** dans un document d'urbanisme s'il en existe, indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées ainsi que les coordonnées du service susceptible de délivrer les compléments d'information relatifs à l'appel à candidature.

« En cas de mise à bail, l'avis **énonce l'exigence d'un bail conforme aux dispositions de l'article L. 411-27 du code rural** et de la pêche maritime et énumère les clauses environnementales relatives aux mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau proposées.

« En cas de cession, l'avis énonce l'exigence d'un contrat portant obligations réelles environnementales, au sens de l'article L. 132-3 du code de l'environnement, et énumère les obligations réelles environnementales envisagées pour assurer la préservation de la ressource en eau. Il mentionne le prix envisagé.

« **Art. R. 218-20.** - Les biens acquis par application du présent chapitre **peuvent être mis à la disposition de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural par les personnes publiques propriétaires, dans le cadre des conventions prévues par l'article L. 142-6 du code rural** et de la pêche maritime,

« Ces conventions comprennent des dispositions permettant d'assurer que l'usage agricole du bien sera maintenu ou rétabli, dans le respect de l'objectif de préservation de la ressource en eau. A cette fin, **les baux visés au deuxième alinéa de l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime sont établis conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 218-13.**

## - Les dispositions de l'article R. 143-3 du code rural et de la pêche maritime sont applicables aux droits de préemption institués en application de l'article L. 218-1.

- Les acquisitions énumérées au 4° de l'article [L. 143-4](#) faites par les **salariés agricoles, les aides familiaux, les associés d'exploitation, les fermiers ou métayers évincés** ainsi que les agriculteurs à titre principal expropriés ne sont exemptées du droit de préemption que si elles concernent des fonds qui doivent constituer une exploitation agricole ou forestière.
- L'acquéreur doit s'engager pour lui et ses ayants cause à procéder à l'exploitation et conserver la destination agricole du bien pendant **une durée de dix ans à compter de la date de transfert de propriété**. Son engagement d'installation personnelle dans l'année de l'acquisition doit être joint à la déclaration préalable à cette acquisition.
- Seules peuvent être considérées comme **salariés agricoles, aides familiaux et associés d'exploitation** pour l'application du 4° de l'article L. 143-4 les personnes ayant l'une de ces qualités au moment de l'acquisition **depuis au moins un an** et justifiant de **l'expérience et de la capacité professionnelles** exigées des attributaires d'exploitations vendues par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, en application du premier alinéa de l'article [R. 142-1](#).
- Si les **terrains à acquérir** mentionnés au 5° (a) de l'article L. 143-4 sont destinés **à la construction, aux aménagements industriels ou à l'extraction de substances minérales**, l'acquéreur doit s'engager à donner aux terrains cette destination dans un délai qui ne peut excéder trois ans à compter de la date de réception de la notification par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. Cet engagement doit être **joint à la notification préalable** de l'opération.
- Lorsqu'il s'agit de **terrains destinés à la construction de maisons individuelles**, l'exception n'est applicable que dans la mesure où le terrain vendu a une superficie **inférieure à 2 500 mètres carrés** par maison, ou à la superficie minimale exigée par la réglementation, si elle est supérieure. Cette exception profite sans limitation de superficie aux terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs, à condition que les constructions à édifier couvrent, avec leurs cours et jardins, la totalité des terrains acquis. Pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, elle est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.



## ART. R. 218-19.



**La mise à bail ou la cession d'un bien acquis par le titulaire du droit de préemption**, par application du présent chapitre, fait l'objet d'un **appel de candidatures** qui est précédé de **l'affichage d'un avis à la mairie** du lieu de situation de ce bien **pendant au moins quinze jours**.

« Cet avis décrit la **désignation** sommaire du bien, précise sa superficie totale, le nom de la commune, celui du lieudit ou la référence cadastrale et la mention de sa **classification** dans un document d'urbanisme s'il en existe, indique le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées ainsi que les coordonnées du service susceptible de délivrer les compléments d'information relatifs à l'appel à candidature.

« En cas de **mise à bail**, l'avis énonce **l'exigence d'un bail conforme aux dispositions de l'article L. 411-27 du code rural** et de la pêche maritime et énumère les clauses environnementales relatives aux mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau proposées.

« **En cas de cession**, l'avis énonce l'exigence d'un contrat portant **obligations réelles environnementales**, au sens de l'article L. 132-3 du code de l'environnement, et énumère les **obligations réelles environnementales envisagées** pour assurer la préservation de la ressource en eau. Il mentionne le prix envisagé.

## ART. R. 218-20.



«- Les **biens acquis** par application du présent chapitre **peuvent être mis à la disposition de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural par les personnes publiques propriétaires, dans le cadre des conventions prévues par l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime,**

« Ces conventions comprennent des dispositions permettant d'assurer que l'usage agricole du bien sera maintenu ou rétabli, dans le respect de l'objectif de préservation de la ressource en eau.

A cette fin, **les baux visés au deuxième alinéa de l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime sont établis conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 218-13.**



# PROPOSITIONS

**CESE**

**CGEAAER**

**FNSEA**

**PROPOSITION DE LOI**



# DU SOL AU FONCIER, DES FONCTIONS AUX USAGES, QUELLE POLITIQUE FONCIÈRE ?



Modifier la rédaction de l'article L.110-1 du Code de l'environnement afin de faire figurer le **sol comme élément constitutif du patrimoine commun de la nation, dans le respect du droit de propriété et de la liberté d'entreprendre.**

Ce patrimoine génère des fonctions écosystémiques et des valeurs d'usage.

Les processus biologiques, physiques ou chimiques concourent à la constitution de ce patrimoine ;

→ Introduire cette **reconnaissance juridique du sol** comme **élément constitutif du patrimoine commun** dans le livre II titre IV du même code afin de poursuivre la construction d'un véritable **régime juridique de la protection du sol**, comme c'est le cas pour les autres éléments constitutifs du patrimoine commun (sites, paysages, eau...), avec une prise en compte dans les autres codes concernés (urbanisme, rural, forestier, minier, collectivités territoriales) ;

→ Intégrer dans le Code de l'urbanisme, la **qualification de l'état écologique et agronomique du sol** et prendre en compte les usages qui en sont faits avec une priorité accordée à la production alimentaire et à la multifonctionnalité favorisant la biodiversité.

# Rapport de mission d'expertise n°21039

Benoît Bonnefoi, Hervé Lejeune

**Février 2023**



Associer les producteurs de données et des équipes pluridisciplinaires de recherche dans une réflexion sur l'observation des questions foncières agricoles afin d'une part de caractériser les besoins, de formaliser les questions de recherche et de concevoir un observatoire national du foncier ; et, d'autre part, d'identifier les conditions de sa mise en œuvre.

**Mettre fin aux baux classiques de 9 ans** : ne pourront être signés désormais dans le cadre du statut du fermage que des baux à long terme, des baux de carrière et des baux cessibles (baux environnementaux ou non).

**Réduire de 3 ans la durée des baux à long terme** (de 18 à 15 ans)

**Réduire de 5 ans la durée des baux de 25 ans non renouvelables et des baux de carrière** (de 25 à 20 ans)

# EVOLUTION DES MODES DE PORTAGE DU FONCIER

## RAPPORT N° 21039



**Porter à 50 % l'exonération de la part communale et intercommunale de la TFNB** des terrains à usage agricole, le différentiel de 30 % avec la situation actuelle bénéficiant aux propriétaires- bailleurs louant par bail à long terme.

**Sortir de l'assiette de l'IFI les terres agricoles** à usage de production alimentaire ou énergétique louées par bail à long terme.

**Rapprocher la fiscalité** de la transmission du foncier loué par **bail à long terme du pacte Dutreil.**

**Remplacer l'obligation de détention** prévue à l'article 793 bis du CGI par un **engagement de conservation** pris par le donataire et ses ayants-droits

**Faire évoluer le statut du fermage** pour :

- Réduire l'insécurité résiduelle dans la mise en œuvre d'un bail rural afin d'en améliorer l'attractivité
- Clarifier les modalités de mise en œuvre des baux cessibles afin d'en permettre le développement

# EVOLUTION DES MODES DE PORTAGE DU FONCIER

## RAPPORT N° 21039



**Rendre obligatoire les baux écrits à partir d'un seuil de surface de 5 hectares aux frais partagés du propriétaire-bailleur et du preneur.**

**Supprimer l'indemnité de sortie pour les baux effectués sans état des lieux initial.**

**Ouvrir la possibilité, dans le cadre du statut du fermage, par accord contractuel entre les parties, de fixer les modalités de l'autorisation de faire des travaux sur les biens loués ainsi que de leur indemnisation.**

**Imputer prioritairement la « parcelle de subsistance » du fermier qui prend sa retraite sur les terres qu'il détient en propriété.**

**Rendre cessible de plein droit les baux liés à des fonds agricoles à l'occasion de leur cession.**

**Préciser les règles de calcul de l'indemnité d'éviction** (art. L.418-3 3ème alinéa du Code rural) sur des bases claires telles que la valeur de la décote « terre occupée » au moment de la reprise ou les barèmes existants en cas d'expropriation.

**Limiter le cumul de l'indemnité d'éviction avec l'indemnité due au preneur sortant** au titre des améliorations apportées.

**Rendre cessible hors du cadre familial le droit de préemption du preneur** quand son propriétaire bailleur souhaite vendre sous condition de la signature avec le preneur en place d'un bail à long terme

**Evaluer sur la base d'un bien libre les ventes réalisées dans le cadre de l'exercice du droit de préemption du preneur.**

# RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU STATUT DU FERMAGE AU SERVICE DE LA TRANSMISSION EN LE MODERNISANT

**Première proposition** : rendre **L'ETAT DES LIEUX** obligatoire, en créant des sanctions lorsque celui-ci n'est pas appliqué. L'état des lieux est essentiel car il permet de noter les améliorations ou les dégradations effectivement dues au preneur, en mesurant l'état locatif du bien.

La **deuxième proposition** porte sur la **PARCELLE DE SUBSISTANCE** : elle doit être déclarée en priorité, lorsque c'est possible, sur des terrains dont l'ancien exploitant est propriétaire pour éviter les abus qui gênent parfois la transmission totale de l'exploitation.

La **troisième proposition** concerne la **réalisation de CONSTRUCTIONS sur le fonds loué**. Nous proposons la possibilité de signer un contrat amiable, libre entre les deux parties, afin de fixer les modalités de l'autorisation et de l'indemnisation. L'idée est de passer au-delà des conflits qui créent parfois un blocage lorsqu'il est question de construire ou de moderniser un bâtiment d'exploitation ou une habitation sur le fonds loué.

La **quatrième proposition** se penche sur l'**ACTION DE REVISION DU FERMAGE ANORMAL**. Actuellement, si lors de la conclusion du bail, le fermage est supérieur ou inférieur à 1/10e de la valeur locative des terres, alors le bailleur ou le preneur peuvent saisir le tribunal paritaire. Cette action est aujourd'hui possible la 3e année de jouissance du bail, puis à chaque renouvellement. Le but est de moraliser les pratiques et les relations, car certains abusent de cette révision de prix. **On a donc demandé à ce qu'il faille attendre 6 ans** avant une possible révision et qu'elle ne puisse être demandée qu'une fois.

La **cinquième proposition** concerne **LE DROIT DE SUBROGATION**, notre proposition permet de l'étendre afin d'éviter les situations où des fermiers s'endettent lourdement pour reprendre le foncier. Le droit de préemption du fermier au moment de la vente du bien loué pourrait ainsi être élargi à un acteur désigné par le fermier (personne physique ou GFA), mais **le détenteur de ce droit de subrogation s'engagera à mettre à bail** et à ne pas exploiter les terrains.

**Sixième proposition, NOUVEAU PRENEUR NOUVEAU BAIL**. L'objectif est de créer un lien entre bailleur et fermier, mais aussi de remettre à jour les conditions du bail pour les actualiser. **Au niveau de la reprise**, on souhaite que le propriétaire, s'il peut exploiter les terrains, **soit prioritaire, directement suivi par les descendants du précédent fermier**. Si ni l'un ni l'autre n'ont de descendants souhaitant reprendre l'exploitation, le fermier peut proposer un nouveau preneur si la totalité de l'outil est transmise...

# PROPOSITION DE LOI N°746

*RELATIVE*

## *AU RÉGIME JURIDIQUE DES BAUX RURAUX*

❶ l'état des lieux est **obligatoire** pour les baux conclus sur une superficie supérieure à un certain seuil (1° ) et qu'un arrêté met à disposition des parties un modèle de bail écrit et d'état des lieux (2° ). En l'absence d'état des lieux, le bailleur et le preneur ne peuvent prétendre aux indemnités de sortie liées à l'amélioration ou à la dégradation du bien loué.

❷ le preneur du bail rural peut bénéficier d'un bail de neuf ans suivi d'un maximum de **trois renouvellements de neuf ans**, puis d'un renouvellement supplémentaire **pour lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite**.

En cas de cession du bail, le nouveau preneur bénéficie à nouveau des mêmes droits au renouvellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux conclus au profit de sociétés.

❸ la **sous-location temporaire** pour certaines cultures dans le cadre d'un accord entre bailleur et preneur, qui prévoit également le **versement au bailleur d'une part du produit** de la sous-location

# PROPOSITION DE LOI N°746

## RELATIVE AU RÉGIME JURIDIQUE DES BAUX RURAUX

④ la procédure de **révision en fermage anormal**, en **étendant de trois à six ans le délai** au terme duquel le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour réviser le montant de son fermage.

⑤ après deux mises en demeure non suivies d'effet dans les trois mois, le **juge constate la résiliation** du contrat (1° et 4° ). Il substitue également le **défaut d'entretien manifeste** à l'exigence pour le bailleur de démontrer la compromission de la bonne exploitation du fonds pour obtenir la résiliation du bail (2° ).

Il prévoit enfin que la résiliation causée par **l'oubli de l'un des copreneurs de prévenir le bailleur** du départ de l'autre copreneur ne puisse avoir lieu que si le manquement est de nature à porter **préjudice** au bailleur (3° ).

⑥ en cas d'exercice du **droit de préemption** par le preneur, la valeur du bien est fixée en considérant que le bien est **libre de toute location**.

⑦ obliger l'agriculteur retraité à prendre prioritairement sa **parcelle de subsistance** parmi les terres dont il est **propriétaire**



# COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

REGLEMENTATION DES TERRES INCULTES OU  
MANIFESTEMENT SOUS EXPLOITEES

Appel omission des chefs de demande

Prescription décennale



# Terres manifestement sous exploitées compétence du seul tribunal paritaire des baux ruraux

CAA DOUAI, 2ème chambre, 21/06/2022, 21DA02507

5. Il ressort des pièces du dossier que la procédure ayant conduit à la décision contestée a été engagée suite à la demande de M. G... tendant à voir constater l'état d'inculture des parcelles litigieuses dont sont propriétaires Mmes F... et à se voir délivrer l'autorisation de les exploiter, ses demandes ayant été présentées sur le fondement de l'article L. 125-1 précité du code rural et de la pêche maritime. Il suit de là que, **par application des dispositions précitées de l'article L. 125-12 du même code, il n'appartient qu'au tribunal paritaire des baux ruraux territorialement compétent de connaître de la contestation de Mmes F... relative à la constatation de l'état d'inculture** desdites parcelles, nonobstant la circonstance que la décision en litige mentionne qu'elle pouvait être contestée devant le tribunal administratif de Lille.

Mmes F... ne sont donc pas fondées à soutenir que c'est à tort que, par l'ordonnance attaquée, la présidente de la 1ère chambre du tribunal administratif de Lille a, sur le fondement des dispositions précitées de l'article R. 222-1 du code de justice administrative, rejeté leur demande comme portée devant une juridiction incompétente pour en connaître.

# APPEL SANS REPRÉSENTATION OBLIGATOIRE OMISSION DES CHEFS DU JUGEMENT CRITIQUES APPRÉCIATION À L'ENSEMBLE

2<sup>e</sup> Civ., 29 septembre 2022, n° 21-23.456, (B), FS

Cassation sans renvoi

– Acte d'appel – Mentions nécessaires – Chefs du jugement critiqués – Défaut – Portée

*En matière de procédure sans représentation obligatoire, y compris lorsque les parties ont choisi d'être assistées ou représentées par un avocat, la **déclaration d'appel qui mentionne que l'appel tend à la réformation de la décision déférée** à la cour d'appel, en omettant d'indiquer les chefs du jugement critiqués, doit s'entendre comme déférant à la connaissance de la cour d'appel l'ensemble des chefs de ce jugement.*

*Il doit en être de même lorsque la déclaration d'appel, qui omet de mentionner les chefs de dispositif critiqués, ne précise pas si l'appel tend à l'annulation ou à la réformation du jugement.*

*Rapprochement(s) : 2<sup>e</sup> Civ., 9 septembre 2021, pourvoi n° 20-13.673, Bull. (rejet).*

# Exécution jugement prescription 10 ans

Cour de cassation 1<sup>ère</sup> Chambre civile 5 janvier 2023, 21-12.944,

Réponse de la Cour

**Vu l'article L. 111-4, alinéa 1er, du code des procédures civiles d'exécution :**

5. Selon ce texte, **l'exécution des décisions des juridictions de l'ordre judiciaire ayant force exécutoire ne peut être poursuivie que pendant dix ans**, sauf si les actions en recouvrement des créances qui y sont constatées se prescrivent par un délai plus long.

6. Pour déclarer recevable la demande de la SELAS [K], ès qualités, tendant à la fixation de la mise à prix des immeubles dépendant des successions d'[L] [N] et [M] [G] dont la licitation a été ordonnée par décision du 15 janvier 2007, l'arrêt retient que l'action de celle-ci n'est que la suite de son action en partage, laquelle est imprescriptible, de sorte qu'il ne peut lui être opposé la prescription extinctive de l'article L. 111-4 du code des procédures civiles d'exécution.

7. En statuant ainsi, alors que **l'action entreprise par la SELARL [K], ès qualités, qui tendait à obtenir l'exécution de l'arrêt du 15 janvier 2007, était soumise à la prescription de dix ans**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.



# FISCALITÉ DES BAUX A LONG TERME

LOI DE FINANCES 2023

# EXONÉRATION SEUILS NOUVEAUX

## 300 000 € À 500 000 €

### 5 ANS À 10 ANS

#### LOI n°2022-1726 du 30 décembre 2022

biens ruraux donnés à bail rural à long terme ou les parts de groupements fonciers agricoles donnant tous leurs biens à bail à long terme et remplissant certaines conditions.

**l'article 793 bis du CGI** institue une dégressivité pour les biens loués à long terme qui conduit à les exonérer à concurrence de

- **75 %** lorsque la valeur n'excède pas **300 000 €** par donateur ou défunt et par donataire ou héritier, l'exonération n'étant que de **50 % au-delà**.

**L'article 24 de la loi de finances pour 2023** porte ce seuil à

- ● **500 000 €** si le donataire ou l'héritier, qui doit conserver les biens pendant **5 ans**,
- **s'engage à les conserver pendant un délai supplémentaire de 5 ans, soit au total**
- ● **pendant 10 ans** à compter de la donation ou du décès.

L. fin. 2023 n° 2022-1726, 30 déc. 2022, art. 10 et 24 : JO, 31 déc.

# BAUX DE+12 ANS FORMALITÉ FUSIONNÉE

Les baux portant sur un immeuble d'une durée de plus de 12 ans relèvent de la **formalité fusionnée** à compter du 1er janvier 2023 (CGI, 647, I, al. 2).

On sait que de tels baux doivent faire l'objet d'une **publicité au service de la publicité foncière** (D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 28, 1°, b), de sorte qu'ils donnent lieu à la taxe de publicité foncière (CGI, art. 742).

Ils devaient également être soumis à la formalité de l'enregistrement.

Désormais, seule la **taxe de publicité foncière** est due.



# QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE

**Domaine du**

**Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres**

# QPC et ordre public du statut du fermage

31 mars 2023

**Article L. 322-9 du  
code de  
l'environnement**

**« Le principe du statut  
d'ordre public du fermage  
agricole est-il un principe  
fondamental reconnu par  
les lois de la  
République ? », le cas  
échéant, « Les  
dispositions de l'article L  
322-9 du code de  
l'environnement sont-elles  
conformes à ce  
principe ? » fondamental  
reconnu par les lois de la  
République compte tenu  
des valeurs qu'il  
protège ? »**

Tribunal paritaire des 23-40.006  
baux ruraux de  
Tarascon, 29 mars  
2023



# ARTICLE L322-9 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

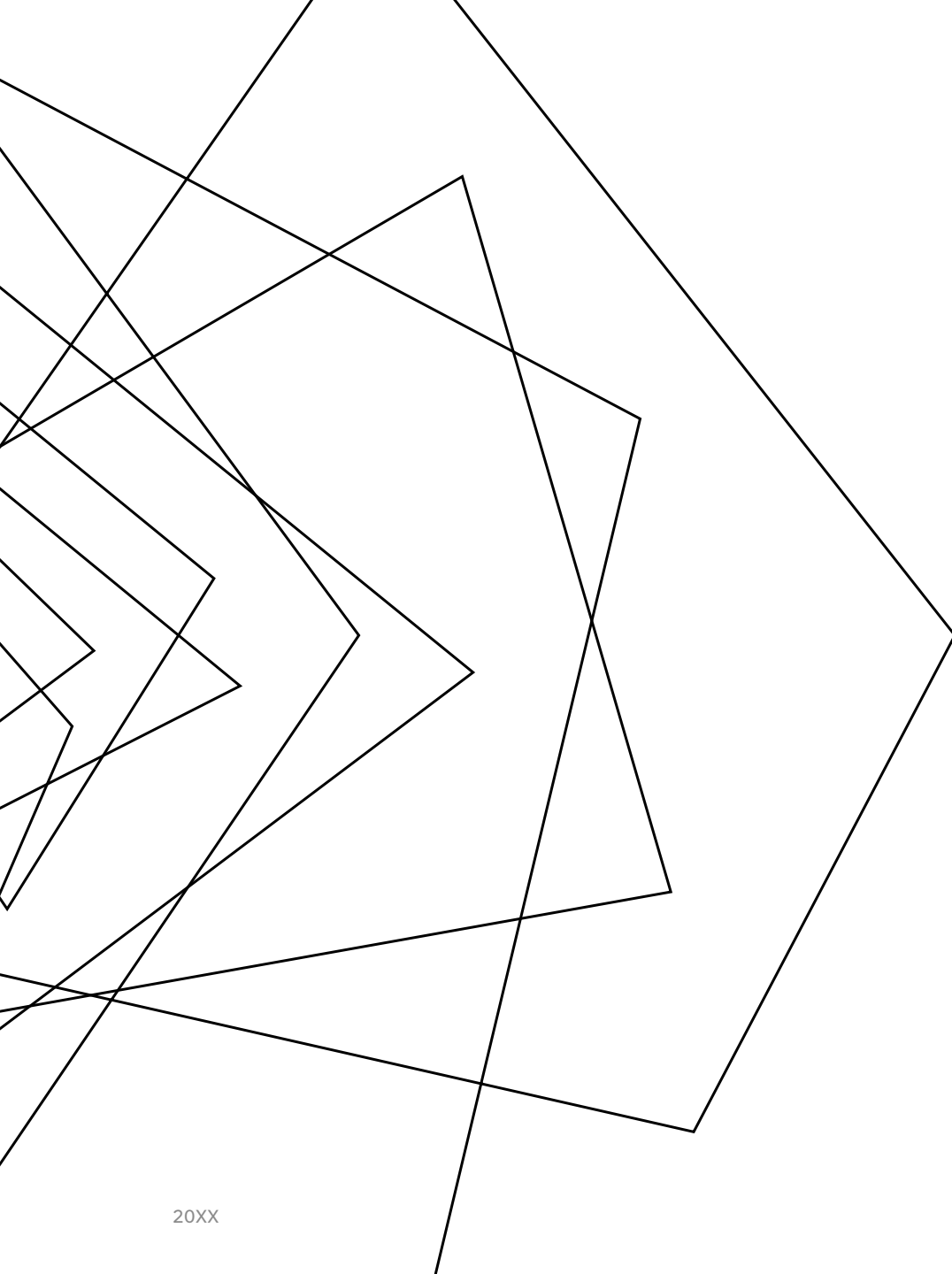
## domaine relevant du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

« Le **domaine relevant du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres** comprend les biens immobiliers acquis ainsi que ceux qui lui sont affectés, attribués, confiés ou remis en gestion par l'Etat. Le domaine propre du conservatoire est constitué des terrains dont il est devenu propriétaire et qu'il décide de conserver afin d'assurer sa mission définie à [l'article L. 322-1](#). Le domaine relevant du Conservatoire du littoral et des rivages lacustres est du domaine public à l'exception des terrains acquis non classés dans le domaine propre. Dans la limite de la vocation et de la fragilité de chaque espace, ce domaine est ouvert au public.

Les immeubles du domaine relevant du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent être gérés par les collectivités locales ou leurs groupements, ou les établissements publics ou les fondations et associations spécialisées agréées qui en assurent les charges et perçoivent les produits correspondants. Priorité est donnée, si elles le demandent, aux collectivités locales sur le territoire desquelles les immeubles sont situés. Les conventions signées à ce titre entre le conservatoire et les gestionnaires prévoient expressément l'usage à donner aux terrains, cet usage devant obligatoirement contribuer à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 322-1.

Le conservatoire et le gestionnaire peuvent autoriser par voie de **convention un usage temporaire et spécifique** des immeubles dès lors que cet usage est compatible avec la mission poursuivie par le conservatoire, telle que définie à l'article L. 322-1.

Dans le cas d'un **usage de ce domaine public associé à une exploitation agricole, priorité est donnée à l'exploitant présent sur les lieux au moment où les immeubles concernés sont entrés dans le domaine relevant du conservatoire**. En l'absence d'exploitant présent sur les lieux, le conservatoire, et le gestionnaire le cas échéant, consultent les organismes professionnels pour le choix de l'exploitant. La convention avec celui-ci fixe les droits et obligations de l'exploitant en application d'une convention-cadre approuvée par le conseil d'administration et détermine les modes de calcul des redevances. »



**STATUT DU FERMAGE  
LOCATION  
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

**passoires énergétiques** (classes F et G du DPE)

**VENTE : AUDIT ÉNERGÉTIQUE**

**LOCATION : GEL DES LOYERS ET  
INTERDICTION DE LOCATION**

**déficit foncier**

# passoires énergétiques (classes F et G du DPE)

plus de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an

Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine

- les logements classés **G** à compter de **2025** ;
- les logements classés **F** à compter de 2028 ;
- les logements classés **E** à compter de 2034.

Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique mentionne à minima les lettres correspondant aux **échelles de référence des classements énergétique et climatique** ainsi que la mention « **logement à consommation énergétique excessive** » lorsque le bien est concerné (classes F et G du DPE).

✓ **VENTE : AUDIT ÉNERGÉTIQUE**

✓ **LOCATION : GEL DES LOYERS ET INTERDICTION DE LOCATION**

• **1er avril 2023 : réalisation d'AUDITS ENERGETIQUES**

• pour toutes les **ventes de maisons individuelles** et de **bâtiments d'habitation collective en monopropriété** ;

• **25 août 2022 : gel de l'augmentation de leurs loyers** ;

• **1er janvier 2023 : interdire à terme leur présence sur le marché locatif** via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décents : les logements consommant **plus de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an**,

# DÉFICIT FONCIER

Le **déficit foncier** provenant des dépenses correspondant à des travaux nécessaires pour qu'un **logement classé « E, F ou G »** au sens de l'article L. 173-I-1 du CCH **passse à** **une classe** de performance énergétique « **A, B, C ou D** » au plus tard le 31 décembre 2025, payées entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025, sont imputables sur le revenu global du bailleur **dans la limite de 21 400 €**, à la condition de **justifier, au plus tard le 31 décembre 2025,** du nouveau classement du logement.

La mesure concerne les travaux dont le devis a été accepté à compter du « 5 novembre 2022 ».

**L. fin. rect. n° 2022-1499, 1er déc. 2022, pour 2022, art. 12 : JO 2 déc. 2022**

**Décret n° 2023-297 du 21 avril 2023 relatif aux dépenses de travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au bénéfice du rehaussement temporaire du montant du déficit foncier imputable sur le revenu global prévu par le quatrième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts**

# DÉCRET N° 2023-297 DU 21 AVRIL 2023 RELATIF AUX DÉPENSES DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE OUVRANT DROIT AU BÉNÉFICE DU REHAUSSEMENT TEMPORAIRE DU MONTANT DU DÉFICIT FONCIER

1. Les dépenses déductibles de **travaux de rénovation énergétique**, pour l'application de ces dispositions, sont celles qui, au jour de l'acceptation d'un devis accompagné du versement d'un acompte ou, à défaut, à celui de leur paiement, sont énumérées à l'[article D. 319-17 du code de la construction et de l'habitation](#) et qui sont afférentes aux travaux et audits justifiant du respect des dispositions définies à l'article D. 319-16 du même code, y compris les dépenses éligibles à la prime de transition énergétique mentionnée au 1° ter du I de ce dernier article, et à l'exclusion, d'une part, des travaux mentionnés au 3° de ce I et, d'autre part, des travaux de pose d'une chaudière à très haute performance énergétique réalisés en application du d du 1° du même I ;
2. Le déficit foncier à raison duquel le contribuable demande le rehaussement de la limite d'imputation sur son revenu global est mentionné sur la **déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle ce déficit est constaté** ;
3. Le contribuable fournit à la demande de l'administration, outre les **devis et factures** justifiant du respect des dispositions définies à l'[article D. 319-16 du code de la construction et de l'habitation](#), un **diagnostic de performance énergétique** au sens de l'[article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation](#) établissant que le bien objet des dépenses mentionnées au 1 respecte un niveau de performance énergétique au sens de l'article L. 173-1-1 du même code correspondant aux classes :
  - E, F ou G, en cours de validité à une date comprise **entre le 1er janvier 2023 et la veille de la réalisation des travaux** et audits mentionnés au 1 ;
  - A, B, C ou D, en cours de validité **à l'issue des travaux et audits** mentionnés au 1 et réalisés au **plus tard le 31/12/2025.** »



# METAYAGE

Conversion de plein droit  
du métayage en fermage

# L417-11 CRPM - METAYAGE

## CONVENTION CEDH COMPATIBILITE : ÉPILOGUE

- « Tout bail à métayage peut être converti en bail à ferme à l'expiration de chaque année culturale à partir de la troisième année du bail initial, si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande au moins douze mois auparavant.

En cas de contestation, le tribunal paritaire doit, en fonction des intérêts en présence, ordonner la conversion dans l'un des cas ci-après :

- 1° lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ;
- 2° lorsqu'il se refuse à participer au moins en proportion de sa part dans les bénéfices aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation ;
- ••• 3° lorsque, en raison d'une clause du bail ou d'un accord entre les parties, le preneur est propriétaire de plus de deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel ;
- 4° lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée.

Pour l'application du 3° ci-dessus, les investissements en cheptel et en matériel faits par le preneur antérieurement au 2 janvier 1964 sont réputés faits avec l'accord du bailleur.

■ Toutefois, nonobstant toute disposition contraire, la conversion ne pourra être refusée lorsque la demande sera faite par le « métayer en place depuis huit ans et plus ».

■ Sans préjudice de l'application immédiate de l'alinéa précédent, les modalités de l'indemnisation éventuellement due au bailleur sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.

- ■ Une demande de conversion ne peut être considérée comme une rupture de contrat, ni justifier une demande de reprise du propriétaire. Cette disposition est d'ordre public.'»



# conséquences manifestement disproportionnées

**Cour d'appel de Lyon 30 septembre 2022 RG n° 19/08533**

**GFA GFV FAMILLE [B] C/ EARL DOMAINE DE LA CHOUPETTE GUTRIN FILS**



Même si le législateur a entendu défendre l'intérêt général en permettant aux métayers d'obtenir de droit la conversion de leur bail en bail à fermage à partir d'une certaine durée, et donc de jouir d'un statut leur offrant la pleine direction de leur exploitation, **cette conversion a de lourdes conséquences pour le bailleur.**

Or, si la loi avait prévu la possibilité de fixer une indemnisation en sa faveur, force est de constater qu'aucun décret n'est jamais venu en fixer les modalités.

Dans le cas d'espèce, la conversion, au vu de ce qui précède, a des conséquences manifestement disproportionnées sur le droit du bailleur au respect de ses biens au regard du but légitime poursuivi par l'article L417-11 du code rural notamment parce qu'elle le prive d'une part très importante de ses revenus et de la possibilité de commercialiser lui-même des vins de prestige.

Le jugement sera donc réformé en ce qu'il a ordonné la conversion du bail à métayage en bail à ferme.

- Article 1er du premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; commissaire aux comptes ; courtier en vin assermenté près la cour d'appel ; informations sur le rendement de l'exploitation depuis la conversion ;
- [suite à Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 Octobre 2019 RG : Y178862]

**CONVERSION DU METAYAGE EN FERMAGE –  
ABSENCE DE DECRET D'INDEMNISATION - REVENUS ET  
COMMERCIALISATION  
CONSEQUENCES MANIFESTEMENT DISPROPORTIONNES SUR LES  
DROITS DU BAILLEUR**

**Cour d'appel de renvoi Lyon 30 septembre 2022 RG n° 19/08533**

GFA GFV FAMILLE [B] C/ EARL DOMAINE DE LA CHOUPETTE GUTRIN FILS

[suite à Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 Octobre 2019 RG : Y178862]

Il est constant en outre que le bailleur à métayage est soumis au régime de protection sociale des non-salariés agricoles, assujetti à la TVA des exploitants agricoles, imposé sur le revenu au titre des bénéficiaires agricoles et exonéré de l'ISF au titre de l'outil de travail, alors que le bailleur à fermage est imposé au titre des revenus fonciers. (,,)

La conversion du bail à métayage en bail à fermage prive par ailleurs le bailleur de la part de produits dont il pouvait auparavant disposer à son gré.

En l'espèce, le Domaine de la Choupette objecte que l'appelant cédait en réalité le vin à la société [P], ce qui n'est pas contesté. En tout état de cause, il s'agit d'une **personne morale différente, dont les intérêts ne sont pas nécessairement les mêmes que ceux du GFA.**

# CONVERSION DU METAYAGE EN FERMAGE - APPRÉCIATION CAS PAR CAS - ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE - BUT LÉGITIME – SYSTÈME EFFECTIF D'INDEMNISATION

Cour d'appel de Lyon 30 septembre 2022 RG n° 19/08533

[suite à Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 Octobre 2019 RG : Y178862]

L'État a donc le pouvoir de réglementer l'usage des biens, mais sous réserve de la nécessaire proportion devant exister entre son action et le but qu'il poursuit, sous peine de porter une atteinte intolérable au droit de propriété. **Ce rapport de proportionnalité doit s'apprécier au cas par cas.**

Le GFA soutient que la conversion automatique porte en elle-même atteinte au droit de propriété du bailleur et que le jeu de la conversion automatique ne peut être déclaré compatible avec l'article premier du premier Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales que s'il est proportionné au regard du but légitime qu'il poursuit.

Sur le premier point, il fait valoir que la conversion du métayage en fermage vient bouleverser fondamentalement **l'équilibre économique instauré par le contrat et voulu par le bailleur**, puisque, au lieu de percevoir des produits du fonds, il perçoit un loyer en espèces, ce qui emporte des **conséquences économiques importantes** et qui lui sont presque toujours défavorables : **le fermage s'avère presque toujours nettement inférieur à la part de produits revenant au bailleur** ; la conversion le prive de la possibilité de **commercialiser les produits en nature** et elle lui fait **perdre son statut de co-exploitant**, avec les avantages qui y sont associés en termes de **protection sociale, de TVA, d'imposition sur le revenu et sur la fortune**.

# CONVERSION DU METAYAGE EN FERMAGE ABSENCE DE SYSTÈME EFFECTIF D'INDEMNISATION

**Cour d'appel de Lyon 30 septembre 2022 RG n° 19/08533** [suite à Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 Octobre 2019 RG : Y178862]

Sur le second point, le GFA considère que **la conversion de plein droit ne répond pas à un but légitime ou d'intérêt général**. Il réfute l'idée selon laquelle la conversion viserait à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, alors que le métayage serait au contraire particulièrement propice à celle de locataires désargentés et affirme que le métayer bénéficie de la même autonomie que le fermier dans la gestion de son exploitation.

il ajoute que la conversion automatique est dépourvue de tout système effectif d'indemnisation du bailleur, **aucun décret d'application n'étant venu compléter les dispositions légales sur ce point**, que la demande du métayer était parfaitement discrétionnaire jusqu'à ce que la Cour de cassation la soumette au contrôle de conventionalité, que le bailleur ne dispose d'aucun droit au recours effectif et que **la loi n'impose pas au juge de prendre en considération les éventuelles conséquences de la conversion pour le bailleur**.



# **REQUALIFICATION EN BAIL À FERME**

**DOUBLE CONVENTION**

**Convention d'occupation précaire**

# DOUBLE CONVENTION – REQUALIFICATION (NON) COMMUNE INTENTION DES PARTIES

Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> Chambre civile 20 avril 2023, 22-11.733,

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 octobre 2021), la Société d'exploitation immobilière et agricole du Midi et la société Hosaje ont conclu deux conventions distinctes, l'une datée du 27 juin 2015 et dénommée « mise à disposition à titre gratuit » portant sur des boxes et paddocks pour chevaux, et l'autre datée du 31 juillet 2015 et dénommée « bail de petites parcelles » portant sur une carrière.

5. Après avoir énoncé à bon droit que **la qualification d'un bail s'apprécie à la date de sa conclusion**, la cour d'appel a estimé que les deux conventions devaient être appréciées ensemble afin de déterminer quelle était **l'intention des parties** et s'il y avait eu une volonté du propriétaire d'éluder l'application du statut des baux ruraux en dissociant les deux contrats.

6. Procédant à la recherche de la commune intention des parties, elle a, d'une part, relevé qu'aux termes de la convention du 27 juin 2015, la société Hosaje, société commerciale qui avait alors pour objet social « *toutes les prestations de service (...) liées au domaine de l'aéronautique, du nautisme, vente équestre* » et dont les activités principales n'étaient pas liées aux chevaux, s'était engagée à réserver à son usage personnel les boxes et paddocks et à n'utiliser les chevaux qu'à des fins privées de loisirs, d'autre part, constaté que les bilans et factures produits n'établissaient pas que la société Hosaje exerçait dès l'année 2015 une activité d'entraînement de chevaux pris en pension.

7. Elle a souverainement retenu que, **même si les deux conventions, prises ensemble permettaient à la société Hosaje de disposer de trente-trois boxes, quatre paddocks et une carrière, les parties n'avaient pas prévu que la société exerce dans les lieux des activités de préparation et d'entraînement de chevaux en vue de leur exploitation et que la conclusion des deux contrats n'avait pas été dictée par la volonté d'échapper au statut des baux ruraux.**

8. Ayant procédé aux recherches prétendument omises, la cour d'appel en a exactement déduit que les contrats n'étaient pas des baux ruraux et a ainsi légalement justifié sa décision.

# REQUALIFICATION D'UNE COP EN BAIL RURAL (NON) PRESCRIPTION (NON)

—

## POINT DE DÉPART : CONNAISSANCE DES ÉLÉMENTS PAR LE PRENEUR

CA AMIENS renvoi 14 février 2023 RG n° 22/02052

L'action de l'Earl de la Faveille et de M.[P] en **requalification de bail rural** se fonde sur le non respect qu'ils allèguent , par la Safer , des dispositions de l'article L 142-4. La Safer qui conclut au débouté , fait valoir qu'elle a bénéficié du régime de la suspension édicté par l'article 142-5,obtenant une prolongation de stockage jusqu'au 17octobre 2016, renouvelée ensuite.

Cependant **le preneur n'est pas réputé « avoir connaissance des éléments permettant le cas échéant de suspendre ou de prolonger le délai de l'article L 142-4 dans les conditions de l'article L 142-5 »** , par conséquent , **la Safer qui n'établit pas que l'Earl de la Faveille aurait eu connaissance des conditions qui permettaient ou non la conclusion d'une convention d'occupation précaire, n'est pas fondée à opposer aux appelants la prescription de l'article 2224 du code civil à compter du 17 octobre 2010.**

# REQUALIFICATION EN BAIL RURAL (NON) - STOCKAGE – AVIS DES COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT SANS DÉLAI



Article L411-2CRpm : « *Les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables :  
-aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières ; (...)* »

## CA AMIENS renvoi 14 février 2023 RG n° 22/02052 suite

Il est constant que l'acquisition de la parcelle en cause par la Safer est en date du 9 juillet 2004 . Le délai de 5 ans de la période transitoire nécessaire à la rétrocession des biens acquis prévu à l'article L 142-4 précité a été suspendu jusqu'à la date de la clôture des opérations des aménagements fonciers en application de l'article L 142- 5 , lequel est intervenu en l'espèce le 17 octobre 2005 .

Compte tenu de la suspension de ce délai , c'est à compter de cette date , que la période transitoire de 5 ans a couru , jusqu'au 17 octobre 2010 , les **conventions d'occupation précaires** conclues ou renouvelées jusqu'à cette date **n'ouvrent donc pas droit à requalification** .

**Il est justifié par la Safer Hauts de France , qu'elle a obtenu des commissaires du gouvernement** représentant le ministère de l'agriculture et le ministère de l'économie **une autorisation de stockage** les 28 mars et 30 mars 2011 des terres pour la période 2011 à 2016, **étant observé que les textes en vigueur n'imposent pas que l'accord des commissaires du gouvernement intervienne avant l'expiration de la période transitoire** , et que cette autorisation a été renouvelée par les commissaires du gouvernement concernés les 5 et 8 décembre 2016 pour la période 2016 à 2020. **Ces décisions emportent autorisation de plein droit des conventions d'occupations précaires conclues pendant ces périodes , dès lors ni l'Earl de la Faveille ni M.[O] [P] ne sont fondés à revendiquer l'existence d'un bail rural** sur la parcelle ZB n°[Cadastre 6] sise commune de [Localité 13] d'une surface de 5 ha 04 ca 82 ca , le jugement sera infirmé , il sera également infirmé sur l'expertise ordonnée , devenue sans objet .



# ARTICLE L142-4 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME 5 ANS



« **Pendant la période transitoire et qui ne peut excéder cinq ans**, nécessaire à la rétrocession des biens acquis, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural prennent toutes **mesures conservatoires pour le maintien desdits biens en état d'utilisation et de production**. En particulier **elles sont autorisées à consentir à cet effet les baux nécessaires**, lesquels, à l'exception des baux en cours lors de l'acquisition, **ne sont pas soumis aux règles résultant du statut des baux ruraux en ce qui concerne la durée, le renouvellement et le droit de préemption**.

**Pendant la même période transitoire**, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont également autorisées, par dérogation aux dispositions applicables aux sociétés civiles de personnes mentionnées notamment aux articles [L. 322-1](#), [L. 323-1](#) et [L. 324-1](#), à maintenir, dans le but de les rétrocéder, leurs participations dans le capital de ces sociétés au titre des acquisitions de droits sociaux faites à l'amiable en application du 3° du II de l'article [L. 141-1](#) ou après exercice du droit de préemption en application de l'article [L. 143-1](#). »

# ARTICLE L142-5 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME PROLONGATION – 5 ANS 2 COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT



« Le délai prévu à l'article [L. 142-4](#) est suspendu dans les communes où il est procédé à l'aménagement foncier agricole et forestier jusqu'à la date de la clôture des opérations.

Ce délai peut être prolongé de cinq ans par décision expresse des commissaires du Gouvernement représentant le ministère de l'agriculture et le ministère de l'économie et des finances.

La décision de prolongation des commissaires du Gouvernement est prise pour une période de cinq ans renouvelable une fois. »

# CENTRE ÉQUESTRE NATURE AGRICOLE - MANŒUVRE CONTOURNEMENT - COLLUSION FRAUDULEUSE OPÉRATION AVANTAGEUSE

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 mai 2023, 21-22.208 21-22.248,**

2. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 7 juillet 2021), le 1er juin 2015, l'exploitation agricole à responsabilité limitée [Adresse 13] (l'EARL [Adresse 13]), se prévalant d'une mise à disposition, par M. [V] [B], de parcelles louées à ce dernier par la société civile immobilière de La Grande ferme de [Localité 17] (la SCI de La Grande ferme), le groupement foncier agricole [Adresse 13] (le GFA [Adresse 13]), le groupement foncier agricole des [Localité 19] (le GFA des [Localité 19]), Mme [K], M. [D], l'indivision [E] et [Z] [B], aux droits duquel viennent Mmes [H], [S] et [T] [B] et MM. [O] et [M] [B] (les consorts [B]), a consenti à la société Les Cavaliers de la forêt un contrat de vente d'herbe d'une durée d'un an portant sur vingt-cinq hectares de prairies prises sur ces parcelles.

3. Le même jour, la société civile immobilière du Donjon (la SCI du Donjon), représentée par M. [O] [B], père de M. [V] [B], a donné à bail commercial à la société Les Cavaliers de la forêt divers terrains et bâtiments à usage notamment de manège et d'écurie.

4. Le 1er juin 2016, un second contrat de vente d'herbe a été consenti à la société Les Cavaliers de la forêt, dans des termes identiques à celui du 1er juin 2015, par l'exploitation agricole à responsabilité limitée [Localité 14] (l'EARL [Localité 14]), se prévalant d'une mise à disposition, par M. [V] [B], de parcelles lui ayant été louées.

8. En premier lieu, ayant constaté, par motifs propres et adoptés, qu'il résultait, d'une part, des éléments concordants des statuts de la société Les Cavaliers de la forêt, de son site internet et du contrat qu'elle avait conclu avec la SCI du Donjon qu'elle exerçait une activité de centre équestre préparant et entraînant des équidés, d'autre part, des bilans et pièces comptables que l'activité de prise de pension ne représentait que 33,7 % de son chiffre d'affaires de 2016, 32,8 % de celui de 2017, 21,7 % de celui de 2018 et 14,4 % de celui de 2019, la cour d'appel a souverainement retenu, sans inverser la charge de la preuve, que **l'activité exercée par la société Les Cavaliers de la forêt était de nature agricole.**

**5. La société Les Cavaliers de la forêt a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en requalification de ces trois contrats en bail rural.**

# NATURE AGRICOLE DES CENTRES EQUESTRES ÉCHAPPER LES CONTRATS LITIGIEUX AUX CONTRAINTES D'ORDRE DU PUBLIC DU STATUT DU FERMAGE ET RÉALISER UNE OPÉRATION ÉCONOMIQUE AVANTAGEUSE.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 mai 2023, 21-22.208 21-22.248

8. En premier lieu, ayant constaté, par motifs propres et adoptés, qu'il résultait, d'une part, des éléments concordants des statuts de la société Les Cavaliers de la forêt, de son site internet et du contrat qu'elle avait conclu avec la SCI du Donjon qu'elle exerçait une **activité de centre équestre préparant et entraînant des équidés**, d'autre part, des bilans et pièces comptables que l'activité de prise de pension ne représentait que 33,7 % de son chiffre d'affaires de 2016, 32,8 % de celui de 2017, 21,7 % de celui de 2018 et 14,4 % de celui de 2019, la cour d'appel a souverainement retenu, sans inverser la charge de la preuve, que l'activité exercée par la société Les Cavaliers de la forêt était de **nature agricole**.

9. En deuxième lieu, ayant, par motifs propres et adoptés, relevé, d'abord, qu'il résultait des négociations pré-contractuelles, menées tant avec M. [O] [B] qu'avec M. [V] [B], que les contrats consentis à la société Les Cavaliers de la forêt concernaient une seule réalité économique, soit le développement d'une activité de centre équestre avec pâtures pour les chevaux, ensuite, que les personnes morales, propriétaires de la plus grande partie des terres louées, ainsi que la SCI du Donjon et l'EARL [Adresse 13] et l'EARL [Localité 14], avaient eu ou avaient pour gérant M. [O] [B], enfin, sans dénaturer, que tous les propriétaires avaient reconnu avoir été informés de la conclusion du contrat de vente d'herbe, elle en a souverainement déduit l'existence d'une **manoeuvre frauduleuse concertée des propriétaires et des EARL pour faire échapper les contrats litigieux aux contraintes d'ordre du public du statut du fermage et réaliser une opération économique avantageuse**.

10. En troisième lieu, ayant énoncé, à bon droit, qu'en l'état de cette **collusion frauduleuse** le fait que les propriétaires des terres louées ne soient pas parties aux contrats de vente d'herbe ne faisait pas obstacle à leur requalification, la cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur l'absence d'exclusivité de l'exploitation ni à une recherche sur le défaut d'autorisation d'exploiter que ses constatations rendaient inopérante, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

# **VALEUR LOCATIVE – GMBI GÉRER MES BIENS IMMOBILIERS**

**PRIX DU FERMAGE**

**TAXES FONCIÈRES**

**INDEXATION LIMITÉE ET LOI N°  
2022-1158 DU 16 AOÛT 2022**

**CENTRE ÉQUESTRE**

**COVID 19 FORCE MAJEURE**

**FERMAGE LIBERALITE**

**fermage et indemnité d'occupation**

**Raisons sérieuses et légitimes**

**Faits indépendants**

**Absence de pouvoir et Lrar**

**DESOLIDARISATION ET COPRENEURS**

# DÉCLARATION D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DÉCLARATION NUMÉRIQUE AVANT LE 01/07/23

service en ligne « **Gérer mes biens immobiliers** » à partir de votre espace personnel ou professionnel du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) impérativement avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Tous les propriétaires d'un bien immobilier bâti sont concernés par une nouvelle obligation déclarative à compter du 1er janvier 2023 : la déclaration d'occupation des logements dont ils sont propriétaires.

Ces informations aideront l'administration à établir

- la **taxe d'habitation sur les résidences secondaires**,  
la **taxe sur les locaux vacants (TLV)**
- et la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**.

[LOI n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020](#)

obligation déclarative, qui s'accompagne donc d'un dispositif de sanction (article 1770 terdecies du CGI).

Une amende d'un montant forfaitaire de 150€ par local pourra ainsi être appliquée en cas d'erreur, omission ou insuffisance déclarative.

# DÉCRET N° 2023-324 DU 28 AVRIL 2023 PRIS POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1418 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

modalités déclaratives selon lesquelles les propriétaires de locaux affectés à l'habitation communiquent à l'administration fiscale les informations permettant de caractériser leurs biens au regard de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, de la taxe d'habitation sur les logements vacants et de la taxe annuelle sur les logements vacants.

Dispositions communes à la **taxe d'habitation** sur les **résidences secondaires** et **autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale**, à la **taxe d'habitation sur les logements vacants** et à la **taxe annuelle sur les logements vacants**

Conformément au [I de l'article 1418 du code général des impôts \(CGI\)](#), cette déclaration doit être déposée **avant le 1er juillet 2023**, puis chaque année avant le 1er juillet si des changements sont intervenus depuis la dernière déclaration.

Conformément au [II de l'article 1418 du CGI](#), ceux de ces propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet sont invités à utiliser les autres moyens mis à leur disposition par l'administration.

« **Art. 322 A.**-Les propriétaires de locaux mentionnés au [I de l'article 1418 du code général des impôts](#) déclarent, pour chaque local, à l'administration fiscale les informations suivantes :

« **1° S'ils s'en réservent la jouissance, la nature de l'occupation : résidence principale, résidence secondaire, logement vacant ;**

« **2° S'il est occupé par des tiers, l'identité des occupants :**

«-s'agissant des personnes physiques : nom, prénom, date de naissance, pays, département et commune de naissance ;

«-s'agissant des personnes morales : forme juridique, dénomination et numéro SIREN.

« La déclaration mentionnée au premier alinéa est transmise par l'intermédiaire du service Gérer mes biens immobiliers, accessible depuis l'espace sécurisé des propriétaires. »

# TAXES FONCIÈRES : L'OUBLIÉ

- ☑ **hausse prévue en 2023** de **+ 7,1 %** des bases d'imposition, (+ 3,4 % en 2022 et + 0,2 % en 2021).

C'est la hausse la plus importante de ces dix dernières années.  
Elle est d'ailleurs supérieure de plus de 2 points par rapport à l'inflation :

- ☑ **+ 5,2 %** en moyenne sur l'ensemble de **l'année 2022**.
- ☑ Ainsi, le contexte inflationniste actuel va se traduire concrètement par une augmentation **d'au moins 7,1 % des impôts fonciers** à payer cet automne et peut être davantage encore si la collectivité relève les taux.



# LOI N° 2022-1158 DU 16 AOÛT 2022 PORTANT MESURES D'URGENCE POUR LA PROTECTION DU POUVOIR D'ACHAT (ARTICLE 11)

PERIODE : « 3ÈME TRIMESTRE DE L'ANNÉE 2022 ET LE 2ÈME TRIMESTRE DE L'ANNÉE 2023 »

II.-Pour la fixation des **indices de référence des loyers** entre le **troisième trimestre de l'année 2022** et le **deuxième trimestre de l'année 2023**, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers **ne peut excéder 3,5 %**.

V.-Les II à IV sont applicables à la fixation de l'**indice de référence des loyers** par **dérogation aux dispositions suivantes** :

👉 **3° Le deuxième alinéa de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime ;**

Trimestre	Année	Date de publication au Journal officiel	Valeur de l'IRL	Variation annuelle
2 <sup>e</sup> trimestre	2022	14 juillet 2022	135,84	+ <b>3,60 %</b>
	2021	16 juillet 2021	131,12	

# ARTICLE L411-11 AL. 1 ET 2 DU CODE RURAL PM

« Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Le **loyer des bâtiments d'HABITATION** est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret.

**Ce loyer** ainsi que les maxima et les minima **sont actualisés**, chaque année, selon la variation de **L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS** publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Ces références sont applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de l'acte pris par l'autorité administrative dans chaque département pour arrêter les maxima et les minima.

Le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans ces baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication de l'acte ci-dessus mentionné.

A défaut d'accord entre les parties, le loyer des bâtiments d'habitation est fixé par le tribunal. (...)

# CENTRE ÉQUESTRE - FIXATION DU FERMAGE COMPATIBILITÉ AVEC LA DÉTERMINATION DU FERMAGE DES TERRES NUES

Cassation Chambre civile 3<sup>ème</sup> civ. 7 décembre 2022, 21-12.506

Vu l'article L. 411-11, alinéas 1er et 3, du code rural et de la pêche maritime :

6. Selon ce texte, *le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27 du même code. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues. Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.*

7. Pour fixer le prix du fermage et la créance privilégiée de la SCI au passif de la procédure de redressement judiciaire, l'arrêt retient que **l'arrêté préfectoral du département des Pyrénées-Atlantiques du 17 septembre 2013, en vigueur lors de la conclusion du bail, ne fixe ni le loyer des bâtiments d'exploitation à usage de centre équestre, ni aucun mode de calcul relatif aux centres équestres et que le fermage doit donc être calculé en prenant en compte les arrêtés en vigueur dans les départements voisins.**

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si **les dispositions de l'arrêté précité n'étaient pas compatibles avec la détermination du fermage des « terres nues » incluses à l'assiette du bail**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

# PAIEMENT DES LOYERS - MESURE GÉNÉRALE ET TEMPORAIRE D'INTERDICTION DE RECEVOIR DU PUBLIC COVID – FORCE MAJEURE - EXONÉRATION DU LOCATAIRE (NON)

**Cour de cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile 30 juin 2022, 21-20.190**

Enoncé du moyen

15. La locataire fait le même grief à l'arrêt, alors « que le preneur qui n'a pu exploiter la chose louée selon sa destination à cause de la fermeture des locaux pendant la crise sanitaire peut obtenir la suspension de son obligation de paiement des loyers pendant cette fermeture, en invoquant la force majeure ; qu'en énonçant qu'à supposer que l'état d'urgence sanitaire constitue un fait de force majeure, le bailleur a fourni un local en lui-même exploitable, étant rappelé que le preneur reconnaît qu'il n'était pas dans l'impossibilité d'exécuter son obligation de payer le loyer de sorte qu'il n'est pas fondé à invoquer à son profit la force majeure, lorsque le preneur était pourtant dans l'impossibilité d'exploiter les lieux conformément à la destination prévue au contrat, la cour d'appel a violé l'article 1218 du code civil. »

**Réponse de la Cour**

16. Il résulte de l'article 1218 du code civil que **le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure.**

17. Dès lors, la cour d'appel a exactement retenu que **la locataire, débitrice des loyers, n'était pas fondée à invoquer à son profit la force majeure.**

# SUCCESSION FERMAGE - LIBÉRALITÉS

**Cour de cassation 1ere civ. 21 septembre 2022, 20-22.139**

4. Mme [I] [G] fait grief à l'arrêt de dire que le montant des fermages dus par elle à [Y] [E] entre le 1er janvier 1994 et son décès le 9 mai 2011 devra être réintégré dans l'actif de la succession, alors « *que seule une dette existante peut faire l'objet d'une libéralité* ; qu'en décidant que le montant des fermages dus à [Y] [E] épouse [D] entre le 1er janvier 1994 et son décès le 9 mai 2011 par Mme [G] devra être réintégré dans l'actif de la succession cependant qu'elle constatait que les fermages échus entre 1994 et 2005 étaient prescrits, la cour d'appel a violé les articles 843 et 2277 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 17 juin 2008, applicable en la cause.

## **Réponse de la Cour**

5. Ayant retenu souverainement que la renonciation de [Y] [E] à recouvrer les fermages échus entre 1994 et 2005 l'avait été dans une **intention libérale**, la cour d'appel, qui s'est ainsi justement fondée sur **le rapport des libéralités et non pas sur le rapport des dettes et qui a considéré que la remise de ces fermages était intervenue à une époque où ceux-ci n'étaient pas prescrits**, en a exactement déduit l'existence d'une « libéralité rapportable » par Mme [G] à la succession. 1<sup>re</sup> Civ., 21 septembre 2022, n° 20-22.139, (B), FS

« Une cour d'appel qui retient souverainement qu'un de cujus a renoncé dans une intention libérale à recouvrer des fermages lui étant dûs et que la remise de ces **fermages** était intervenue à une époque où ceux-ci n'étaient **pas prescrits** en déduit exactement l'existence d'une **libéralité rapportable à la succession**. »

# CUMUL INDEMNITAIRE - PRINCIPE DE RÉPARATION INTÉGRALE DU PRÉJUDICE SANS PERTE NI PROFIT POUR LA VICTIME DOUBLON FERMAGE ET INDEMNITÉ D'OCCUPATION (NON)

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 9 mars 2023, 18-23.036,

Enoncé du moyen

3. M. [Y] fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation des trois baux à ferme liant les parties avec effet à compter du 28 novembre 2016, condamné le preneur au paiement d'une indemnité d'occupation due à compter de la date de résiliation et de condamner le preneur à payer en outre au bailleur la somme de 16 415,58 euros au titre des arriérés de fermage pour les années 2013 à 2017 inclus, alors « que la réparation d'un dommage ne peut excéder le montant du préjudice ;

que l'**indemnité d'occupation** a pour objet **de réparer l'entier préjudice qui résulte pour le bailleur de la privation de son bien postérieurement à la résiliation du bail** ; qu'en condamnant M. [Y] d'une part au paiement d'une indemnité d'occupation due à compter du 28 novembre 2016, date de résiliation des trois baux à ferme dont il était preneur, et d'autre part au **paiement des fermages dus au titre des années 2016 et 2017**, la cour d'appel, qui a indemnisé deux fois le même préjudice pour la période décembre 2016- fin 2017, a violé l'ancien article 1382 devenu l'article 1240 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice sans perte ni profit pour la victime. » Vu le principe de réparation intégrale du préjudice :

4. Selon ce principe, **la réparation du préjudice doit être intégrale, sans perte ni profit pour la victime.**

5. L'arrêt, d'une part, confirme le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation des baux au 28 novembre 2016 et condamné M. [Y] à payer au GFA **diverses indemnités d'occupation à compter de cette date**, d'autre part, condamne M. [Y] à payer au GFA **une certaine somme au titre des fermages des années 2013 à 2017**. 6. En statuant ainsi, **la cour d'appel, qui a réparé deux fois le même préjudice**, a violé le principe susvisé.

# QUITTANCE SANS MONTANT DU FERMAGE, BAIL VERBAL ABSENCE DE FACTURE TRANSMISE COMMANDEMENTS DE PAYER- SANS DÉTAIL DU MODE DE CALCUL DU FERMAGE- RAISONS SERIEUSES ET LEGITIMES (OUI) - RETOURNEMENT - ABSENCE DE COMPROMISSION

## **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 25 janvier 2023 Pourvoi n° 21-14.202**

4. Par motifs propres et adoptés, la cour d'appel a constaté, d'abord, qu'**aucune quittance** mentionnant le montant du fermage, qui n'avait pas été fixé dans un bail écrit, n'avait été délivrée à la preneuse, ensuite, qu'**aucune facture** appelant le paiement ne lui avait été transmise, enfin, que les **commandements de payer ne détaillaient pas le mode de calcul du fermage**.

5. La cour d'appel, qui, se plaçant à la date de la demande de résiliation, en a souverainement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche inopérante sur leur invocation par la preneuse antérieurement à l'instance en résiliation, **l'existence de raisons sérieuses et légitimes de non-paiement des fermages**, a légalement justifié sa décision de ce chef.

7. La cour d'appel a, par motifs adoptés, exactement énoncé que le bailleur, qui demande la résiliation du bail au motif que le preneur a procédé à un retournement de parcelles de terres en herbe en méconnaissance des dispositions de l'article L. 411-29 du code rural et de la pêche maritime, doit prouver que ce manquement est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds au sens de l'article L. 411-31, I, 2°, du même code.

8. Ayant, sans inverser la charge de la preuve, souverainement retenu que **la bailleuse ne démontrait pas que le retournement des parcelles était de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds**, la cour d'appel a légalement justifié sa décision.

# PAIEMENT FERMAGE - DIFFICULTÉS ÉCONOMIQUES – « FAITS INDÉPENDANTS » DE LA VOLONTÉ DES PRENEURS

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile, 7 septembre 2022, 21-16.667

Vu l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime :

4. Selon ce texte, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance mais ce motif peut être écarté en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes établies par le preneur.

5. Pour rejeter la demande de résiliation, l'arrêt retient que les preneurs justifient de difficultés économiques tant par leur avis d'imposition sur les revenus au titre de l'année 2019 que par l'ordonnance d'homologation d'une conciliation dans le cadre d'une procédure de règlement amiable.

6. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si **les difficultés économiques invoquées résultaient de faits indépendants de la volonté des preneurs**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Droit rural n° 508, Décembre 2022, 167 'Les mauvais pauvres ne seront pas rachetés' par Samuel Crevel



# EFFECTIVITÉ DE LA RÉCEPTION DE LA LRAR ABSENCE DE SIGNATURE PAR LE DESTINATAIRE TIERS MUNI D'UN POUVOIR

Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ. 15 février 2023, 21-20.631

5. M. [B] fait grief à l'arrêt de constater que les mises en demeure des 27 avril et 22 août 2015 sont régulières et de juger recevable l'action des consorts [J] en résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages, alors « que si la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, portant mise en demeure de payer le fermage, en application de l'article L. 411-31, I, 1°, du code rural et de la pêche maritime est valablement délivrée dès lors qu'elle a été adressée à l'adresse du preneur présentant les caractères de son domicile, la notification n'est toutefois réputée faite à domicile ou à résidence que lorsque l'avis de réception est signé par une personne munie d'un pouvoir à cet effet ; qu'en se fondant, pour rejeter le moyen de M. [B] par lequel il contestait être le signataire des accusés de réception des mises en demeure de payer le fermage 2014 et en avoir été destinataire, et dire en conséquence que les mises en demeure litigieuses étaient conformes aux prescriptions légales et pouvaient dès lors valablement fonder une action en résiliation du bail rural, sur la seule circonstance qu'elles avaient été envoyées à l'adresse présentant les caractères du domicile du preneur, tout en ajoutant qu'il importait peu que ce dernier n'ait pas signé les accusés de réception, la cour d'appel a violé les articles L. 411-31, I, 1°, du code rural et de la pêche maritime et 670 du code de procédure civile ».

## Réponse de la Cour

Vu les articles L. 411-31, I, 1°, du code rural et de la pêche maritime et **670 du code de procédure civile** :

6. Selon le premier de ces textes, le bailleur peut demander la résiliation du bail rural s'il justifie de deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure, postérieure à l'échéance, faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

7. Selon le second, **la notification est réputée faite à personne lorsque l'avis de réception est signé par son destinataire, et elle est réputée faite à domicile ou à résidence lorsque l'avis de réception est signé par une personne munie d'un pouvoir à cet effet.**

8. Pour retenir que les mises en demeure restées infructueuses permettaient aux consorts [J] d'engager valablement une action en résiliation, l'arrêt énonce que, si M. [B] conteste être le signataire des accusés de réception des mises en demeure de payer le fermage 2014 et en avoir été destinataire, il résulte des éléments du dossier que l'adresse à laquelle ont été envoyées ces mises en demeure présentait les caractères du domicile du preneur, peu important que ce dernier n'ait pas signé les accusés de réception.

9. En statuant ainsi, alors qu'en l'absence de signature par le destinataire lui-même, la régularité de la notification à domicile nécessitait que le signataire fût un tiers muni d'un pouvoir, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

# COPRENEURS AUTRES - DÉSOLIDARISATION OMISSION > RÉSILIATION

## cassation 3<sup>ème</sup> civ. 7 décembre 2022 n°21-19.789

Vu les articles L. 411-31, II, 1°, et L. 411-35, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime :

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 20 mai 2021), par acte du 18 décembre 1991, M. et Mme [D], aux droits desquels se trouve Mme [V], ont consenti un bail rural portant sur diverses parcelles à M. [C] [U] et au groupement agricole d'exploitation en commun du [Adresse 7] (le GAEC).

7. Selon le premier de ces textes, **le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie de toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du code susvisé.**

8. Selon le second, lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom.

9. Pour rejeter la demande en résiliation du bail, l'arrêt retient que le fait pour M. [C] [G] et le GAEC de ne pas avoir informé leur bailleuse de la dissolution anticipée du second à compter du 30 juin 2020 et en conséquence de **son départ en qualité de copreneur ne constitue pas une contravention suffisamment grave aux obligations du preneur pour justifier la résiliation du bail**, alors qu'il n'est pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

10. **En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.**

À rapprocher : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 janv. 2021, n° 19-24.520 : JurisData n° 2021-001235 ; RD rur. 2021, comm. 48, S. Crevel).

# RENOUVELLEMENT DE PLEIN DROIT AU SEUL NOM DU COPRENEUR-CONJOINT QUI A POURSUIVI L'EXPLOITATION

Cour de cassation 3ème Chambre civile, 6 juillet 2022, 21-12.833

8. Aux termes de l'article L. 411-46, alinéa 2, du code rural et de la pêche maritime, en cas de **départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité** copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

9. Il s'en déduit que, lorsqu'en application de ce texte, **le bail s'est renouvelé de plein droit au seul nom du copreneur qui a poursuivi l'exploitation**, celui-ci ne peut être cessionnaire irrégulier du droit de son conjoint, **ce qui exclut que son bail puisse être résilié** pour manquement à l'obligation d'information du propriétaire en cas de cessation d'activité de l'un des copreneurs qui résulte des alinéas 3 et 4 de l'article L. 411-35 du même code, dans sa version issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014.

RL oct. 22 comm. Krajewski note 29-2022 p. 87-88

# DESOLIDARISATION CAS DES COPRENEURS « CONJOINTS OU PACSES » UNIQUEMENT

Bail initial (0 et 9 ans)

**L411-35**  
**CRpm ?**

Renouvellement (10<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> année)

L411-46 CRPM

➔ **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 6 juillet 2022**

**le bail s'est renouvelé de plein droit au  
seul nom du copreneur qui a poursuivi  
l'exploitation**



RELÈVEMENT DE L'ÂGE LÉGAL

LOI N° 2023-270 DU 14 AVRIL  
2023 DE FINANCEMENT  
RECTIFICATIVE DE LA SÉCURITÉ  
SOCIALE POUR 2023

**AGE DU PRENEUR**  
et non renouvellement

# NON RENOUVELLEMENT EN RAISON DE L'ÂGE

## Article L411-64

Le droit de reprise tel qu'il est prévu aux articles [L. 411-58 à L. 411-63](#), [L. 411-66](#) et [L. 411-67](#) ne peut être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit, pour le bénéficiaire du droit de reprise, de constituer une exploitation ayant une superficie au plus égale à la surface fixée en application de [l'article L. 732-39](#). Si la superficie de l'exploitation ou des exploitations mises en valeur par le preneur est supérieure à cette limite, le bailleur peut, par dérogation aux [articles L. 411-5](#) et [L. 411-46](#) :

- soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ;
- soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge.

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

Dans les cas mentionnés aux deuxième et troisième alinéas, le bailleur doit prévenir le preneur de son intention de refuser le renouvellement du bail ou d'y mettre fin par acte extrajudiciaire signifié au moins dix-huit mois à l'avance.

Les dispositions du présent article sont applicables que le propriétaire entende aliéner ou donner à bail à un preneur dont l'âge est inférieur à l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ou exploiter en faire-valoir direct. Dans ce dernier cas, sauf s'il s'agit pour le bailleur de constituer une exploitation dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article, il ne doit pas avoir atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles.

Le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint, ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé, dans les conditions prévues à [l'article L. 411-35](#). Le bénéficiaire de la cession a droit au renouvellement de son bail.

A peine de nullité, le congé donné en vertu du présent article doit reproduire les termes de l'alinéa précédent.

# REPRISE PAR LE BAILLEUR POUR EXPLOITATION

## Article L411-58

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

**Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à TAUX PLEIN.** Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant. Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé.

Si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire peut, à la demande d'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive. Toutefois, le sursis à statuer est de droit si l'autorisation a été suspendue dans le cadre d'une procédure de référé.

Lorsque le sursis à statuer a été ordonné, le bail en cours est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle l'autorisation devient définitive. Si celle-ci intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante.

Lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

Lorsque le bien loué a été aliéné moyennant le versement d'une rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels le droit de reprise ne peut être exercé sur le bien dans les neuf premières années suivant la date d'acquisition.

\*\*\*LOI n° 2023-270 du 14 avril 2023 de financement rectificative de la sécurité sociale pour 2023\*\*\*

**A CONSERVER**

Date de naissance	Âge légal de départ à la retraite après la réforme	Nombre de trimestres nécessaires pour une pension à taux plein avant la réforme	Nombre de trimestres nécessaires pour une pension à <u>taux plein</u> après la réforme
Janvier 1961 - Août 1961	62 ans	168	168
→ <u>Septembre 1961 - Décembre 1961</u>	<b>*62 ans +3 mois</b>	168	169 (42 ans et 3 mois)
1962	<u>62 ans +6 mois</u>	168	169 (42 ans et 3 mois)
1963	62 ans +9 mois	168	170 (42 ans et 6 mois)
1964	63 ans	169	171 (42 ans et 9 mois)
1965	<u>63 ans +3 mois</u>	169	172 (43 ans)
1966	63 ans +6 mois	169	172 (43 ans)
1967	63 ans +9 mois	170	172 (43 ans)
→ <u>1968</u>	<b>*64 ans</b>	170	172 (43 ans)
1969	64 ans	170	172 (43 ans)
1970	64 ans	171	172 (43 ans)
1971	64 ans	171	172 (43 ans)
1972	64 ans	171	172 (43 ans)
1973 et après	64 ans	172 (43 ans)	172 (43 ans)





## **CESSION DU BAIL**

résiliation  
mise à disposition du bail  
privation incessibilité

# CESSION APTITUDE SOCIÉTÉ MOTIVATION

## Cour de cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile, 6 juillet 2022, 21-15.878

2. Mme [N] fait grief à l'arrêt d'autoriser la cession du bail à M. [S] [Y] et Mme [O] [Y], alors « que tenus de motiver leur décision, les juges du fond doivent préciser l'origine de leurs renseignements ; que pour autoriser la cession, la cour d'appel, après avoir relevé que [S] et [O] [Y] sont membres associés du Gaec [Y] RJL auprès duquel les terres objets de la demande de cession sont mises à disposition et auprès duquel ils mettent eux-mêmes des terres à disposition, s'est bornée à affirmer qu'ils disposent donc des moyens matériels pour exploiter les terres ; qu'en statuant ainsi par voie de simple affirmation sans mentionner ni analyser les éléments de preuve sur lesquels elle se fondait, au demeurant inexistant puisque [I] [Y] ne produisait aucun élément relatif aux moyens matériels et financiers des candidats cessionnaires ou du Gaec [Y] RJL ainsi que le soulignait Mme [J], la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

## Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

3. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé.

4. Pour accueillir la demande en autorisation de cession de bail, l'arrêt retient que M. [S] [Y] et Mme [O] [Y] sont **membres associés du groupement agricole d'exploitation en commun [Y] JLD (le GAEC) auprès duquel les terres**, objets de la demande de cession, **sont mises à disposition et qu'ils disposent donc des moyens nécessaires pour les exploiter.**

5. En statuant ainsi, par voie d'affirmation et sans s'expliquer sur le fait que **M. [S] [Y] et Mme [O] [Y] ou le GAEC possédaient le cheptel et le matériel nécessaires à l'exploitation, à défaut les moyens de les acquérir**, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

# ABSENCE DE PARTICIPATION AUX TRAVAUX + NOMBRE MINIME DE PARTS SOCIALES/ TERRES LOUÉES + ASSOCIÉ NON GÉRANT > CESSIION PROHIBÉE - RÉSILIATION

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ. 18 janvier 2023 n° 20-22.141

6. La cour d'appel a relevé que la société civile d'exploitation agricole (SCEA) litigieuse portait toujours le nom de SCEA [G] dans l'extrait du registre du commerce et des sociétés produit et les documents émanant de la mutualité sociale agricole, que **Mme [L] n'y détenait que 1,26 pour cent des parts, alors que les terres litigieuses représentaient 10 pour cent de la surface exploitée par la SCEA et que la totalité des surfaces mises à la disposition de cette société par Mme [L] représentait un cinquième de la totalité de celles que la SCEA exploitait.**

7. Elle a également relevé que Mme [L], selon la demande d'autorisation d'exploiter du 30 août 2018, **n'était pas associée gérante** contrairement aux deux autres associés et exerçait une autre activité professionnelle salariée sur laquelle ses conclusions étaient restées silencieuses.

8. Elle a pu retenir, sans inverser la charge de la preuve, qu'en l'absence de précisions apportées par Mme [L] sur sa profession ou ses conditions d'exercice, ni contestation de la circonstance alléguée par Mme [W] et retenue par les premiers juges, selon laquelle elle exerçait une profession d'**infirmière hospitalière à temps plein**, que **cette profession était par nature incompatible avec l'exécution de travaux sur les parcelles litigieuses d'une superficie de plus de dix-neuf hectares.**

9. Elle a souverainement déduit de l'ensemble de ces éléments, d'une part, qu'ils caractérisaient un **défaut d'exploitation personnelle** par Mme [L] des parcelles litigieuses, exploitées par un tiers, la SCEA [G] et MM. [G], et, d'autre part, en se fondant sur les dispositions combinées des articles L. 411-31, II, 1°, et L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, qu'une **cession prohibée au profit d'un tiers** était établie, en précisant à bon droit que **cette cession entraînait la résiliation du bail** sans que la preuve d'un préjudice subi par le bailleur fût exigée, le fait que Mme [L] ait eu la qualité d'associée de la SCEA ne faisant en effet pas obstacle à l'existence d'une cession prohibée.

# EXPERTISE JUDICIAIRE – OFFICE DU JUGE

## SITUATION AU REGARD DES EXIGENCES DE PREUVE

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile 8 février 2023, 21-22.403

Énoncé du moyen

3. Mme [N] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'expertise, alors :

« 1°/ que l'octroi d'une mesure d'instruction in futurum suppose la preuve de l'existence d'un potentiel litige futur à la solution duquel elle serait susceptible de contribuer, peu important que les juges du fond puissent être immédiatement saisis et statuer ; que la cour d'appel, pour débouter Mme [N], a relevé que si le rapport amiable avait fait état de désordres susceptibles d'engager la responsabilité de Mme [D] et qu'un litige existait concernant le montant de l'indemnisation due, Mme [N] « pourrait utilement [le] faire trancher au fond sans recourir à une mesure d'expertise judiciaire dont le coût sera très élevé au regard des sommes en jeu dans le cadre de la présente procédure » et que « la mesure d'expertise sollicitée ne permettra aucunement d'améliorer la situation probatoire de Mme [N], le litige portant seulement sur le montant des travaux de reprise, un tel litige pouvant être jugé au fond » ; qu'en statuant ainsi, au motif inopérant que les juges du fond pouvaient statuer sur le litige, quand Mme [N] justifiait d'un motif légitime à faire intervenir un expert pour évaluer les indemnités dues et que la cour pouvait et devait adapter l'objet de la mesure d'expertise au litige potentiel discerné, la cour d'appel a violé l'article 145 du code de procédure civile ;

2°/ que les juges du fond doivent répondre aux conclusions opérantes des parties ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande d'expertise judiciaire, la cour d'appel a considéré qu'une expertise n'apporterait aucune plus-value par rapport à l'expertise amiable ; qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme [N] faisant valoir que le rapport amiable était parcellaire, dénué d'avis technique et insuffisant en particulier sur les modalités de reprise, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

4. Ayant retenu que, eu égard à la teneur du rapport de l'expert amiable, **une expertise judiciaire n'apporterait aucune plus-value à celle réalisée par celui-ci** dès lors que, le désaccord de Mme [N] portant sur le montant des travaux de reprise, **la mesure sollicitée ne permettrait pas d'améliorer sa situation au regard des exigences de preuve, et que le litige pouvait être tranché en l'état par le juge du fond**, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, a pu en déduire que la demande d'expertise devait être rejetée.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

# MISE À DISPOSITION DU BAIL À LA SOCIÉTÉ DÉFAUT D'INFORMATION PAR LE PRENEUR SANCTION - INCESSIBILITÉ

## 3<sup>ème</sup> Chambre civile 26 octobre 2022 N°21-17.886

Vu les articles L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction applicable au litige :

6. Il résulte du premier de ces textes que la faculté de céder le bail dans le cercle familial est réservée au preneur de bonne foi, c'est à dire à celui qui s'est acquitté de toutes les obligations légales ou conventionnelles résultant de son bail.

7. Selon le second, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, tout ou partie des biens dont il est locataire, à la condition d'en aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

8. Il résulte de ces textes que **le défaut d'information du bailleur quant à la mise des biens loués à la disposition d'une société d'exploitation constitue un manquement du preneur à ses obligations le privant du droit de céder le bail.**

9. Pour déclarer les preneurs de bonne foi et autoriser la cession, l'arrêt retient que l'information relative à la mise à disposition des biens loués aux deux EARL devait être délivrée aux précédents bailleurs, que, si les intimés ne justifient pas de la réalité de cette information, la sanction d'un manquement suppose que celui-ci soit de nature à porter préjudice au bailleur, ce qui n'est pas établi, et qu'un tel manquement ne peut caractériser la **mauvaise foi des preneurs** et faire obstacle à la **cession du bail**.

10. En statuant ainsi, tout en **constatant un manquement des preneurs à leur obligation d'informer les bailleurs de la mise à disposition des terres louées au profit de leurs EARL, lequel faisait à lui seul obstacle à la faculté de le céder**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

A rapprocher : 3<sup>ème</sup> civ. 10/09/2020 n°19-14.158

# L411-37.I ET III DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

I.- Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-39-1, à la condition d'en aviser le bailleur **au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition**, par lettre recommandée, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.

L'avis adressé au bailleur mentionne •le nom de la société, •le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et •les parcelles que le preneur met à sa disposition. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le **bail ne peut être résilié** que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent **dans un délai d'un an après mise en demeure** par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue **si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur**.

II(...)

III.- En cas de mise à disposition de biens dans les conditions prévues aux I ou II, le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

# NOTION DE PARTICIPATION EFFECTIVE ET MARIAGE 49 JOURS AVANT SON DÉCÈS PEU IMPORTE QUE LA QUALITÉ DE CONJOINT AIT ÉTÉ ACQUISE PEU DE TEMPS AVANT LE DÉCÈS

La qualité de conjoint, partenaire de Pacs, ascendant ou descendant du preneur devait être concomitante à la participation de l'exploitation.

## Cour de cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile, 16 novembre 2022, 21-18.527

9. La cour d'appel a énoncé que, selon l'article L. 411-34, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

10. Ayant constaté que Mme [M] [W], veuve [O] était l'épouse de [J] [O] au jour de son décès et souverainement retenu **qu'elle avait participé de manière régulière et effective aux travaux de l'exploitation depuis plus de cinq ans avant celui-ci**, elle en a exactement déduit qu'elle pouvait bénéficier, à compter du 10 février 2018, du statut de preneur du bail dont son conjoint était titulaire, peu important qu'elle n'ait acquis la qualité de conjoint que peu de temps avant son décès.

**En application de l'article L. 411-34, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès, peu important qu'il n'ait acquis la qualité de conjoint que peu de temps avant son décès.**

*Rapprochement(s) : 3<sup>e</sup> Civ., 24 novembre 2004, pourvoi n° 03-14.570, Bull., 2004, III, n° 213 (cassation),*

RL 2023 janv. fevr. 23 comm. 02-2023 D. KRAJESKI

# SOCIÉTÉ - GARANTIE DES TROUBLES VOIE DE FAIT -

**Cass, 3<sup>ème</sup> chambre civile 9 mars 2023, n°21-21.698,**

Vu l'article 1315, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et les articles 1725 et 1870, alinéas 1 et 2, du code civil applicables en Polynésie française :

19. Aux termes du deuxième de ces textes, **le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.**

20. Aux termes du troisième, **la société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continue avec ses héritiers ou légataires, sauf à prévoir dans les statuts qu'ils doivent être agréés par les associés.** Il peut, toutefois, être convenu que ce décès entraînera la dissolution de la société ou que celle-ci continuera avec les seuls associés survivants.

21. Aux termes du premier, **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.

22. D'une part, il résulte du deuxième de ces textes que **le bailleur, constitué en société civile, est tenu de garantir le locataire des troubles que ses associés, qui ne sont pas des tiers à son égard au sens de l'article 1725 du code civil, ont apporté à sa jouissance par voie de fait.**

23. D'autre part, **il résulte des autres textes qu'une société civile étant présumée continuer avec les héritiers d'un associé décédé, il incombe à celui qui dénie la qualité d'associé à l'héritier d'un associé d'établir l'existence d'une stipulation contraire des statuts.**

24. Pour rejeter la demande en condamnation de la société bailleuse, l'arrêt constate que l'accès au parking de l'immeuble loué a été bloqué par les agissements d'ayants droit d'[O] [F], associé décédé de la société bailleuse.

25. Puis, il énonce que l'analyse selon laquelle les ayants droit d'un associé ne sont pas des tiers se heurte, d'une part, à l'absence de justification de ce qu'ils seraient automatiquement devenus associés de la société bailleuse à son décès, sans démontrer que les statuts le prévoyaient ou que leur application avait conduit à une telle décision, d'autre part, à l'autonomie de la personnalité juridique de celle-ci, propriétaire et bailleuse, à laquelle ni le gérant ni les associés ne peuvent être assimilés.

26. Il en déduit que les responsables du trouble de jouissance sont des tiers au contrat de bail entre la société bailleuse et la locataire au sens de l'article 1725 du code civil.

27. En statuant ainsi, alors **qu'une société civile est présumée continuer avec les héritiers d'un associé décédé, et que la société bailleuse, qui n'établissait pas l'existence d'une stipulation contraire des statuts, devait garantir la locataire du trouble causé à sa jouissance,** la cour d'appel a violé les textes susvisés.



# LRAR « PLI AVISÉ ET NON RÉCLAMÉ » - INCERTITUDE -



**Cass. 3eme civ. 21 sept. 2022 n° 21-17.691,**

N'est pas régulièrement donné le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue à son expéditeur avec la mention «pli avisé et non réclamé».

Vu l'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

5. Selon ce texte, le délai de préavis applicable au congé court à **compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre.**
6. Pour rejeter la demande en paiement du loyer du mois d'août 2015, l'arrêt constate que la locataire a donné congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée le 17 avril 2015 et revenue **avec la mention « pli avisé et non réclamé » et retient que ce congé a été régulièrement donné pour le 31 juillet 2015.**
7. En statuant ainsi, tout en constatant que **la lettre recommandée leur notifiant congé n'avait pas été reçue par les bailleuses**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

A rapprocher **2e Civ., 24 mai 2006, pourvoi n° 04-18.928**, Bull. 2006, II, n° 135

# DÉCENCE IMMEUBLE ANCIEN GARDE DE CORPS CARACTÉRISTIQUE APPARENTE À SA DATE DE CONSTRUCTION

**Cour de cassation – 3<sup>ème</sup> chambre civile 22 juin 2022 / n° 21-10.512**

6. En premier lieu, la cour d'appel a retenu à bon droit que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 imposait seulement aux bailleurs d'entretenir les **garde-corps existants** dans un état conforme à leur usage, mais non d'installer de tels dispositifs dans les immeubles anciens qui en étaient dépourvus, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires l'imposant.

7. Elle en a exactement déduit que le fait pour la bailleuse de ne pas avoir équipé de garde-corps les fenêtres de l'appartement donné à bail ne caractérisait pas un manquement à son **obligation de mise à disposition d'un logement décent** satisfaisant aux conditions prévues par le décret privé en matière de sécurité et de santé.

8. En second lieu, la cour d'appel a pu retenir que **l'absence de garde-corps dans un immeuble construit avant 1955 ne constituait ni un vice de construction, ni une défectuosité dont le bailleur devait répondre**, mais une caractéristique apparente inhérente à sa date de construction, dont le locataire pouvait se convaincre lors de la visite des lieux.

# DESCELLEMENT DU GARDE-CORPS DÉFAUT D'ENTRETIEN – OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE INDEMNISATION - RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE !

Cour de cassation 2ème chambre civile 15 septembre 2022 Pourvoi n° 19-26.249

7. **L'occupation sans droit ni titre** d'un bien immobilier par la victime ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire du bâtiment au titre de sa responsabilité, **lorsqu'il est établi que l'accident subi par cette dernière résulte du défaut d'entretien de l'immeuble.**

8. L'arrêt, qui relève que Mme [S] était certes occupante sans droit ni titre au jour de l'accident, retient que **l'accident a été causé par la rupture du garde-corps de la fenêtre de la cuisine de l'appartement qu'elle occupait, propriété de M. et Mme [C], et que le descellement du garde-corps a résulté d'un défaut d'entretien.**

9. En l'état de ces constatations, la cour d'appel, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la deuxième branche du moyen, a décidé à juste titre **qu'aucune faute ne pouvait être retenue à l'encontre de Mme [S], de nature à exclure ou réduire son droit à indemnisation.**

10. Par ce motif de pur droit, suggéré par la défense, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par l'article 620, alinéa 1er, du code de procédure civile, la décision déférée se trouve légalement justifiée.

# RENOUVELLEMENT DU BAIL RURAL L411-46 CRPM RESPECT DES CONDITIONS DE L'ARTICLE L 411-59 CRPM

## Cour de cassation 3ème chambre civile 25 janvier 2023 n°21-19.105

Le preneur, s'il réunit les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise en fin de bail prévues à l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime, a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 du même code ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-6 de ce code.

Vu l'article L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime :

5. Selon ce texte, le preneur, s'il réunit les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise en fin de bail prévues à l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime, a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 du même code ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-6 de ce code.

6. Pour écarter le renouvellement du bail rural, l'arrêt retient qu'il est soumis aux mêmes conditions de fond que son établissement, à savoir les exigences cumulatives de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, et que, les parties ayant cessé depuis plus de trois ans de donner un caractère onéreux à la mise à disposition des hangars et le matériel entreposé n'ayant plus d'usage agricole effectif, ces conditions ne sont plus réunies au 14 avril 2017.

7. En statuant ainsi, alors que **le droit au renouvellement est subordonné au seul respect des exigences prévues à l'article L. 411-59** précité, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

# RENOUVELLEMENT DU BAIL L 411-46 CRPM RESPECT DU CONTRÔLE DES STRUCTURES

## Cour de cassation 3ème Chambre civile 7 septembre 2022 N° 21-15.027

3. La bailleuse fait grief à l'arrêt de déclarer nul le congé et de rejeter la demande d'expulsion du preneur, alors « que le juge, appelé à statuer sur le congé délivré par le bailleur rural afin de faire échec au renouvellement du bail, doit rechercher, au besoin d'office, si le preneur, qui, pour bénéficier du renouvellement, est tenu remplir les mêmes conditions que celles prévues pour le bénéficiaire du congé donné pour reprise, est lui-même en règle avec le contrôle des structures ; que dès lors, en considérant que l'annulation du congé délivré par Mme [H], bailleuse, à M. [F], preneur, avait nécessairement pour effet d'entraîner le renouvellement du bail rural en cause, sans rechercher, comme elle y était au demeurant expressément invitée, si M. [F], qui avait la qualité de pluriactif, était en règle avec le contrôle des structures, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 331-2 et L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour Vu les articles L. 411-46 et L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime :

4. Il résulte de la combinaison de ces textes que **le preneur ne peut prétendre au renouvellement de son bail que s'il remplit les mêmes conditions que celles exigées du bénéficiaire d'une reprise par l'article L. 411-59 du même code, parmi lesquelles figure le respect du contrôle des structures.**

5. Il est jugé qu'**il incombe au juge de rechercher**, au besoin d'office, **si le preneur est en règle avec le contrôle des structures** (3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-11.486, Bull. 2018, III, n° 42).

6. Pour rejeter la demande d'expulsion du preneur, l'arrêt retient que la bailleuse ne remplit pas les conditions requises pour bénéficier de la reprise, que le jugement ayant annulé le congé est donc confirmé et que la demande d'expulsion du preneur est rejetée en conséquence.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, **si le preneur était en règle avec le contrôle des structures en raison de sa situation de pluri-actif et pouvait donc prétendre au renouvellement de son bail, et alors que la nullité du congé n'entraîne pas automatiquement le renouvellement du bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.**

Portée et conséquences de la cassation

8. **La cassation des dispositions de l'arrêt rejetant la demande d'expulsion de M. [F] n'entraîne pas celle du chef de dispositif déclarant nul le congé signifié le 12 février 2018.** PAR CES MOTIFS, la Cour : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande d'expulsion de M. [F], l'arrêt rendu le 11 février 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 20XX



# REPRISE POUR EXPLOITATION

Commissaires du gouvernement et forme du congé

la seule vérification auprès des « **autorités locales** », sans aucune autre précision, est insuffisante à caractériser les diligences requises pour s'assurer de la réalité de ce domicile

### **Cour de cassation 2<sup>ème</sup> Chambre civile, 2 février 2023, 21-18.785**

Vu les articles 655 et 656 du code de procédure civile :

4. Il résulte de ces textes que si la signification à personne s'avère impossible, l'acte peut être délivré à domicile, l'huissier de justice devant relater dans l'acte les diligences qu'il a accomplies pour effectuer la signification à la personne de son destinataire et les circonstances qui l'en ont empêché, ainsi que les vérifications effectuées pour s'assurer que le destinataire de l'acte demeure bien à l'adresse indiquée.

5. Pour confirmer le jugement ayant déclaré irrecevable l'opposition à contrainte faite par M. [D], l'arrêt retient que l'huissier de justice a obtenu confirmation auprès des « autorités locales » de la réalité du domicile du destinataire de l'acte puis, ayant constaté de nouveau que personne ne répondait à ses appels, et n'ayant trouvé aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte, a opéré selon les prescriptions des articles 656 et 658 du code de procédure civile.

6. En statuant ainsi, alors que **la constatation de la seule vérification auprès des « autorités locales », sans aucune autre précision, est insuffisante à caractériser les diligences requises pour s'assurer de la réalité de ce domicile**, lesquelles ne résultent pas davantage d'un second passage de l'huissier de justice au domicile prétendu du destinataire de l'acte au cours duquel il n'a été trouvé aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

# commissaire de justice - signification Mention « nom sur la boîte aux lettres » insuffisance de la réalité du domicile

Cassation 2<sup>e</sup> Civ. 8 septembre 2022, n° 21-12.736, (B), FRH

Notification – Signification – Signification à domicile – Vérifications faites par l'huissier de justice de la réalité de l'adresse du destinataire – Caractérisation – Mention « nom sur la boîte aux lettres » – Portée

**Vu les articles 656 et 658 du code de procédure civile :**

6. Il résulte du premier de ces textes que si personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte et s'il résulte des vérifications faites par l'huissier de justice, dont il sera fait mention dans l'acte de signification, **que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile.**

*La seule mention dans l'acte de l'huissier de justice que **le nom du destinataire de l'acte figure sur la boîte aux lettres n'est pas de nature à établir, en l'absence de mention d'autres diligences, la réalité du domicile du destinataire de l'acte et, partant, ne satisfait pas aux exigences de l'article 656 du code de procédure civile.***



# FORMALISME EXCESSIF de la Cour de CASSATION

CEDH 9 juin 2022, *Xavier Lucas c. France*, n° 15567/20

57. S'il ne lui appartient pas de remettre en cause le raisonnement juridique suivi par la Cour de cassation pour infirmer la solution retenue par la cour d'appel de Douai (paragraphe 49 50 ci-dessus), la Cour rappelle toutefois que les tribunaux doivent éviter, dans l'application des règles de procédure, un excès de formalisme qui porterait atteinte à l'équité du procès.

Or elle considère, dans les circonstances de l'espèce, que **les conséquences concrètes qui s'attachent au raisonnement ainsi tenu apparaissent particulièrement rigoureuses. En faisant prévaloir le principe de l'obligation de communiquer par voie électronique pour saisir la cour d'appel sans prendre en compte les obstacles pratiques auxquels s'était heurté le requérant pour la respecter, la Cour de cassation a fait preuve d'un formalisme que la garantie de la sécurité juridique et de la bonne administration de la justice n'imposait pas et qui doit, dès lors, être regardé comme excessif.** »

58. Au vu de l'ensemble de ce qui précède, la Cour conclut que le requérant s'est vu imposer une charge disproportionnée qui rompt le juste équilibre entre, d'une part, le souci légitime d'assurer le respect des conditions formelles pour saisir les juridictions et d'autre part le droit d'accès au juge.

59. Partant, il y a eu **violation de l'article 6 § 1 de la Convention**

# Société et autorisation administrative d'exploiter office du juge

## 3<sup>ème</sup> Chambre civile 26 octobre 2022, 21-17.886

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

12. 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 ait obtenu une à titre personnel.

13. Pour autoriser la cession, l'arrêt retient que M. [X] [D] était **titulaire d'une autorisation tacite d'exploiter au jour de la cession projetée**, c'est-à-dire le 29 octobre 2018, et qu'en outre, il a obtenu une nouvelle autorisation d'exploiter le 21 décembre 2020.

14. En se déterminant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, si les **EARL [Adresse 2] et [D] étaient titulaires d'une autorisation d'exploiter**, alors qu'elle avait relevé que les terres louées étaient mises à leur disposition depuis l'origine des baux et, retenu, pour l'appréciation des moyens matériels dont disposait le cessionnaire, que les **EARL possédaient des bâtiments d'élevage, du matériel de cultures et de tractions, un cheptel de vaches allaitantes, de taureaux et de génisses**, ce qui impliquait que ces sociétés continueraient à **exploiter les parcelles**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

# DÉCLARATION AVANT LA MISE EN VALEUR DES BIENS ET NON À LA DATE D'EFFET DU CONGÉ

**Déclaration avant la mise en valeur des biens et non à la date d'effet du congé** Il résulte de l'article R. 331-7 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015, que, lorsque l'opération est soumise au régime dérogatoire de la déclaration préalable bénéficiant à la reprise des biens de famille prévu par l'article L. 331-2, II, du même code, le bénéficiaire d'un droit de reprise n'est pas tenu de justifier du dépôt de cette déclaration dès la date d'effet du congé, mais seulement avant de mettre en valeur les biens

## **Cour de cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 25 mai 2023 Pourvoi n° 21-25.083**

Réponse de la Cour

4. D'une part, la cour d'appel a souverainement retenu, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que **l'habitation du repreneur située à 14,9 kilomètres des biens** repris était suffisamment proche des fonds considérés pour en permettre l'exploitation directe.
5. D'autre part, selon l'article R. 331-7 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015, la déclaration mentionnée à l'article L. 331-2, II, du même code doit être préalable à la mise en valeur des biens.
6. Il résulte de ce texte que **le bénéficiaire d'un droit de reprise n'est pas tenu de justifier du dépôt de cette déclaration dès la date d'effet du congé, mais seulement avant de mettre en valeur les biens.**
7. La cour d'appel, a relevé que l'opération envisagée était soumise au régime dérogatoire de la déclaration préalable bénéficiant à la reprise des biens de famille prévu par l'article L. 331-2, II du code rural et de la pêche maritime et, a constaté, que si la date d'effet du congé, le 15 février 2021, était antérieure aux débats devant elle, le bénéficiaire de la reprise ne pourrait mettre en valeur les biens qu'après validation de ce congé et départ du fermier en place.
8. Elle en a déduit, à bon droit, que M. [C] n'était pas tenu de justifier, dans le cadre de l'instance en validation du congé, d'avoir effectué la déclaration préalable mentionnée à l'article L. 331-2, II, précité.

# revenu fiscal de référence – revenus agricoles déclarés - calcul

Cassation 3 ème chambre civile 16 novembre 2022 Pourvoi n° 21-17.334

7. Mmes [L] et [I] font grief à l'arrêt d'annuler le congé délivré le 27 avril 2018 et de rejeter leur demande d'expulsion de la SCEV, alors « *que l'opération d'agrandissement ou de réunion d'exploitations agricoles n'est pas soumise à autorisation préalable si celui qui la conduit est un exploitant pluriactif dont les revenus extra-agricoles n'excèdent pas 3.120 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance ; que les revenus extra-agricoles du demandeur s'entendent des revenus non agricoles de ce dernier qu'il tire d'une activité personnelle, à l'exclusion donc des revenus de son patrimoine mobilier ou immobilier ; qu'en décidant que les revenus extra-agricoles de Mme [O] veuve [I] correspondaient à l'addition de ses salaires et de ses revenus fonciers, la cour d'appel a violé les articles L. 411-59, L. 331-2 et R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime. »*

## **Réponse de la Cour**

8. La cour d'appel a énoncé que, selon l'article R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, les revenus extra-agricoles mentionnés au c du 3° de l'article L. 331-2 sont constitués du revenu fiscal de référence du demandeur au titre de l'année précédant celle de la demande, déduction faite, s'il y a lieu, de la part de ce revenu provenant d'activités agricoles au sens de l'article L. 311-1.

9. Elle a relevé qu'au vu de l'avis d'imposition 2019 sur les revenus 2018 de Mme [I], son **revenu fiscal de référence** s'établissait à la somme de 116 301 euros et que ses **revenus agricoles déclarés** s'élevaient à celle de 78 682 euros.

**10. Elle a retenu, à bon droit, que, pour déterminer les revenus extra-agricoles de Mme [I], au sens des dispositions susmentionnées, « seule la seconde somme devait être déduite de la première ».**

# Contrôle des structures

## Décision du préfet - liberté

CAA de PARIS, 1ère chambre, 17/11/2022, 22PA00694 (EARL) Bellevue

12. Outre que **les dispositions précitées du code rural et de la pêche maritime ne font pas obligation au préfet de refuser de délivrer une autorisation d'exploiter même lorsque le demandeur ou le titulaire d'autorisation concurrent bénéficie d'un rang de priorité supérieur ou lorsque l'opération compromet la viabilité de l'exploitation du preneur en place,**

il ressort des pièces du dossier que le préfet de la région Île-de-France a, ainsi qu'il a été dit au point 10 du présent arrêt, autorisé les demandes de Mme F..., classée n° 1, et de M. E... d'Ouinçe, classé n° 3, en se conformant à **l'ordre de priorité** établi par le schéma directeur régional des exploitations agricoles et après avis de la commission départementale d'orientation agricole, aucun élément, pas même l'étude menée par le cabinet CDER Conseil, ne permettant d'établir que la viabilité de l'exploitation de l'EARL Bellevue serait compromise.

Il en résulte que la décision du préfet de la région Île-de-France n'a pas méconnu les dispositions précitées ni, pour les mêmes motifs, celles de l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime.

# STRUCTURES

## APPLICATION DANS LE TEMPS SDREA

Conseil d'État, 5ème - 6ème chambres réunies, 12/07/2022, 440585

Sur le schéma directeur applicable à la date de la décision attaquée :

2. La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a modifié l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime en substituant au schéma directeur départemental des structures agricoles prévu par la loi du 1er février 1995 de modernisation de l'agriculture, un schéma directeur régional des exploitations agricoles. Le **IX de l'article 93 de la loi du 13 octobre 2014** a prévu, au titre des dispositions transitoires, que : " Jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles, le contrôle des structures s'applique selon les modalités, les seuils et les critères définis par le schéma directeur des structures agricoles de chaque département ". Si, en vertu du **décret du 22 juin 2015 relatif au schéma directeur régional des exploitations agricoles et au contrôle des structures des exploitations agricoles**, les dispositions de l'article 1er de ce décret relatives aux modalités d'élaboration des schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles entrent en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 25 juin 2015, ses articles 2 et 3, relatifs au contrôle des structures des exploitations agricoles, entrent en vigueur, en vertu du I de l'article 4 de ce décret, à la même date que le schéma directeur régional des exploitations agricoles. Enfin, en vertu **du II de cet article 4**, les demandes d'autorisation et les déclarations préalables déposées en application des I ou II de l'article L. 331-2 du code, dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 octobre 2014, avant la date d'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles, ainsi que, le cas échéant, **les dossiers concurrents relevant des mêmes dispositions déposés après cette date, demeurent soumis aux dispositions des articles R. 331-1 à R. 331-12 relatives au contrôle des structures agricoles dans leur rédaction antérieure au décret du 22 juin 2015.**

3. Il résulte de ce qui précède que, saisi d'**une demande d'autorisation d'exploitation agricole** enregistrée **avant la date d'entrée en vigueur** du schéma directeur régional des exploitations agricoles, le préfet du département procède à son contrôle et prend sa décision selon les modalités, les seuils et les critères définis par le schéma directeur des structures agricoles du département **applicable à la demande dont il est saisi** alors même que sa décision intervient postérieurement à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles. Les demandes concurrentes à cette demande d'autorisation suivent le même régime, alors même qu'elles seraient déposées après l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

4. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la demande d'autorisation du GAEC de Pors Clochet, confirmée, ainsi qu'il a été dit au point 1, le 11 avril 2016, a été initialement enregistrée en préfecture le 27 novembre 2007, soit avant l'entrée en vigueur, le 1er juillet 2016, du schéma directeur régional des exploitations agricoles de la région Bretagne. Par suite, c'est sans commettre d'erreur de droit que la cour administrative d'appel a retenu que le préfet a pu légalement se fonder sur le schéma directeur départemental des structures agricoles encore applicable, pour délivrer le 12 juillet 2016 l'autorisation d'exploiter attaquée, et non sur le schéma directeur régional des exploitations agricoles, bien qu'il fût, à ~~cette~~ dernière date, entré en vigueur.

# Tardiveté des demandes concurrentes

## Conseil d'État, 5ème - 6ème chambres réunies, 12/07/2022, 440585 (II)

### Sur le moyen tiré de l'existence d'une demande concurrente :

5. Aux termes de l'article R. 331-4 du même code dans sa version applicable au litige : " La demande de l'autorisation mentionnée à l'article L. 331-2 est établie selon le modèle défini par le ministre de l'agriculture et accompagnée des éléments justificatifs dont la liste est annexée à ce modèle. / Si la demande porte sur des biens n'appartenant pas au demandeur, celui-ci doit justifier avoir informé par écrit de sa candidature le propriétaire. / Le dossier de demande d'autorisation est adressé par envoi recommandé avec accusé de réception au préfet du département où se trouve le fonds dont l'exploitation est envisagée, ou déposé auprès du service chargé d'instruire, sous l'autorité du préfet, les demandes d'autorisation. / (...). / Après avoir vérifié que le dossier comporte les pièces requises en application du premier alinéa, le service chargé de l'instruction l'enregistre et délivre au demandeur un accusé de réception. / (...). "

6. Il résulte des termes de l'arrêt attaqué que, pour écarter comme inopérant le moyen tiré de la **méconnaissance du rang de priorité** résultant du schéma directeur départemental par l'autorisation délivrée au GAEC de Pors Clochet, la cour administrative d'appel s'est bornée à constater

**qu'aucune demande concurrente n'avait été valablement présentée** avant le 12 juillet 2016, en relevant que celles qui avaient été déposées les 22 avril et 30 juin 2016 par M. B... avaient été écartées par le préfet au stade de leur enregistrement. M. B... soutient en cassation que **le préfet a méconnu les dispositions du dernier alinéa de l'article R. 331-4 du code rural et de la pêche maritime en refusant de procéder à l'enregistrement de ses demandes** et fait valoir que son dossier devait être **regardé comme complet** alors même qu'il n'avait pas répondu aux demandes de régularisation qui lui avaient été adressées par le service préfectoral chargé de l'instruction.

Toutefois, ce moyen qui n'a pas été soulevé devant les juges du fond et qu'il n'appartenait pas à la cour de relever d'office, ne peut être utilement présenté pour la première fois en cassation.



# DROIT DE PRÉEMPTION

Adjudication et indemnité au preneur sortant

Nature de la vente cas de la tutelle



# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE OMISSION DES AMÉLIORATIONS - INDEMNISATION (OUI)

Il résulte de l'article L. 411-69, alinéas 1 et 4, du code rural et de la pêche maritime et de l'article R. 322-11, alinéa 1, du code des procédures civiles d'exécution que, si le preneur et le bailleur doivent, à la demande du rédacteur du cahier des conditions de vente, et sous leur responsabilité, lui fournir les indications relatives à la nature, au coût et à la date des améliorations apportées par le preneur, **l'omission de ces mentions dans le cahier des conditions de vente ne peut avoir pour effet de priver le preneur de son droit de demander à l'adjudicataire, bailleur à l'expiration du bail, le paiement d'une indemnité au titre de ces améliorations**

## **Cour de cassation 3ème chambre civile 25 mai 2023 Pourvoi n° 21-23.015**

8. Aux termes de l'article R. 322-11, alinéa 1er, du code des procédures civiles d'exécution, relatif à la saisie immobilière, le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant.

9. S'il résulte de ces textes que le preneur et le bailleur doivent, à la demande du rédacteur du cahier des conditions de vente, et sous leur responsabilité, fournir les indications précitées, leur défaut de mention ne peut avoir pour effet de priver le preneur de son droit de demander à l'adjudicataire, bailleur à l'expiration du bail, le paiement d'une indemnité au titre de ces améliorations.

10. La cour d'appel a donc, à bon droit, énoncé que la circonstance que **le cahier des charges de l'adjudication ne porte aucune mention relative à la nature, au coût et à la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime doit demeurer sans incidence sur les droits du preneur à indemnité.**

11. Elle en a exactement déduit que **le liquidateur de la SCEA était fondé à demander à l'adjudicataire le paiement d'une indemnité au titre des travaux d'amélioration prévus par une clause du bail.**

renvoi après cassation (3e Civ., 6 juin 2019, pourvoi n° 17-23.777),

# CRÉANCE EXIGIBILITÉ PROCÉDURE

**Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> Chambre civile 6 juin 2019, 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, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 6 juin 2017), que, par acte du 17 juin 2005, M. et Mme R... ont donné à bail rural un ensemble immobilier leur appartenant à la société civile d'exploitation agricole du Domaine de La Veyssière (la SCEA) dont ils étaient les seuls associés ; qu'un jugement sur saisie immobilière du 26 mai 2009 a déclaré la société Centre Pierre investissements (la société CPI) adjudicataire du domaine ; qu'un jugement du 13 novembre 2013 a placé la SCEA en liquidation judiciaire ; qu'une ordonnance du 14 avril 2014 a constaté la résiliation du bail ; que **le mandataire à la liquidation de la SCEA a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en condamnation de la société CPI à lui payer l'indemnité due au preneur sortant ;**

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 R..., 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 ;

# Nature de la vente autorisée par le juge des tutelles – vente volontaire -

Cour de cassation, 1<sup>ère</sup> Chambre civile 5 janvier 2023, 21-15.650,

Il résulte des articles 29 de la loi n° 2000-642 du 10 juillet 2000 et 505 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2022-267 du 28 février 2022, qu'une vente de meubles appartenant à un majeur en tutelle, autorisée par le juge des tutelles à la requête du tuteur, agissant au nom de la personne protégée, et devant avoir lieu aux enchères publiques, constitue, **non pas une vente judiciaire prescrite par décision de justice,** mais une vente volontaire qui peut être organisée par un opérateur de ventes volontaires,

GAZ PAL 14 MARS 2023 N°9 p. 23

# Vice caché et notion de vendeur professionnel - assimilation

Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> Chambre civile 15 juin 2022, 21-21.143

Vu l'article 1643 du code civil :

5. Il résulte de ce texte que le vendeur professionnel, tenu de connaître les vices de la chose vendue, ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés.

6. Pour dire que la clause exonératoire devait produire ses effets, l'arrêt retient que la profession d'entrepreneur en maçonnerie de M. [X] n'impliquait pas la possession des connaissances techniques lui permettant, quand il avait fait les travaux de rénovation de 1990 à 1994, d'anticiper un vice du sol.

7. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que **M. [X] avait réalisé lui-même les travaux de réhabilitation, de sorte qu'il devait être assimilé à un vendeur professionnel réputé connaître les vices affectant l'immeuble, y compris le sol,** la cour d'appel a violé le texte susvisé.

# CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PRÊT D'UN MONTANT DE 414 000 EUROS MAXIMUM DÉFAILLANCE - MONTANT « INFÉRIEUR » > CADUCITÉ

Cour de cassation 3ème civ. 14 décembre 2022 Pourvoi n° 21-24.539

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 octobre 2021), par acte du 22 mai 2018 reçu par M. [O], notaire, M. [M] (le vendeur) a conclu avec M. [H] et Mme [B] (les acquéreurs), par l'intermédiaire de la société Terraza immobilier, agence immobilière, une promesse de vente d'un appartement.
2. La promesse contenait une condition suspensive d'obtention d'un prêt d'un montant de 414 000 euros maximum remboursable sur vingt-cinq ans au taux de 2 % l'an hors assurance.
3. Le 20 juillet 2018 les acquéreurs ont notifié au vendeur leur renonciation à cette acquisition.
8. La cour d'appel a relevé que les acquéreurs avaient fait une demande de prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente, pour le montant maximal de 414 000 euros, qui leur avait été refusé par la banque qui n'avait consenti à leur accorder qu'un prêt de 407 000 euros.
9. Elle a retenu à bon droit que **l'indication, dans la promesse, d'un montant « maximal » du prêt n'était pas de nature à contraindre les acquéreurs à accepter toute offre d'un montant « inférieur. »**
10. Elle en a exactement déduit que, **la défaillance de la condition n'étant pas imputable aux acquéreurs, la promesse était devenue caduque.**



**FIN DU BAIL**

restitution  
**INDU**

# INDU EXPLOITANTS NON BAILLEUR PRESCRIPTION 5 ANS APPLICATION DANS LE TEMPS

**Cour de cassation Troisième chambre civile 8 juin 2023 Pourvoi n° 21-24.738**

6. La cour d'appel a, par motifs propres et adoptés, énoncé, à bon droit, d'une part, que l'action en répétition prévue par l'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime était, **sauf lorsqu'elle est exercée à l'encontre du bailleur**, soumise à la prescription de droit commun, d'autre part, que, **par l'effet de l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008**, le délai de prescription avait été réduit de trente ans à cinq ans.

7. Elle a constaté qu'il ressortait des pièces produites aux débats que la société [X] frères avait réglé par chèque du 1er août 2007 la somme de 77 000 euros HT au titre des arrières-fumures, puis payé le montant de la TVA par chèque du 30 septembre 2007.

8. Sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur l'existence d'un montage frauduleux, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que l'action en répétition de l'indu dirigée contre la société Vaucouard, preneur sortant, était prescrite depuis le 20 juin 2013, a légalement justifié sa décision de ce chef.

# L'ACTION EN RÉPÉTITION DE L'INDU PEUT ÊTRE ENGAGÉE NON SEULEMENT CONTRE CELUI QUI A REÇU LE PAIEMENT MAIS AUSSI CONTRE CELUI POUR LE COMPTE DUQUEL IL A ÉTÉ REÇU.

## Cour de cassation Troisième chambre civile 8 juin 2023 Pourvoi n° 21-24.738 (suite)

9. Les consorts [X], la société [X] frères et le mandataire judiciaire font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en répétition de l'indu formée contre M. et Mme [M], alors « que l'indemnisation des améliorations culturelles apportées au fonds par le preneur sortant incombe au seul bailleur et que les conventions en mettant le coût à la charge du preneur entrant, illicites quelle qu'en soit la forme, donnent lieu à répétition des sommes indûment perçues ; qu'en conséquence, le preneur entrant qui a réglé une indemnité pour amélioration du fonds en exécution d'une convention illicite conclue avec le seul bailleur, est en droit d'en obtenir la restitution auprès de ce dernier, peu important que la somme indue ait été perçue par le preneur sortant ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que ce n'était pas les époux [M], bailleurs, qui avaient supporté le coût de l'indemnité pour améliorations due au preneur sortant, la société du Grand Vaucouard, mais la société [X] Frères, preneur entrant, en signant avec les époux [M] un acte authentique de vente du 1<sup>er</sup> août 2007 prévoyant le paiement des arrières-fumures ; qu'en retenant, pour débouter MM. [X] et la société [X] Frères de leur action en répétition de l'indu à l'encontre des époux [M], que la société [X] Frères aurait payé la somme indue de 92.092 euros sur facture établie par la société du Grand Vaucouard de sorte que cette somme aurait été perçue non par les époux [M] mais par cette dernière, quand il ressortait de ses propres constatations que, par acte authentique de vente du 1<sup>er</sup> août 2007, les époux [M], bailleurs, avaient mis le coût des améliorations à la charge de la société [X] Frères et qu'ils étaient donc seuls créanciers de ces sommes, la société du Grand Vaucouard, qui n'était pas intervenue à cet acte, n'ayant aucune vocation à en percevoir le prix, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en violation des articles L. 411-69 et L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime. »

### Réponse de la cour

Vu les articles L. 411-69, alinéa 1<sup>er</sup>, et L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime et 1376 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

10. Aux termes du premier de ces textes, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

11. Selon le deuxième, sont sujettes à répétition les sommes indûment perçues par tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci. L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

**12. Il résulte du troisième que l'action en répétition de l'indu peut être engagée non seulement contre celui qui a reçu le paiement mais aussi contre celui pour le compte duquel il a été reçu.**

13. Pour rejeter la demande en répétition de l'indu formée contre M. et Mme [M], l'arrêt retient que la société [X] frères a réglé le coût des arrières-fumures sur la base d'une facture émise par la société Vaucouard et qu'aucun élément ne permet de déterminer que M. et Mme [M] ont bénéficié, directement ou indirectement, de cette somme.

14. En statuant ainsi, tout en relevant que **les sommes payées, par le preneur entrant, en exécution de l'acte de vente du 1<sup>er</sup> août 2007 conclu avec M. et Mme [M] et auquel la société Vaucouard n'était pas partie, correspondaient aux arrières-fumures dont le paiement prohibé par l'article L. 411-74 précité, était indu**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations desquelles il résultait que le paiement avait été reçu par la société Vaucouard pour le compte de M. et Mme [M], a violé les textes susvisés.



# RÉPÉTITION DE L'INDU DETTE DE SUCCESSION - RECEVABILITÉ

## Cour de cassation 3ème chambre civile 23 novembre 2022 n° 19-17.177

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 31 janvier 2019), suivant acte notarié du 2 août 1988, [Y] [O] a loué diverses parcelles de terre à [C] [B] et Mme [M] [B], qui ont cédé le bail à Mme [A] [B], leur fille.
2. Le 11 janvier 2012, [Y] [O] a **vendu lesdites parcelles à M. [H] [O], son frère**, lequel a, le 12 mars 2013, donné à Mme [A] [B] congé aux fins de reprise pour le 30 septembre 2015.
3. Le 27 janvier 2016, Mme [M] [B] et [C] [B], au droit duquel se trouvent la première, M. [R] [B], Mme [N] [B] [J] et Mme [A] [B] (les consorts [B]), ont assigné M. [H] [O], en qualité d'héritier de [Y] [O], en **répétition de l'indu sur le fondement de l'article L. 411-74 du code rural** et de la pêche maritime.
4. [C] [B] est décédé le 2 novembre 2018.
16. Ayant relevé que M. [H] [O] ne contestait pas être l'héritier de son frère ni non plus ne prétendait avoir renoncé à la succession, puis retenu qu'il ne démontrait pas l'existence d'autres héritiers, c'est à bon droit que la cour d'appel en a déduit, sans inverser la charge de la preuve, **qu'il était tenu des dettes de la succession, de sorte que l'action était recevable**.
21. Le moyen, qui est contraire, est donc irrecevable.

# INDU Paiement des « intérêts » prescription de droit commun - 5 ans -

## Cour de cassation 3ème chambre civile 23 novembre 2022 Pourvoi n° 19-17.177

Vu les articles 2224 du code civil et L. 411-74, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime :

26. Aux termes du premier de ces textes, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

27. Aux termes du second, l'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

28. Pour condamner [C] [B] au paiement des intérêts au taux légal à compter du 3 août 1988, l'arrêt retient que la réception d'un paiement prohibé caractérise la mauvaise foi de son bénéficiaire, de sorte que les intérêts sont dus à compter de la date du paiement.

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

**CASSE ET ANNULE**, mais seulement en ce qu'il condamne M. [H] [O] à payer à [C] [B] les intérêts sur la somme de 19 818,37 euros au taux légal à compter du 3 août 1988 et au taux légal majoré de trois points à compter du 15 octobre 2014 et ordonne la capitalisation annuelle des intérêts par années entières et successives, l'arrêt rendu le 31 janvier 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

# Restitution des clés par tradition ou Lrar

## Cour de cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile 18 janvier 2023, 21-23.309

Enoncé du moyen

2. Mme [S] fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à Mme [H] une certaine somme en règlement des loyers impayés et de l'indemnité d'occupation, alors « **que la restitution de l'immeuble dont le bail est résilié se réalise par la libération matérielle des lieux et par la restitution des clefs** ; qu'en conséquence, aucune indemnité d'occupation n'est due par le locataire ne se maintenant pas dans les lieux ayant fait l'objet du bail résilié et ayant restitué les clés par courrier commandé lorsque le bailleur s'abstient de toute démarche pour récupérer les clefs pendant quinze mois pour prétendre in fine avoir reçu une enveloppe vide ; que, dans ses écritures d'appel, Mme [S] soutenait avoir définitivement quitté l'appartement le 13 janvier 2019, ce qui était démontré par les photographies de l'appartement entièrement vidé du 14 janvier 2019 et par la résiliation de ses abonnements de fourniture d'électricité et d'opérateur Internet et téléphonie ; que Mme [S] reprochait à Mme [H] d'avoir attendu le 26 mai 2020, soit quinze mois après son départ, pour procéder à la reprise des lieux, quand les clefs de l'appartement lui avaient été adressées par lettre recommandée avec accusé de réception du 14 janvier 2019 ; qu'en condamnant Mme [S] à verser à Mme [H] une indemnité d'occupation jusqu'au 26 mai 2020, motif pris que la locataire ne rapportait pas la preuve de la remise des clefs de l'appartement à la suite de la libération matérielle des lieux 13 janvier 2019 par courrier recommandé du 14 janvier 2019, quand il appartenait à Mme [H], en supposant que les clés ne fussent pas jointes au courrier recommandé, de se manifester et de ne pas attendre quinze mois pour prétendre avoir reçu une enveloppe vide, la cour d'appel a violé l'article 1240 du code civil. »

**Réponse de la Cour Vu l'article 1240 du code civil et l'article 22, alinéa 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :**

3. Il résulte du premier de ces textes que **le préjudice doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit pour celui qui en est victime.**

4. Selon le second, **les clés sont restituées par le locataire en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire.**

5. Pour condamner Mme [S] au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de la reprise des lieux, le 26 mai 2020, l'arrêt retient, d'une part, que la preuve de la restitution des clés au bailleur incombe au preneur sortant qui ne peut se prévaloir d'un envoi des clés par lettre recommandée pour se décharger de toute responsabilité envers le propriétaire, d'autre part, que la locataire ne rapporte pas la preuve de la remise des clés qu'elle affirme avoir restituées par lettre recommandée du 14 janvier 2019.

6. En statuant ainsi, après avoir constaté **que la bailleuse ne contestait pas avoir reçu cette lettre recommandée**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme [S] à payer à Mme [H] la somme de 12 813 euros au titre des loyers échus impayés et de l'indemnité d'occupation, l'arrêt rendu le 26 juillet 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

# DÉLAI DE FORCLUSION D'UN AN COURANT À COMPTER DE LA FIN DU BAIL, INSUSCEPTIBLE D'INTERRUPTION ET DE SUSPENSION

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile 9 mars 2023, 21-13.646,

16. Les SCI font grief à l'arrêt de fixer à une certaine somme l'indemnité au titre des frais d'arrachage, de défonçage et de replantation réalisés par la locataire, alors « que le droit à l'indemnité de preneur sortant sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime se prescrit à peine de forclusion par douze mois à compter de la résiliation du bail ; qu'au cas présent, la résiliation du bail ayant eu lieu le 15 avril 2015, les exposantes faisaient valoir que la demande d'indemnité de preneur sortant formulée pour la première fois dans les conclusions régularisées en juin 2016 devait être déclarée prescrite ; que pour rejeter cette demande, la cour d'appel a retenu que la prescription n'avait pu courir qu'à compter de l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 28 juin 2018 ; qu'en statuant de la sorte, alors que le délai de forclusion édicté par l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime a pour point de départ la résiliation du bail, la cour d'appel a violé l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 411-69, dernier alinéa, du code rural et de la pêche maritime :

17. Aux termes de ce texte, **la demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion.**

18. Pour recevoir la demande de la locataire, sur ce fondement, au titre des améliorations apportées au fonds loué, l'arrêt retient qu'elle ne peut être considérée comme atteinte par la prescription qui n'a pu courir qu'à compter de l'arrêt du 28 juin 2018.

19. En statuant ainsi, alors que l'article précité a instauré un **délai de forclusion d'un an courant à compter de la fin du bail, insusceptible, sauf dispositions** **contraires, d'interruption et de suspension**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

# indemnisation au titre de la participation du preneur au financement des travaux de reconstruction du bien donné à bail n'a pas le même objet que la demande en paiement des indemnités de l'assurance contractée par lui et ayant servi à ce financement

**Cour de cassation Troisième chambre civile 8 juin 2023 Pourvoi n° 21-21.517**

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 27 mai 2021), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 5 novembre 2015, pourvoi n° 14-23.875, Bull. 2015, III, n° 108), [F] [A] (la bailleuse) a donné à bail à M. et Mme [X] (les preneurs) des parcelles de terre et un corps de ferme.
2. L'immeuble à usage d'habitation donné à bail a été détruit en 1989 par un sinistre puis reconstruit par la bailleuse.
3. Un arrêt du 29 août 2002 a rejeté la demande formée, sur le fondement de l'enrichissement sans cause, en paiement d'une somme égale à l'indemnité versée à la bailleuse pour la reconstruction du bâtiment d'habitation en exécution d'une assurance que les preneurs avaient contractée.
4. A la suite de la résiliation du bail, prononcée par un arrêt du 20 octobre 2005, les preneurs ont quitté les lieux.
5. Le 25 janvier 2011, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en condamnation de MM. [D] et [V] [B], venus aux droits de la bailleuse décédée, à leur payer une indemnité de sortie.
8. Pour déclarer irrecevable la demande des preneurs en paiement d'une indemnité au titre de la reconstruction de l'immeuble à usage d'habitation, l'arrêt retient qu'elle se heurte à l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt du 29 août 2002, qui concerne les mêmes parties et statue sur les mêmes demandes et que, si la première demande avait été présentée sur le fondement de l'enrichissement sans cause et la seconde sur le fondement des articles L. 411-30 et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime, cette différence de moyens n'est pas de nature à faire obstacle à l'autorité de la chose jugée dès lors que les moyens concernent une demande identique.
9. En statuant ainsi, alors que **la demande en indemnisation au titre de la participation du preneur au financement des travaux de reconstruction du bien donné à bail n'a pas le même objet que la demande en paiement des indemnités de l'assurance contractée par lui et ayant servi à ce financement**, la cour d'appel a violé le ~~texte~~ susvisé.