

Gazette du Palais

TRI-HEBDOMADAIRE

DIMANCHE 23 AU MARDI 25 JUILLET 2006 126^e année N° 202 à 203

Spécial DROIT AGRAIRE

Sous la direction de Philippe Goni, avocat à la Cour, président de l'Association française de droit rural (AFDR)

Doctrine

- LE DROIT DE PRÉEMPTION DES SAFER APRÈS LES LOIS DU 23 FÉVRIER 2005 ET DU 5 JANVIER 2006** 2
par Jacques Lachaud
- FAUT-IL PARLER AU PASSÉ DU SALAIRE DIFFÉRÉ ?** 5
par Jean-Paul Silie
- L'INTÉGRATION DES ACTIVITÉS ÉQUESTRES DANS L'AGRICULTURE : UNE ÉQUATION À MULTIPLES INCONNUES (2^{re} partie)** 9
par Yannick Heuchel

Libres propos

- « PAC », « PACS » ET PAX** 17
par Jean-Pierre Sterlin et Christine Sterlin

Jurisprudence

- MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE** 19
Lésions ophtalmiques – Expertise – Violation du principe de la contradiction – Nullité
Note Philippe Coursier sous Cass. 2^{ème} civ., 24 février 2005

- Sommaires de jurisprudence en matière de droit rural** 21
par Bernard Peignot, Philippe Goni, Isabelle Dulau et Jean-Baptiste Millard

- Sommaires annotés de la Cour de cassation** 28
DROIT AGRAIRE

AGRICULTURE ■ BAUX RURAUX ■ CHASSE ■ REMEMBREMENT
par Jacques Lachaud

- ???** 34
Application des dispositions sur le bail rural cessible: réponse du ministre de l'Agriculture et de la Pêche du 1^{er} juin 2006

- Rendez-vous** 35
XXIII^e Congrès de l'AFDR : les contours d'une agriculture nouvelle au regard du droit communautaire et du droit français (Strasbourg, 20-21 octobre 2006)

- Bibliographie** 35
La diversification de l'activité agricole : état des lieux, souhaits et perspectives,
de Carole Hermon

- Chronique bibliographique** 36
Le droit rural face à trois défis majeurs : Actes du XXII^e congrès européen de droit rural, par le Comité européen de droit rural (CEDR)

JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS FRANÇAISES PAR ACTIONS

CETTE PUBLICATION COMPORTE 3 CAHIERS :

CAHIER 1 **RÉDACTIONNEL** P. 1 à 40 DIRECTION ET RÉDACTION : 12, PLACE DAUPHINE 75001 PARIS TÉL. 01 42 34 57 27 FAX : 01 46 33 21 17 E-mail : redaction@gazette-du-palais.com

CAHIER 2 **ANNONCES LÉGALES DU JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS** (LE NOMBRE DE PAGES FIGURE DANS LE SOMMAIRE DU CAHIER 3) 8, RUE SAINT-AUGUSTIN 75080 PARIS CEDEX 02
INSERTIONS : TÉL. 01 47 03 10 10 FAX 01 47 03 99 00 ET 01 47 03 99 11 / FORMALITÉS : TÉL. 01 47 03 10 10 FAX 01 47 03 99 55 / SERVEUR INTERNET JSS : <http://www.jss.fr>

CAHIER 3 **ANNONCES LÉGALES DE LA GAZETTE DU PALAIS** (LE NOMBRE DE PAGES FIGURE AU SOMMAIRE DE CE CAHIER) ADMINISTRATION : 3, BD DU PALAIS 75180 PARIS CEDEX 04 STANDARD : 01 44 32 01 50
DIFFUSION : TÉL. 01 44 32 01 58, 59, 60 OU 66 FAX 01 44 32 01 61 / INSERTIONS : TÉL. 01 44 32 01 50 FAX 01 40 46 03 47 / FORMALITÉS : TÉL. 01 44 32 01 70 FAX 01 43 54 79 17

Serveur internet : <http://www.gazette-du-palais.com>

Le droit de préemption des Safer après les lois du 23 février 2005 et du 5 janvier 2006

Jacques LACHAUD

Avocat honoraire

Professeur à l'Institut des Hautes études de droit rural

Si l'on en croit les bruits de l'Assemblée nationale, le principe même du droit de préemption a été attaqué par des représentants du peuple allant jusqu'à en demander la suppression. L'orage est éloigné.

La loi du 23 février 2005 a innové en matière de missions données aux Safer alors que celle du 5 janvier 2006 devait se préoccuper des conséquences de la création du « fonds agricole » et du bail cessible sur le droit de préemption de la Safer d'une part et du sort des DPU en cas de préemption de la propriété qui bénéficie de cette « subvention ».

I. LOI DU 23 FÉVRIER 2005

Un des phénomènes fonciers les plus désastreux en ses conséquences se répand dans l'hexagone, mais avec plus ou moins d'intensité ; il est certain que les régions Île-de-France et PACA sont les plus touchées ; les agglomérations urbaines ont tendance à s'étendre vers l'espace rural et spécialement en matière d'habitation individuelle. Il se crée ainsi un espace péri-urbain absorbant des terres agricoles et même naturelles ; le fait est d'autant plus grave qu'il est générateur de spéculations foncières ; en effet, confronté au prix d'acquisition offert par un promoteur mis en parallèle avec le rapport financier des cultures et même des DPU, le propriétaire rural a tendance à vendre et peu à peu l'agriculture s'en va... Même le fait que la propriété soit louée à bail rural n'est pas un obstacle puisqu'en application de l'article L. 411-32 du Code rural, le bailleur peut résilier pour changement de destination.

C'est cet espace agricole et encore naturel péri-urbain que la loi du 23 février 2005 a voulu protéger. Pour y parvenir, elle a rétabli les articles L. 143-1 et suivants du Code de l'urbanisme abrogés en 1985 et prêts pour un nouveau contenu, et c'est à cette occasion qu'une nouvelle mission sera donnée aux Safer. À la base, l'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le département peut délimiter des espaces d'intervention péri-urbains avec l'accord des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de PLU après avis des chambres d'agriculture et enquêtes publiques. Toutefois une restriction a été imposée : ces espaces ne peuvent inclure des zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un PLU ; d'un autre côté, dans un secteur constructible délimité sur une carte communale, ou dans le périmètre provisoire d'une ZAD, le zonage ne peut être

imposé ; enfin il doit y avoir compatibilité avec le schéma de cohérence territorial.

À l'intérieur du périmètre, les terrains peuvent être acquis par le département, avec accord et après information des communes : ils peuvent l'être aussi dans l'ensemble du périmètre par le département ou avec l'accord de ce dernier par une autre collectivité territoriale à l'amiable ou par expropriation ou par préemption dans les périmètres sensibles – article L. 143-3 du Code de l'urbanisme en dehors des zones de préemption de ces espaces sensibles par la Safer exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu par l'article L. 143-2-9° du Code rural. Les biens ainsi acquis sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité qui les a acquis ; ils peuvent être cédés et surtout donnés à bail rural dans le cadre de l'article L. 411-1 du Code rural ou concédés provisoirement à des personnes publiques ou privées.

C'est en l'état de ces innovations intégrées dans le Code de l'urbanisme que la Safer se voit assigner un nouveau rôle. En conséquence, l'article L. 143-2 du Code rural qui énumère les motifs qui justifient l'exercice du droit de préemption des Safer est complété par un 9° ainsi rédigé « *dans les conditions prévues par le chapitre III, Livre IV du Titre I du Code de l'urbanisme (c'est-à-dire les articles L. 143 et suivants de ce Code) de la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains* ».

Cette affirmation posée, la loi affirme qu'en dehors des périmètres sensibles où le département jouit directement du droit de préemption, la Safer, pour le compte et au nom du département, exerce ce droit à elle concédé pour les motifs tirés de l'article L. 143-2-9° du Code rural.

D'abord que signifie pour les Safer de préempter pour le compte et au nom ? lorsque la Safer préempte, elle devient propriétaire ; or à lire la loi, c'est le département qui doit devenir propriétaire, il faudra donc une rétrocession du bien préempté, mais avec le respect des articles R. 142-1 et suivants du Code rural, car il est bon d'avoir complété les motifs de préemption, mais on n'a rien changé à la rétrocession ; serait-ce à dire que la Safer ne pourra rétrocéder qu'au département ? ou alors, il faudrait prouver après appel de candidature qu'il n'y a pas d'autres amateurs pour acheter la propriété, ou encore on admet, pourquoi pas, qu'à « la demande et au nom » signifie que la

préemption dont jouit la Safer sera exercée au nom du département en sorte qu'il devienne immédiatement propriétaire ? À noter qu'au cas où la préemption destinée à protéger les espaces péri-urbains ne vise qu'une partie d'une unité foncière, le propriétaire peut exiger que le reste de l'immeuble soit acquis par la Safer ou le département pour un prix fixé par le juge de l'expropriation. Cet arsenal mis à la disposition du département sera-t-il suffisant pour juguler l'ascension irrésistible de l'urbanisation ? Les conseillers généraux du canton où justement se présente la difficulté ont pour électeurs des propriétaires qui parfois, pas toujours, veulent transformer leurs labours en lotissements à l'orée des agglomérations. A-t-on pensé au problème du prix ? : la Safer pourra-t-elle imposer son prix quitte au vendeur à renoncer ou à saisir le TGI en fixation du prix ? – article L. 143-10 du Code rural.

Autre remarque qui s'impose : un certain nombre de mutations échappe au droit de préemption de la Safer ; elles sont bien connues, elles vont de la vente de la nue-propriété au bail à nourriture ou aux acquéreurs privilégiés ; or l'article L. 147-7-1 du Code rural édicte que lorsque le département décide d'utiliser le droit de préemption de la Safer, ce droit est applicable à tout terrain bâti ou non bâti ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance qui font l'objet d'une aliénation à titre onéreux sous quelque forme que ce soit ; mais, et c'est semble-t-il, la réponse, les 2° et 5° de l'article L. 143-4 du Code rural ne sont pas applicables à ces préemptions mais cela n'exclut que le bail à nourriture et les acquisitions destinées à la construction ou aux aménagements industriels et les jardins familiaux ; par suite les autres exceptions devraient continuer à jouer.

Préemption sur demande ou pour le compte du département dans les zones péri-urbaines correspond-elle à une des missions données aux Safer par l'article L. 141-1 du Code rural ? pour « *concourir à la préservation de l'environnement* » est-ce le but du département dans les zones péri-urbaines ? c'est plutôt l'article L. 141-5 du Code rural qui doit être visé lorsqu'il dit que les Safer peuvent apporter leur concours technique aux collectivités territoriales pour la mise en œuvre d'opérations foncières et notamment des droits de préemption dont les collectivités territoriales sont titulaires.

Pour compléter cette utilisation de la Safer par le département dans les zones péri-urbaines, la Safer doit communiquer au président du Conseil général toutes les déclarations d'intention d'aliéner. Question sans réponse : faut-il faire connaître les

notifications de vente exceptées du droit de préemption ?

II. LE DROIT DE PRÉEMPTION DES SAFER APRÈS LA LOI DU 5 JANVIER 2006

Dans une logique de récupération, la loi en son article 1 remplace le texte de l'article L. 311-3 du Code rural qui créait des CTE par l'acte de naissance du fonds agricole. Ce fonds a l'allure de fonds de commerce et peut être cédé. Très bien si son titulaire est propriétaire du foncier qui sert de support, mais tenant que la majorité des exploitants agricoles occupent la terre en suite d'un bail rural et que ce bail ne peut être cédé, le législateur n'a pas voulu supprimer l'incessibilité du bail, mais imaginera, à côté du bail de droit commun du statut, un bail cessible à la seule volonté du propriétaire en sorte qu'un fermier ou un métayer puisse créer son fonds agricole. Au passage, il s'en déduit qu'un preneur ne pourra déclarer l'existence d'un fonds agricole qu'autant que le propriétaire aura accepté de conclure un bail cessible et rien ne peut l'y obliger.

Que vient faire la Safer et son droit de préemption dans ce système mis en place ? comme il s'agissait d'inciter les propriétaires, faute de les obliger, à conclure un bail cessible, au même titre que pour l'application de l'article 793 du Code général des impôts sur les droits de mutation à titre gratuit, on a considéré le bail cessible équivalent au bail à long terme ; un autre avantage promis sera offert au propriétaire s'il consent le bail cessible et pour ce faire on écorchera le droit de préemption de la Safer, sujet toujours sensible dans le milieu foncier. En effet, si le bien que le propriétaire se propose de vendre fait l'objet de sa part d'un bail cessible conclu depuis au moins 3 ans, la Safer ne pourra exercer son droit de préemption sur la mutation ; certes le preneur à bail cessible, lui, pourra exercer son droit de préemption et en place depuis trois ans, il ferait échec à la Safer. Il s'en déduit que la création législative, pour prendre tout son intérêt, suppose que le preneur n'entend pas exercer son droit de préemption. Si tel est le cas et que bailleur et preneur soient d'accord pour que la vente se fasse au profit d'un tiers, rien n'empêchera le montage expérimenté pour faire échec à la Safer en créant un bail cessible conclu en apparence trois ans avant la vente envisagée alors que celle-ci est déjà décidée.

Trêve d'imagination diabolique : au bout de trois ans de bail cessible, le propriétaire peut vendre à un tiers si le preneur ne préempte pas, sans risque du droit de préemption de la Safer.

Cette exception mise à part, comment va se présenter le droit de préemption de la Safer par rapport au fonds agricole ? Le fonds a été déclaré par

le propriétaire exploitant personne physique ou morale ; si le titulaire du fonds décide de le vendre, dans ce cas la Safer a le droit de préemption tant sur les immeubles que sur les éléments mobiliers y attachés — article L. 143-3 nouveau du Code rural ; sur ce problème des éléments mobiliers susceptibles de préemption, il y a lieu de se référer à l'article R. 143-2 du Code rural qui définit les objets mobiliers susceptibles de préemption par la Safer en rappelant que le Conseil d'État, saisi d'un recours contre le décret du 10 juillet 2000 les a qualifiés d'immeubles par destination, mais aussi aux éléments composant le fonds agricole au sens de l'article 1 de la loi, alinéa 3 sur le nantissement du fonds. Tout porte à croire que la vente du fonds agricole par son propriétaire portera sur tous les éléments qu'il comprend au sens de cet article 1-3° de la loi ; cela est d'autant plus vraisemblable que l'article 38 de cette loi a complété l'article L. 143-1 du Code rural ; il y est dit en effet « *lorsque l'aliénation à titre onéreux porte de façon conjointe sur des terrains à vocation agricole et des droits à DPU, le droit de préemption peut s'exercer globalement sur l'ensemble ainsi constitué* ». Certes le propriétaire, vendeur du fonds agricole, pourra préférer conserver les DPU tout en cédant les éléments immobiliers et mobiliers du fonds ; bien entendu si la Safer a préempté les DPU compris, elle devra rétrocéder tout ce qu'elle a acquis. La modification apportée au 1^{er} alinéa de l'article L. 143-1 du Code rural fait obstacle, semble-t-il, au fait que l'article R. 143-2 du Code rural énumérant les éléments mobiliers soumis à préemption ne contienne pas la référence à des éléments qui font partie du fonds agricole.

Au cas où la propriété à vendre est l'objet d'un bail ordinaire, la Safer n'a pas le droit de préemption si le locataire est en place depuis 3 ans et veut préempter, c'est une évidence.

Au cas où la propriété à vendre est l'objet d'un bail cessible : si le bail n'a pas 3 ans, la Safer peut préempter au même titre que s'il n'y avait pas de bail cessible ; si le bail a plus de 3 ans, le fait que le terrain vendu soit assorti d'un bail cessible échappe au droit de préemption de la Safer.

Mais dira-t-on un bail ordinaire en cours depuis plus de 3 ans fait échec au droit de préemption, mais à condition que le locataire veuille exercer son droit de préemption, tandis que s'il s'agit d'un bail cessible, la Safer n'a pas le droit de préemption même si le locataire ne veut pas exercer son droit de préemption.

Or reste un point crucial fondamental : quels sont les droits de la Safer lorsque le fonds agricole, propriété du locataire, est mis en vente par lui comme il en a le droit ? tout le problème est de savoir si le fonds agricole est susceptible de préemption lors-

que le support foncier est un bail cessible. La loi du 5 janvier a modifié l'article L. 143-1 du Code rural en ce sens qu'elle soumet à préemption « *aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à destination agricole et de biens mobiliers qui y sont attachés* » ; ce remplacement du mot fonds agricole qui était dans le texte d'origine par « biens immobiliers » semble indiquer une volonté d'exclure le fonds agricole du droit de préemption s'il n'est pas partie intégrante de la propriété. De plus les éléments mobiliers ne peuvent faire l'objet d'une préemption qu'autant qu'ils sont attachés à des biens immobiliers qui y sont soumis. D'un autre côté, s'ils sont cessibles, les contrats servant à l'exploitation sont susceptibles de nantissement et tel est le bail rural cessible ; mais être susceptible de nantissement ne veut pas dire bien immobilier ; lorsque le décret du 10 juillet 2000 a soumis des éléments mobiliers à préemption, il entendait qu'ils soient attachés au bien immobilier susceptible de préemption.

Aussi, sous réserve d'interprétation des tribunaux, il ne paraît pas possible de dire que la vente d'un fonds agricole fondé sur un bail, même cessible soit susceptible de préemption par la Safer.

Lorsque l'on se trouve en présence d'un fermier, le fonds agricole n'est possible que si le bailleur accepte de signer un bail cessible ; l'exclusion du droit de préemption de la Safer sera-t-elle suffisante pour entraîner le consentement des propriétaires ? Il est vrai qu'ils auront également l'avantage de l'article 793 du Code général des impôts.

Jean-Paul SILIE
Avocat au Barreau de Rouen
Spécialiste en droit rural et en droit immobilier

Ce titre, un peu provocateur, se justifie par les bruits entendus souvent de telle ou telle personne se disant bien informée : « *c'est une vieille réglementation, c'est poussiéreux voire ringard, ça ne devrait plus exister ! D'ailleurs, c'est en voie de suppression* ». Ces rumeurs de suppression doivent être démenties par les praticiens, qui rencontrent des montages ou des contentieux successoraux posant de plus en plus souvent la question du salaire différé.

D'ailleurs, les deux lois récentes n'en disent rien, qu'il s'agisse de la loi sur les territoires ruraux du 25 février 2005 ou de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (1), sauf pour cette dernière très indirectement, et avec l'effet limité dont il sera question plus loin.

L'équité, puisque c'est le sujet de notre rencontre, y trouve-t-elle encore son compte actuellement ? Pour tenter de répondre à cette interrogation, il faut d'abord envisager les hypothèses pratiques actuelles (I), avant de procéder à une analyse critique et prospective, du point de vue de l'équité (II).

I. LES HYPOTHÈSES PRATIQUES DU SALAIRE DIFFÉRÉ

1 – Salaire différé réglé après décès

L'allongement de l'espérance de vie, qui va de pair avec les progrès de la médecine et de la protection sociale, a entraîné une augmentation des hypothèses de décès d'anciens exploitants très âgés. Il n'est pas rare que le père de famille soit en retraite depuis plus de quinze ans, et que la mère ait elle-même « repris le flambeau » huit ou dix ans, puis pris à son tour sa retraite, lorsque survient le premier décès.

a – Exploitants successifs et/ou co-exploitation

L'article L. 321-15 du Code rural dispose que le salaire différé bénéficie au descendant d'un exploitant agricole qui, « *âgé de plus de dix-huit ans, a participé directement à l'exploitation, sans être associé aux bénéfices ou aux pertes, et qui n'a pas perçu de salaire en argent* ».

Mais que faire, lorsque l'épouse a succédé à l'exploitant retraité ou décédé ?

Y a-t-il deux exploitants successifs de la même exploitation, et possibilité de deux contrats permettant de cumuler vingt ans de salaire différé ?

Le ou les salaire(s) sont-ils à réclamer contre les deux successions ?...

La jurisprudence a répondu à quelques-unes de ces questions :

- qu'il ne peut y avoir deux « contrats » successifs permettant de dépasser le seuil de dix ans (2), car les époux ont aussi été co-exploitants (3) (4),
- que la créance est un passif propre à l'exploitant, et non un passif de communauté (5),
- que si les époux sont considérés comme co-exploitants, la dette de salaire est solidaire (6).

b – Charge de la preuve de la gratuité

On relève à ce sujet une erreur dans le dossier spécial « Successions » du *Journal des fermiers et métayers de septembre, 2002* (p. 11) :

« *Quant à la preuve du versement d'un salaire ou d'un intéressement, elle incombe aux héritiers qui l'invoquent, et non pas à l'héritier qui affirme n'avoir rien reçu. Il existe donc une présomption légale de non-rémunération* ».

Cette affirmation doit être contredite : la Cour de cassation est très exigeante pour le demandeur, qui doit rapporter une « preuve négative ».

Dans cette jurisprudence maintenant constante, un exemple récent :

« *Faute de justifier tant de l'origine des ressources, qui leur avaient permis de vivre durant leur collaboration à la mise en valeur du domaine, que de la provenance des sommes, matériel ou cheptel qui avaient favorisé leur installation, les descendants d'un exploitant ont vu leur demande rejetée* » (7).

Compte-tenu de l'aléa futur de cette preuve (qui doit être rapportée souvent quarante ans au plus tard), il faut rappeler l'utilité du recours à la déclai-

(*) Cette étude est le texte d'une communication lors du Colloque de l'Association française de droit rural, Section Haute-Normandie, au Champ de Bataille (27), le 19 mai 2006, sur le thème de l'« Équité dans la transmission agricole familiale ».

(1) Loi n° 2006-11, JO du 19 février 2006, p. 2609.

(2) Cass 1^{re} civ., 28 janvier 1997, Bull. civ., n° 36 ; et F. Roussel, Unicité du contrat à salaire différé, note sous le même arrêt JCP, éd. G, 1997, II, n° 22913.

(3) Cass 1^{re} civ., 16 juillet 1998, Bull. civ., n° 264.

(4) Cass. 1^{re} civ., 21 septembre 2005, Bull. civ., n° 343.

(5) Cass 1^{re} civ., 10 juillet 1996, Bull. civ., n° 316.

(6) Cass 1^{re} civ., 7 novembre 1995, Bull. civ., n° 399 ; et X. Savatier, Modalités de liquidation de la créance de salaire différé du descendant de parents co-exploitants, observations et notes sous le même arrêt, Defrénois, 1996, p. 1145 et 1209.

(7) Cass 1^{re} civ., 17 février 2004, Dujardin, RD rural 2004, p. 582.

ration annuelle en mairie, prévue par l'article L. 321-19 du Code rural.

c – Type de collaboration générant le salaire différé
En d'autres termes : quels sont les caractères nécessaires et suffisants d'une « participation directe et effective à l'exploitation » ?

Là aussi, la jurisprudence donne quelques précisions, dans un domaine qui reste surtout celui du fait :

- les tâches ménagères dans l'intérêt familial sont exclues ⁽⁸⁾,
- une participation occasionnelle est exclue, mais pas une collaboration partielle... ⁽⁹⁾ et ⁽¹⁰⁾,
- un descendant handicapé mental peut tout-à-fait être bénéficiaire du salaire différé, sans égard pour la qualité effective du travail, mais simplement au fait que le travail était effectif, et exécuté dans l'intérêt de l'exploitation ⁽¹¹⁾,
- le « jardinage » est exclu ⁽¹²⁾.

d – Cas de décès du bénéficiaire du "contrat"

La créance du bénéficiaire se transmet comme un bien propre à ses descendants, et uniquement à eux : c'est une particularité prévue par l'article L. 312-14 du Code rural.

Cette transmission de créance se fait aux descendants sans aucune condition les concernant particulièrement ⁽¹³⁾.

Le conjoint survivant du bénéficiaire du contrat bénéficie aussi d'un salaire différé, s'il participe à l'exploitation et s'il a des enfants mineurs, jusqu'à la majorité ou la fin des études supérieures agricoles du plus jeune des enfants (article L. 321-16 du Code rural).

e – Conjoint du descendant ayant travaillé

Indépendamment du décès du descendant, il (elle) se voit reconnaître aussi le bénéfice du salaire différé s'il (elle) « participe également à l'exploitation ».

On a déduit de cette rédaction que si le conjoint du descendant participait « seul » (sans son conjoint) à l'exploitation de ses beaux-parents, il ne pouvait prétendre au salaire différé, mais la jurisprudence a alors admis l'enrichissement sans cause ⁽¹⁴⁾.

f – Salaire du conjoint de l'exploitant

Ce droit nouveau résulte de la loi d'orientation de juillet 1999, qui crée un article L. 321-21-1 du Code rural.

Ce nouveau droit n'a pas encore donné lieu à une jurisprudence notable, mais on observe que la tendance est de favoriser celui (ou plus souvent celle) qui va conserver l'exploitation, à l'encontre des autres héritiers « naturels ».

Ce nouveau droit intervenait précisément à une période où les droits du conjoint survivant vont être singulièrement renforcés (loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions du droit successoral).

2 – Salaire différé versé du vivant de l'exploitant

C'est l'article L. 321-17, alinéa 1^{er} qui permet à l'exploitant de désintéresser son descendant du salaire différé de son vivant, mais sous quelle forme ? et dans quelles conditions ?

a – Caractère explicite ou non du versement

Dans le cadre d'une donation-partage, les choses sont théoriquement claires : on détermine, pour chacun des attributaires, ses droits, et les attributions viennent ensuite le remplir de ces droits, y compris du salaire différé.

Au surplus, il y a d'habitude dans les donations-partages une clause de non-contestation par les attributaires des droits des uns et des autres, ce qui en général assurera la sécurité juridique.

S'il s'agit au contraire d'une donation dispensée de rapport, la jurisprudence considère qu'il résulte suffisamment de la manifestation de volonté non-équivoque des donateurs et de l'acceptation du donataire dans l'acte notarié, qu'il s'agissait bien du règlement à leur descendant d'une créance de salaire différé ⁽¹⁵⁾ ⁽¹⁶⁾.

Il est fréquent que, de façon moins explicite, l'exploitant attribue à son descendant du cheptel mort et vif ou des améliorations culturelles, mais le bail en lui-même ne peut être valorisé ⁽¹⁷⁾.

b – Conséquences d'un règlement partiel

Souvent le débat judiciaire sur le salaire différé consiste à apprécier si le descendant avait ou non été désintéressé de son salaire, notamment au moment de son installation : dans la négative, il avait une créance, alors que dans l'affirmative, il n'avait rien.

Le débat peut aller plus loin : le descendant qui a perçu une rémunération, mais insuffisante par rapport à ses droits, peut réclamer la différence entre la créance totale et les attributions reçues ⁽¹⁸⁾.

(8) Cass 1^{re} civ., 22 octobre 2002, Bull. civ., n° 241 ; JCP, éd. N, 2003, n° 1231 avec l'étude de Marie-Odile Gain, Le créancier du salaire différé dans la jurisprudence récente.

(9) C. Agen, 28 octobre 1998, JCP, éd. N, 1999, n° 26.

(10) Cass. 1^{re} civ., 14 décembre 1982, RD rural, 1983, p. 377.

(11) C. Montpellier, 11 juin 2002, JCP, éd. N, 2003, n° 1231.

(12) Cass. 1^{re} civ., 10 juin 1980, Bull. civ., n° 180.

(13) Cass. 1^{re} civ., 19 novembre 2002, JCP, éd. N, p. 490.

(14) Cass 1^{re} civ., 14 mars 1995, JCP, éd. G, 1995, II, 225516, note F. Rous-sel.

(15) Cass 1^{re} civ., 22 mars 2005, Bull. civ., n° 153.

(16) Cass 1^{re} civ., 31 mai 2005, Bull. civ., p. 201.

(17) Cass 1^{re} civ., 7 janvier 1992, Defrénois, 1992, p. 517, note X. Sava-tier.

(18) Cass 1^{re} civ., 16 juillet 1985, Bull. n° 225.

3 – Incidence de la “mini-réforme” de la LOA de 2006

La réforme limite le statut d'aide familial à cinq ans, en énonçant :

« La personne qui devient aide familial à compter du 18 mai 2005 ne peut conserver cette qualité plus de cinq ans » ⁽¹⁹⁾.

Mais cela change-t-il les choses, et pour qui ?

Rien de changé pour ceux qui étaient déjà aides familiaux avant le 18 mai 2005, c'est-à-dire l'écrasante majorité des dossiers de succession susceptibles de s'ouvrir dans les vingt ou trente ans à venir.

En réalité, la réforme aura d'abord de l'effet sur les règlements de salaire différé du vivant de l'exploitant dans les prochaines années, mais là encore il n'y a pas grand effet immédiat.

II. L'ÉQUITÉ Y TROUVE-T-ELLE SON COMPTE ?

a – Mécanisme justifiant l'institution au départ

En 1939, on veut donner à celui qui reste sur la ferme, et aide son père, de quoi garder la ferme sans payer trop aux cohéritiers partis ! L'avantage fiscal est alors secondaire. Le salaire est à un taux suffisamment faible pour qu'il reste du patrimoine à distribuer aux cohéritiers du « repreneur ».

Si le descendant n'est plus cultivateur au décès de l'exploitant, il n'a pas droit au salaire différé. La solution se justifie, car le descendant n'a alors plus besoin de la ferme : on peut la vendre ou la louer à des tiers à la famille. L'attribution préférentielle est donc inutile.

À l'époque, la moyenne de l'espérance de vie est encore basse : bien souvent on meurt à la tête de sa ferme, et les enfants sont priés d'aider longtemps leur père, qui souvent ne prend pas sa retraite !

b – Une évolution sociologique très marquée...

Les facteurs suivants vont venir modifier la pertinence de l'institution :

- exode rural important,
- espérance de vie accrue, notamment pour les femmes (veuves ?),
- volonté de prendre la retraite à soixante-cinq, puis soixante ans,
- le conjoint (femme) d'exploitant devient souvent co-exploitant, puis exploitant à titre principal pendant la « fausse retraite » du mari,
- la mécanisation diminue les besoins de main-d'œuvre, notamment familiale,
- on tolère de moins en moins la disparité impor-

tante entre les salaires des ouvriers agricoles et les salaires urbains,

– les taxes augmentent, et donc les aspects fiscaux deviennent importants,

– souvent les héritiers sont eux-mêmes déjà retraités,

– les familles sont de moins en moins nombreuses, même à la campagne, et les mariages plus tardifs, comme les installations...

c – ... accompagnant une évolution législative et jurisprudentielle remarquable

1960 : suppression de l'obligation d'être agriculteur lors du décès pour bénéficier du salaire différé.

1974 : suppression de la différence entre le salaire de l'ouvrier agricole et le salaire de la servante de ferme pour le calcul du salaire différé.

1978 : arrêt du 23 janvier de la Cour d'Agen jugeant que l'exploitant peut ne pas être propriétaire : il peut donc y avoir salaire différé sans attribution préférentielle ⁽²⁰⁾.

1980 : la loi d'orientation du 4 juillet modifie fondamentalement le calcul du salaire différé pour l'indexer sur le SMIC au jour du paiement.

1980 : on se sert de plus en plus du salaire différé pour faire des apports au profit du jeune agriculteur dans les GAEC ou sociétés familiales.

1999 : extension du salaire différé au conjoint survivant.

2000 : (mais) pas encore de salaire différé pour le concubin ou le titulaire d'un PACS ⁽²¹⁾.

2001 : loi du 3 décembre réformant en profondeur les droits du conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial.

2006 : réforme des successions (loi n° 2006-728 du 23 juin 2006).

d – Une équité floue par excès du nombre des bénéficiaires

Un « privilège » n'en est plus un, si chacun (ou presque) peut y prétendre. Bien sûr qu'il est tentant de « vider » l'actif net de la succession pour payer moins de droits, mais si plusieurs peuvent prétendre à une telle créance, y compris le conjoint survivant, les héritiers partis les premiers de la ferme familiale se trouvent en réalité déshérités au profit des autres.

Cette situation est d'autant plus perçue comme inique, que bien souvent l'un des bénéficiaires du salaire différé – voire le conjoint survivant – bénéficie d'un bail sur le corps de ferme, permettant de « tenir la dragée haute » à ceux qui veulent partager. De fait l'un des fondements actuels de notre droit rural est l'absence de valeur vénale du droit

(19) Article L. 722-10 complété par la LOA du 5 janvier 2006, article 21.

(20) C. Agen, 23 janvier 1978, Gaz. Pal., Rec. 1978, somm. p. 110.

(21) Réponse ministérielle n° 44056, JOAN, Q., 22 mai 2000, p. 3107.

au bail, alors que chacun sait qu'il s'agit en réalité d'un mythe hypocrite bénéficiant sans contre-partie à l'agriculteur en place.

Un « privilège » trop fort a sans doute un impact économique et fiscal, mais il est d'autant plus spoliateur pour les cohéritiers. La technicité et la complexité du droit atteignent là une limite classique : *summum jus : summa injuria*.

Manifestement, l'équité ne trouve pas son compte à la situation actuelle, le salaire différé ne servant que très rarement à maintenir l'exploitation, et encore plus rarement à faciliter une attribution préférentielle de l'outil de travail.

e – Similitudes entre salaire différé et enrichissement sans cause

Depuis plus de dix ans, la jurisprudence permet à un héritier, qui a consacré au *de cuius* des soins et sacrifices « *excédant les exigences de la piété filiale* », de demander une créance contre la succession, agricole ou non ⁽²²⁾ ⁽²³⁾ ⁽²⁴⁾.

Les indemnités ainsi obtenues sur le fondement de l'équité, représentent souvent plusieurs dizaines de milliers d'euros, c'est-à-dire pour l'instant des chiffres relativement inférieurs à ceux d'un salaire différé de dix ans.

Cette jurisprudence permet aussi de « vider » une succession d'une bonne partie de sa substance, sans droits de succession à régler au fisc. C'est l'hypothèse d'un enfant qui recueille chez lui un parent âgé, ou qui s'installe chez lui, économisant de substantiels frais de maison de retraite, et consacrant à cette tâche des dizaines d'heures par semaine.

Il y a une ressemblance avec cet autre enfant qui va assister sa mère devenue veuve à la ferme, et retarder sa propre installation dans l'agriculture, ou dans toute autre activité.

La comparaison s'arrête là, car l'activité donnant lieu au salaire différé ne se situe plus en « fin de vie » de l'exploitant, en général : elle est décalée par la durée de la retraite.

Puisque la reprise de la ferme (en tout cas juste après le décès de l'exploitant) n'est plus l'objectif justifiant le salaire différé, ne pourrait-on pas essayer de repenser le salaire différé sur le même

principe que l'enrichissement sans cause, pour unifier ces deux régimes ?

Il y a urgence, car les deux régimes ont vocation à s'appliquer concurremment dans des dossiers de succession en cours, et il faut donc s'y préparer.

* * *

En guise de conclusion, reconnaissons que la rencontre de l'équité et du droit laisse toujours le juriste insatisfait, lui qui voudrait tant des constructions cartésiennes...

Selon le rédacteur du *Dictionnaire permanent Entreprise agricole*, la justification de l'institution du salaire différé est ainsi énoncée :

« Cette mesure est d'abord motivée par un souci d'équité. La créance de salaire différé permet de rétablir un certain équilibre entre l'enfant, qui a fait prospérer l'exploitation familiale sans tirer un revenu de son travail, et les autres enfants.

En second lieu, elle facilite le règlement de la soule due aux co-partageants en cas d'attribution préférentielle de la propriété familiale à l'héritier exploitant ».

Sommés-nous certains que cette institution de 1939 n'a pas aujourd'hui été complètement détournée de ce but, dévoyée et instrumentalisée pour compliquer inutilement les successions agricoles ?

Ne serait-il pas préférable de ramener ce calcul à des chiffres plus raisonnables, voire de contraindre les cohéritiers à accepter des crédits sur un plus long terme ?

Ne faudrait-il pas maintenir le système pour les seuls règlements faits du vivant de l'exploitant, lors de l'installation d'un jeune, agriculteur ou non ?

Il est temps de reconnaître qu'un bail consenti par un ascendant à un cohéritier, voire au conjoint survivant, est un avantage successoral chiffrable.

Mais il convient de fixer des règles précises, pour que la solution soit prévisible. Qu'il s'agisse de salaire différé ou d'enrichissement sans cause, l'équité ne saurait s'accommoder de l'aléa d'un « poker judiciaire », comme c'est trop souvent le cas actuellement.

Le salaire différé n'a pas fini de nous occuper : il ressemble à ces vieilles bombes à retardement, dont on ne sait jamais si elles exploseront ou non...

(22) Cass 1^{re} civ., 12 juillet 1994, JCP, éd. G., 1995, 22425, note Seriaux.

(23) C. Nancy, 22 juin 1999, JCP, éd. N., 2000, « En bref », p. 397.

(24) Cass 1^{re} civ., 23 janvier 2001, Bull. civ., n° 9 ; JCP, éd. G., 2001, n° 48, p. 2199.

L'intégration des activités équestres dans l'agriculture : une équation à multiples inconnues

2^{de} partie (*)

II. INCONNUES RELATIVES À L'APPLICATION INTÉGRALE DE RÈGLES DE DROIT RURAL AU SECTEUR ÉQUESTRE

31 – Intégrer les hommes de cheval dans la paysannerie, c'est un peu comme incorporer des éclaireurs Comanches dans l'armée yankee : s'ils doivent en observer les règles, on voit bien que le règlement ne leur est pas adapté. Il arrive même qu'il soit incompatible avec leur culture. Ainsi l'application mécanique des lois qui régissent les agriculteurs à la tribu allogène des équitants ne va pas sans soulever maintes interrogations qui couvrent pratiquement tous les aspects de la vie d'une entreprise agricole. Par exemple, peut-on sérieusement prétendre, aujourd'hui, que les intérêts des maîtres de manège soient officiellement représentés auprès des pouvoirs publics par les chambres d'agriculture ? C'est pourtant ce que l'on doit déduire de l'article L. 511-1 du Code rural ! Ces interrogations concernent, au premier chef, le passage des établissements équestres sous le régime des baux ruraux. Est-il raisonnable, en effet, qu'un centre équestre situé en plein cœur de ville, comme l'Étrier de Paris ou le Manège de Neuilly, soit soumis au statut du fermage ? Comment s'opérera, pour la plupart des centres équestres, la conversion de leur bail commercial actuel en bail rural ? Sous quel type de bail rural, de préférence ? À quel prix de loyer ? Quelles qu'importantes qu'elles soient, nous n'aborderons cependant ici pas ces questions (1).

Cela concerne aussi l'articulation des règles rurales avec le droit du sport. Pour ne prendre qu'un exemple, chacun sait qu'il est d'usage de confier certaines tâches, dans l'organisation des compétitions sportives (relever les barres d'obstacle, par exemple) mais aussi dans la vie courante des centres équestres, aux élèves eux-mêmes, voire aux membres de leur famille, agissant comme bénévoles. Certaines de ces tâches font même partie de la formation élémentaire des élèves pour l'obtention de leurs « galops ». Citons, parmi les plus banales : aller attraper son cheval au paddock, lui curer les

(*) La première partie de cette étude (I. Inconnues relatives au champ d'application du nouvel alinéa 1^{er} in fine de l'article L. 311-1 du Code rural) est parue in Gaz. Pal., n° spécial droit agricole, n° 140 du 20 mai 2006, p. 13.

(**) En hommage amical et respectueux à Pierre Howine et Christian Bras-seur qui furent maîtres de manège, mes maîtres.

(1) Samuel Crevel, Les baux des établissements équestres, Gaz. Pal., spéc. droit agricole, n° 140 du 20 mai 2006, p. 27.

Yannick HEUCHEL (**)

Docteur en droit

Maître de conférences honoraire

Administrateur de l'AFDR

Membre de l'Institut du droit équin

pieds, le garnir, le nourrir, pailler son box, etc. Mais la tâche bénévole est-elle un concept qui s'intègre dans la gestion d'une exploitation agricole ? Ne dégénère-t-elle pas en travail dissimulé ? L'assurance sportive couvre-t-elle encore son maître et l'élève en pareil cas ? Sinon, sur quels critères distinguera-t-on le geste « sportif » de l'élève, autorisé, de son geste « agricole », prohibé ? Questions angoissantes pour les professionnels.

Bien d'autres questions encore restent en suspens, que pose le placage soudain des lois rurales sur les activités équestres. Trop nombreuses pour que nous prétendions en faire ici l'étude exhaustive. Nous avons donc choisi d'en sélectionner quelques-unes seulement, d'une façon arbitraire qu'il vous est demandé de pardonner, parmi celles qui nous semblent se soulever avec le plus d'acuité : celles que posent, principalement aux centres équestres, l'application du contrôle des structures, la réglementation des constructions en zone agricole, le sort incertain des établissements équestres loués en zone constructible, l'accès aux aides économiques, et, enfin, de façon plus générale, l'application de la législation agricole aux établissements équestres à structure associative.

A – L'application du contrôle des structures aux établissements équestres

32 – Exerçant une activité désormais mentionnée à l'article L. 311-1 du Code rural, les établissements équestres se trouvent qualifiés d'exploitations agricoles au sens de l'article L. 331-1 du même Code et, donc, soumis au « contrôle des structures » prévu par ce texte (2). Ce qui, évidemment, ne change rien pour ceux qui relevaient déjà du régime agricole, comme nombre de haras. Et ce qui ne change rien non plus, en général, pour les autres, en ce qui concerne le contrôle « réel » (au titre des surfaces exploitées) des installations et agrandissements, le « seuil de contrôle » prévu par l'article L. 331-2 du Code rural, calculé à partir de la surface de « l'unité de référence » visée à l'article L. 312-5 du même Code, étant très rarement dépassé, ni même atteint, par les centres équestres.

33 – En revanche, l'application du contrôle « personnel » (à raison de l'âge, de la capacité ou de

(2) Adde : articles L. 331-2 à L. 331-11 et R. 331-1 à R. 331-4 ainsi que R. 331-11. NB : Les développements ci-dessus ne sont pas affectés par les modifications que la loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006 a, par son article 14, apportées aux articles précités.

l'expérience professionnelle de l'exploitant) que prévoit l'article L. 331-2, 3°, « a » du Code rural, laisse pour le moins songeur, les textes qui le régissent paraissant totalement inadaptés aux centres équestres.

Pour lui donner l'autorisation d'exploiter, l'article R. 331-1 du Code rural exige, en effet, de l'exploitant : soit une expérience professionnelle (3), de 5 ou 3 ans selon les cas, acquise au cours des 15 dernières années, sur au moins une demi-unité de référence ; ce qui n'a aucun sens pour la plupart des centres équestres qui, comme nous l'avons déjà dit, fonctionnent « sans sol » ou sur de très faibles surfaces agricoles (4) ; soit la possession d'un diplôme reconnu équivalent au Brevet d'études professionnelles agricoles (BEPA) ou au Brevet professionnel agricole (BPA) (5). Or en dépit des annonces faites par le ministre de l'Agriculture en son discours du 29 septembre 2003 au Haras du Pin (6), l'arrêté actuellement en vigueur relatif aux équivalences de diplômes en question ne contient aucune concordance entre les diplômes agricoles et les diplômes équestres (7). Certes, un autre arrêté, pris par le ministre de la Jeunesse et des Sports, fixe des « passerelles » entre le BEPA, mention « activités hippiques... », le baccalauréat professionnel, mention « ... production du cheval », et le BP-JEPS « activités équestres » (8). Mais il ne s'agit là aucunement d'équivalence de diplômes ! Il s'agit seulement, et de façon fort limitée, d'une dispense de passer certaines épreuves du BP-JEPS accordée aux titulaires des diplômes agricoles en cause. Or, il faudrait tout de même que le système mis en place par le législateur comporte un minimum de logique interne : si l'on projette ceux qui exercent des activités équestres dans les rangs des agriculteurs, c'est forcément qu'on leur reconnaît, *ipso facto*, les qualités nécessaires pour être agriculteurs ! Et ces qualités leur viennent des enseignements équestres qu'ils ont suivis, lesquels comportent toutes les connaissances utiles pour élever, entretenir et soigner les équidés, non seulement en hippologie pure, mais aussi en gestion, réglementation, plantes fourragères, etc. (9).

Il nous paraît donc urgent et indispensable que les professionnels de l'équitation réclament et obtiennent l'inscription du BP-JEPS « activités

(3) Relevons immédiatement que le droit sportif prévoit aussi (titre VII de l'arrêté du 18 avril 2002 portant organisation du BP-JEPS, JO du 27 avril 2002, p. 7652) une possibilité de validation des acquis de l'expérience.

(4) À titre d'exemple : l'unité de référence de la Seine-Maritime est de 60 hectares (arrêté préfectoral 28/11 2004 du 10 novembre 2004 portant schéma directeur départemental des structures agricoles).

(5) Cf. article 811-145 du Code rural.

(6) Précité.

(7) Arrêté du 28 avril 2000, NOR : AGRE0000911A, JO du 27 mai 2000, p. 8011.

(8) Arrêté du 9 août 2004, JO du 21 août 2004, NOR : MJSK0470151A.

(9) Cf. les annexes, et notamment l'annexe I « référentiel professionnel » de l'arrêté du 28 juin 2003, JO du 11 juillet 2003, p. 11793, portant création du BP-JEPS mention « activités équestres ».

équestres » (et du BEES qui l'a précédé) dans la liste des diplômes équivalents au BEPA, ainsi que le remplacement de la condition de surface de l'exploitation, dans l'appréciation de l'expérience professionnelle, par un autre critère – par exemple le nombre de chevaux hébergés – lorsque l'exploitation en question était un centre équestre.

34 – L'application du contrôle « personnel » semble encore plus délicate lorsque l'exploitation équestre sera le fait d'un club sous forme associative.

En effet, l'article L. 331-2, 3°, « b » du Code rural exige autorisation d'exploiter pour toute exploitation « *ne comportant pas de membre ayant la qualité d'exploitant* ». Tel sera le cas de tous les clubs sous forme associative qui auront confié l'exploitation matérielle et effective de leur centre équestre à un salarié. Une association de cavaliers qui se groupent pour créer un centre équestre dirigé par un moniteur salarié devra donc demander l'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures, même s'il s'agit d'une « écurie de propriétaires », c'est-à-dire d'un club fermé aux tiers. Or on ne voit guère quelle peut être, en pareil cas, l'utilité d'un tel contrôle. Si le club ouvre ses installations aux tiers, son contrôle « personnel » n'est-il pas déjà assuré par la déclaration au directeur des Haras nationaux de la circonscription qu'impose le décret du 30 mars 1979 précité ? Et celui de son moniteur par la déclaration d'activité que ce dernier aura dû opérer auprès de la direction départementale des sports (10) ?

De plus, l'article L. 331-2, 3°, « a » du même Code exige semblable autorisation pour toute exploitation dont un seul des membres ayant la qualité d'exploitant ne remplit pas les conditions de compétence (diplôme ou expérience) ou les conditions d'âge (à l'heure actuelle : plus de 18 ans et moins de 60 ans) par ailleurs exigées. Ce qui revient à dire que si une association, au lieu d'en confier le soin à un salarié, gère elle-même ses installations (ce qui n'est pas unimaginable, surtout s'agissant d'une « écurie de propriétaires »), il faudra que non seulement son président et ses dévolutaires possèdent l'expérience ou les diplômes agricoles requis mais encore que tous les adhérents satisfassent à cette condition ! Et qu'une nouvelle autorisation sera à demander chaque fois que l'un d'entre eux fêtera ses soixante ans ! N'est-ce pas déraisonnable, alors qu'il s'agit simplement de gens qui veulent s'organiser pour monter à cheval dans les meilleures conditions ?

35 – Quant aux particuliers qui pratiquaient jusqu'alors un « élevage de loisirs », ils seront désormais, sans conteste, concernés par le contrôle des structures. Là encore, peu probablement au titre du

(10) Cf. supra, n° 18.

contrôle des surfaces exploitées, généralement modestes dans ce genre d'activité. Mais sûrement au titre du contrôle de la capacité ou de l'âge et, au surplus, en tant que pluri-actifs (ils le sont par définition), au titre de leur revenu annuel par foyer fiscal si celui-ci excède 3.120 fois le SMIC horaire, en vertu de l'article L. 331-1-2, alinéa 1,3°, « b » du Code rural.

36 – Reste la question de la date d'application de ce contrôle : va-t-on préserver les droits acquis de tous les établissements équestres déjà en place, y compris associatifs ? Il serait logique, en effet, sous peine de créer une injustice inacceptable, de ne pas discriminer entre les derniers installés et ceux qui, avant la modification du régime des sanctions du défaut d'autorisation d'exploiter par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ⁽¹¹⁾, ont bénéficié de la consolidation de leur situation irrégulière par l'acquisition de la prescription triennale qui s'attachait alors à la poursuite des infractions au contrôle des structures.

Va-t-on faire passer par le contrôle ceux qui deviennent agriculteurs par changement de statut en fonction de la nouvelle loi ? La logique voudrait alors, puisque le contrôle prévu par l'article L. 331-1 susvisé est fonction de la définition des activités données par l'article L. 311-1, que ce soit immédiat.

Va-t-on, au contraire, soumettre seulement à contrôle que les nouveaux venus et les opérations futures ? Mais alors, à tout le moins, il faudrait au préalable revoir la question des équivalences de diplômes, comme nous l'indiquons ci-dessus ⁽¹²⁾...

B – La construction d'établissements équestres en zone agricole

37 – De prime abord, pour les membres des professions équestres qui souhaitent édifier des installations nouvelles en zone rurale, la reconnaissance de la qualification « agricole » de leur activité constitue une avancée par rapport à la législation antérieure.

En effet, nombre d'articles « NC1 » et « NC2 » des plans d'occupation des sols (POS) ou d'articles A1 et A2 ⁽¹³⁾ des plans locaux d'urbanismes (PLU) interdisent en zone « NC » (ou « A ») « les construc-

tions ou installations qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole ». Et, pour refuser l'implantation de bâtiments d'un centre équestre en zone « NC », le Conseil d'État s'était fondé sur le fait que l'objet principal du centre équestre était « de rendre une prestation de loisirs », déclarant qu'en conséquence les installations dudit centre ne correspondaient pas à la « vocation d'activité agricole » ⁽¹⁴⁾, tout en relevant qu'en l'espèce cette vocation avait été « très restrictivement définie par le POS ».

Le Conseil d'État laissait ainsi la porte ouverte à une rédaction plus souple des POS (et PLU) – faculté en réalité peu utilisée par les communes – ainsi qu'à une interprétation casuistique des POS et PLU, en fonction de la nature intrinsèque des bâtiments que les centres équestres voulaient édifier, et de l'objet, agricole ou non, de l'activité en vue de laquelle tel ou tel centre équestre souhaitait réaliser lesdites constructions. Les juridictions administratives inférieures en étaient ainsi arrivées à discriminer entre les projets des divers centres équestres, voire entre les projets au sein d'un même centre équestre, selon que ces centres pratiquaient des activités relevant du simple gardiennage ⁽¹⁵⁾ ou des activités relevant de l'élevage des équidés – seule ces dernières étant considérées alors comme « directement liées à l'activité agricole » – et selon que les édifices en projet devaient être affectés à l'une ou l'autre de ces activités, les bâtiments affectés à l'enseignement de l'équitation n'étant alors pas autorisés en zone agricole, alors que ceux relatifs à l'élevage l'étaient ⁽¹⁶⁾ ! Raisonnement dont était ressortie une série de décisions de tribunaux administratifs et de cours administratives d'appel peu cohérentes, fondées sur le caractère plus ou moins « mixte » de l'activité des centres équestre au regard des critères de « gardiennage » et « d'élevage » ainsi avancés, et sur la part plus ou moins importante de l'élevage dans cette « mixité » ⁽¹⁷⁾, rendant pour le moins aléatoires les délivrances de permis de construire en zone agricole en faveur des établissements équestres.

La conséquence en était qu'il était pratiquement impossible d'implanter dans les zones agricoles des communes rurales un centre équestre essentielle-

(11) Loi 99-574, JO du 10 juillet 1999, p. 10231, article 22. Cf. J.-M. Gilardeau, Contrôle des structures : l'éternel recommencement, Rev. dr. rur. n° 274, juin-juillet 1999, p. 355 et s.

(12) On notera que la délicate question de la représentativité de la gent équestre au sein de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) ne se pose plus en matière de contrôle des structures, l'avis de cette commission donné au préfet, que l'article L. 331-3 du Code rural rendait obligatoire, ayant été supprimé suite à la modification de cet article par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 précitée, article 14-III-1°. Rappelons que la CDOA sera, en principe, supprimée au plus tard au 1^{er} juillet 2006, en vertu de l'ordonnance 2004-637 du 1^{er} juillet 2004 (JO du 2 juillet) modifiée par l'article 24 de la loi « territoires ruraux » du 23 février 2005 préc.

(13) Zones « NC » : zones de richesses naturelles ; zones « A » : zone agricole

(14) CE, 28 juillet 1993, Rosant, Rec. Lebon 1993, Tables, p. 105.

(15) Il ne faut pas donner ici à ce mot son sens courant. En droit de l'urbanisme il est employé pour désigner non seulement la simple garde ou l'entretien, mais aussi « le dressage et la prise en pension » pour le compte de tiers. Cf. conclusions Demouveau sur CAA Paris, 30 mars 2004, n° 02-845, Marchal c/ Commune de Villiers-Saint-Frédéric, Rev. dr. rur. 2004, n° 325, p.469 et s. spéc. p. 470.

(16) J.-P. Demouveau, « Droit de l'urbanisme applicable au zones rurales ou faiblement urbanisées », Rev. dr. rur. n° 327, novembre 2004, p. 574 et s., spéc. p. 578.

(17) Ibid., jurisprudence citée : CAA Paris, 30 mars 2004 susvisée, CAA Paris, 30 décembre 1993, n° 9385, Commune de Saint-Cyr-sur-Morin, Quot. jur. 28 juillet 1994, note J. Morand-Deville ; CAA Nantes, 25 novembre 1997 n° 94NT00245, Cne Fleury-sur-Orne ; CAA Lyon, 25 novembre 1997, n° 97LY01212, Commune de Divonne-les-Bains et, moins net, CAA Marseille 10 décembre 1998, n° 97199, Commune de Correns.

ment destiné à l'enseignement de l'équitation et au dressage de chevaux. Situation saugrenue qui poussait les centres équestres à vouloir s'implanter en zones urbaine où, taxés cette fois-ci d'être des élevages par les règlements sanitaires départementaux, ils se heurtaient aux dispositions de ces derniers (18). Situation inextricable. Conséquence absurde que vient, semble-t-il avec bonheur, de renverser la loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005.

38 – Celle-ci ne résout cependant pas tous les problèmes soulevés par l'implantation des centres équestres. Pire, elle en crée de nouveaux. Au détriment des communes pourvues d'une zone agricole.

Il n'est pas extravagant, en effet, de penser que, dans certaines communes tout à la fois rurales et touristiques, principalement au sud de la France, à plus forte raison proches des rivages de la mer, vont se multiplier les demandes de permis de construire en zone agricole – et de construire des habitations – sous prétexte qu'elles seront liées à l'exploitation d'établissements hippiques. Notamment, du fait de particuliers propriétaires d'équidés se réclamant de leur nouvelle qualité d'agriculteurs au prétexte qu'ils sont « cavaliers de compétition ». Ce risque avait été mis en évidence par la motivation de l'amendement numéro 213 que M. Mouly et quelques-uns de ses collègues sénateurs avaient déposé devant le Sénat le 30 avril 2004. Ils y exposaient que les demandes de permis de construire des bâtiments liés aux activités équestres pourraient être plus difficilement refusées, compte tenu de la présomption de caractère agricole qui pèserait désormais sur ces activités. Ils préconisaient donc que la qualification « agricole » soit réservée aux activités équestres présentant réellement un caractère professionnel, dont les critères seraient à déterminer par décret. Hélas, leur argumentation était mélangée de diverses autres considérations, notamment relatives à l'accès aux aides économiques agricoles. En sorte que la discussion de l'amendement devant le Sénat s'enlisa dans la confusion, dévia sur cette seule question de l'accès aux aides et que, sur l'assurance donnée, tant par le rapporteur Émorine que par le secrétaire d'État Forissier, que cet accès demeurerait soumis, pour les pratiquants d'activités équestres, aux mêmes conditions que pour les autres agriculteurs, le sénateur Mouly le retira (19). Fut ainsi perdue l'occasion de fournir aux communes un *vade-mecum* utile pour trier les demandes de permis de construire des établissements équestres en zone agricole, en distinguant celles fondées sur une réelle intention de développer une activité économique

(18) J.-P. Demouveau précité, Rev. dt. rur. 2004, p. 579.

(19) Sénat, séance du 5 mai 2004, compte rendu intégral des débats (cité supra n° 11, note 4), format html, p. 79 et 80.

de celles qui camouflent une simple intention de détourner les règles ordinaires d'urbanisme...

Il faut remarquer, cependant, qu'à cette occasion, le secrétaire d'État, curieusement à contre-pied de la position soutenue par son ministre devant l'Assemblée nationale le 23 janvier précédent (20), déclara le 5 mai 2004 devant le Sénat : « *Il n'est pas prévu de dérogation à la qualité de professionnel pour bénéficier des conséquences de l'extension de la définition d'activité agricole aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques* » (21). Ce qui conforte l'opinion que nous soutenons quant à la détermination du champ d'application de l'intégration des équestres dans l'agriculture (22) : elle ne concerne que les professionnels. Mais ce qui renvoie les communes à résoudre elles-mêmes la complexe et ténébreuse détermination des critères caractéristiques du professionnel (23).

C – Le sort incertain des établissements équestres loués en zone constructible

39 – S'ils n'y prennent garde, la nouvelle loi risque de fragiliser dangereusement la position des maîtres de manège locataires d'installations implantées en zone constructible et de les placer littéralement sur un « bail éjectable ». Dès lors qu'ils auront accepté – en règle générale, au prochain renouvellement de leur bail, jusqu'alors commercial ou de droit commun – de souscrire un bail à ferme « ordinaire » de neuf ans.

En effet, aux termes de l'article L. 411-32 du Code rural, tout propriétaire peut, à toute époque du bail, résilier le bail rural sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application d'un plan d'urbanisme rendu public ou approuvé, dans les zones urbaines définies par ce plan (24). Moyennant congé délivré seulement un an à l'avance.

On imagine alors que le choix sera vite opéré par le propriétaire, si l'occasion s'en présente, entre continuer de percevoir un loyer fermage plafonné ou valoriser son terrain en l'édifiant de bureaux ou d'habitations, après avoir rasé le centre équestre !

40 – Certes, l'ultime alinéa de l'article en cause indique alors que le locataire évincé sera indemnisé de son préjudice « *comme il le serait en cas d'expropriation* », c'est-à-dire, en principe, de la perte des revenus que lui cause la résiliation, comme il le serait si cette perte était due à l'expropriation du propriétaire : l'éviction du preneur pour « urbani-

(20) V. supra, n° 14.

(21) Sénat, séance du 5 mai 2004, compte-rendu préc., p. 80.

(22) V. supra n° 15.

(23) V. , supra, n° 15 à 19.

(24) En principe. Nous laissons de côté les hypothèses d'autorisations exceptionnelles données par le préfet, en l'absence de plan d'urbanisme ou dans les autres zones, prévues par le second alinéa de l'article L. 411-32.

sation » est assimilée à son éviction pour cause d'expropriation du bailleur.

Le problème est que cette indemnisation sera alors calculée comme en matière rurale. C'est-à-dire sur la base d'un forfait par rapport à ce qui serait versé au propriétaire si celui-ci était exproprié. Ce qui se ramène à un forfait, variable selon les circonscriptions judiciaires, basé sur un pourcentage de la valeur vénale du bien, corrigé par la considération de plusieurs années de bénéfices⁽²⁵⁾. Méthode consignée dans « *l'accord départemental relatif à l'expropriation des exploitants* », auquel, toutefois, aucune règle n'oblige à se référer⁽²⁶⁾ ! C'est dire que l'indemnité sera loin de compenser le coût réel d'une réinstallation ailleurs de l'entreprise équestre⁽²⁷⁾...

Les maîtres de manège en question seront donc bien inspirés, pour échapper à de tels risques, le moment venu, d'opter pour un bail à long terme. Mais encore faudrait-il que les propriétaires l'acceptent. Et que l'on puisse être certain que des baux de longue durée soient bien appropriés à la profession d'enseignant d'équitation, alors que le renouvellement des effectifs semble y être fort fréquent.

D – L'accès aux aides

41 – À écouter le discours ci-dessus évoqué du ministre de l'Agriculture, on eût pu s'attendre à l'aménagement d'un régime spécial d'accès aux aides économiques agricoles en faveur du secteur équestre, tenant compte des spécificités de ce dernier. N'avait-il pas déclaré, aussitôt après avoir envisagé « *d'étendre aux activités du secteur équestre les aides à l'installation (...) dès lors que les conditions générales, notamment celles liées à la formation, seront remplies* » que seraient étudiées les possibilités « *d'adapter les conditions d'aide à l'installation au secteur du cheval et de prendre en compte les équidés dans le calcul des aides aux bâtiments d'élevage* » ? Et, dans la foulée, annoncé la signature d'une convention-cadre avec le ministère des Sports, « *visant une correspondance et une homologation entre les titres, diplômes et formations de l'agriculture et ceux des sports* »⁽²⁸⁾ ? Ce dont il semblait logique de déduire que l'adaptation annoncée consisterait à soumettre les acteurs du secteur équestre à des conditions propres, tenant compte des particularités de leur mode d'activité.

Mais, tout au long des travaux parlementaires, en réalité, il fut constamment affirmé que l'octroi des

aides au secteur équestre demeurerait soumis au droit commun. Ainsi le ministre affirmait-il à l'Assemblée nationale : « *À titre d'exemple, il n'est pas envisagé de supprimer, pour les aides à l'installation dans le secteur de la préparation et de l'entraînement des chevaux, les conditions de formation et de compétence professionnelle exigées, ni de seuil de superficie* »⁽²⁹⁾. Tandis que, devant le Sénat, le secrétaire d'État, non sans quelque contradiction, puisqu'il venait d'envisager que les critères d'éligibilité aux aides soient adaptés aux activités équestres, formulait une doctrine identique : « *Ainsi, il n'est pas envisagé de supprimer, pour les aides à l'installation dans le secteur de la préparation et de l'entraînement des chevaux, les conditions de formation et de compétence professionnelle exigées. Ces critères sont fixés dans des textes réglementaires propres à chacune des mesures* »⁽³⁰⁾.

42 – L'ennui, c'est que les conditions en question comportent un niveau de diplômes agricoles pour lesquels, là encore, à notre connaissance, il n'y a pas encore de reconnaissance effective d'équivalence avec les diplômes équestres⁽³¹⁾, un stage de 40 heures dans un établissement agréé et, surtout, un stage d'application d'au moins six mois « *en dehors de l'exploitation familiale* »⁽³²⁾, ainsi qu'un plafond de ressources tirées de l'exploitation, avant comme après octroi de l'aide⁽³³⁾. Conditions difficiles à satisfaire dans un établissement hippique : qui s'occupera des chevaux tandis que leur maître sera en stage ? Où s'égaiera la clientèle en l'absence de son professeur ? Reviendra-t-elle ? Manifestement ces conditions, imaginées pour un modèle d'exploitation qui, au surplus, est de moins en moins d'actualité, ne sont pas adéquates en présence d'entreprises dont les ressources financières reposent sur une clientèle paradoxalement à la fois inconstante et attachée à l'*intuitu personae*. Il en va de même de la condition de durée de dix ans des engagements que l'on exige du bénéficiaire des aides⁽³⁴⁾ : la concordance presque immédiate que chacun peut constater entre les variations du volume de la clientèle des centres équestres et celles de la croissance de l'économie nationale rend plus qu'improbables de telles prévisions à long terme.

En plus, les conditions en cause comportent une condition de surface : la superficie minimale de l'exploitation, pour bénéficier des aides, est, de façon générale, égale à une demi-surface minimum

(25) Dict. perm. entr. agric. V° « Expropriation », n° 175.

(26) Ibid., v. « Baux ruraux (Fermage-Metayage) », n° 158.

(27) On a cependant vu une Cour d'appel prendre pour base de calcul le bénéfice (en l'espèce forfaitaire) fiscal, à multiplier par le nombre d'années perdues sur le bail : C. Toulouse, 9 février 1996, Rev. dr. rur. 1996, « notez bien », p. 52.

(28) Communiqué de presse du ministère de l'Agriculture, 29 septembre 2003.

(29) 3^e séance du 22 janvier 2004 ; JOAN (CR) du vendredi 23 janvier 2004, p. 778, 1^{re} colonne.

(30) Séance du 5 mai 2004, compte-rendu intégral précité, p. 80.

(31) Article R. 343-4, 4^e, a. du Code rural.

(32) Article R. 343-5, 3^e et, surtout, R. 343-4, 4^e, b. du Code rural.

(33) Article R. 343-8, 1^o et article R. 343-12 du Code rural.

(34) Par exemple, à l'article R. 343-5, 6^e du Code rural.

d'installation (SMI) ⁽³⁵⁾ ou, en cas de production hors-sol, à une à une superficie déterminée par le préfet ⁽³⁶⁾. Or d'une part, nombre d'établissements équestres ne disposent pas d'une demi-SMI ⁽³⁷⁾ (et la condition sera encore plus difficile à satisfaire si les demandeurs à l'aide sont des jeunes qui veulent s'installer en société, car, dans ce cas, ladite société doit disposer d'un fond dont la surface minimale est multipliée par le nombre d'exploitants titulaires de parts du capital social ⁽³⁸⁾ ; ce qui n'a guère de sens à propos d'un centre équestre, où l'on se groupe pour assurer une meilleure rentabilité de la cavalerie, un plus grand nombre d'heures de manège, de promenades et de concours, et non pour exploiter de plus grandes surfaces de cultures). Et, d'autre part, à supposer d'assimiler les centres équestres « sans sol » à un élevage hors-sol, il n'y a pas, pour l'instant, d'équivalent-surface départemental prévu pour les élevages d'équidés !

43 – Manifestement, vouloir, en matière d'aides économiques, soumettre l'ensemble du secteur équestre à la réglementation agricole de droit commun, c'est oublier qu'une grande partie des établissements hippiques, à l'exception des purs élevages, ne produisent pas des équidés dans le but de les vendre, mais les entretiennent et les dressent dans le but essentiel d'attirer et de retenir une clientèle. À tout le moins, des conditions distinctes devraient être prévues pour les établissements principalement « producteurs » et pour les établissements « utilisateurs » d'équidés.

C'est, semble-t-il, la méthode vers laquelle semble se résoudre à aller le ministère de l'Agriculture en une récente circulaire relative aux aides à l'installation des jeunes agriculteurs. Mais sa solution est des plus inquiétantes. Il distingue effectivement les établissements qui développent une activité d'élevage : sont considérés comme tels ceux qui détiennent au moins trois équidés de plus de six mois, lesquels sont soit des poulains de moins de trois ans non déclarés à l'entraînement des courses, soit des reproducteurs déclarés comme tels. Et il indique que les projets présentés par les établissements (centres équestres, de débouillage ou de dressage etc...) qui ne développent pas en parallèle une activité d'élevage ainsi définie sont des projets fondés sur la seule activité équestre. Et que, du même coup, ils ne répondent pas à la définition de l'activité agricole au sens de la législation européenne, ce qui les rend inéligibles par des aides bénéficiant du cofinancement du FEOGA-garantie ⁽³⁹⁾ ! Une éventuelle aide sur les seuls fonds natio-

naux leur étant néanmoins promise, dans des conditions à définir par une instruction ministérielle future ⁽⁴⁰⁾... Voilà qui laisse rêveur : il y aurait donc des activités équestres devenues agricoles par l'effet de la loi sur les territoires ruraux, et soumises de ce chef aux contraintes du droit rural, qui ne seraient plus agricoles quand il s'agit de les faire bénéficier des avantages de ce même droit rural...

D – La situation des établissements équestres associatifs

44 – De très nombreux établissements équestres fonctionnent sous forme d'associations régies par la loi du 1^{er} juillet 1901. Avec des formules très variées : sociétés hippiques urbaines (SHUR) ; sociétés hippiques rurales (SHR) ; « écuries de propriétaires », soit sans salarié, soit dont l'un est salarié des autres, soit encore dont l'un, souvent le président, assure les prestations d'encadrement équestre pour les autres, soit avec recrutement d'un chef d'écurie ou maître de manège salarié etc. ; clubs hippiques authentiques, centres équestres de simples particuliers groupés en une association salariant un personnel enseignant professionnel ; et, enfin, clubs hippiques paravents, centres équestres montés par un professionnel de l'équitation qui crée et dirige de fait une association dont il se salarie.

Quel qu'en soit ainsi l'habillage, la question fondamentale que pose l'association consiste à savoir si elle peut elle-même être agriculteur. A priori, rien ne s'y oppose, étant admis qu'une association puisse exercer directement, et à titre habituel, une activité économique ⁽⁴¹⁾ et l'article L. 311-1 du Code rural définissant les activités agricoles indépendamment de l'organisation juridique des personnes qui s'y livrent. L'article R. 341-8 dudit Code, relatif aux personnes habiles à souscrire un « contrats d'agriculture durable », le prévoit d'ailleurs explicitement, en son deuxième alinéa.

Il n'en demeure pas moins que nombre de règles de droit rural paraissent difficilement s'articuler avec la forme associative de l'exploitant d'établissement hippique. Nous avons déjà vu que certaines des modalités du contrôle des structures se conciliaient mal avec cette forme ⁽⁴²⁾. Nous n'y reviendrons pas. Mais il est bien d'autres cas, en particulier quand la règle en cause requiert de l'exploitant certains comportements qu'en principe est seul en mesure d'assumer le salarié que s'est choisi l'association pour diriger son centre équestre. Et puis, se pose surtout la question de savoir si les « agriculteurs-associations » pourront se

(35) Article R. 343-4, 2^o, renvoyant aux articles L. 722-4 et s. du Code rural.

(36) Article R. 343-5, 2^o du Code rural.

(37) Ce qui correspond, en Seine-Maritime, à 12 hectares.

(38) Article R. 343-10, 1^o du Code rural.

(39) Devenu FEAGA en vertu du règlement (CE) n^o 1290/2005 du Conseil du 21 juin 2005 relatif au financement de la politique agricole commune. JOUE, n^o L. 09 du 11 août 2005, p. 1 à 25

(40) Circ. DGFAR/SDEA/C 2005-5016, DAF/SDFA/C 2005-1505 du 26 avril 2005 référencée in Dict. pem. entr. agric. Bulletin d'actualisation n^o 380, p. 356, n^o 14 « a ».

(41) Cass. 1^{re} civ., 16 janvier 2001, Bull. civ. I, n^o 3.

(42) Cf., supra, n^o 33.

prévaloir de la transposition des solutions admises en matière de sociétés d'exploitation agricole, notamment au regard des règles de financement de l'agriculture.

45 – S'agissant des aides à l'agriculture, la situation des associations varie, à l'heure actuelle, en fonction des aides considérées : contrats d'agriculture durable (CAD), dotation d'installation aux jeunes agriculteurs (DJA) et indemnités compensatoires des handicaps naturels (ICHN).

L'article R. 341-8-2° du Code rural ouvre l'accès aux CAD aux associations sans but lucratif en règle avec le contrôle des structures, avec la réglementation fiscale et sociale ⁽⁴³⁾ et, si elles ont souscrit l'un des engagements requis en contrepartie de l'aide aux investissements dans les exploitations que prévoit le règlement (CE) n° 1257/1999 du Conseil concernant le soutien au développement rural par le FEOGA ⁽⁴⁴⁾, sous réserve que la ou les personnes qui assurent la conduite de l'exploitation objet du contrat satisfassent aux conditions définies au 4° de l'article R. 341-7. Ce qui renvoie au respect des normes définies par le règlement européen en question en matière de bien-être des animaux et, encore, à des conditions de compétence professionnelle. Mais, ici, appréciées plus souplesment qu'en matière de contrôle des structures, puisque l'article R. 341-7, 4°, b, 3° tiret, permet, par tous moyens, de « justifier de connaissances et de compétences en rapport avec le projet ».

Par contre, la DJA et les ICHN paraissent fermées aux associations. En effet, de façon générale, les aides au financement des exploitations agricoles que vise l'article L. 341-1 du Code rural sont réservées par l'article L. 341-2, en matière de personnes morales, aux sociétés dont le ou les associés-exploitants – au moins un, « exploitant au sens de l'article L. 411-59 », c'est-à-dire participant effectivement en permanence aux travaux, avec le cheptel et le matériel nécessaires et demeurant sur place – « détiennent plus de 50 % des parts représentatives du capital ».

Or à propos de la DJA, non seulement l'article R. 343-10, alinéa 1^{er}, renvoie à la notion de société définie par l'article L. 341-2, mais il ne prévoit de dotation qu'au profit des jeunes qui s'associent (les associés eux-mêmes) et non pas au profit de la société en tant que personne morale distincte ⁽⁴⁵⁾. *A fortiori* ne prévoit-il rien pour les associations ! Quant aux ICHN, leur bénéfice n'est prévu par l'article R. 113-21 du Code rural, en dehors du cas particulier des GAEC, qu'en faveur d'exploitations

agricoles de forme sociétaire, lorsque plus de 50 % du capital est détenu par des associés-exploitants, dont au moins un est éligible à l'indemnité concernée.

Conclusion : les associations équestres n'auront droit ni à la DJA, ni aux ICHN (ni aux prêts bonifiés). Ce qui, surtout en ce qui concerne les ICHN, semble regrettable, dans la mesure où bon nombre de ces associations ont leur siège dans les régions défavorisées que les ICHN ont justement pour but de redynamiser. Ce qui, en outre, introduit une inégalité de traitement économique entre établissements équestres, en fonction de leur forme juridique.

46 – S'agissant des difficultés que suscite l'application aux associations des textes qui exigent un comportement personnel de l'exploitant nous retiendrons l'exemple de l'article L. 411-58 du Code rural, relatif au droit de reprise ouvert au bailleur.

Certes, la jurisprudence a admis que ce droit de reprise soit ouvert à une association bailleresse (à condition, bien entendu, qu'elle ait un objet statutaire agricole) ⁽⁴⁶⁾.

Mais, l'exercice de la reprise par la personne morale est soumis au respect des conditions énoncées à l'article L. 411-60, lesquelles emportent que l'exploitation des biens repris soit assurée par un membre de la personne morale. Supposons donc qu'à l'avenir une association hippique, périlant plus ou moins, vienne à louer ses installations équestres par bail à ferme, puis, le temps passant et l'association reprenant de l'énergie sous l'impulsion de nouveaux dirigeants, vienne à vouloir reprendre la gestion directe de son centre équestre et à exercer son droit de reprise. Par définition, les membres d'une telle association sont de simples particuliers, pour qui l'art équestre est un loisir. Est-il raisonnable d'envisager qu'au moins l'un d'entre eux soit contraint d'habiter sur place et de participer aux travaux de façon effective et permanente sans pouvoir se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation, comme l'exige alors l'article L. 411-59 ? D'autant que, la plupart du temps, aucun membre de l'association n'en sera capable et n'y sera autorisé, faute de détenir les diplômes indispensables. Faut-il alors en déduire qu'en dépit du principe théorique d'ouverture du droit de reprise aux associations posé par la Cour de cassation ce droit ne sera pas, en pratique, ouvert aux associations hippiques ? Ou ne faudrait-il pas admettre qu'en pareil cas la condition d'exploitation pourra être réalisée par l'asso-

(43) Ce qui résulte du renvoi que fait cet article aux 3° et 5° de l'article R. 341-7.

(44) JOUE n° L. 160 du 26 juin 1999, p. 80 à 101.

(45) Même chose à propos des prêts bonifiés : l'article R. 344-3 n'envisage que des personnes morales ayant un capital social détenu à plus de 50 % par les associés-exploitants : des sociétés.

(46) Cass. 3^e civ., 17 juillet 1986, JCP éd. N, 1988, II, p. 117, note Prévaul. Jugé en faveur d'un centre d'aide au travail installé par une association de parents d'enfants inadaptés, en dépit de la lettre de l'article L. 411-60 qui vise des « membres des sociétés » et des membres « détenant des parts sociales ».

ciation par l'intermédiaire d'un professionnel salarié ? ⁽⁴⁷⁾

CONCLUSION

47 – Lors des ultimes discussions parlementaires sur la loi relative au développement des territoires ruraux, le secrétaire d'État à l'Agriculture, à l'Alimentation, à la Pêche et aux Affaires rurales devait déclarer, devant l'Assemblée nationale : « *Nous sommes tout à fait conscients, avec l'ensemble des ministres concernés, que cette loi devra comporter un service « après-vote » : la rédaction des décrets, la mise en œuvre sur le terrain et enfin une éventuelle modification du texte au vu des évolutions* » ⁽⁴⁸⁾.

Il est clair qu'on eût fait d'emblée l'économie d'un tel service « après-vote » comme de la majeure partie des difficultés que nous venons d'examiner

(47) D'autant qu'il suffit pour contourner la difficulté, qu'il prenne une carte de membre de l'association qui l'emploie.

(48) 1^{re} séance du jeudi 10 février 2005, compte rendu analytique officiel, p. 12, <http://www.assemblée-nationale.fr/12/cra/2004-2005/145.asp>.

si le Parlement, dès l'origine, avait précisé en quoi devait consister l'exploitation en vue de laquelle les activités équestres qu'il entendait régir par la loi qu'il discutait devaient être entreprises.

Mais pourquoi, alors, puisque la réclamation essentielle de la filière équine, le passage à l'imposition sur les bénéficiaires agricoles, était réglée par la loi de finances pour 2004, depuis décembre 2003, et puisque l'on était conscient de l'imperfection du texte en discussion, avoir mis tant de précipitation à le faire voter ?

Pourquoi, au lieu de transformer les hommes de cheval en agriculteurs dans une loi « fourre-tout » qui, sur bien des points, ne les concernait pas, ne pas avoir attendu et davantage mûri une véritable loi spécifique, une « loi cheval » qui embrasse uniquement mais complètement les problèmes de la filière et les règle en tenant compte de sa spécificité (y compris ceux de la claudicante Fédération française d'équitation) ?

Le rapprochement des deux premiers sigles et du mot « Paix » (PAX), outre le sourire qu'il fera peut-être esquisser, peut paraître bien incongru.

En réalité, la question posée est celle de savoir si les nouvelles applications de la « PAC » et du « PACS » peuvent rapprocher les propriétaires et les preneurs à bail de biens ruraux ou s'ils peuvent être source de nouveaux conflits.

Loin d'apporter les apaisements souhaitables, ces deux sigles vont vraisemblablement créer de nouveaux contentieux.

Dans les modalités d'application de la réforme de la PAC (Conseil supérieur d'orientation du 18 mai 2004) il est indiqué que celles-ci « ... *devront garantir la pérennité du modèle agricole français. Dans le prolongement, le projet de loi de modernisation agricole en préparation donnera aux exploitations agricoles les moyens de s'adapter à ce nouveau contexte* ».

Le but est ainsi clairement annoncé.

Sera-t-il atteint ? Rien n'est moins sûr.

La nouvelle Politique agricole commune adoptée par les ministres de l'Agriculture de l'Union européenne le 26 juin 2003 génère et générera de nombreux contentieux.

Quant à la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, elle sera source, à n'en pas douter, d'un abondant contentieux à propos de son article 3.

1. PAC ET CONTENTIEUX

Il est bien connu que les activités de l'agriculteur se modifient et s'élargissent sans cesse.

Le « gardien de la nature » dont beaucoup parlent, doit avoir outre des compétences techniques et de gestion, une grande rigueur administrative.

Les imprimés distribués par les directions départementales de l'Agriculture et de la Forêt le plongent souvent au cœur de graves difficultés.

En théorie, tout est fait pour aplanir les conflits dans la mesure où accord entre preneur à bail et propriétaire est largement encouragé.

En pratique cependant et dès lors que l'un ou l'autre des deux partenaires manifeste son opposition, le champ des difficultés est sans bornes...

Quelques exemples non limitatifs :

– On sait que le montant de l'aide découplée sera calculé par exploitation en fonction d'une référé-

Jean-Pierre STERLIN

Avocat associé au Barreau d'Amiens

Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Président de l'Association Picarde de droit rural

Christine STERLIN

Avocat associé au Barreau d'Amiens

rence « historique » (moyenne des aides perçues en 2000, 2001 et 2002) :

Comment établir ce calcul apparemment simple lorsqu'au cours de l'une de ces trois années, une reprise importante de l'exploitation du preneur est intervenue ?

– On sait également que les droits à paiement unique ne pourront s'échanger qu'à l'intérieur d'un même département : est-il interdit d'imaginer des difficultés lorsque les terres d'une même exploitation seront situées sur deux départements voisins ?

Enfin et nous le répétons, ces exemples ne sont pas limitatifs, la réserve nationale (sans doute « beaucoup d'appelés et peu d'élus ») sera à l'origine de bien des difficultés.

Ce ne sont là que quelques exemples que la pratique enrichira sans aucun doute.

La référence au PACS dans la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 risque elle aussi d'alimenter le contentieux rural.

2. PACS ET CONTENTIEUX RURAL

Commentant le Pacte civil de solidarité, un auteur indiquait que la loi du 15 novembre 1999 (publiée le 16 novembre 1999 au *Journal Officiel*) avait instauré un nouvel art de vivre à la française.

Cet art de vivre n'a guère concerné, semble-t-il jusqu'à présent, propriétaires et exploitants agricoles.

L'avenir risque de modifier cette situation.

L'article 3 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 risque d'assurer un succès certain au Pacte civil de solidarité.

À 13 reprises, le législateur ajoute au « conjoint » les mots « *ou au partenaire avec lequel il est lié par un Pacte civil de solidarité* ».

Ainsi donc et si l'on s'arrête quelques instants à l'article L. 411-35 du Code rural ou à l'article L. 411-64 du Code rural, la cession de bail va être possible au « *partenaire avec lequel le fermier est lié par un Pacte civil de solidarité* ».

La tentation va être grande pour ce fermier de rechercher ce « partenaire » au fur et à mesure, qu'il approche de l'âge de 60 ans.

Il est facile d'imaginer l'exemple suivant :

Un preneur à bail a 60 ans, âge de la retraite légale (pour le moment...). Congé lui est donné en raison de son âge.

Et ce, sur le fondement de l'article L. 411-64 du Code rural.

Est-il audacieux d'imaginer tout d'abord que le congé pourra être facilement contesté si le rédacteur a omis de rappeler les termes « *ou au partenaire avec lequel il est lié par un Pacte civil de solidarité* » ?

L'oubli de ce rappel risque d'entraîner inéluctablement la nullité de ce congé.

La jurisprudence est depuis fort longtemps fixée sur la nécessité de reproduire, dans le congé donné en raison de l'âge, de façon exacte le texte de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 411-64.

La Cour de cassation a admis à plusieurs reprises que la nullité du congé est prononcée même si l'omission n'a pu induire en erreur le preneur (Cass. 3^e civ., 16 mai 1972, *Bull. civ.* III, n^o 303 – et de nombreux arrêts depuis).

Même si le congé a été parfaitement rédigé, le preneur célibataire sans enfant, pourra avoir eu la tentation de signer un Pacte civil de solidarité (Le sexe du partenaire étant indifférent, seul l'âge de 18 ans minimum s'imposant).

Le preneur atteint par l'âge de la retraite deman-

dera la cession de son bail au profit de ce « partenaire ».

Et si ce dernier remplit les conditions légales, le propriétaire ne pourra sérieusement s'opposer à cette cession de bail.

L'adoption avait déjà été imaginée par certains preneurs à bail pour éviter les effets de l'âge et transmettre à leur enfant adoptif leur bail.

Nombreuses ont été les procédures intentées par les propriétaires qui ont formé tierce opposition au jugement d'adoption.

Est-il déraisonnable de penser que le Pacte civil de solidarité dont la rupture est aisée, ne sera pas un moyen utilisé par certains, pour empêcher la validation inéluctable, sinon, d'un congé... ?

Ces quelques réflexions amènent à conclure que plutôt qu'entraîner un certain apaisement dans les relations parfois difficiles entre propriétaires et preneurs à bail, « PAC » et « PACS » généreront de nouveaux contentieux.

PAC et PACS ne feront sans doute pas bon ménage avec PAIX ?

**COUR DE CASSATION (2^e CH. CIV.)
24 FÉVRIER 2005
PRÉSIDENTE DE M. DINTILHAC**

MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE

Lésions ophtalmiques – Expertise – Violation du principe de la contradiction – Nullité

Entraîne la nullité des opérations d'expertise le non-respect par l'expert de l'obligation faite par l'arrêt qui, ordonnant cette mesure, lui avait rappelé qu'au cours d'une ultime réunion, il devait informer les parties du résultat de ses opérations, en les invitant à présenter leurs observations écrites dans un délai de 30 jours.

Cassation

M. X c. CPAM du Lot et Garonne et autres

Pourvoi n° 03-12.226 contre C. Agen, 29 janvier 2002
G1117

La Cour (...),

Donne acte à M. X de ce qu'il s'est désisté de son pourvoi en tant que dirigé contre la Caisse primaire d'assurance maladie du Lot et Garonne et la Mutualité sociale agricole ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles 16, 237 et 265 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'un précédent arrêt a ordonné une expertise afin de déterminer si les lésions ophtalmologiques que M. X imputait à l'accident de la circulation dont il avait été victime, étaient en relation directe avec celui-ci ;

Attendu que pour rejeter la demande de nullité de l'expertise, l'arrêt retient que M. X, qui a eu connaissance du rapport, a été à même d'en critiquer le contenu dans ses conclusions, de sorte que le principe de la contradiction n'a pas été violé et que les irrégularités invoquées ne constituent que des vices de forme ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'arrêt ordonnant expertise avait rappelé à l'expert qu'au cours d'une ultime réunion il devait informer les parties du résultat de ses opérations, en les invitant à présenter leurs observations écrites dans un délai de 30 jours, la Cour d'appel, qui avait constaté le non-respect de cette obligation, a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs,

Casse et annule (...).

NOTE ■ L'indemnisation dépend parfois d'un résultat d'opérations d'expertise destinées à déterminer l'origine des lésions, encore faut-il que l'expert réalise sa mission en respectant le principe du contradictoire. À l'instar d'un autre arrêt de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, rendu le 19 janvier 2006, lequel est venu préciser que « les dispositions de l'article 160 du nouveau Code de procédure civile relatives aux modalités de la convocation des parties aux mesures d'instruction s'appliquent à l'expertise technique spécifique ordonnée en application des articles L. 141-2-1 et R. 142-24-3 du Code de la sécurité sociale » (Cass. 2^e civ., 19 janvier 2006, *Dr. soc.* 2006, p. 472, note Ph. Coursier), le présent arrêt réaffirme l'importance du respect du contradictoire lors des opérations d'expertise (Rapp. Cass. 1^{re} civ., 13 juillet 2004, *Bull. civ.* I, n° 205, p. 172). Pour ce faire, il vient à très juste titre sanctionner par la nullité l'expertise non conforme à l'obligation faite à l'expert par l'arrêt ayant ordonné sa mise en œuvre, d'informer les parties du résultat de ses opérations, au cours d'une ultime réunion et de les inviter à présenter leurs observations écrites dans un délai de trente jours (Cass. 2^e civ., 24 février 2005, *Bull. civ.* II, n° 46, p. 44).

La sanction de nullité attachée par la Cour au non respect des règles tirées du nouveau Code de procédure civile n'est pas pour surprendre et, ce, sans que soit nécessaire la démonstration d'un préjudice subi par la partie non entendue dans ses observations. La Cour rejette l'argumentaire précédemment retenu par la Cour d'appel d'Agen selon lequel il ne s'agirait là que d'irrégularités de pure forme dès lors que la victime a eu connaissance du contenu du rapport final et qu'elle a été en mesure d'en discuter ultérieurement les conclusions.

Comme implicitement rappelé dans le visa de l'arrêt commenté, « le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe du contradictoire » (article 16 du NCPC, v. aussi, CEDH, 1950, article 6, alinéa 1^{er}).

Dès lors, l'expert ne peut pas procéder à des vérifications personnelles sans que les parties soient présentes ou qu'elles aient été dûment appelées (Cass. soc., 24 novembre 1988, *Bull. civ.* V, n° 626), il doit postérieurement les entendre dans leurs observations (*ibid.*). Ainsi, viole les dispositions de l'article 160 du nouveau Code de procédure civile, le juge qui fonde sa décision de condamnation sur une expertise à laquelle le défendeur n'a pas été partie, au motif que cette mesure lui était opposable dès lors qu'il avait été « contacté » par l'expert, alors que le rapport de ce dernier ne contient aucune indication établissant que l'intéressé avait été mis en mesure de présenter ses observations au cours d'une discussion contradictoire (Cass. 1^{re} civ., 28 juin 1989, *Bull. civ.* I, n° 261).

Mais cette règle connaît néanmoins certaines limites. En effet, si l'expert a l'obligation de convoquer les parties à toutes les réunions d'expertise (Cass. 1^{re} civ., 9 juin 1982, *Bull. civ.* I, n° 219), il n'est pas tenu de convoquer à nouveau les parties et leurs conseils, ni de provoquer leurs dires lorsqu'il lui est seulement

demandé de préciser certains points de son rapport (Cass. 3^e civ., 20 mars 1979, *Gaz. Pal.*, Rec. 1979, 2, pan. 328 ; rappr. Cass. 2^e civ., 6 février 1980, *Bull. civ.* II, n^o 26). De même, la nullité du rapport tirée de la violation du principe du contradictoire ne saurait être invoquée par l'une des parties dès lors que celle-ci s'est dérobée aux convocations qui lui ont été régulièrement adressées (Cass. 3^e civ., 5 octobre 1994, *Bull. civ.* III, n^o 162 ; *D.* 1995, somm. 190, obs. Robert).

Dans tous les cas, rappelons qu'en application de l'article 265 du NCPC, c'est au juge du fond qu'il

appartient de fixer souverainement l'étendue de la mission confiée à un expert (Cass. 1^{re} civ., 26 novembre 1980, *Bull. civ.* I, n^o 308) et que sa décision sur ce point ne saurait être remise en cause devant la Cour de cassation (Cass. soc., 12 juin 1986, *JCP*, éd. G, 1986, IV 244).

Textes applicables : Articles 16, 235 et 265 du nouveau Code de procédure civile.

PHILIPPE COURSIER

Maître de conférences à la Faculté de droit de Montpellier
Directeur du DU Droit rural et des entreprises agricoles (DREA)

Sommaires de jurisprudence en matière de droit rural

JURISPRUDENCE

DROIT AGRICOLE

Bernard PEIGNOT
Philippe GONI
Isabelle DULAU
Jean-Baptiste MILLARD

BAUX RURAUX

Résiliation – Défaut de paiement des fermages – Mise en demeure

La mise en œuvre de la procédure de résiliation d'un bail rural pour défaut de paiement des fermages est bien souvent source de difficultés, tant la pratique des notifications des mises en demeure par voie postale demeure soumise aux attermolements du preneur.

La Cour suprême rappelle que, dès lors qu'il est constaté que l'adresse à laquelle elles ont été envoyées présentait le caractère du domicile du preneur, les lettres recommandées de mise en demeure doivent être regardées comme valablement délivrées au preneur, et la procédure de résiliation du bail est régulière.

Ainsi par cet arrêt, la troisième chambre civile consolide les droits du bailleur face à la versatilité du preneur.

Cass. 3^e civ., 8 février 2006 : Thellier c. Piroche – Pourvoi n° 04-18.364 G1699

BAUX RURAUX

Décès du bailleur – Indivisibilité du bail

Cette affaire a de nouveau donné l'occasion à la Cour de cassation de rappeler le principe de l'indivisibilité du bail en général et du bail rural en particulier. Pour faire droit à la demande en résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages introduite par l'un des deux héritiers du bailleur, une Cour d'appel avait retenu qu'à la suite de l'acte de partage, chacun des deux frères était devenu bailleur de l'exploitant pour les parcelles lui appartenant, sans avoir à recourir à la rédaction d'un nouveau bail. La Cour suprême a sanctionné cette décision rappelant que le partage consécutif au décès du bailleur n'avait pu avoir pour conséquence de rendre le bail à ferme divisible.

Cass. 3^e civ., 5 avril 2006 : Fossiez c. Thévenin – Pourvoi n° 05-10.761 G1700

BAUX RURAUX

Convention d'occupation précaire – Changement de destination

L'article L. 411-2 du Code rural, dont les dispositions sont appliquées de manière restrictive, prévoit la possibilité de conclure une convention

d'occupation précaire dans trois hypothèses seulement, parmi lesquelles figure le changement de destination des parcelles. Ainsi justifie sa décision déniait l'existence d'un bail rural, la Cour d'appel qui relève, d'une part, que les courriers échangés entre les parties montrent que les demandeurs, exploitants, ne bénéficient que d'une convention d'occupation précaire des lieux puisqu'ils demandaient chaque année le renouvellement de la mise à disposition, celle-ci ne s'étendant que sur des périodes limitées, et d'autre part, qu'il résultait du POS que les parcelles litigieuses faisaient l'objet d'un classement correspondant d'abord à une zone destinée à l'extension urbaine à court terme, puis à la suite d'une modification du POS, à une zone destinée aux constructions.

Cass. 3^e civ., 22 février 2006 : Terrier c. Établissement public de santé mentale des Flandres – Pourvoi n° 05-11.117 G1701

BAUX RURAUX

Nullité du bail – Absence d'autorisation d'exploiter – Exception de nullité

La nullité du bail prévue à l'article L. 331-6 du Code rural est une sanction redoutable laissée à la disposition du bailleur lorsque le preneur n'est pas en règle avec le contrôle des structures. Mais sa mise en œuvre n'est pas aisée.

À l'occasion d'une contestation de congé, le bailleur avait sollicité l'annulation du bail consenti neuf ans auparavant en soutenant que le preneur n'avait pas déposé de demande d'autorisation d'exploiter.

La Cour d'appel avait accueilli cette demande, écartant la fin de non-recevoir soulevée par le preneur tirée de la prescription en retenant que le bailleur soulevait la nullité du bail par voie d'exception pour faire échec à la demande de nullité du congé, de sorte que cette demande pouvait être présentée sans limitation de temps.

La Cour suprême, par l'arrêt ci-dessous, a censuré cette façon de voir : l'exception de nullité ne peut être soulevée que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté, de sorte que le bailleur ne peut soulever la nullité du bail par voie d'exception pour faire échec à une demande de nullité du congé, en se prévalant du défaut d'autorisation d'exploiter.

Cass. 3^e civ., 8 février 2006 : Le Jeune c. Goge – Pourvoi n° 04-18.096 – à paraître au *Bulletin*

G1702

BAUX RURAUX

Nullité du bail – Absence d'autorisation d'exploiter

L'arrêt ci-dessous complète l'édifice jurisprudentiel édifié à l'occasion de l'application de la sanction de la nullité du bail insérée dans le régime du contrôle des structures par l'article L. 188-6 du Code rural repris à l'article L. 331-6 de ce Code.

Répondant à une assignation du preneur tendant à ce qu'il soit mis fin aux troubles de jouissance dont il se prétendait victime, le propriétaire avait conclu à la nullité du bail au motif que le preneur n'était pas titulaire d'une autorisation d'exploiter au regard du seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures.

Pour prononcer la nullité du bail, la Cour d'appel s'était retranchée derrière les dispositions de la loi d'orientation agricole, texte d'ordre public considéré comme applicable à l'espèce, et avait fait appel au seuil fixé par le schéma directeur qui fixait à 30 ha la SMI.

La Cour de cassation a censuré cette décision en énonçant, sous forme de principe, que l'obligation faite au preneur d'obtenir une autorisation d'exploiter devait s'apprécier lors de la conclusion du bail, la loi nouvelle, même d'ordre public, ne pouvant, en l'absence de dispositions spéciales, frapper de nullité les actes valablement passés en application de la loi en vigueur lors de cette loi. Il ne s'agit là que du rappel d'un principe bien établi et déjà énoncé en matière de bail rural (Cass. 3^e civ., 25 novembre 1992, *Bulletin* n° 205).

En définitive, si rigoureuse soit-elle, la sanction visée à l'article L. 331-6 du Code rural (ancien article L. 188-61) est souvent difficile à mettre en œuvre.

Cass. 3^e civ., 5 avril 2006 : Vieillard c. Himbert – Pourvoi n° 05-16.511

G1703

BAUX RURAUX

Droit de préemption du preneur – Superficie en propriété détenue par ce dernier

Le preneur ne peut exercer le droit de préemption si au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, il est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois la SMI départementale.

Aussi, avant de se prononcer sur le point de savoir si le preneur aurait ou non été en mesure de se prévaloir du droit de préemption au regard

de cette condition de propriété détenue, le juge doit-il vérifier si la notification de l'intention de vendre était valable et avait fait courir le délai prévu à l'article L. 412-8 du Code rural dont dispose le preneur pour faire connaître sa décision.

Cass. 3^e civ., 5 avril 2006 : Burgière c. Delorme – Pourvoi n° 04-13286 – à paraître au *Bulletin*

G1704

BAUX RURAUX

Congé du preneur âgé

Pour obtenir la censure de la décision des juges d'appel qui avaient validé le congé fondé sur l'âge du preneur, après avoir constaté que ce dernier avait atteint l'âge de 60 ans, le preneur soutenait que l'article L. 411-64 du Code rural ne pouvait avoir pour effet de permettre au bailleur de le contraindre à cesser son activité, ou à céder son exploitation, avant de pouvoir bénéficier d'une retraite au taux plein, sans porter atteinte au principe du respect de la vie privée et familiale garanti par l'article 8-1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

La Cour de cassation a considéré que la Cour d'appel avait justement validé le congé, après avoir constaté que le preneur avait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance-vieillesse des exploitants agricoles à la date d'expiration du bail, qui autorisait le preneur à refuser le renouvellement du bail, peu important que le locataire eût ou non liquidé ses droits, la loi prévoyant uniquement une condition d'âge.

Cass. 3^e civ., 22 mars 2006 – Pourvoi n° 05-12.487 – à paraître au *Bulletin*

G1705

BAUX RURAUX

Droit de reprise – Autorisation d'exploiter – Changement d'exploitant

Durant de nombreuses années, la position des deux hautes juridictions divergeait sur la question de savoir si l'opération réalisée par le bailleur qui exerce le droit de reprise sur la totalité de l'exploitation donnée à bail en vue de la faire mettre en valeur par un descendant était ou non soumise à l'autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2 du Code rural (ancien article L. 331-2).

Pour la Cour de cassation, depuis un arrêt de principe du 25 juin 1997, lorsque l'opération de reprise portait sur la totalité des biens donnés à bail et sur une superficie au moins égale à 2 SMI, elle avait pour conséquence de supprimer l'exploitation agricole du preneur, de sorte que l'opération que réalise le congé était soumise à autorisation.

Pour sa part, le Conseil d'État avait considéré (22 juin 2004, req. n° 220490) que lorsque le propriétaire reprenait la totalité de l'exploitation, sans aucun changement de la structure foncière, il s'agissait d'une simple substitution d'exploitant, qui n'avait ni pour objet ni pour effet de supprimer une exploitation agricole et ne nécessitait pas, à ce titre, l'autorisation préalable d'exploiter.

Pour l'arrêt ci-dessous, la troisième chambre civile, en reprenant mot pour mot le motif de principe adopté par le Conseil d'État, met ainsi fin à une divergence, irritante, de jurisprudence entre les deux ordres de juridiction et consacre la pérennité de l'entreprise agricole, appréhendée comme une entité économique.

Cass. 3^e civ., 22 mars 2006 : Gasq c. Poirier – Pourvoi n° 04-20766

G1706

BAUX RURAUX

Action en répétition des sommes indûment payées

Par deux arrêts publiés du 4 mai 2006 rendus au visa de l'article L. 411-74 du Code rural, la Cour de cassation a trouvé l'occasion de préciser les conditions d'application de cet article, après le trouble jeté un temps par l'arrêt Pellegrini de la troisième chambre civile de cette même Cour en date du 23 octobre 2003, aux termes duquel celle-ci semblait vouloir ajouter à la condition de l'action en répétition des sommes indûment versées, visée à l'alinéa 3 de l'article L. 411-74 du Code rural, les conditions relatives à l'infraction pénale prévue par ce même article (sur ce sujet, cf. LDR n^{os} 10, 15 et 16).

1) Dans une première affaire, un couple d'exploitants agricoles avaient donné à bail à un autre couple d'agriculteurs des parcelles dont ils étaient propriétaires et leur avaient également cédé un bail sur une autre parcelle dont ils étaient preneurs sortants, moyennant le versement d'une certaine somme. Condamnés par la Cour d'appel à rembourser aux preneurs entrants cette somme sur le fondement de l'article L. 411-74 du Code rural, les cédants s'étaient fondés sur l'arrêt Pellegrini et avaient ainsi reproché à la Cour d'appel d'avoir fait application de l'article susvisé sans caractériser l'existence d'une contrainte et d'une intention délictuelle pour la condamner ainsi.

La Cour de cassation a écarté cette critique considérant que les cédants ne contestaient pas l'absence de contrepartie aux sommes qu'ils avaient reçues en qualité de bailleurs et de preneurs sortants à l'occasion de la conclusion des baux, de sorte que la Cour d'appel avait légalement justifié sa décision, abstraction faite de

motifs surabondants relatifs à la contrainte exercée par le cédant.

2) Mais c'est surtout dans le cadre de la seconde affaire que la Cour de cassation semble bien avoir mis un terme à une éventuelle différence de traitement, un temps envisagée entre, d'une part, la surévaluation des biens mobiliers cédés à l'occasion du changement d'exploitant qui aurait nécessité du preneur entrant de démontrer l'existence d'une contrainte exercée et d'une intention délictuelle pour être remboursé et, d'autre part, le versement de sommes d'argent injustifiées qui ne trouvaient pas leur source dans une surévaluation des biens mobiliers cédés et n'auraient pas exigé de la part du preneur de démontrer l'exercice d'une contrainte pour récupérer le trop versé.

En l'espèce, considérant avoir versé des sommes ne correspondant pas à l'actif de l'exploitation agricole qu'ils venaient d'acquérir, les preneurs entrants ont obtenu des juges d'appel la condamnation des preneurs sortants à leur restituer ces sommes trop versées. Pour obtenir la cassation de cette décision, les preneurs sortants avaient soutenu que l'infraction prévue à l'article L. 411-74 nécessitait de rapporter la démonstration d'une contrainte et d'une intention délictuelle, de sorte que l'action en répétition des sommes trop versées à l'occasion de la cession de l'actif de l'exploitation et de la conclusion d'un nouveau bail par le preneur entrant ne pouvait être accueillie que si elle avait été introduite dans les trois ans à compter du jour où le preneur sortant s'était fait remettre la somme d'argent incriminée, ce qui n'était pas le cas en la cause.

Faisant observer que l'action en répétition des sommes indûment perçues par le preneur sortant était distincte de l'action civile née de l'infraction prévue au premier alinéa de l'article L. 411-74 du Code rural, la Cour de cassation a jugé que la Cour d'appel n'était pas tenue de rechercher si le délai de trois ans de l'action publique, et par voie de conséquence de l'action civile, n'était pas expirée lors de l'assignation.

Il semble donc bien que l'arrêt Pellegrini n'a été qu'une parenthèse au regard de la rigueur avec laquelle la Cour de cassation sanctionne les pas-de-porte.

1) **Cass. 3^e civ., 4 mai 2006 : Époux Lictevout c. Époux Pienne – Pourvoi n° 05-13.150 – à paraître au *Bulletin***

G1707

2) **Cass. 3^e civ., 4 mai 2006 : Van den Bulck c. Consorts Van den Bluck – Pourvoi n° 05-13.150 – à paraître au *Bulletin***

BAUX RURAUX**Action en répétition des sommes indûment payées – Responsabilité du notaire et de l'agent immobilier**

Un preneur sortant, ayant décidé d'arrêter son exploitation, avait vendu les actifs de son exploitation le 25 mai 1985 au preneur entrant, par l'intermédiaire d'un agent immobilier qui s'était chargé de rédiger l'acte de cession de l'exploitation et qui avait prévu une somme correspondant à l'estimation des fumures et arrières fumures en terre telle que réalisée par l'expert. Le même jour, le notaire avait reçu l'acte authentique constatant la résiliation amiable du bail entre le preneur sortant et le propriétaire et celui relatif au bail à ferme entre ce dernier et l'acquéreur de l'exploitation. Le preneur entrant ayant obtenu, au terme d'une action en répétition de l'indu exercée à l'encontre du preneur sortant, la restitution de la somme versée au titre des améliorations culturales, ce dernier avait alors assigné l'agent immobilier et le notaire en responsabilité professionnelle, sur le fondement d'un manquement à leur obligation de conseil.

La Cour d'appel avait débouté le preneur sortant, considérant que, jusqu'à un arrêt de la Cour de cassation en date du 27 mars 1985, publié en juin, et donc postérieur à la réalisation de l'opération litigieuse, la pratique susvisée était coutumière dans le nord de la France et reconnue par les juges du fond, notamment par la Cour de Douai.

La Cour de cassation a censuré la décision de la Cour d'appel à qui elle a reproché de s'être déterminée ainsi, « sans rechercher si, eu égard aux textes applicables, l'état du droit positif existant à l'époque de l'intervention du notaire et de l'agent immobilier, fixé par l'arrêt du 27 mars 1985, ne procédait pas d'une évolution antérieure apparue dès un arrêt du 7 décembre 1983, arrêts selon lesquels les fumures et arrières fumures constituaient des améliorations culturales susceptibles d'une indemnisation par le seul bailleur, de sorte qu'il leur incombait, soit de déconseiller l'opération litigieuse soit, à tout le moins, d'avertir le preneur sortant des incertitudes de la jurisprudence quant à la validité d'un paiement mis à la charge du preneur entrant ».

Cass. 3^e civ., 7 mars 2006 – Pourvoi n° 04-10.101 – à paraître au *Bulletin* G1708

BAUX RURAUX**Droit de préemption – Nécessité d'une vente devenue définitive**

C'est en vain qu'un preneur a demandé la nullité d'une vente passée en méconnaissance de son

droit de préemption dans la mesure où l'acte du 27 décembre 1978 qui conditionnait la vente des parcelles affermées à la réalisation de divers événements n'emportait pas vente, étant au demeurant observé que cet acte stipulait que le transfert de propriété ainsi que le paiement du prix étaient subordonnés à la signature d'un nouvel acte constatant la réalisation desdites conditions. Dans la mesure où l'accord sur la chose et sur le prix était accompagné de conditions suspensives, la vente n'était pas parfaite, la preuve de la réalisation des conditions suspensives n'étant pas rapportée. Enfin, les acquéreurs potentiels ne se comportaient pas comme des propriétaires à l'égard du preneur, puisque les fermages étaient encore payés au propriétaire avec qui il avait conclu le bail.

C'était donc à juste titre, selon la Cour d'appel, que les premiers juges avaient jugé sans objet la demande en nullité d'une vente dont la preuve de la réalisation n'était pas rapportée et qui, en toute hypothèse, aurait été inopposable aux tiers parmi lesquels le preneur, tant que sa publication n'avait pas été effectuée.

C. Toulouse (ch. soc.), 24 novembre 2005 – RG n° 04/03963 G1709

BAUX RURAUX**Défaut de paiement – Apport du bail à une société**

Pour faire échec à une demande de résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages conformément à l'article L. 411-53 1° du Code rural, qui avait prospéré devant les premiers juges, le preneur demandait à la Cour d'appel, in limine litis, de déclarer l'action des bailleurs irrecevable pour défaut d'intérêt à agir en raison du changement du titulaire du bail et de déclarer en partie irrecevable leur demande en application de l'article 2277 du Code civil.

La Cour d'appel a tout d'abord constaté que les statuts de la société ne faisaient pas mention d'un apport ou d'une mise à disposition des terrains pris à bail. Elle a ensuite déclarée nulle et de nul effet, car contraire à l'ordre public des articles L. 411-37 et L. 411-38 du Code rural, la clause du bail qui permettait au preneur de faire apport de son droit au bail à une société sans l'autorisation préalable du bailleur. Enfin, les juges d'appel ont pu relever qu'aucune information des bailleurs n'avait été réalisée par le preneur qui se prévalait d'une mise à disposition du bail, de sorte que c'était à juste titre que les premiers juges avaient dit que les bailleurs n'étaient pas dépourvus du droit d'agir contre le preneur.

Sur la prescription, la Cour d'appel a pu rappe-

ler qu'en application de l'article 2277 du Code civil, les actions en paiement des loyers et fermages se prescrivaient par cinq ans mais qu'en l'espèce cette prescription avait été interrompue par les mises en demeure notifiées au preneur en avril et juillet 2003.

Sur le fond la Cour d'appel a confirmé la résiliation du bail sur le fondement des articles L. 411-31 et L. 411-53 1° du Code rural.

C. Toulouse (ch. soc.), 30 mars 2006 – RG n° 04/05727 G1710

BAUX RURAUX

Référé – Trouble manifestement illicite

L'article 894 du NCPC dispose que le Président du Tribunal paritaire des baux ruraux peut, dans les limites de la compétence de ce Tribunal et même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. En la cause, après avoir relevé qu'il appartenait aux juges du fond, dans l'hypothèse où ils seraient saisis, de dire si le hangar litigieux se trouvait inclus ou non dans les biens donnés en location, la Cour de Toulouse a constaté qu'au jour de la conclusion du bail à ferme par les parties, le preneur occupait ce hangar dans lequel se trouvait son silo à grains, que cette situation avait perduré pendant plusieurs années, que le bailleur, qui avait pour le moins toléré cette situation durant toute ces années, ne pouvait reprendre possession du hangar et déplacer le silo qu'avec l'accord du preneur, propriétaire du silo, ou en vertu d'une décision judiciaire.

Aussi, en l'absence d'accord du preneur ou d'autorisation judiciaire, le démontage du silo auquel le bailleur avait fait procéder unilatéralement pour récupérer le hangar litigieux constituait une voie de fait caractérisée, génératrice d'un trouble manifestement illicite qu'il appartenait au juge des référés de faire cesser.

C. Toulouse (ch. soc.), 2 février 2006 – RG 05/04235, G1716

AGRICULTURE

Safer – Procédure d'agrément – Participation des associés au travail – Gaec laitier

Trois exploitants, orientés vers la production laitière, avaient souhaité regrouper dans un Gaec leurs moyens de production, pour constituer une entreprise laitière performante de 308 ha et de 733.719 litres de référence. Le Comité National avait refusé d'agréer le groupement au motif que, dans un Gaec où la production principale était la

production laitière, une distance de 26 km séparant les exploitations ne permettait pas la réalisation d'un travail en commun au sens de l'article L 323-3 du Code rural.

Le Conseil d'État a sanctionné l'erreur d'appréciation du Comité, dès lors qu'il était établi qu'il existerait une rationalisation des activités entre les trois exploitations et qu'une répartition des moyens de production était opérée, l'ensemble du troupeau et l'atelier lait étant regroupé sur un site où serait assuré l'essentiel du travail, les génisses étant toutes regroupées sur un autre site situé à 2 km seulement du premier, et l'exploitation située à 24 km et 26 km des deux autres étant réservée aux grandes cultures et au stockage de la paille.

C'est l'unité économique qui est ainsi privilégiée par le Conseil d'État.

Conseil d'État, 13 mars 2006 : Gaec des Rives – Req. n° 271.285 G1711

CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

Exploitation viticole – Autorisation de planter

Les critères fixés pour l'application des articles R. 664-6 et R. 664-8 du Code rural doivent permettre aux préfets d'attribuer les autorisations de plantation aux exploitants qui ont l'intention d'utiliser les droits pour planter des vignobles dont la production a un débouché assuré.

Aussi le critère tiré de « l'atelier viticole minimum » fixé par l'article 2 de l'arrêté du 8 juin 2004 définit-il une exigence purement quantitative sans rapport avec le débouché de la production.

Le critère ainsi retenu n'est donc pas en adéquation avec l'objectif poursuivi par les textes communautaires et par le Code rural, qui visent, eu égard aux difficultés économiques du secteur, à assurer un débouché à la production de vin.

Aussi, l'annulation par voie d'exception de l'arrêté du 8 juin 2004 s'impose-t-il, car ce texte ne peut être regardé comme une mesure d'application légale du règlement communautaire portant organisation commune de marché.

Trib. adm. Bastia, 2 mars 2006 : SCEA Terrasant Catalina – Pourvoi n° 05-00.541 G1712

AGRICULTURE

Safer – Contrôle des structures

À l'occasion d'un contentieux, opposant la Safer et les rétrocessionnaires aux candidats évincés, au règlement duquel devait s'appliquer les dispositions antérieures à la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, la Cour de cassation a pu apporter deux précisions, tenant chacune à l'application du

contrôle des structures aux opérations de rétrocession.

Au visa tout d'abord de l'article 7 du décret du 28 novembre 1983, applicable en la cause, et des articles L. 142-2, L. 331-6, L. 331-7 et L. 331-8 du Code rural dans leur rédaction applicable à l'espèce, la Cour suprême a rappelé que toute autorité de l'État ou d'un établissement public administratif, saisie d'une demande dont l'examen relève d'une autre autorité, est tenue, quelle que soit la personne morale dont relève cette autorité, de transmettre la demande à l'autorité compétente, et que la transmission est réputée faite dès le dépôt de la demande. Aussi l'opération de rétrocession en cause, soumise à la formalité de déclaration administrative préalable prévue par l'article L. 331-4-7° du Code rural dans sa rédaction antérieure à la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 qui avait été adressée par la Sbafer au Président de la commission départementale de l'agriculture du Morbihan devait-elle être réputée avoir été transmise à l'autorité compétente en la personne du Préfet.

Au visa ensuite des articles L. 142-2 et L. 331-6 du Code rural, pris dans leur rédaction antérieure à la loi du 9 juillet 1999, la Cour de cassation a censuré la décision des juges d'appel qui, pour annuler la décision de rétrocession, avaient retenu qu'il incombait moins à la Sbafer de justifier du fait qu'elle avait adressé elle-même une déclaration au nom des quatre rétrocessionnaires au Préfet du département du Morbihan, que de justifier du fait qu'elle avait subordonné la rétrocession à la justification par chacun d'eux d'une déclaration préalable. La déclaration requise par l'article L. 331-6 du Code rural ayant été faite par la Sbafer, cette dernière n'était en effet pas tenue de subordonner la rétrocession à la réalisation par ses attributaires d'une formalité qu'elle avait elle-même accomplie pour leur compte.

Cass. 3^e civ., 8 mars 2006 Sbafer et a. c. Le Barbier – Pourvoi n° 05-11.691 – à paraître au *Bulletin* G1713

AGRICULTURE

Safer – Mise en cause de toutes les parties – Recevabilité de l'action

Pour contester l'annulation des décisions de préemptions et de rétrocessions et de tous les actes authentiques subséquents prononcée par les juges d'appel à la demande de l'acquéreur évincé, la Sbafer soutenait que la recevabilité d'une action en annulation d'un acte était subordonnée à la mise en cause de toutes les parties au dit acte.

« La recevabilité de l'action n'étant pas subordonnée à la mise en cause d'autres parties que celles obligées par l'acte faisant l'objet de la contestation, la Cour d'appel, qui a retenu que la participation de la société Caisse régionale de crédit agricole du Morbihan, prêteur de deniers, à l'acte de vente signé en exécution de la rétrocession par la Sbafer, ne lui conférait aucun droit ni aucune obligation lors du transfert de droits réels opéré, en a exactement déduit que l'action était recevable ».

Cass. 3^e civ., 5 avril 2006 – Pourvoi n° 05-10.777 – à paraître au *Bulletin* G1714

AGRICULTURE

Safer – Faculté de substitution – Organisme professionnel de la vente

En l'espèce, un couple avait signé une promesse unilatérale de vente de divers terrains au profit d'une Safer. Par la suite une promesse unilatérale d'achat avait été signée par un attributaire substitué. Toutefois les terrains vendus avaient au préalable fait l'objet d'une donation-partage comportant une clause d'inaliénabilité. Or la donatrice de ces parcelles n'a donné son accord à la vente que pour partie des terrains. C'est dans ces conditions que l'acquéreur a assigné les vendeurs et la Safer en réalisation forcée de la promesse d'achat et en paiement de dommages-intérêts.

Pour écarter la demande de dommages-intérêts formée à l'encontre de la Safer, la Cour d'appel a retenu qu'on ne pouvait lui reprocher de ne pas avoir vérifié, lors de la signature des promesses unilatérales de vente et d'achat, le contenu de titres de propriété antérieurs dont la teneur ne lui avait pas été révélée.

Sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, la Cour de cassation a censuré cette décision et rappelé que la Safer, bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente, était tenue, en sa qualité de professionnel de la vente de biens fonciers, de se renseigner sur la disponibilité du bien avant d'accepter une promesse unilatérale d'achat.

Cass. 3^e civ., 29 mars 2006 : Buffière c. Safer Marché Limousin – Pourvoi n° 04-15.253 G1717

ANIMAUX

Animaux domestiques – Chiens – Cession – Vice rédhibitoires – Prescription de l'action

Le Code rural organise, à travers ses articles L. 213-1 et suivants, un système de garantie spécifique pour les ventes d'animaux domestiques, et offre une liste limitative de maladies et de vices rédhibitoires qui ouvrent droit à cette garantie. Suivant les maladies, les délais dans lesquels cette

action en garantie doit être engagée sont toutefois très courts. Ce système dérogatoire limitant la responsabilité du vendeur peut cependant être écarté d'un commun accord au profit des règles de droit commun et notamment des dispositions de l'article 1641 et suivants du Code rural.

La Cour de cassation vient à nouveau de rappeler avec rigueur la nécessaire constatation par les juges du fond d'une convention écartant expressément les dispositions spécifiques du Code rural pour appliquer celles du Code civil (en ce sens déjà, Cass. 1^{ère} civ., 6 mars 2001, Bull. civ. I, n° 65).

En l'espèce un couple avait acquis auprès d'un éleveur de chiens un chiot atteint de dysplasie coxofémorale, maladie faisant partie de la liste

établie par le Code rural et pour laquelle l'action doit être engagée par l'acheteur dans un délai de trente jours à compter de la livraison de l'animal (article R. 213-3). Cette action en garantie étant prescrite sur le fondement de l'article L. 213-1 et suivants du Code rural, c'est à tort que la Cour d'appel a accueilli cette action sur le fondement des articles 1671 et suivants du Code civil sans caractériser l'existence d'une convention prévoyant cette dérogation aux dispositions du Code rural.

Cass. 1^{ère} civ., 21 mars 2006 : Société Élevage Prêmesquoise c. Lemaire – Pourvoi n° Y 04-12.526

G1715

AGRICULTURE

SAFER.- Droit de préemption.- Absence d'exercice.- Office du juge.

Des propriétaires ont assigné une SAFER en paiement de dommages-intérêts, sur le fondement de l'art. 1382 C. civ., pour n'avoir pas exercé son droit de préemption lors de la vente des terres alors que l'attribution des parcelles objet de cette vente aurait permis d'aboutir à un amélioration parcellaire de leur propriété et à un apport de rentabilité pour eux-mêmes ainsi que pour leur fils. Ayant retenu, à bon droit, que le juge judiciaire n'avait pas la faculté d'enjoindre à une Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) d'exercer son droit de préemption ou de retrocession, ni le pouvoir d'apprécier l'opportunité d'exercer ou non ce droit, la Cour d'appel, qui a constaté que la SAFER n'avait pas usé de son droit de préemption, en a exactement déduit, dès lors qu'aucune intention de nuire n'était invoquée, que cette société n'avait pas commis de faute au préjudice des demandeurs.

C. cass. 3^e civ. 18 mai 2005 : Consorts Astolfi c. Société Safer Garonne Périgord Sogap – Pourvoi n° 03.21.187 S – Rejet (C. app. Agen, 7 octobre 2003) – gr. n° 589P+B. **054000**

NOTE ■ L'arrêt tranche une situation conflictuelle courante dans la pratique : une propriété est à la vente, un agriculteur voudrait l'acquérir pour augmenter son exploitation ; le propriétaire préfère vendre à un tiers ; le réflexe de l'agriculteur est de demander à la SAFER de préempter pour lui rétrocéder ensuite. Tout le problème est de savoir si le fait pour la SAFER de ne pas préempter constitue une faute ? L'arrêt ci-dessus répond par la négative et mieux, les Tribunaux ne peuvent enjoindre à la SAFER de préempter car la décision est soumise à son appréciation - Cass. 3^eème civ. 2 juin 1999, Bull. civ. 1999, III, n° 128, Gaz. Pal Rec. 2001, somm. p. 1890, note S. Petit -.

AGRICULTURE

SAFER.- Préemption.- Notification de la décision à l'acquéreur évincé.- Forme.

La date de la notification par voie postale sous réserve de l'art. 688-10 nouv. C. pr. civ., est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition. Sont irrecevables les actions en justice contestant les décisions de préemption prise par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, intentées au-delà d'un délai de six mois à compter du jour où ces décisions motivées ont été rendues publiques. La décision est notifiée 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 au notaire et une analyse de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours.

Violent l'art. 668 nouv. C. pr. civ., ensemble les art. L. 143-13 et R. 143-6 C. rur. la Cour d'appel qui, pour déclarer nulle la décision de préemption de la SAFER au motif que cette décision n'avait pas été notifiée à l'acquéreur évincé, retient qu'il n'y a pas notification à personne si la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire absent mais renvoyée à son expéditeur, que la SAFER n'avait pas valablement notifié à l'acquéreur évincé la décision de préemption dans le délai prévu par la loi, alors que la SAFER avait notifié sa décision dans le délai de quinze jours à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la Cour d'appel ayant ajouté à la loi une condition de remise à personne de la lettre recommandée, qu'elle ne comporte pas.

par Jacques LACHAUD

Avocat honoraire, Professeur à l'Institut des Hautes Études de Droit Rural (IHEDREA)

C. cass. 3^e civ. 15 juin 2005 : SAFER Languedoc Roussillon c. Boher – Pourvoi n° 04.10.701 Q – Cassation (C. app. Montpellier, 25 novembre 2003) – gr. n° 730P+B. **060079**

NOTE ■ L'arrêt est intéressant car, rendu en matière de SAFER, il a une portée générale sur la validité des notifications réalisées par lettre avec accusé de réception, la notification est valable même si le destinataire a refusé la lettre qui est retournée à l'expéditeur. Déjà il a été jugé que la mise en demeure de régler le fermage contenue dans une lettre recommandée refusée est valable - Cass. civ. 3^eème, 22 février 1994, An Loy 1994, p. 1284 - de même en matière de préemption - Cass. civ. 3^eème, 13 avril 1983, Gaz. Pal. Rec. 1983, panor. cass. p. 243, Bull. civ. 1983, III, n° 87-.

AGRICULTURE

SAFER.- Rétrocession.- Action en nullité.- Annulation des actes translatifs de propriété.- Délai pour agir (non).

Sont irrecevables les actions en justice contestant les décisions de retrocession prises par les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ainsi que les décisions de préemption s'il s'agit de la mise en cause du respect des objectifs définis à l'art. L. 143-2 C. rur. intentées au-delà d'un délai de six mois à compter du jour où les décisions motivées de retrocession ont été rendues publiques.

Doit être cassé l'arrêt qui, pour déclarer irrecevables les demandes en annulation des décisions de retrocession, retient que lorsqu'un candidat à l'acquisition d'un immeuble agricole est mécontent du choix opéré par la SAFER à son détriment, il doit agir à la fois en contestation de la décision de retrocession et en annulation de l'acte notarié constatant le transfert de propriété au profit du ou des retrocessionnaires, que ces deux actions doivent être intentées dans le délai de six mois prévu à l'art. L. 143-14 C. rur., que le candidat évincé n'a pas agi dans les délais et après avoir effectué les formalités prescrites, en annulation des actes translatifs de propriété. En statuant ainsi, alors que l'introduction d'une action en nullité des actes subséquents à une décision de retrocession n'est pas soumise au délai prévu à l'art. L. 143-14 C. rur., la Cour d'appel a violé le texte susvisé.

C. cass. 3^e civ. 20 avril 2005 : Rollet c. Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Bourgogne (SAFER) et autres – Pourvoi n° 04.11.181 M – Cassation partielle (C. app. Dijon, 12 décembre 2003) – gr. n° 535P+B. **053858**

NOTE ■ La contestation d'une retrocession par un candidat non retenu est amenée à prendre en compte la décision du Conseil d'administration de la SAFER décidant du choix de retrocessionnaire retenu et des conséquences de la décision à savoir un acte de vente par la SAFER. Si l'on conteste la décision, l'acte de vente s'il a été passé demeure, et c'est pourquoi, dans ce cas, le contestataire s'en prend et à la décision du conseil d'administration et à l'acte de mutation. Ce double contentieux implique une double mise en œuvre : la décision doit être querellée dans les six mois du jour où elle a été rendue publique ; en revanche et c'est le sens de l'arrêt ci-dessus, la contestation de l'acte de vente n'est pas liée à ce délai de six mois et l'assignation est à publier à la conservation des hypothèques.

AGRICULTURE

SAFER.- Rétrocession.- Délai.

Ayant exactement énoncé qu'en application de l'art. L. 142-4 C. rur., la SAFER disposait d'un délai de cinq ans pour procéder à la retrocession des biens acquis et que compte tenu des décisions

d'annulation, le délai pour procéder à la rétrocession de ces biens courait à compter du 30 mai 1995, date de l'arrêt annulant la rétrocession, la Cour d'appel en a déduit, à bon droit, que la SAFER avait l'obligation de reprendre la procédure de rétrocession avant le 30 mai 2000 et non de l'achever avant cette date.

C. cass. 3^e civ. 23 mars 2005 : Demoy c. Société bretonne d'aménagement foncier et d'établissement rural (SBAFER) – Pourvoi n° 04.10.013 S – Rejet (C. app. Rennes, 22 octobre 2003) – gr. n° 368P+B. 053686

NOTE ■ Il est imposé à la SAFER par l'art. L. 142-4 C. rur. de ne pas garder les biens acquis pendant plus de cinq ans. C'est ainsi qu'il a été jugé que si la convention d'occupation précaire consentie par la SAFER à un agriculteur se prolongeait plus de 5 ans après l'acquisition, elle se transformait en bail soumis au statut - Cass 3^eème civ. 21 juin 1995, RDR 1995-562, Gaz. Pal. Rec. 1996, panor. cass. p. 114 [961688] ; Cass. 3^eème civ. 20 mars 1996, jurisdata 001030, Gaz. Pal. Rec. 1998, somm. p. 17, note J. Lachaud [970049]-.

Dans l'espèce jugée, la situation se présentait sous un autre jour : la SAFER doit procéder à la rétrocession dans les 5 ans de son acquisition et il est jugé que c'est l'appel de candidature qui doit avoir lieu avant l'expiration des 5 ans et non l'achèvement de la procédure de rétrocession.

AGRICULTURE

SAFER.- Rétrocession.- Priorité d'attribution.- Jeunes agriculteurs non encore installés.

Lorsqu'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural envisage d'affecter une exploitation acquise, créée ou restructurée à l'installation d'agriculteurs individuels ou groupés en société, ces agriculteurs peuvent bénéficier de cette installation s'ils justifient de leur appartenance à l'une des catégories suivantes, sans qu'aucune d'entre elles ne bénéficie d'une priorité d'attribution : a) Jeunes agriculteurs au sens des dispositions des articles 2, 22 et 23 du décret 88-176 du 23 février 1988 relatif aux aides à l'installation des jeunes agriculteurs.

Doit être cassé l'arrêt qui, pour accueillir la demande d'un candidat à la rétrocession en paiement de dommages-intérêts pour rupture abusive des pourparlers, sur le fondement de l'art. 1382 C. civ., après avoir relevé qu'aucune rétrocession n'était intervenue, retient qu'à la date de la décision du comité technique de la SAFER, l'autre candidat n'était âgé que de 17 ans et n'était pas encore titulaire d'un diplôme puisqu'il était élève en classe de seconde et poursuivait ses études en vue de l'obtention d'un brevet d'enseignement professionnel agricole et un Bac Pro, qu'il n'avait pas non plus effectué le stage nécessaire pour compléter sa formation, que, dès lors, c'est par une juste appréciation des faits que le Tribunal a retenu que l'art. R. 142-1 C. rur. interdisait à la SAFER de donner la préférence à cet autre candidat, qu'en revanche, l'intéressé, qui a eu 30 ans au cours de l'année 2000 et qui exploitait des terres en fermage, remplissait les conditions posées par les dispositions de l'art. R. 142-1, alinéa 2, a) C. rur., qu'en présence des deux candidatures la SAFER devait nécessairement préférer celle du demandeur qui remplissait les conditions réglementaires. En statuant ainsi, tout en constatant que ce dernier était déjà installé sur une exploitation de 73 hectares, alors que seuls les jeunes agriculteurs de 21 ans à 35 ans non encore installés en qualité d'agriculteur peuvent se prévaloir d'une priorité d'attribution, la Cour d'appel a violé les textes susvisés.

C. cass. 3^e civ. 20 septembre 2005 : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Garonne Périgord (SOGAP) c. Laot – Pourvoi n° 04.16.052 F – Cassation (C. app. Agen, 26 avril 2004) – gr. n° 961P+B. 060622

NOTE ■ La décision ci-dessus touche à un des points les plus conflictuels du contentieux des SAFER. Lorsque la SAFER a publié un appel de candidatures, il se trouve que plusieurs personnes sont candidates pour bénéficier de la vente ; il est vrai que l'art. R. 142-2 C. rur. énumère les qualités que les candidats doivent réunir, mais sans aucune priorité entre eux. Au premier rang de l'énumération figure la qualité de « jeune agriculteur ». Dans l'espèce, deux candidats à l'acquisition se prévalaient de cette qualité ; la Cour d'appel avait retenu un garçon de 30 ans déjà à la tête d'une exploitation au détriment d'un jeune en train de préparer son diplôme agricole.

Celui qui avait l'expérience sur une propriété importante avait été préféré. La censure intervient car la loi parle d'installation et le candidat retenu exploitait déjà 70 hectares. Certes, il n'y a pas de priorité mais les juges de cassation ont demandé de vérifier si le candidat retenu correspondait à la définition juridique du jeune agriculteur et spécialement à celui que l'on veut installer.

AGRICULTURE

Salaire différé.- Exercice du droit de créance après le décès de l'exploitant.

Un agriculteur ne peut faire grief à une Cour d'appel d'avoir, en violation des art. 1130 C. civ. et L. 321-17 C. rur., déclaré irrecevable sa demande tendant à voir fixer le montant de sa créance de salaire différé à l'encontre de la succession de sa mère, encore vivante, créance déjà née et résultant du travail qu'il avait effectué sur l'exploitation agricole alors coexploitée par celle-ci et par son père, déjà décédé, dès lors que selon l'art. L. 321-17 précité le bénéficiaire d'un salaire différé exerce son droit de créance après le décès de l'exploitant et au cours du règlement de la succession. Si ses parents étaient coexploitants, il est réputé titulaire d'un seul contrat de travail et peut exercer son droit de créance sur l'une ou l'autre des successions. En l'espèce, après avoir retenu que l'intéressé ne disposait plus que d'une action en paiement de salaire différé à l'encontre de la succession de son père qui avait donné lieu à partage, la Cour d'appel a estimé, à bon droit, que celui-ci ne pouvait faire valoir ses droits qu'au jour de l'ouverture de la succession de sa mère.

C. cass. 1^{re} civ. 21 septembre 2005 : Jacquemoud c. Consorts Jacquemoud – Pourvoi n° 04.13.793 A – Rejet (C. app. Chambéry, 9 septembre 2003) – gr. n° 1244P+B. 060620

NOTE ■ Il est admis que si deux co-exploitants, époux ou pacsés, ont été déclarés comme « collaborateurs », le descendant des époux ou des pacsés peut réclamer son salaire différé lors de la liquidation de la succession de l'un ou de l'autre ; la loi applicable sera celle en vigueur au jour du décès de l'un ou de l'autre - Cass. 16 mars 2004, RDR 2004, p. 359 -. Au cas où le descendant n'a pas réclamé sa créance lors de la succession du père, il ne pourra le faire qu'après le décès de la mère. Est à retenir l'arrêt Cass. civ. 1^{ère} du 19 novembre 2002, Gaz. Pal. Rec. 2003, somm. p. 3863, note J. Lachaud [030531], RDR 2003, p. 259 - qui admet que la créance de salaire différé entre dans l'actif de la succession de son bénéficiaire décédé sans aucune condition exigée des héritiers qui y prétendent.

AGRICULTURE

Salaire différé.- Forme du règlement.- Donation dispensée de rapport.

Le règlement d'une créance de salaire différé pouvant intervenir par le biais d'une donation dispensée de rapport, une Cour d'appel a souverainement estimé qu'il résultait suffisamment de la manifestation de volonté non équivoque des donateurs et de l'acceptation du donataire dans l'acte notarié que des époux avaient, par cet acte, réglé à leur fils une créance de salaire différé.

C. cass. 1^{re} civ. 22 mars 2005 : Bernard Villard c. Paul Villard – Pourvoi n° 02.21.332 D – Rejet (C. app. Caen, 24 septembre 2002) – gr. n° 592P+B. 053680

NOTE ■ A quel moment et sous quelle forme le salaire différé doit-il être réglé à son bénéficiaire ? En principe, c'est au moment du décès de l'exploitant au cours du partage, par un prélèvement sur la masse successorale, mais autant le bénéficiaire ne peut réclamer le paiement du vivant de son ascendant - Cass 1^{ère} civ. 16 juillet 1997, Bull. civ. 1997, I, n° 254, Gaz. Pal. Rec. 1998, somm. p. 604, note J. Lachaud [980609] -, autant à l'occasion d'une donation-partage l'exploitant peut s'acquitter de la créance sous réserve que les conditions d'exigibilité soient établies - Cass. 1^{ère} civ. 6 avril 1994, Bull. civ. 1994, I, n° 148, Gaz. Pal. Rec. 1995, somm. p. 6, note J. Lachaud [943159].

En l'espèce, de son vivant, l'exploitant avait fait à son descendant une donation portant sur le matériel d'exploitation ; au décès le descendant réclamait le salaire différé ; il lui sera

refusé car il avait été rempli de ses droits par la donation au cours de laquelle le donateur avait manifesté l'intention par cette libéralité de remplir le donataire de ses droits.

AGRICULTURE

Salaire différé.- Modalités.- Donation.- Conditions.

L'article L. 321-7 C. rur. n'interdit pas à l'exploitant, de son vivant, de remplir le bénéficiaire de ses droits de créance de salaire différé lors d'une donation.

Mais viole l'art. 1134 C. civ. la Cour d'appel qui déboute les donataires de leurs demandes de créance de salaire différé, alors que les donations avaient été consenties à charge pour chacun des donataires de servir à leurs parents une rente viagère garantie par une affectation hypothécaire et à charge également pour l'un d'eux de loger gratuitement ses parents.

C. cass. 1^{re} civ. 31 mai 2005 : Consorts Beaugendre c. Beaugendre – Pourvoi n° 02.17.541 G – Cassation partielle (C. app. Orléans, 3 juin 2002) – gr. n° 918P+B. **054294**

NOTE ■ De son vivant l'exploitant à l'occasion d'une donation-partage peut remplir de son droit le candidat au salaire différé et c'est ainsi qu'il a été jugé que, par une donation par préciput et hors part du matériel agricole, le père peut remplir le descendant de ses droits. En revanche, le candidat ne peut réclamer son salaire différé du vivant de son auteur - Cass. civ. 1^{ère}, 21 septembre 2005, pourvoi n° 04.13.793 - mais l'arrêt ci-dessus précise qu'une donation avec charge ne peut être considérée comme paiement du salaire différé.

BAUX RURAUX

Cession de bail.- Descendant.- Conditions.- Compétence professionnelle.- Autorisation d'exploiter.

Ayant constaté que compte tenu de l'extrême modicité de la superficie des biens donnés à bail, 24 a 7 ca, il ne pouvait être retenu que les cessions de cheptel et de moyens d'exploitation consenties par la preneuse emportaient démonstration d'une cession du bail à son fils dont il était soutenu qu'il intervenait au titre de l'entraide auprès de sa mère atteinte d'une maladie, et que rien ne venait établir qu'il avait personnellement occupé les bâtiments agricoles objet du bail, la Cour d'appel, qui a pu en déduire que la cession de bail alléguée n'était pas établie, a légalement justifié réformant le jugement entrepris ayant prononcé la résiliation pour cession prohibée.

Mais ne donne pas de base légale à sa décision au regard des art. L. 411-35 et R. 331-1 C. rur. la Cour d'appel qui autorise la preneuse à céder son bail à son fils, sans rechercher, au besoin d'office, si le cessionnaire était titulaire du brevet professionnel agricole à la date d'effet de l'opération ou possédait alors une expérience professionnelle de la durée requise et s'il était titulaire d'une autorisation d'exploiter dans la mesure où celle-ci était nécessaire.

C. cass. 3^e civ. 22 mars 2005 : Mme Pottier Vve Marneffe-lebrequier c. Mme Maresq Vve Simon – Pourvoi n° 04.11.032 Z – Cassation partielle (C. app. Caen, 4 avril 2003) – gr. n° 380P+B. **053683**

NOTE ■ Le propriétaire a été débouté de son action en résiliation pour cession de bail au descendant sans autorisation ; mais il a obtenu satisfaction pour le refus de l'autorisation de céder sollicitée par le preneur car le cessionnaire aurait dû justifier d'un diplôme agricole ou de 5 ans d'expérience professionnelle et surtout d'une autorisation du Préfet dans le cadre de l'art. 331-2 C. rur. Car il n'avait ni diplôme ni pratique professionnelle.

La jurisprudence est bien établie en la matière, et la nécessité d'une autorisation peut s'imposer également si le cessionnaire est déjà exploitant d'une superficie supérieure au seuil défini par le schéma en application de l'art. L. 331-2-1^o C. rur. - voir Cass. 3^eème civ. 12 mars 2002, ann. Loy. 2002-2344 - 17 juillet 1996, Bull. civ. 1996, III, n° 187, Gaz. Pal. Rec. 1998, somm. p.11, note J.Lachaud [972330] - et c'est à l'échéance du bail que cette autorisation doit être obtenue - Cass. 3^eème civ. 12 juin 2001 - Ann Loy 2001-2324.

BAUX RURAUX

Fermage.- Fixation.- Absence d'arrêté préfectoral.- Détermination de la valeur locative.- Prise en compte d'arrêtés préfectoraux de départements voisins.

Le montant du fermage du type d'exploitation loué (poulaillers) n'ayant pas donné lieu à un arrêté préfectoral dans le Finistère à l'époque de la conclusion du bail, la Cour d'appel, qui a exactement relevé que la valeur locative devait être déterminée selon les situations locales, les usages professionnels et les minima et maxima applicables à ce type d'exploitation dans un département voisin, a souverainement fixé le montant du loyer en tenant compte de deux arrêtés des préfets du Morbihan et d'Ille-et-Vilaine et d'un arrêté du préfet du Finistère du 11 mars 1997 pour fixer le montant du loyer des poulaillers de la conclusion du bail à sa résiliation amiable.

C. cass. 3^e civ. 18 mai 2005 : Epoux Glévarec c. Epoux Miossec – Pourvoi n° 04.11.758 P – Rejet (C. app. Rennes, 13 novembre 2003) – gr. n° 588P+B. **054001**

NOTE ■ Lorsque le Tribunal paritaire est amené à fixer le fermage d'un bien loué parce que les parties sont en discussion et même lorsqu'elles s'entendent sur le loyer à stipuler, c'est l'arrêté préfectoral fixant les denrées et leurs quantités qui doit être pris en considération, mais depuis le 2 janvier 1995 uniquement pour les cultures pérennes. Dans l'espèce, l'arrêté du département ne prévoyait pas la denrée produite par l'exploitant, que faire ? C'est avec raison que les juges du fond ont fait application des arrêtés des départements voisins qui visaient la culture pratiquée par le fermier.

Dorénavant, le litige est difficile à concevoir puisque le loyer est fixé en argent ; restent les cultures pérennes et notamment la vigne ; on peut concevoir que l'arrêté ne puisse pas faire référence aux denrées produites par le fermier, mais dans ce cas la Cour de cassation n'a-t-elle pas jugé - Cass. 3^eème civ. 13 décembre 2000, Bull. civ. 2000, III, n° 188, Gaz. Pal. Rec. 2002, somm. p. 446, note J.Lachaud [010623] et Cass. 3^eème civ. 1^{er} avril 1998, Bull. civ. 1998, III, n° 79, Gaz. Pal. Rec. 1998, panor. Cass. p. 247 [984291] - qu'un fermage fixé sur une denrée non prévue à l'arrêté entraîne l'annulation de ce loyer.

BAUX RURAUX

Préemption.- Adjudications.- Défaut de paiement du prix.- Sanction.- Déchéance du droit de préemption.

Ayant retenu, à bon droit, que l'adjudicataire a qualité pour exiger du preneur, qui déclare exercer le droit de préemption, la stricte exécution des obligations prévues au cahier des charges auquel il s'est conformé et pour demander, à défaut de leur exécution, la déchéance du preneur du droit de préemption, relevé que l'intéressé qui avait exercé ce droit, devait, pour en conserver la validité, régler le prix au lieu et place de l'adjudicataire initial dans les 45 jours, délai prévu par les clauses du cahier des charges et constaté qu'à cette date il ne l'avait pas fait, la Cour d'appel a pu en déduire que le preneur était déchu de son droit de préemption.

C. cass. 3^e civ. 20 avril 2005 : Malbec c. Groupement foncier agricole Georges Vigouroux et autres – Pourvoi n° 04.10.461 D – Rejet (C. app. Agen, 8 octobre 2003) – gr. n° 528P+B. **053857**

NOTE ■ Il est certain que le preneur qui exerce le droit de préemption dans une vente aux enchères, doit se conformer aux obligations imposées à l'adjudicataire par le cahier des charges puisqu'il se substitue à cet acquéreur - Cass. 3^eème civ. 23 janvier 1964, Bull. Civ. 1964, III, n° 69 et Cass. 3^eème civ. 21 novembre 1974, Bull. civ. 1974, III, n° 437. A défaut de respecter ces obligations, il est déchu de son droit de préemption - Cass. 3^eème civ. 1972, Bull. civ. 1972, III, n° 346.

BAUX RURAUX

Préemption.- Notification de l'offre au preneur.- Prix, conditions et modalités de la vente.- Promesse de vente consentie à la SAFER avec faculté de substitution.

Selon l'art. L. 412-8 C. rur., le propriétaire doit faire connaître au bénéficiaire du droit de préemption le prix, les conditions et les modalités de la vente envisagée.

Dans l'hypothèse d'une promesse de vente faite à la SAFER avec faculté de se substituer plusieurs personnes, la notification faite au preneur doit non seulement comporter le prix, les charges, conditions et modalités de la promesse de vente consentie à la SAFER mais également le prix, les charges, conditions et modalités des ventes partielles envisagées avec les acquéreurs substitués pour permettre au preneur en place de n'acquérir qu'une partie des biens vendus, objets d'une vente partielle.

C. cass. 3^e civ. 21 septembre 2005 : Audemar c. Mme Estublier et autre – Pourvoi n° 04.15.835 V – Cassation (C. app. Aix-en-Provence, 11 mars 2003) – gr. n° 946PBI. **053969**

NOTE ■ Depuis la loi du 9 juillet 1999, la SAFER est en droit de se substituer des acquéreurs dans une promesse de vente à elle consentie. Si la promesse de vente portait sur une propriété louée, le preneur doit avoir connaissance de la vente promise par son bailleur, mais si la SAFER se substitue par division de la propriété plusieurs acquéreurs, les différentes ventes à ces acquéreurs substitués doivent être portées à la connaissance du preneur, car il est en droit, en tant que locataire de préempter sur une partie de la propriété mise en vente séparément. Une question pourrait se poser : si une partie revendue par la SAFER constitue une petite parcelle sur laquelle le droit de préemption ne pouvait être exercé, faudrait-il notifier ?

BAUX RURAUX

Préemption.- Refus d'autorisation d'exploiter.- Bailleur.- Action en nullité du bail (non).

Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter ou de présenter une déclaration préalable, le bail est conclu sous réserve de l'octroi de ladite autorisation. Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée dans le délai imparti par l'autorité administrative emporte la nullité du bail que le préfet, le bailleur ou la SAFER, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Le preneur ayant exercé son droit de préemption lors de la vente des terres par le bailleur, les nouveaux propriétaires l'ont assigné pour faire dire que, faisant l'objet d'un refus définitif d'autorisation d'exploiter, il était occupant sans droit ni titre. Doit être cassé l'arrêt qui, pour accueillir la demande, retient que le refus de l'autorisation d'exploiter est devenu définitif par l'arrêt de la Cour administrative d'appel du 30 juin 2000 et que la société qui exploitait irrégulièrement les terres n'était plus titulaire d'un bail verbal lorsqu'elle a déclaré exercer le 23 février 2001 un droit de préemption dont elle ne bénéficiait plus. En statuant ainsi, alors qu'à la date à laquelle la société avait exercé son droit de préemption, aucune action en nullité du bail n'avait été intentée par le bailleur, la Cour d'appel a violé l'art. L. 331-6 C. rur. dans sa rédaction applicable en l'espèce.

C. cass. 3^e civ. 20 avril 2005 : Société du Quiriou c. Epoux Trubuilt – Pourvoi n° 03.18.272 Y – Cassation (C. app. Rennes, 19 juin 2003) – gr. n° 527P+B. **053871**

NOTE ■ L'art. 331-6 ex 331-11 C. rur. édicte que le bailleur peut faire annuler la location si le preneur en situation de cumul au moment de la conclusion du bail n'a pas demandé l'autorisation d'exploiter ou se l'est vu refusée. Mais, et c'est le sens de l'arrêt, si le bailleur n'a pas demandé la nullité et surtout ne l'a pas obtenue, le bail reste valable et permet au preneur d'invoquer le droit de préemption - voir sur l'application de l'article 331-6 du Code rural : Cass. 3^eème civ. 27 octobre 2004, Gaz. Pal. Rec. 2005, somm. p. 1312 [050520], Bull. civ. 2004, III, n° 180 et Cass. 3^eème civ. 3 décembre 2003, Gaz. Pal. Rec. 2004, somm. p. 1252 [041336], Bull. civ. 2003, III, n° 220.

BAUX RURAUX

Preneur sortant.- Indemnités.- Fumures et arrière-fumures.- Paiement à la charge du bailleur.

Ayant exactement relevé que les fumures et arrière-fumures constituent des améliorations culturales et que l'indemnisation est due au preneur sortant par le bailleur, la Cour d'appel, qui a relevé que

les conventions mettant le prix de ces fumures et arrière-fumures à la charge du fermier entrant étaient illicites a légalement justifié sa décision.

C. cass. 3^e civ. 19 octobre 2005 : Epoux Trinelle c. Epoux Carton v. arrêt n° 1103 PBI mêmes noms de parties – Pourvoi n° 04.14.837 K – Cassation partielle (C. app. Douai, 12 février 2004) – gr. n° 1102PBI. **060467**

NOTE ■ Techniquement, le preneur qui prend la suite du sortant bénéficie de l'amélioration des terres réalisée par le sortant, d'où la tendance du sortant de réclamer la valeur de cette amélioration. Lorsqu'il s'agit de déterminer si la somme réclamée par le sortant à l'entrant constitue un pas de porte et doit être remboursée en application de l'art. L. 411-74 C. rur., une question se pose : certes est valable la somme réclamée en contre-partie d'éléments mobiliers abandonnés mais tel n'est pas le cas pour les fumures qui constituent des améliorations culturales à réclamer au bailleur et non à l'entrant - voir l'article du professeur Hudault, Trait d'union experts, septembre 1995.

BAUX RURAUX

Remembrement.- Report des effets du bail.- Effets.

La propriétaire de parcelles, a donné à bail à une société civile d'exploitation agricole deux d'entre elles et à un particulier une autre. A la suite d'une opération de remembrement, lui ont été attribuées en remplacement des deux premières une parcelle cadastrée ZR 24 et en remplacement de la troisième une parcelle cadastrée ZP 40. La SCEA a pris possession de l'intégralité de la parcelle ZR 24. Le fermier ayant labouré une partie de cette parcelle, la SCEA a demandé en justice qu'il soit déclaré sans droit ni titre sur cette parcelle et condamné à cesser toute opération de culture et à lui payer une indemnité. Le fermier et le Groupement agricole d'exploitation en commun Genin (le GAEC) auquel il avait mis à disposition cette parcelle, ayant reconventionnellement sollicité la réparation de leur préjudice, ils ne peuvent reprocher à l'arrêt attaqué d'accueillir la demande de la SCEA et de rejeter leur demande reconventionnelle.

Ayant constaté que les parcelles louées à la SCEA et au fermier, antérieurement au remembrement, étaient de nature différente, les parcelles louées à la SCEA étant en nature de terres et celle louée au fermier étant en nature de pré, et que, dans le cadre du remembrement, la propriétaire avait obtenu en échange des premières une parcelle en nature de terre ZR 24 et en échange de la seconde une parcelle ZP 40, et relevé que la SCEA avait opté pour le report des effets du bail sur la totalité de la parcelle ZR 24, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui, quelle que fût la superficie des parcelles échangées, en a exactement déduit que la bailleuse ne pouvait, sans porter atteinte au bail dont était titulaire la SCEA, autoriser l'intéressé à exploiter une partie de cette même parcelle, a légalement justifié sa décision.

C. cass. 3^e civ. 13 juillet 2005 : Genin et autre c. Société Du Moulin de Bley – Pourvoi n° 04.17.727 B – Rejet (C. app. Besançon, 10 février 2004) – gr. n° 880P+B. **060388**

NOTE ■ C'est tout le problème du report du bail du preneur qui était fermier des parcelles apportées dans le remembrement par le propriétaire à la masse commune. Si les parcelles attribuées ont une superficie supérieure à celle apportée, le locataire a le droit de reporter son bail sur l'ensemble des terres attribuées à son bailleur - Cass. civ. 3^eème, 11 décembre 1996, Gaz. Pal. Rec. 1998, somm. p. 14, note J. Lachaud [972841], Bull. civ. 1996, III, n° 236. On doit cependant tenir compte d'un arrêt du 27 juin 2001 - An. Loy. 2001, p. 25 717 - qui permet au bailleur de choisir les parcelles sur lesquelles le bail sera reporté.

BAUX RURAUX

Renouvellement.- Motifs de refus.- Echange de parcelles irrégulier.- Echange ayant pris fin avant la date du congé.

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Le preneur les notifie au propriétaire par let-

tre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer, doit saisir le Tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur.

Doit être cassé l'arrêt qui, pour prononcer la nullité du congé donné par le bailleur, retient que l'appréciation des motifs allégués par le bailleur pour faire échec au renouvellement devait être effectuée à la date du congé et qu'à cette date les bailleurs ne démontreraient pas que l'échange était toujours en cours. En statuant ainsi, alors que la simple constatation de l'irrégularité d'un échange suffit pour s'opposer au renouvellement du bail, même si cet échange a pris fin avant la date du congé, la Cour d'appel a violé les art. L. 411-39 et L. 411-53 C. rur..

C. cass. 3^e civ. 19 octobre 2005 : Epoux Trinelle c. Epoux Carton v. arrêt n° 1102 PBI même noms de parties – Pourvoi n° 04.14.835 G – Cassation (C. app. Douai, 12 février 2004) – gr. n° 1103PBI. 060469

NOTE ■ L'article du Code rural 411-39 n'est pas sans difficultés d'interprétation lorsqu'il précise que, cependant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou location de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Faut-il y voir une autorisation de sous-location ? Du moment qu'elle aura pour résultat une amélioration de l'exploitation (Dupeyron traité de droit agraire p. 457). De toute manière l'échange ou la location doit être dénoncée au propriétaire qui peut s'y opposer dans un délai de deux mois. Cette absence de notification entraîne la résiliation du bail et peu importe que l'échange ait cessé au moment de la demande de résiliation ou du congé - Cass. civ. 3^eème 27 janvier 1999, Gaz. Pal. Rec. 2000, somm. p. 1585, note J. Lachaud [991845], JCP 1999-N-p. 761 -. La loi du 23 février 2005 a prévu la possibilité d'assolement en commun du fermier qui amis son bail à disposition avec d'autres agriculteurs ; là aussi il devra dénoncer au bailleur l'opération - art. L. 411.-39-1 C. rur.

BAUX RURAUX

Reprise.- Conditions d'exercice de la reprise.- Contrôle des structures.

Le titulaire d'un bail rural, qui s'est vu délivrer un congé pour reprise aux fins d'installation du petit-fils du bailleur, a contesté le congé aux motifs que cela aboutissait à un démembrement de son exploitation, la reprise réduisant la surface des terres qu'il avait à bail à une surface inférieure au seuil de démembrement, fixé par le schéma directeur départemental des structures à 70 ha.

La Cour d'appel a exactement relevé que le critère retenu par l'art. L. 331-1 C. rur. excluait la prise en considération du régime juridique sous lequel l'exploitation de tout ou partie des terres était conduite pour ne s'attacher qu'à l'ensemble des unités de production d'une même personne, et ayant constaté que le preneur, s'il n'exploitait plus personnellement qu'une superficie de 43 ha 98 a 12 ca après la reprise, était par ailleurs l'associé unique d'une entreprise à responsabilité limitée exploitant elle-même une superficie de 187 ha 91 a 70 ca, elle en a justement déduit que le bénéficiaire de la reprise n'avait pas besoin d'une autorisation d'exploiter au titre des dispositions du code rural relatives au contrôle des structures.

C. cass. 3^e civ. 21 septembre 2005 : Baston c. Labiche ès-qualités – Pourvoi n° 04.16.122 H – Rejet (C. app. Versailles, 3 mai 2004) – gr. n° 948PBI. 053968

NOTE ■ Une installation qui aboutit à réduire l'exploitation du preneur en deçà du seuil défini par le schéma entre 1/3 et une unité de référence est soumise à l'autorisation dans le cadre du contrôle des structures. Faut-il prendre en considération pour savoir si l'exploitation est réduite en deçà du seuil, uniquement les terres louées ou prendre en compte celles exploitées par ailleurs par le preneur ? Oui répond l'arrêt ci-dessus et mieux, on tiendra compte des terres exploitées par le preneur comme associé unique d'une EARL - voir Cass. 3^eème civ. 25 juin 1997, Gaz. Pal. Rec. 1998, somm. p. 630, note J. Lachaud [981454], RDR 1997-302. Mais en revanche, on ne tiendra pas compte des terres exploitées par un GAEC dont il est membre - Cass. 3^eème civ. 19 janvier 1991, Gaz. Pal. Rec. 1992, jur. p. 311, note J. Lachaud [926535], JCP 1992-N-110.

BAUX RURAUX

Reprise.- Décès du preneur.- Continuation au profit du descendant.- Contrôle des structures.- Autorisation d'exploiter.

A la suite du décès de la titulaire d'un bail rural à long terme portant sur un ensemble de parcelles d'une superficie d'environ 120 hectares, le bailleur, a, par lettre recommandée, notifié à la fille de la preneuse la résiliation du bail en application des dispositions de l'art. L. 411-34 C. rur.. Cette dernière a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour faire annuler cette résiliation du bail et dire que le bail continuerait à son profit.

Doit être cassé l'arrêt qui, pour accueillir cette demande, retient que l'intéressée indique que le bail est mis à disposition d'une entreprise agricole à responsabilité limitée constituée entre sa mère et elle-même, à parts égales, de sorte que c'est elle-même et non pas la société qui doit être autorisée à exploiter, qu'elle est dans ces conditions en situation irrégulière, mais non pas interdite et que le respect des dispositions en matière de contrôle des structures doit trouver sa sanction dans le cadre de l'exécution du bail qui se trouve continué et ne saurait constituer un obstacle absolu au transfert du bail alors que la société titulaire de l'autorisation ne comporte qu'une associée bénéficiaire de la continuation du bail. En statuant ainsi, la Cour d'appel qui devait rechercher, au besoin d'office, si une demande d'autorisation d'exploiter n'avait pas été présentée, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des art. L. 331-2 et L. 411-34 C. rur..

C. cass. 3^e civ. 13 juillet 2005 : Société de Chatonville c. Mme de Cuverville – Pourvoi n° 04.12.265 Q – Cassation (C. app. Versailles, 8 septembre 2003) – gr. n° 869P+B. 060392

NOTE ■ En cas de décès du preneur, le bail en cours se poursuit au profit du conjoint, du pacsé, de l'ascendant ou de descendants ayant participé à l'exploitation dans les cinq ans précédant le décès. A défaut de ces successeurs privilégiés, le bailleur peut, dans les six mois du décès, obtenir la résiliation du bail.

L'arrêt ci-dessus est à retenir, car il estime que le propriétaire peut même à l'encontre de l'ayant-droit privilégié demander la résiliation si celui qui prétend à la continuation du bail n'a pas sollicité l'autorisation du préfet si elle était nécessaire, en application de l'art. L. 331-2 C. rur. et chose remarquable, les juges doivent relever d'office la difficulté ; en effet, le bail conclu peut être annulé si le preneur n'a pas obtenu l'autorisation ou si elle lui a été refusée - art. 331-6 C. rur. - Cass. 24 février 1988, JCP 1998-N-271.

BAUX RURAUX

Reprise.- Personnes morales.- Société de famille.- Appréciation à la date du congé.

Ayant constaté que le groupement foncier rural ne constituait pas une société de famille à la date des 5 janvier et 1^{er} février 2000, date du congé donné pour le 1^{er} novembre 2001, et que le GFR n'avait acquis ce caractère que le 18 février 2000, date de l'acte de cession des parts, la Cour d'appel, qui a exactement apprécié les conditions de validité du congé à la date à laquelle il a été donné, a légalement justifié sa décision déclarant le GFR irrecevable à donner congé pour reprise en application de l'art. L. 411-60 C. rur..

C. cass. 3^e civ. 15 juin 2005 : Groupement foncier rural du Vignoble du Domaine du Grand Chaumont et autre c. Filidei – Pourvoi n° 04.10.504 A – Rejet (C. app. Nîmes, 14 mai 2002) – gr. n° 728P+B. 060081

NOTE ■ Sur le problème de la notion de société de famille échappant à l'obligation de propriété depuis neuf ans, deux difficultés avaient été soulevées : à quelle date la société doit-elle être composée des membres d'une même famille ? On aurait pu penser à l'échéance du congé NON, c'est à la date de la notification du congé, l'arrêt ci-dessus le confirme.

Faut-il que la société soit composée des membres de la même famille lors de la conclusion du bail (sens actif du terme constitué) ou suffit-il que par le jeu des cessions de parts, lors de la notification du congé, la société soit constituée des membres de la même famille ? (sens passif du mot)

cette dernière solution a été adoptée par un arrêt cass. civ. 3ème, 3 mai 1983, Gaz. Pal. Rec. 1983, panor. cass. p. 254, Bull. civ. 1983, III, n° 100 - l'arrêt ci-dessus le confirme.

BAUX RURAUX

Résiliation.- Défaut de paiement du fermage.- Indivision.- Mise en demeure de payer des fermages.- Acte conservatoire.

Ayant, à bon droit, énoncé que les mises en demeure de payer les fermages constituaient des actes conservatoires pouvant être valablement délivrés par un seul indivisaire et relevé que l'action en justice tendant à obtenir la résiliation du bail avait été introduite par le mandataire ad hoc désigné, en vertu de l'art. 815-6 C. civ., à l'effet d'engager cette action pour le compte de l'indivision, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision ayant prononcé la résiliation du bail pour non-paiement des fermages.

C. cass. 3^e civ. 15 juin 2005 : Bru c. Mailhac et autres – Pourvoi n° 03.21.061 E – Rejet (C. app. Montpellier, 20 octobre 2003) – gr. n° 738P+B. **060080**

NOTE ■ La décision ci-dessus touche au problème délicat de la gestion de l'indivision et notamment à la possibilité d'entamer une action en résiliation de bail, surtout si le locataire est un des indivisaires. A côté des impératifs de l'art. 815-3 C. civ. il est admis qu'un indivisaire peut faire seul des actes conservatoires et telles sont les mises en demeure de l'art. L. 411-53-1^o C. rur.; il en est de même pour l'acte de résiliation en application de l'art. L. 411-32 C. rur. - Cass. civ. 3ème 11 février 2004, Gaz. Pal. Rec. 2005, somm. p. 2798 et 2800, note J. Lachaud [042257-042258], An. Loy. 2004, p. 661. Pour obtenir la résiliation deux voies peuvent être utilisées à l'encontre du refus d'un indivisaire de se joindre à l'action: art. 815-5 C. civ. c'est-à-dire l'autorisation du Tribunal à engager l'action - Cass. civ. 3ème 21 mars 2001, An. Loy. 2001, p. 2335 - ou en application de l'art. 815-6 C. civ., désignation par le président du TGI d'un administrateur chargé d'engager l'action, c'est l'arrêt ci-dessus.

BAUX RURAUX

Résiliation du bail.- Echange de parcelles irrégulier.- Echange ayant pris fin avant l'introduction de l'instance.

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le Tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur et à défaut il est réputé avoir accepté l'opération.

Doit être cassé l'arrêt qui, pour rejeter la demande en résiliation du bail, retient que les bailleurs qui contestent avoir donné leur accord verbal à l'échange font observer que les preneurs ne peuvent justifier avoir procédé à cette notification, que la juridiction saisie d'une demande de résiliation de bail pour faute du locataire doit apprécier la situation au jour de cette demande, que les preneurs versent un acte sous seing privé du 11 novembre 1999 annulant l'échange litigieux et que les bailleurs ne démontrent pas que l'échange était toujours en cours le 8 décembre 1999 alors qu'ils avaient fait délivrer une sommation interpellative au sujet de l'échange, le 26 octobre 1999, et qu'il y a tout lieu de penser que c'est dans les jours qui ont suivi la délivrance de la sommation que les preneurs ont mis fin à cette situation qui était susceptible de leur causer préjudice. En statuant ainsi, alors que la simple constatation de l'irrégularité d'un échange, même s'il a pris fin avant l'introduction de l'instance, suffit pour prononcer la résiliation du bail, la Cour d'appel a violé l'art. L. 411-39 C. rur.

C. cass. 3^e civ. 19 octobre 2005 : Epoux Trinelle c. Epoux Carton v. arrêt n° 1103 PBI mêmes noms de parties – Pourvoi n° 04.14.837 K – Cassation partielle (C. app. Douai, 12 février 2004) – gr. n° 1102PBI. **060468**

NOTE ■ V. note J. Lachaud sous Cass. 3ème civ., 19 octobre 2005 - Pourvoi n° 04.14.835 - Greffe n° 1103 PBI [060469]

BAUX RURAUX

Tribunaux paritaires.- Procédure orale.- Composition du Tribunal.- Délibéré.- Règle de l'imparité.

Ayant relevé qu'il ne pouvait être valablement excipé de l'antériorité des conclusions au fond des défendeurs qui n'était devenue opérante qu'à partir du moment où elles avaient été reprises verbalement à l'audience, après qu'eût été soulevée l'exception de procédure par les demandeurs, la Cour d'appel, qui a exactement relevé que l'irrégularité avait privé les demandeurs du bénéfice d'un délibéré en nombre impair, a légalement justifié sa décision ayant prononcé la nullité du jugement.

C. cass. 3^e civ. 6 avril 2005 : Epoux Colin c. Consorts de Vogüe – Pourvoi n° 04.10.488 G – Rejet (C. app. Paris, 30 octobre 2003) – gr. n° 459P+B. **053849**

NOTE ■ L'arrêt rendu par la troisième chambre est intéressant à deux points de vue: sur une première difficulté, il rappelle, s'il était nécessaire, que la procédure en cas d'appel du Tribunal paritaire est orale et que seules les explications développées à la barre cadrent la position des parties et c'est là que les exceptions de procédure doivent être soulevées, peu importe que dans des conclusions écrites antérieures à l'audience, l'appelant n'y ait pas développé ses moyens d'irrecevabilité - voir 17 mars 1998 périodique Procédure 1998 n° 112.

Un autre problème était soulevé devant la Cour de cassation: le propriétaire contestait la régularité du jugement du Tribunal paritaire rendu par trois assesseurs fermiers et deux bailleurs, situation assez rare due peut-être à l'absence d'autorité du juge sur les assesseurs qui ne s'était pas opposé à la présence du troisième fermier à l'audience et au délibéré. La Cour d'appel avait censuré cette violation de la loi car elle portait préjudice au bailleur, la présence de six juges aboutissant à un blocage possible si trois fermiers contre le Président et deux bailleurs ne s'entendaient pas.

CHASSE

Association de chasse maritime.- Exclusion d'un membre.- Motifs.

Il ne peut être reproché à une association de chasse maritime d'avoir disciplinairement exclu un de ses membres pour la saison en cours et d'avoir rejeté ses demandes d'adhésion pour les trois saisons suivantes au motif qu'il avait enfreint le règlement intérieur portant interdiction d'accéder à une mare de gabion sans l'autorisation écrite de celui à qui cet abri avait été concédé, dès lors que la Cour d'appel, après avoir observé que le principe, réglementairement garanti, d'un libre exercice du droit de chasse par tous les membres de l'association n'empêchait pas celle-ci d'édicter des dispositions restrictives destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens des adhérents, a relevé que l'article litigieux des statuts avait été voté à la suite de diverses dégradations commises sur certaines concessions de gabion et que les lettres versées aux débats démontraient suffisamment la volonté de l'intéressé de ne pas adhérer au règlement intérieur de l'association.

C. cass. 1^{re} civ. 21 juin 2005 : Collard c. L'Association de chasse maritime Côte Est Cotentin Baie des Veys – Pourvoi n° 02.11.940 V – Rejet (C. app. Caen, 11 décembre 2001) – gr. n° 1024P+B. **060285**

NOTE ■ L'arrêt met le doigt sur les difficultés de la vie au sein d'une association: statuts et règlements intérieurs sont la base du comportement des associés et la Cour de cassation admet que l'association peut exclure un membre qui refuse d'appliquer le règlement intérieur, car il s'agit d'un véritable pacte social que tous les intéressés doivent respecter.

CHASSE

Associations communales agréées.- Adhésion.- Liste limitative.

Les statuts de chaque association doivent prévoir l'admission dans celle-ci des titulaires du permis de chasser validé, soit propriétaires ou détenteurs de droits de chasse ayant fait apport de leurs droits de chasse ainsi que, s'ils sont titulaires d'un permis de chasser, leurs

conjoints, ascendants ou descendants, gendres et belles-filles du ou des conjoints apporteurs, soit preneur d'un bien rural lorsque le propriétaire a fait apport de son droit de chasse, soit propriétaires d'un terrain soumis à l'action de l'association et devenus tels en vertu d'une succession ou d'une donation entre héritiers lors d'une période de cinq ans. Ces statuts doivent prévoir également le nombre minimum des adhérents à l'association et l'admission d'un pourcentage minimum de chasseurs ne rentrant dans aucune des catégories définies ci-dessus.

Un propriétaire qui avait fait apport de son droit de chasse à une association communale de chasse ayant vendu sa propriété, doit être cassé l'arrêt qui, pour condamner l'ACCA à délivrer une carte de sociétaire propriétaire à l'acquéreur, relève que, par lettre du 20 août 1997, l'ACCA demandait à celui-ci de lui faire parvenir la copie de son acte de propriété sur la commune et précisait que la carte de sociétaire propriétaire ne pourrait lui être accordée que s'il justifiait avoir acquis à son seul nom la totalité de la propriété (8 ha) et retient que la carte de membre sociétaire en cause correspond à celle délivrée aux personnes visées à l'art. L. 422-21-1-20 C. envir. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le droit de chasse avait été apporté par le vendeur à l'ACCA avant qu'il ne vende sa propriété à l'intéressé et que seules peuvent disposer de la carte prévue à l'art. L. 422-21-1, les personnes dont la liste est limitativement énumérée par cet article, la Cour d'appel a violé le texte susvisé.

C. cass. 3^e civ. 28 septembre 2005 : Association communale de chasse de Romeyer c. Epoux Nodin – Pourvoi n° 04.17.014 B – Cassation (C. app. Grenoble, 25 mai 2004) – gr. n° 1024P+B.
060449

NOTE ■ Il y a quelques années, les associations communales de chasse (ACCA) ont soulevé des discussions juridiques qui sont allées devant les plus hautes juridictions. La loi sur la chasse dite loi Voynet a autorisé les propriétaires, en principe tenus d'apporter leur terres à l'ACCA, à s'y refuser par conviction philosophique. Reste le problème tranché par l'arrêt ci-dessus : qui peut exiger le droit de chasse sur le territoire de l'association ? (article L. 422-21 du Code de l'environne-

ment), l'apporteur des terres à l'ACCA en fait partie, mais s'il vend sa propriété, son acquéreur n'a pas le droit de chasser sur le territoire de l'ACCA, car ce n'est pas lui qui a fait l'apport - Cass. civ. 3^eème 6 juillet 1983, JCP 1983, IV, 293.

REMEMBREMENT

Effets.- Action en bornage.- Remise en cause des limites du remembrement.- Incompétence du juge judiciaire.

Doit être cassé l'arrêt qui, pour accueillir la demande en bornage et ordonner l'implantation des bornes selon la ligne A-B décrite par l'expert, constate que la parcelle du défendeur avait fait l'objet, en 1996, d'un remembrement à l'occasion duquel avaient été posées les bornes H et I délimitant les deux parcelles en cause, retient que la parcelle du demandeur était exclue du périmètre du remembrement, lequel n'est pas remis en cause, la demande de celui-ci visant au contraire à le faire respecter, et que l'empiètement résulte d'une erreur imputable aux organes du remembrement. En statuant ainsi, alors qu'une juridiction de l'ordre judiciaire ne peut remettre en cause les limites d'un remembrement dont les opérations ont été clôturées, la Cour d'appel a violé l'art. 13 de la loi des 16 et 24 août 1790, ensemble l'art. L. 123-12 C. rur..

C. cass. 3^e civ. 19 octobre 2005 : Hallay c. Philippaerts – Pourvoi n° 04.12.158 Y – Cassation partielle (C. app. Reims, 13 novembre 2003) – gr. n° 1108P+B.
060477

NOTE ■ Cet arrêt affirme une fois de plus que les juridictions de l'ordre judiciaire, en l'espèce le juge du bornage, ne peuvent remettre en cause les limites fixées par le remembrement définitif. C'est à l'occasion de la préparation du bornage que les parcelles sont apportées et piquetées ; on ne saurait y revenir et le fait de déplacer ces limites justifie une poursuite pénale ; c'est la Commission départementale qui fixe les limites des parcelles - article L. 123-12 et R. 123-4 du Code rural - Conseil d'Etat 30 juillet 1997, RDR 1997, act. 457 -, quitte à ce que les questions préjudicielles soient soulevées devant la commission.

RÉPONSE MINISTÉRIELLE

Application des dispositions sur le bail rural cessible

Réponse du ministre de l'Agriculture et de la Pêche du 1^{er} juin 2006

G1750

L'article 2 de la loi n° 2006-11 d'orientation agricole du 5 janvier 2006, qui définit les nouvelles dispositions particulières au bail cessible hors cadre familial, prévoit pour les parties la possibilité de fixer un montant de loyer dans la limite des maxima mentionnés à l'article L. 411-11 du Code rural augmentés de 50 %. Dans une récente réponse ministérielle à une question écrite posée par le sénateur Catherine Morin-Desailly (QE n° 22691 ; réponse parue au JO Sénat Q, 1^{er} juin 2006, p. 1504), le ministre de l'Agriculture et de la Pêche Dominique Bussereau a expliqué que « cette possibilité d'adaptation du loyer du bail cessible trouve sa justification dans deux caractéristiques de ce nouveau bail. La première tient bien entendu à cette libre cessibilité, y compris en dehors du cadre familial. La seconde vise le fait que la durée initiale de ce nouveau bail a été portée à 18 ans minimum au lieu de 9 ans. Cette dernière considération explique que la majoration de 50 % susvisée doit être appliquée sur les maxima arrêtés par l'autorité administrative départementale pour les baux traditionnels de 9 ans. Une majoration de 50 % appliquée sur les références des baux à long terme de 18 ans conduirait, en effet, pour le bail cessible, à valoriser deux fois cette caractéristique de durée supérieure au bail classique ».

XXIII^e Congrès de l'AFDR : Les contours d'une agriculture nouvelle, au regard du droit communautaire et du droit français

(Strasbourg, 20-21 octobre 2006)

G1743
Placée sous le haut patronage du Ministère de l'Agriculture, la 23^e édition du Congrès national de l'Association française de droit rural (AFDR) se déroulera les **20 et 21 octobre** prochains au Parlement européen à Strasbourg sur le thème « **Les contours d'une agriculture nouvelle, au regard du droit communautaire et du droit français** ».

Programme :

• Vendredi 20 octobre :

– **Introduction** : thème : remettre en perspective les deux piliers de la PAC et montrer comment l'évolution conduite au plan européen a une incidence sur les modalités de mise en valeur des exploitations françaises.

Intervention de Jacques Foyer, professeur à l'Université Paris I Panthéon Sorbonne

– **1^{re} partie : l'impulsion du droit européen sur la mise en valeur des exploitations**, sous la présidence de Joseph Hudault, professeur à l'Université Paris I Panthéon Sorbonne

1) La mise en place des droit à paiement unique : le statut juridique par

M^{es} Millard et Mandeville, avocats au Barreau de Paris, AFDR Île-de-France ; la valorisation comptable, par P. Vandamme, directeur de l'AFUSA, AFDR Haute-Normandie

2) Les contraintes environnementales : par M^e Druais, avocat au Barreau de Rennes, AFDR Ouest

3) Un nouveau régime pour les signes de provenance et de qualité, par Séverine Causse, maître de conférences, AFDR Alsace

4) Les règles de sécurité alimentaire (de l'influence de la réglementation sanitaire sur les productions alimentaires et animales), par A. Charlez, directeur juridique de l'ONCFS, et C. Petit, juriste, AFDR Île-de-France

– **2nde partie : la spécificité française**, sous la présidence de Philippe Vasseur, ancien ministre, président du Crédit Mutuel Nord Europe

1) Le nouveau statut de l'exploitation (bail, fonds agricole...) :

– le bail cessible ; les modifications apportées au statut du fermage, par Jean-Pierre Sterlin, avocat au Barreau d'Amiens, AFDR Picardie ;

– le fonds agricole : Me Cotessat, avocat au Barreau de Mâcon

2) Les facteurs humains, par Philippe Coursier, maître de conférences à l'Université de Montpellier, directeur du DU droit rural, AFDR Languedoc Roussillon

3) L'organisation de la production :

– Les productions non alimentaires (biocarburant, énergie nouvelle), par A. Pagnoux, avocat au Barreau de Bordeaux

Les produits alimentaires : l'hystérie hygiéniste, par Philippe Vasseur, ancien ministre de l'Agriculture

• Samedi 21 octobre :

– **Table ronde** : elle devra permettre des échanges concrets, contrés sur des expériences

– **Rapport de synthèse**, par Yannick Heuchel, maître de conférences à l'Université de Rouen

Renseignements et inscriptions :

AFDR Alsace – M^{me} Ruhard Lux

21, rue du Dôme

67000 Strasbourg

Tél : 03 88 32 46 34

Fax : 03 88 23 04 87

E-mail : molux-ruhard@wanadoo.fr

Site internet : www.droit-rural.com

BIBLIOGRAPHIE

G1749

LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ÉTAT DES LIEUX, SOUHAITS ET PERSPECTIVES

Sous la direction de Carole HERMON

Avant-propos de J. HUDAULT, Préface de G. CASTERAS

L'HARMATTAN Collection Droit et espace rural

www.harmattan.fr / 220 pages – 19 €

Contrairement à la pluriactivité qui se déroule à l'extérieur de l'exploitation agricole, la diversification se pratique dans le cadre de l'exploitation ; elle consiste à valoriser une opportunité disponible sur les fonds.

La diversification n'est pas le domaine où il est le plus confortable d'apparaître comme juriste, mais la tâche est d'autant plus importante à développer. Car les agriculteurs qui diversifient sont décrits aujourd'hui encore comme une force vive de l'agriculture. Il était donc important de se réunir pour clarifier une situation juridique complexe susceptible de constituer un frein aux initiatives du monde agricole.

Tel était donc l'objet du colloque organisé à Toulouse le 13 mai 2005 dont les actes sont ici publiés.

Ce travail est le résultat d'une collaboration fructueuse entre l'Université des sciences sociales de Toulouse 1, le ministère de l'Agriculture et le Centre de gestion de l'Ariège.

Chronique bibliographique

G1748

LE DROIT RURAL FACE À TROIS DÉFIS MAJEURS ACTES DU XXII^E CONGRÈS EUROPÉEN DE DROIT RURAL (ALMERIMAR – EL EJIDO, 21-25 OCTOBRE 2003)

par le Comité européen de droit rural (CEDR)

L'HARMATTAN

Collection Droit et espace rural 2005

www.harmattan.fr

344 pages – 29,50 €

ONG ayant le statut du Conseil de l'Europe et de la FAO, le Comité européen de droit rural (CEDR) regroupe les associations nationales de droit rural des États de l'Union européenne ainsi qu'un certain nombre de représentants (associations et membres individuels) d'autres pays membres de la « Grande Europe » et dont certains ont posé leur candidature pour entrer dans l'UE. Depuis sa fondation en 1957, il a organisé 23 congrès européens de droit rural, de nombreux symposia et séminaires dont les travaux ont été publiés.

Le thème général du XXII^e Congrès européen de droit rural qui s'est tenu en octobre 2003 était intitulé « *Agriculture, environnement, alimentation* ».

Le Congrès abordait des questions qui sont au centre des préoccupations actuelles du monde rural et du droit rural. Cela est vrai à la fois pour le niveau international, européen et national. Il s'agit notamment des questions ayant trait :

- à la responsabilité de l'agriculteur pour une série de différents dommages causés à l'environnement au sens large du terme ;
- à la relation entre le droit rural et le droit de la concurrence ;
- à la relation entre le droit de l'OMC et de la PAC d'une part et le droit national d'autre part.

Avant les congrès du CEDR, un rapporteur général est désigné par sujet qui élabore un questionnaire ou un schéma avec les points à traiter et ce à l'attention des rapporteurs nationaux qui sont désignés par chaque association nationale. Dès que les rapports nationaux sont rédigés, le rapporteur général en fait une synthèse écrite dans le rapport général. Ce dernier contient également une évaluation juridique comparative et les points de discussion à traiter lors du congrès.

L'ouvrage reproduisant les actes du congrès contient les rapports généraux et les conclusions pour chaque sujet, ainsi que le rapport de synthèse du congrès, ceci en anglais, en français et en allemand.

Le rapport général sur le 1^{er} sujet a été établi par le Professeur Delgado de Miguel (Espagne) qui traite succes-



sivement des règles spéciales de responsabilité civile concernant les agriculteurs, de la transposition et de l'application de la directive du 25 juillet 1985 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux, de la responsabilité de l'agriculteur du fait de nitrates, des codes de bonnes pratiques agricoles, des régimes applicables aux produits phytosanitaires, aux pesticides et aux zones vulnérables. Le rapport conclut avec les mesures de contrôle et d'autorisation et de réparation de dommage.

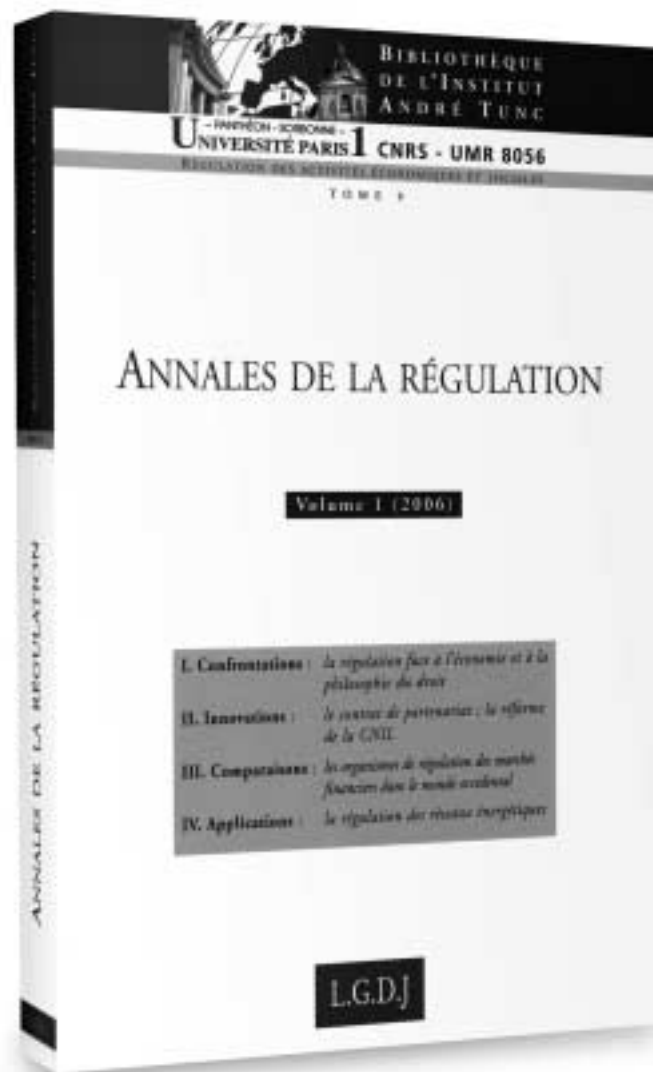
Le 2^e sujet, l'économie agricole face au droit de la concurrence européen et national a fait l'objet du rapport général rédigé par le Dr Winkler (Allemagne). Il traite d'abord des principes généraux de la législation sur la concurrence et ensuite du régime particulier du secteur agricole dans le cadre du droit de la concurrence. Sont ensuite examinés les conflits entre le droit communautaire et le droit national, l'impact du droit communautaire sur le droit national de la concurrence et les réformes envisagées du droit de la concurrence en agriculture.

Le 3^e sujet concerne les répercussions de l'OMC sur la PAC et sur le droit rural national, notamment en ce qui concerne l'agriculture biologique et est traité dans le rapport général du Professeur Borghi (Italie). Envisageant d'abord l'impact des règles de l'OMC sur les lois européennes, la PAC et le droit national, le rapport donne ensuite un aperçu général du cadre international et européen de l'agriculture biologique et examine les différentes expériences. Finalement sont traitées les solutions environnementales, sans oublier les aspects de sécurité et de qualité alimentaire.

Ces actes se terminent avec le rapport de synthèse du congrès rédigé par le Professeur P. Richli (Suisse), délégué général du CEDR, publié également en allemand et en anglais.

Le secrétariat scientifique pour la publication de ces actes a été assuré par L. Bodiguel (Université de Nantes, France) sous la direction du Professeur P. Richli (Université de Lucerne, Suisse).

VIENT DE PARAITRE



ANNALES DE LA RÉGULATION
Confrontations - Innovations - Comparaisons - Applications
BIBLIOTHÈQUE DE L'INSTITUT ANDRÉ TUNC

Disponible sur

Librairie
Lgdj.fr

www.lgdj.fr

PETITES ANNONCES

Tél. 01 44 32 01 50 / Fax 01 40 46 03 47

	La ligne H.T.
Offres d'emploi	6,50 €
Demandes d'emploi	5,50 €
Immobilier (achats, ventes, locations), cours et formation, ventes meubles, matériel bureau, véhicules	7,00 €
Associations-cessions, propositions diverses	6,50 €
Offres de services	8,00 €
Domiciliation	11,50 €
Annonces encadrées	(+ 15 % sur prix H.T.)
T.V.A. : 19,60 %	

Le texte des petites annonces doit être dactylographié et adressé par courrier au 3, bd du Palais ou par fax au 01.40.46.03.47

DOMICILIATIONS

Seules les réponses aux annonces domiciliées au journal sont transmises aux annonceurs
Veillez les adresser à la Gazette du Palais
3, bd du Palais, 75180 Paris Cedex 04

NOUS REMERCIONS PAR AVANCE NOS ANNONCEURS DE BIEN VOULOIR RETOURNER LES C.V. + PHOTO AUX CANDIDATS NON RETENUS

Offres d'emploi

Collaboration

Avocat Paris ch. collaborateur/trice mi-temps débutant - 1.000 euros.
 Tél. **06.08.47.03.15**

F001667

Avocat généraliste, place du Châtelet, **cherche collaborateur(trice)** à temps partiel, 3 à 4 ans d'expérience minimum. Contact. **01.42.21.35.35**

F001670

Cabinet cherche avocat expérience droit immobilier min. 3 ans sur cabinet sud France. Poss. d'intégration. Envoyer CV par : Fax. **04.67.63.64.75**

F001686

Cabinet d'avocats VERSAILLES/PARIS **cherche collaborateur(trice)** avec 2 ans (mini.) d'expérience, **à dominante droit immobilier**, à plein temps. CV + lettre motivation par : Fax. **01.39.02.78.67** ou par mail : **cabinet@bkpavocat.com**

F001688

Avocat, Paris, ch. collaborateur/trice plein temps débutant . 1.900 euros.
 Tél. **06.08.47.03.15**

F001682

Secrétariat



DEPUIS 1954
 LE SPÉCIALISTE DU JURIDIQUE
 met à votre disposition
 SECRÉTAIRES - AUDIO
 ASSISTANTES - JURIDIQUES
 01.47.20.79.08

F000109

Avocate, Paris Place Clichy, **recherche secrétaire CDI**, expérience, audio - bonne orthographe - 25/30 heures par semaine à compter du 1^{er} septembre 2006. Envoyez CV à Maître Catherine MAISSE au **01.47.23.50.12** ou par mail **cmaisse@chaintrier.com**

F001669



AGENCE ABAC

inscrit à la préfecture de police de Paris

agréé syndicat national des détectives

30 ANS AU SERVICE DES PROFESSIONS JUDICIAIRES

- Experts surveillance et filatures
- Contre espionnage industriel et commercial
- Détournement de clientèle - Contrefaçon
- Recherche de débiteurs et solvabilité
- Contrôle d'emploi du temps

82, bld du Montparnasse - 75014 PARIS

Tél. 01.40.47.07.02 - Fax 01.40.47.07.13

29, rue de Ponthieu - 75008 PARIS - Tél. 01.40.20.01.44

2, place Magenta - 06000 NICE - Tél. 04.93.88.23.07

site : detective-france.com

017

Demandes d'emploi

Divers

Standardiste dactylo recherche poste administratif.

Tél. **06.81.48.62.83**

G001980

Secrétaire parfaitement bilingue anglais **cherche poste** à Paris de 9 à 13 heures.

Tél. **06.63.76.51.48**

G002040

AVOCATS (PARIS 8^e) recherchent **secrétaire, assistant(e)** - dans le cadre d'un CDI - ayant le profil suivant : grande habitude de la gestion d'un agenda avec beaucoup de déplacements - gestion en direct de la clientèle, sténo et frappe, anglais et espagnol minimum, italien souhaité - bonne humeur et jovialité requises - Durée hebdomadaire : 35 h - salaire : à déterminer (seuls les CV répondant à ces critères seront retenus) - **Adresser CV uniquement par courrier** à : STASI et ASSOCIES - Réf. MSM - 2 avenue Hoche - 75008 PARIS.

F001689

Cabinet d'Avocats - Paris 16^e - **recherche secrétaire** audio TTX pour CDI - 3 ans d'expérience minimum. Envoyer CV + lettre de motivation par : Fax. **01.45.01.70.16** ou par mail à l'adresse suivante : **malika.jayt@fidilis.com**

F001690

Divers

Société d'Édition Juridique, Paris, **recrute un(e) attaché(e) commercial(e)** pour la vente de services aux professions libérales.

Envoyer CV et lettre de motivation au journal sous le n° 040 qui transmettra.

F001688

Propriété littéraire et artistique **recherchons JURISTE H/F** **Disposant de solides bases juridiques générales**, tant en droit des obligations qu'en droit social, et de sérieuses connaissances dans le domaine de la propriété littéraire et artistique. Une expérience professionnelle d'au moins 5 années est exigée. Envoyer CV, courrier et prétentions au journal sous le n° 045 qui transmettra.

F001691

Immobilier

Locations

Cabinet d'avocats loue deux bureaux 1.500 € chacun avec possibilité de services communs (prix à débattre) **PARIS 8^e dans immeuble de standing.**

Tél. **01.53.53.04.70**

L000954

Cabinet d'Avocats loue bureaux standing **centre Avignon**, proche parking et Palais Justice.

04.32.76.02.42 - 06.16.57.49.63

L001037

GAZETTE DU PALAIS
LE JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS
FRANÇAISES PAR ACTIONS

DIRECTEUR HONORAIRE
 JEAN-GASTON MOORE

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
 FRANÇOIS PERREAU

DIRECTEUR DE LA RÉDACTION
 ÉRIC BONNET

DIRECTION ET RÉDACTION
 12, PLACE DAUPHINE, 75001 PARIS
 TÉL. : 01 42 34 57 27
 FAX RÉDACTION : 01 46 33 21 17
 E-mail : redaction@gazette-du-palais.com

TARIFS 2006

PRIX TTC AU N°		
ABONNÉS	N° NORMAL	1,50 €
	N° SPÉCIAL	6 €
NON ABONNÉS	N° NORMAL	6 €
	N° SPÉCIAL	9 €
+ FRAIS DE PORT		

ABONNEMENT/FRANCE ET U.E./UN AN	
JOURNAL SEUL (PRIX TTC) :	260 €
RECUEILS + TABLE SEULS (PRIX TTC) :	290 €
JOURNAL, RECUEILS ET TABLE :	
PRIX TTC	390 €
JOURNAL ET CD-ROM (2 CD PAR AN)	
PRIX TTC	500 € *
* SOUS RÉSERVE DU PAIEMENT DU DROIT D'ENTRÉE	

ABONNEMENT/ÉTRANGER/UN AN	
JOURNAL SEUL	310 €
JOURNAL, RECUEILS ET TABLE	490 €

C.C.P. PARIS 213-93 J

POUR TOUT CHANGEMENT D'ADRESSE, IL EST INDISPENSABLE QUE VOUS NOUS FASSIEZ PARVENIR L'ÉTIQUETTE SUR LAQUELLE FIGURENT VOTRE NUMÉRO D'ABONNÉ ET VOTRE ANCIENNE ADRESSE. REPRODUCTION DES NOTES ET ARTICLES RIGOREUSEMENT INTERDITE. LA RÉDACTION DU JOURNAL N'EST PAS RESPONSABLE DES MANUSCRITS COMMUNIQUÉS.

ÉDITEUR

GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE
LA GAZETTE DU PALAIS
LE JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS
FRANÇAISES PAR ACTIONS

ADMINISTRATEUR : FRANÇOIS PERREAU
 CONTRÔLEUR DE GESTION : JEAN-CLAUDE LESEUR

SIÈGE SOCIAL : 3, BLD DU PALAIS
 75180 PARIS CEDEX 04
 R.C.S. PARIS 383 314 671

COMPOSÉ DE :

LA GAZETTE DU PALAIS - SOCIÉTÉ DU HARLAY

S.A. AU CAPITAL DE 75.000 €
 P.-D.G. : GILLES DE LA ROCHEFOUCAULD
 3, BLD DU PALAIS
 75180 PARIS CEDEX 04

SOCIÉTÉ DE PUBLICATIONS ET DE PUBLICITÉ POUR LES SOCIÉTÉS

S.A. AU CAPITAL DE 216.000 €
 P.-D.G. : CHARLYNE LESEUR
 8, RUE SAINT-AUGUSTIN
 75080 PARIS CEDEX 02

Internet :
www.gazette-du-palais.com

COMMISSION PARITAIRE DE PUBLICATIONS ET AGENCES DE PRESSE N° 0508 T 83097
 ISSN 0242-6331
 IMPRIMÉ PAR JOUVE, 11, BD DE SÉBASTOPOL, 75001 PARIS

DIRECTION ARTISTIQUE GRAPHIS DESIGN

Cabinet d'Avocats
Paris 8^e
 Boulevard Haussmann (St Augustin)
Propose 2 grands bureaux
 Accès salle de conférence
 1.500 € HT / mois
 Par bureau
 Tél. **01.44.71.06.06**

L001015

Boulevard Henri IV, Paris 4^e, à partir du 15 septembre 2006 dans immeuble entièrement rénové, **bureau neuf** de 27 m² et **bureau de secrétariat** 14 m², **services communs**. Prix **2.400 € HT** par mois.

Téléphone : **01.42.72.44.64**

L001029

Avocat
loue
1 grand bureau (env. 20 m²)
 Très bon état, confort, calme,
 accès direct Palais + Prud'hommes
 Immeuble bon standing - Centre de Paris
 Tél. pour information : **01.53.20.00.24**

L001034

Place Châtelet - Avocat propose bureau + empl. secr. + services - Px HT mens. : 1.700 € (possibilité échange contre vacations).
 Tél. **01.42.21.35.35**

L001035

A LOUER meublé ou vide
 immeuble standing **16^e Maillot**
 Services communs + bureau secrétaire
 - **1 grand bureau** env. **25 m²** :
 1.250 € HT + ch.
 - **1 bureau** env. **15 m²** : 930 € HT + ch.
 Tél. **06.86.68.87.91**

L001040

Confrère propose à PARIS (9^e) bureau de 26 m² et serv. com. inclus, libre de suite : 1.300 € H.T. et à compter du 1^{er} octobre deux autres **bureaux de 18 m²** et **33 m²** : 900 € et 1.400 € H.T.
 Tél. **06.07.99.48.05**

L001042

Domiciliations

LA DOMICILIATION DE QUALITÉ
 à 12^e, 16^e, 17^e et le meilleur px...
A ACAIRE 01.44.67.87.00

K000001

 **N° 1 à PARIS**
SOFRADOM S.A.
Domiciliations d'entreprises
 PRÉSENT DANS LES 20
 ARRONDISSEMENTS DE PARIS
 RÉGION PARISIENNE. PROVINCE
 N° VERT : **0.800.008.088**
www.sofradom.fr

K000003

L'information

utile

Le journal tri-hebdomadaire : 150 numéros par an



- > Sélectionne et commente les principales décisions des cours et des tribunaux.
- > Vous informe de toute l'actualité de votre profession.

Les Recueils bimestriels : 6 Recueils par an



- > Outils de recherche documentaire par excellence, ils facilitent vos recherches d'articles de Jurisprudence, de Doctrine et de Législation.
- > Simples d'utilisation grâce à ses deux modes de classement : thématique et chronologique.

La Table annuelle de jurisprudence : 2 tomes



- > Permet de faire le point sur la Jurisprudence et la Doctrine publiées dans la Gazette du Palais et les principales revues juridiques.
- > Outil de travail privilégié grâce à ses index thématiques et chronologiques.

Le CD-Rom Recueil-Tables : 2 mises à jour par an



- > 20 ans de Jurisprudence.
- > 260 000 références issues des principales revues juridiques.
- > Fac-similés des recueils bimestriels depuis 1985.

<http://www.gazette-du-palais.com>

Gazette du Palais

3, BOULEVARD DU PALAIS 75004 PARIS
 > TÉL : 01 44 32 01 58 / 59 ou 60 > FAX : 01 44 32 01 61
 > E-mail : diffusion@gazette-du-palais.com



La mémoire de la Gazette du Palais

Vous êtes abonné à la Gazette du Palais ?

Bonne nouvelle ! A partir d'aujourd'hui, LEXTENSO vous permet d'appeler à l'écran toutes les **informations publiées** dans le journal **depuis janvier 2000**.

Il vous suffit de saisir le mot-clé de votre recherche et **la liste des solutions** s'affiche instantanément pour la Gazette du Palais et toutes les autres publications associées à LEXTENSO : Bulletin Joly Sociétés, Bulletin Joly Bourse, Petites Affiches, Répertoire Defrénois, Revue des Contrats, Revue Générale du Droit des Assurances et Revue du Droit Public.

Pour en savoir plus, cliquez et visualisez les thèmes des articles de votre sélection.

Pour tout savoir, choisissez sur le site un accès au texte intégral des articles, sur abonnement (110 € HT* annuel pour la base Gazette) ou en consultation au document.

A très bientôt sur www.lextenso.fr !

lextenso.fr