



LA LETTRE DU DROIT RURAL

Bulletin de liaison de l'AFDR
2^{ème} trimestre 2014 – N° 51

SOMMAIRE

Vous trouverez dans ce numéro :

- I – Agenda de l'AFDR (p. 2)
- II – Jurisprudence (p. 4)
- III – Veille législative et réglementaire (p. 21)
- IV – Doctrines - Articles (p. 23)
- V – Ouvrages (p. 26)
- VI – À noter (p. 26)

Ont contribué à ce numéro :

Jacques DRUAIS

Bernard PEIGNOT

Jean-Baptiste MILLARD

Christine LEBEL

François ROBBE

Marie-Odile GAIN

Olivia FESCHOTTE DESBOIS

Hélène COURADES

Laure BOUTRON MARMION

Marie DUAULT

Oriane BEN ATTAR

ÉDITO

En ce début d'été, les membres de l'Association Française de Droit Rural reçoivent, directement ou par l'intermédiaire de leur Président de Section Régionale, la plaquette du prochain congrès national, qui se tiendra à Nantes, **les 10 et 11 octobre prochains**, avec pour thème : « **LES PRODUCTEURS AGRICOLES FACE AU MARCHÉ** ».

La lecture de cette plaquette suscite plusieurs observations.

Elle reflète le travail réalisé pendant près d'une année par la Section Loire-Atlantique animée par son Président Maître Cyril DUBREIL et son secrétaire, M. Luc Bodiguel, en liaison bien sûr avec l'Association Nationale et son comité scientifique pour ce qui est du contenu intellectuel du Colloque. Mais, comme toujours, les sections régionales sont associées, à leur demande, à l'élaboration et à la présentation de tel ou tel aspect du thème général. Notre pratique traditionnelle est respectée et il faut s'en réjouir.

Ce congrès d'octobre prochain sera le 31^{ème} congrès national de notre Association. Au verso de la plaquette sont rappelés, année par année depuis 1983, les lieux où se sont tenus nos congrès et les thèmes auxquels ils ont été consacrés. L'examen de ces derniers démontre la vitalité de notre Association et sa pertinence, car elle a su accompagner et parfois devancer l'évolution de notre agriculture : émergence de l'entreprise agricole, responsabilités de celle-ci dans un environnement nouveau, valorisation de la production, etc.

Le thème retenu pour notre congrès nantais s'inscrit parfaitement dans cette problématique.

Mais au terme de ce constat, nous ne pouvons cacher la déception qui nous habite en considérant l'absence d'intérêt que les pouvoirs publics manifestent à l'égard de notre Association et de ses travaux, ce qui n'a pas été toujours le cas. Faut-il ici rappeler que notre réflexion de 1983 sur « **les faillites en agriculture** » a inspiré directement la loi sur les procédures collectives agricoles ?

AFDR, 7/11 Avenue des chasseurs, 75017 PARIS

Tél. : 01.41.06.62.22

Fax : 01.42.70.96.41

E-Mail : contact@droit-rural.com

Site internet : www.droit-rural.com

Plus récemment au cours de ces dernières années, nous avons été consultés par le Ministère lorsqu'il s'agissait d'élaborer une nouvelle loi ou une nouvelle réglementation. Mais pour ce qui est de la loi d'avenir pour l'agriculture, rien de tel. Il faut le déplorer, car nous sommes convaincus que notre contribution pourrait être, non seulement utile, mais souvent nécessaire.

En effet, l'Association Française de Droit Rural n'est pas un syndicat défendant les intérêts catégoriels de ses membres et elle présente cette qualité rare de fédérer des personnes fort diverses : praticiens du droit mais aussi acteurs de l'économie agricole, de toutes provenances géographiques et d'opinions contrastées.

Lorsque l'Association Française de Droit Rural formule des observations ou des vœux, elle n'a d'autre souci que celui de se rendre utile en signalant, par exemple, les risques éventuels d'une réforme, sur le terrain juridique notamment. Ses critiques n'ont d'autre objet que celui d'améliorer un texte incomplet, incohérent ou maladroit.

Nous veillerons, à l'occasion du Congrès de NANTES et dans ses suites à manifester haut et fort auprès des pouvoirs publics, mais plus généralement auprès des publics concernés, les idées que les Sections Régionales auront exprimées avant d'être discutées et validées par le Conseil d'Administration.

Profitons du temps libre que nous procure l'été pour réfléchir à ce que devraient être nos prochaines contributions.

Bonnes vacances pour tous malgré tout.

Jacques DRUAIS
Président de l'AFDR

I - L'AGENDA DE L'AFDR ET DE SES SECTIONS

**L'Association picarde de droit rural
et les sections HAUTE-NORMANDIE et BASSE-NORMANDIE**
organiseront le 19 septembre 2014 à Eu (Seine-Maritime)
une journée de réflexion consacrée à
**« La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt :
Quel avenir pour la transmission des exploitations ? »**

Seront traités les thèmes suivants :

- Le contrôle des structures ;
- Les SAFER ;
- Le statut social de l'exploitant ;
- Les baux.

Le programme définitif sera prochainement disponible sur le site internet de l'AFDR
www.droit-rural.com

**31^{ème} Congrès national annuel de l'AFDR
NANTES
10 et 11 octobre 2014
« LES PRODUCTEURS AGRICOLES FACE AU MARCHÉ »**

Vendredi 10 octobre à la Faculté de droit (Université de Nantes)

8h30 – Allocutions de bienvenue

M. le Professeur O. LABOUX, Président de l'Université de Nantes,
M. le Bâtonnier J. DRUAIS, Président de l'AFDR.
Me C. DUBREIL, Avocat au barreau de Nantes, Président de l'AFDR Loire-Atlantique

Matinée sous la présidence de N. Olszak, Professeur à l'Université de Paris 1

9h30 – FILIÈRES

Les filières agricoles françaises face à la mondialisation

V. CHATELLIER, Ingénieur de Recherche à l'INRA

Une mondialisation des marchés agricoles avec ou sans droit ?

L. BODIGUEL, Chargé de recherche au CNRS

C. DUBREIL, Avocat au barreau de Nantes, AFDR Loire-Atlantique

11h - ORGANISATION

Interprofessions et contractualisation

B. NEOUZE, Avocat au barreau de Paris, AFDR Ile-de-France

Organisation de producteurs, aides publiques et contrôle

K. OSVALD-POULET, service « appui réglementaire », IDfel Val de Loire

Cahiers des charges des signes de qualité : élaboration et contrôle

Me F. ROBBE, Avocat au barreau de Lyon et Maître de conférences à l'Université Lyon 3, AFDR Rhône-Alpes

(12h30 – Déjeuner sur place)

14h15 – Allocution de bienvenue

Mme le Professeur V. NICOLAS, Doyen de la faculté de droit, Université Nantes

Après-midi sous la présidence de Me B. PEIGNOT, Avocat honoraire à la Cour de Cassation et au Conseil d'Etat, Vice-Président de l'AFDR

14h30 - CONTRATS

Contrats, concurrence et agriculture

C. DEL CONT, Maître de Conférences à l'Université de Nantes, AFDR Loire-Atlantique

Transfert des contrats de production

Me L. MANTEAU, Avocat honoraire au barreau de Compiègne, Association picarde de droit rural

Me J.-P. SILIE, Avocat au barreau de Rouen, AFDR Haute-Normandie

Mise en œuvre de la contractualisation dans le secteur coopératif

M. HERAIL, Directeur du CRIDON Ouest, Maître de Conférences à l'Université de Rennes

Mise en œuvre de la contractualisation dans le secteur non coopératif

Me J. DERVILLERS, Avocat au barreau de Rennes, AFDR Bretagne

Filières agricoles et contractualisation : du champ au restaurant

Mme J. ZELLER, Ingénieur filières agricoles chez McDonald's France

(17h30 – Fin de la première journée)

Soirée : Dîner de gala sur les bateaux de l'Erdre

Samedi 11 octobre 2014 à la Maison de l'avocat**9h – Allocutions de bienvenue**

- M. le Bâtonnier, J. LAPALUS, Avocat au barreau de Nantes
- M. le Bâtonnier J. DRUAIS, Président de l'AFDR

Matinée sous la présidence de M. le Professeur F. COLLART-DUTILLEUL**9h10 – VENTE DIRECTE****Qualification juridique de la vente directe**

C. LEBEL, Maître de conférences à l'Université de Lorraine, AFDR Lorraine

Information du consommateur

M. FRIANT PERROT, Maître de conférences à l'Université de Nantes, AFDR Loire-Atlantique

10h15 – LES PRODUCTEURS FACE AUX CONSOMMATEURS – TABLE RONDE

Présidée et animée par F. COLLART DUTILLEUL, Professeur à l'Université de Nantes, AFDR Loire-Atlantique

Avec la participation de A. BESSEAS (exploitant agricole), D. BIANCHI (membre du service juridique de la Commission européenne), A.-S. BOUVEROT (chargée de développement), D. NAIRAUD (viticulteur) et L. LEROY (directeur R&D et Technologies, AEI Terrena Innovation).

La plaquette du congrès et le bulletin d'inscription sont disponibles en cliquant sur ce lien :

<http://www.droit-rural.com/actualite-48-droit-rural.html>

II – SOMMAIRE DE JURISPRUDENCE**1 - BAIL RURAL – MISE À DISPOSITION D'UNE SOCIÉTÉ :**

En vertu de l'article L 411-37 du code rural et de la pêche maritime, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre les biens dont il est locataire à la disposition de cette société pour la durée du bail. Et il reste titulaire du bail, les rapports entre les parties n'étant pas modifiés.

Aussi le preneur ne peut-il cesser d'exploiter les biens pris à bail en laissant la société les mettre en valeur : en pareille hypothèse il y a cession du bail, prohibée par l'article L 411-35 du CRPM et la résiliation est encourue. Mais souvent pour éviter la sanction, la société invoque l'existence d'une novation par changement de débiteur et, partant, un lien direct qui s'est substitué entre elle et le propriétaire.

Mais la jurisprudence n'est guère favorable à cette solution contraire au caractère *intuitu personae* du bail rural.

En l'espèce, le preneur associé d'une SCEA avait mis à sa disposition des parcelles dont il était, soit propriétaire, soit preneur à bail. Ultérieurement, à la suite d'un différend entre les parties et du départ du preneur, ses ayants droit ont souhaité mettre fin aux conventions de mise à disposition. La SCEA a alors soutenu qu'un bail direct la liant aux propriétaires s'était substitué aux conventions de mise à disposition, dans la mesure où le preneur avait cessé d'exploiter en raison de son état de santé et où elle payait les fermages depuis plusieurs années.

Approuvée par la Cour de cassation, la Cour d'appel a écarté cette solution en retenant que les conventions initiales n'avaient jamais été résiliées, que la SCEA était tenue, solidairement avec les preneur, au paiement du fermage et que le preneur avait bien participé à l'exploitation des biens mis à disposition de la société.

En bref : on ne peut, impunément, glisser de la mise à disposition à l'apport du droit au bail, du moins en l'absence d'un accord ferme du bailleur !

► **3^e Civ., 8 avril 2014, n° 13-11686 (rejet).**

Bernard Peignot

2 – BAIL RURAL - CLAUSE DE REPRISE SEXENNALE :

L'arrêt rapporté, publié au bulletin, apporte une précision importante, s'agissant de l'insertion dans un bail rural, verbal, d'une clause de reprise sexennale.

Selon l'article L 411-6 du code rural et de la pêche maritime : « *Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement, au profit du conjoint, du partenaire d'un PACS ou d'un descendant* ».

La question posée en l'espèce était celle de savoir si en l'état du bail verbal liant les parties, les bailleurs pouvaient, lors du renouvellement, demander l'insertion d'une clause de reprise sexennale.

Les juges du fond, saisis de la demande, l'avaient écartée en retenant que le contrat type départemental, applicable en l'espèce, se bornait à préciser seulement une faculté laissée au choix des parties, de réserver au bailleur la faculté de reprise prévue par l'article L 411-6.

La Cour de cassation a censuré cette analyse en posant en principe que « *le bailleur est toujours en droit, quelle que soit la forme du bail, de demander l'insertion dans le bail renouvelé d'une clause de reprise sexennale* ».

Autrement dit, même si le bail est verbal et même si le contrat-type départemental ne prévoit qu'une simple faculté de reprise anticipée laissée au choix des parties, le bailleur ne peut être privé de l'avantage que lui procure l'article L 411-6 du code rural et de la pêche maritime.

► **3^e Civ., 7 mai 2014, n° 13-14152 (cassation), publié au Bulletin.**

B. P.

3 – BAIL RURAL – EXISTENCE – CONTREPARTIE ONÉREUSE – ÉPANDAGE :

Sur le fondement de l'article L 411-1 du code rural et de la pêche maritime, la Cour de cassation confirme une solution bien établie concernant les conditions d'existence d'un bail rural.

En l'espèce, les parties avaient conclu un protocole d'accord portant sur les épandages d'effluents industriels produits par la société propriétaire des terrains en litige, pendant une durée déterminée et sur la mise en valeur du fonds, ainsi que sur sa poursuite après l'arrêt des épandages. À la suite de la vente du fonds l'exploitant, chargé d'assurer les épandages, avait fait valoir son droit de préemption, mais la société propriétaire l'avait écarté en considérant que le protocole se référait à un contrat d'entreprise. Pour déterminer si l'exploitant bénéficiait ou non d'un droit de préemption, encore fallait-il vérifier si les parties étaient liées par un bail rural.

C'est précisément ce que les juges ont fait en l'espèce : ils ont considéré, au vu des éléments de preuve versés aux débats, que « *l'ensemble des prestations d'épandage constituaient la contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres* », de sorte que la qualification de contrat d'entreprise, retenue par les parties, devait être écartée au profit de celle de bail rural.

Cet arrêt s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence rendue en la matière : déjà, il y a quelques années (Cass. 3^{ème} civ., 6 février 2001, n° 00-15378), la qualification de bail rural avait été retenue, s'agissant d'une convention par laquelle la mise à disposition avait été consentie en échange du service d'évacuation et d'épandage de lisier.

► **3^e Civ., 6 mai 2014, n° 13-12603 (rejet).**

B. P.

4 – BAIL RURAL – EXISTENCE – CONTREPARTIE ONÉREUSE :

Régulièrement les juges sont appelés à requalifier une convention de mise à disposition au regard de la présomption de bail rural posée par l'article L 411-1 CRPM. Parmi les critères retenus par ce texte figure en bonne place le caractère onéreux de la convention. Pour qu'il y ait bail rural, encore faut-il que celui-ci soit établi, ce qui peut se faire par tous moyens. Si la jurisprudence retient à ce titre de nombreux éléments aussi divers que la livraison de céréales ou le paiement des taxes foncières pour le compte du propriétaire, ou bien encore des travaux importants d'arrachage de vignes, en revanche lorsque le preneur se borne à exercer son activité d'exploitant sur les parcelles mises à disposition, sans autre contrepartie, il ne saurait y avoir bail : c'est ce que confirme l'arrêt analysé, qui retient que le simple entretien des parcelles ne saurait être considéré comme une contrepartie onéreuse à la mise à disposition, de sorte que l'occupant ne peut revendiquer l'existence d'un bail rural.

► 3^e Civ., 3 juin 2014, n° 13-16114 (rejet).

B. P.

5 – BAIL RURAL – CHANGEMENT DE DESTINATION – CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE :

Il est difficile de déterminer si les parties qui ont conclu une simple convention portant sur la mise à disposition à titre précaire de parcelles de terre, sont ou non liées par un bail rural au sens de l'article L 411-1 du code rural et de la pêche maritime.

En effet en application de l'article L 411-2, « *Echappent au statut du fermage les conventions tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination doit être changée* ». Mais pour que la présomption de bail rural posée par l'article L 411-1 soit écartée, encore faut-il que la convention donne les précisions nécessaires sur les conditions dans lesquelles le classement des parcelles visées permettra le changement de destination (3^e Civ., 22 février 2006, B. n°45).

En l'espèce, la convention, objet du litige, consentie pour une durée de un an renouvelable, stipulait qu'elle était conclue dans la perspective de l'extension à moyen terme d'une carrière déjà exploitée à proximité des parcelles concernées, lesquelles avaient été expressément acquises par l'une des parties dans cette même perspective.

De cette situation de fait, la Cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, a pu déduire que les parties étaient liées par une convention d'occupation précaire, excluant l'application du statut du fermage.

► 3^e Civ., 20 mai 2014, n° 13-11065 (rejet).

B. P.

6 – BAIL RURAL – CESSION À UN DESCENDANT – DEMANDE D'AUTORISATION DE CESSION – INTÉRÊTS LÉGITIMES DU BAILLEUR :

Selon l'article L 411-64 du CRPM, le preneur évincé en raison de son âge, peut céder son bail à un descendant dans les conditions visées à l'article L 411-35.

Et lorsqu'il est saisi d'une demande de cession le juge doit vérifier que celle-ci ne risque pas de nuire aux « *intérêts légitimes du bailleur* » (3^e Civ., 9 janvier 1991, pourvoi n° 89-12.227, Bull. III, n°17 ; 3^e Civ., 4 janvier 2012, pourvoi n°11-10.066).

En l'espèce, la cour d'appel avait rejeté la demande de cession formée par le preneur ayant atteint l'âge de la retraite, au profit de son fils, aux motifs qu'un autre candidat à l'exploitation du bien loué, pressenti par les bailleurs, disposait d'une autorisation d'exploiter et, à la différence du descendant du preneur, prévoyait d'occuper la maison d'habitation située sur les terres ; elle en avait déduit que la conclusion d'un nouveau bail avec ce dernier présentait, pour les bailleurs, davantage de garanties d'une bonne exploitation du fonds que la cession du bail au descendant du preneur.

La Cour de cassation a toutefois censuré cette solution, considérant que la cour d'appel avait, statué par des motifs impropres à caractériser une atteinte légitime aux intérêts du bailleur de nature à faire obstacle à la cession.

En statuant ainsi, la Cour de cassation rappelle, à nouveau, que l'intérêt légitime du bailleur doit être apprécié en tenant compte du projet mis en avant par le cessionnaire pressenti, plutôt que du choix du bailleur de confier la mise en valeur de l'exploitation à un candidat, simplement parce qu'il serait en règle avec le contrôle des structures.

Cette solution jurisprudentielle n'est pas surprenante dès l'instant où il est constant que le descendant du preneur âgé a un droit acquis à la cession du bail sous réserve qu'il remplisse les conditions exigées par la jurisprudence.

L'arrêt examiné s'inscrit donc dans la droite ligne des principes dégagés dans le cadre de l'article L 411-35 et le mérite de rappeler que les intérêts légitimes du bailleur doivent être appréciés restrictivement : le juge judiciaire ne saurait valablement se fonder sur l'existence d'une autorisation d'exploiter délivrée à un candidat à l'exploitation, même s'il a la préférence du propriétaire, pour refuser la demande de cession du bail formée par le preneur au profit de l'un de ses descendants.

► **3^e Civ., 4 juin 2014, pourvoi n°13-15.141 (cassation).**

Laure Boutron Marmion

7 – BAIL RURAL – BAIL RENOUELÉ – FIXATION DU FERMAGE :

En vertu de l'article L 411-50 du code rural et de la pêche maritime, sauf convention contraire, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent. Toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le TPBR fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail et le prix est établi conformément aux articles L 411-11 à L 411-16.

La question posée en l'espèce était celle de savoir si le bailleur pouvait à l'occasion du renouvellement du bail augmenter le montant du fermage pour tenir compte des modifications intervenues dans les biens loués, financées par le preneur durant le bail précédent. À cette question, la Cour d'appel avait répondu par l'affirmative, considérant que le bail renouvelé étant un nouveau bail, le bailleur pouvait, lors du renouvellement, prendre en compte ces modifications. Elle s'était fondée sur la position affirmée par un arrêt rendu à l'occasion du renouvellement d'un bail portant sur un terrain de camping (3^e Civ., 27 septembre 2006, RD rur. 2007, n°177).

Mais en l'espèce, la position de la Cour d'appel prenait le contrepied de l'arrêté préfectoral qui précisait qu'à défaut d'indemnité en fin de bail, les améliorations ne pourraient être prises en considération dans le prix du bail.

Aussi, l'arrêt analysé censure-t-il la Cour d'appel au visa des articles L 411-1 et L 411-11 du CRPM et de l'arrêté préfectoral du Préfet du Pas de Calais en date du 26 septembre 2007, « dont la légalité n'avait pas été contestée ». La jurisprudence antérieure était déjà bien établie en ce sens, qui précisait que l'amélioration culturelle devant être appréciée en fin de bail, il en résulte qu'elle ne peut être prise en considération pour la fixation du prix du bail renouvelé (3^e Civ., 5 mars 1985, Gaz. Pal. 1985, 2, som. 375).

► **3^e Civ., 3 juin 2014, n°13-15564 (cassation partielle).**

B. P.

8 – BAIL RURAL – OCCUPATION ACCESSOIRE À UN CONTRAT DE TRAVAIL :

À l'occasion de la poursuite d'une exploitation dans le cadre d'un bail rural, consenti par un GFA à une EARL, cette dernière avait consenti au profit d'un salarié une convention intitulée « *bail de logement conventionné ANAH* », correspondant à un bail d'habitation. Cette convention prévoyait en particulier que « *les loyers dus dans le cadre du bail du logement sont considérés comme des avantages en nature qui seront déduits des salaires bruts* ». À l'occasion d'un différend, le GFA propriétaire des biens loués

estimant que la société avait consenti à son salarié une sous location prohibée a poursuivi la résiliation du bail.

Mais les juges n'ont pas voulu sanctionner la société, malgré la rigueur de la prohibition de l'article L 411-35. Après avoir relevé que les loyers étaient considérés comme des avantages en nature, que le contrat prévoyait également la mise à disposition du bien comme avantage en nature et que l'intéressé avait quitté les lieux à la rupture de son contrat de travail, la Cour d'appel en a déduit « *que le droit d'occupation du salarié était l'accessoire de son contrat de travail* », de sorte que le bailleur devait être débouté de sa demande de résiliation.

La Cour de cassation ne pouvait qu'approuver cette solution frappée au coin du bon sens. Si le preneur peut, en application du quatrième alinéa de l'article L 411-35, héberger dans les bâtiments d'habitation loués les membres de sa famille, rien ne lui interdit de mettre un des bâtiments à la disposition d'un salarié dans le cadre d'une location accessoire à son contrat de travail : une telle situation, dès lors qu'elle est prévue par le contrat, n'implique nullement une sous-location.

► 3^e Civ., 3 juin 2014, n° 13-11100 (rejet).

B. P.

9 – BAIL RURAL – CESSION – BONNE FOI DU PRENEUR :

« *La cession du bail ne peut être refusée pour des faits commis antérieurement au transfert du bail résultant de l'article L 411-34 du code rural et de la pêche maritime, à moins que leurs conséquences n'aient perduré ensuite* ». En posant ce principe, la Cour de Cassation aligne le régime de la cession sur celui de la résiliation.

En l'espèce, à la suite du décès du preneur, le bail s'était poursuivi au profit de son fils dans les conditions de l'article L 411-34 du CRPM. Les bailleurs ont alors donné congé à ce dernier en raison de son âge, mais celui-ci l'a contesté et a sollicité l'autorisation de céder son bail à son propre fils. Les bailleurs s'étaient alors opposés à la cession en se prévalant de la mauvaise foi du preneur, en se fondant en particulier sur des manquements commis par le preneur décédé, du chef duquel le bail s'était poursuivi au profit de son descendant.

Mais cette prétention n'a reçu les faveurs ni de la Cour d'appel ni de la Cour de Cassation : en pareille hypothèse, « *seules devaient être examinées les obligations du bail imputables au preneur en place, à l'exclusion de celles imputables au précédent preneur décédé* ».

On fera observer, à cet égard, l'analogie de la solution avec celle retenue en matière de résiliation : il est jugé en effet que le bailleur ne saurait se prévaloir des motifs produits au cours du bail primitif pour demander la résiliation du bail renouvelé (3^e Civ., 19 septembre 2007, B. n° 147). Tout au plus peut-il être tenu compte des manquements antérieurs au renouvellement du bail, dont l'effet se fait sentir sous l'empire du bail renouvelé et qui se sont poursuivis (3^e Civ., 22 mai 1986, B. n° 75).

► 3^e Civ., 4 juin 2014, n° 13-17854 (rejet), publié au Bulletin.

B. P.

10 – BAIL RURAL – DROIT DE REPRISE – OBLIGATION D'EXPLOITATION PERSONNELLE :

Le handicap physique dont se trouve affecté le bénéficiaire de la reprise, lui imposant de recourir à des moyens humains et matériels pour faire effectuer les travaux agricoles, est-il de nature en lui-même à interdire l'exercice du droit de reprise ? Dans l'affirmative, l'interdiction en résultant, qui prive le bailleur de la jouissance de ses terres, n'est-elle pas disproportionnée au but visé de favoriser le faire-valoir direct par le bénéficiaire de la reprise et, partant, constitutive d'une discrimination en raison du handicap, contraire aux articles 14 et 18 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme ?

À ces deux questions, la Cour de Cassation, approuvant la Cour d'appel n'a répondu qu'à la première. Elle a, en effet, écarté le moyen tiré de la violation de la CEDH, invoqué pour la première fois devant elle.

En revanche, s'agissant de la première question, la Cour suprême retient que « *l'obligation faite par la loi au preneur de participer aux travaux agricoles de façon effective et permanente, quand bien même elle implique un état physique compatible avec cette exigence, est objectivement justifiée par le but légitime de privilégier la mise en culture directe des terres agricoles* ».

La solution ainsi dégagée, pour rigoureuse qu'elle soit, peut être rapprochée de celle retenue par un récent arrêt sanctionnant une cession irrégulière : le preneur atteint, quelques années après la conclusion du bail, d'une maladie invalidante avait confié à une entreprise le soin de réaliser des travaux d'entretien et de mise en valeur des parcelles louées. Retenant l'existence d'une cession prohibée du bail, les juges avaient prononcé la résiliation (3^e Civ., 22 janvier 2014, n°12-28246, LDR 50, n° 10).

► 3^e Civ., 7 mai 2014, n°13-14838 (rejet), publié au Bulletin.

B. P.

11 – BAIL RURAL – COPRENEURS – DROIT DE PRÉEMPTION EXERCÉ PAR L'UN D'ENTRE EUX :

Si le droit de préemption est exercé par un seul des copreneurs, seuls ses biens propres et la moitié des biens communs doivent être pris en compte pour le calcul de la surface maximale permise par l'article L 412-5 pour exercer ce droit.

En l'espèce, les biens pris à bail par deux époux copreneurs avaient été mis en vente et l'époux avait, seul, exercé son droit de préemption. L'acquéreur évincé, qui bénéficiait d'un pacte de préférence avait sollicité l'annulation de la vente. En substance, il soutenait qu'elle se heurtait à la condition de superficie visée à l'article L 411-5 relatif à la propriété détenue par le bénéficiaire du droit de préemption ; dès lors que les deux époux s'étant portés acquéreurs des parcelles mises en vente, il convenait de prendre en considération l'ensemble de leurs biens, communs et propres.

Mais cette prétention n'a reçu aucun écho : en effet nonobstant l'achat des parcelles par les deux époux, le mari avait seul exercé le droit de préemption. Aussi, au jour où il avait notifié sa décision d'exercer ce droit, seuls ses biens propres et la moitié des biens communs devaient, effectivement, être pris en considération.

La solution retenue prolonge celle acquise précédemment (3^e Civ., 26 septembre 2001, n° 00-11903), qui, déjà, affirmait que si le droit de préemption est exercé par un seul des copreneurs et, notamment, par un seul des conjoints, seuls les biens de ce dernier sont retenus à l'exclusion des biens propres de l'époux qui ne préempte pas. Aussi, l'arrêt analysé va-t-il plus loin, puisqu'il précise que s'il y a des biens communs, il convient de retenir, dans le décompte des surfaces propriété du preneur, la moitié des terres détenues par la communauté.

► 3^e Civ., 7 mai 2014, n° 13-11776 (rejet), publié au Bulletin.

B. P.

12 – BAIL RURAL – CESSIION IRRÉGULIÈRE DU BAIL – DROIT À INDEMNISATION DES AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU FONDS :

Le preneur sortant a droit à une indemnité, « *quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, y compris en cas de cession non autorisée, au titre des travaux ou investissements réalisés sur le fonds loué, peu important qu'ils l'aient été par le sous-preneur ou le cessionnaire non autorisés* ».

Voici un arrêt qui ne manquera pas de surprendre et d'étonner les praticiens. Il consacre, en effet, le droit pour le preneur sortant, qui a gravement méconnu les obligations nées de son bail en le cédant irrégulièrement, d'obtenir du bailleur une indemnité au titre des améliorations réalisées sur le fonds par le cessionnaire non autorisé.

Un exploitant titulaire d'un bail sur diverses parcelles à vocation agricole le cède à un proche parent dix-huit mois après l'entrée dans les lieux. Ce dernier réalise au cours du bail des améliorations culturelles. Le bail ayant été résilié pour cession prohibée, et la cession ayant été annulée par un arrêt du 15 décembre 1995, les héritiers du preneur, venus à ses droits à la suite de son décès, sollicitent l'indemnisation des améliorations apportées au fonds par l'exploitant.

Pour s'opposer à cette demande, apparemment exorbitante, le bailleur soutient, à juste titre, que le preneur sortant ne peut prétendre à aucune indemnité, faute d'avoir personnellement exploité le fonds, les améliorations constatées n'étant pas de son fait, mais résultant de l'industrie et des apports financiers d'un occupant sans droit ni titre.

Autrement dit, si le preneur ayant cédé son bail n'a personnellement apporté aucune amélioration, peut-il cependant faire valoir un droit à indemnité en l'absence d'appauvrissement et, partant, de préjudice ?

La cour d'appel de Nîmes répond par l'affirmative à cette question et la troisième chambre civile de la Cour de cassation l'en approuve par une décision de principe, affirmant que « *l'indemnité prévue à l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime est due au preneur sortant, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, y compris en cas de cession non autorisée, peu important que les travaux ou investissements aient été réalisés par le sous-preneur ou le cessionnaire non autorisés, lesquels n'ont en revanche aucun droit à indemnité à ce titre* ».

Pour surprenante qu'elle soit, la solution retenue n'est pas incongrue : parce qu'à l'expiration du bail, quelle que soit la cause qui y a mis fin, le bailleur est devenu propriétaire par accession des améliorations apportées au fonds, le preneur sortant, nonobstant l'irrégularité de sa situation au regard des obligations de son bail, devient créancier par l'effet de la loi d'une indemnité dont la cause juridique est la plus-value apportée au fonds par son exploitation ou celle du cessionnaire qu'il s'est subrogé.

En définitive, loin de consacrer un enrichissement sans cause du preneur sortant, puisqu'il a son origine dans le bail, l'arrêt du 21 mai 2014 laisse implicitement, mais nécessairement, émerger la notion de plus-value apportée par le travail ou les investissements de l'exploitant, quel que soit son titre.

En réalité, peu importe la raison qui a mis fin au bail, peu importe encore la nature et l'importance des travaux, peu importe, enfin, la qualité de celui qui les a réalisés. Ce qui se révèle essentiel, c'est que la modification favorable apportée au fonds en ait amélioré la productivité et conserve, pour le bailleur, une valeur effective d'utilisation à la fin du bail.

Mais en ouvrant aussi largement le droit pour le preneur sortant d'obtenir une indemnité au titre d'améliorations qu'il n'a pas personnellement réalisées sur le fonds, l'arrêt du 21 mai 2014 ne contribue-t-il pas à conforter l'édifice de la propriété culturelle, dont la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 (JO 6 janv.) d'orientation agricole a posé la première pierre en créant le fonds agricole ? La question mérite d'être posée.

► 3^e Civ., 21 mai 2014, n° 13-15476 (rejet), publié au Bulletin ; Rev. Loyers, juillet 2014, obs. B. Peignot

B. P.

13 – BAIL RURAL – DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR – EXPLOITATION EFFECTIVE :

Afin de bénéficier d'un droit de préemption en cas de vente des parcelles louées, le preneur doit avoir exercé pendant au moins trois ans la profession agricole et exploiter par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente, selon l'article L.412-5 du Code rural et de la pêche maritime. En l'espèce, le propriétaire-bailleur a mis en vente une partie seulement des terres louées.

Les juges du fond ont considéré que le preneur ne répondait pas aux conditions requises pour la mise en œuvre du droit de préemption, au motif qu'il ne démontrait pas cultiver ou utiliser la parcelle vendue.

D'une part, le preneur invoquant un droit de préemption doit prouver qu'il remplit les conditions légales. Ainsi, il doit prouver qu'il exploite ou fait exploiter par sa famille, les terres, objet du bail rural (3^e civ., 12 janvier 1994, n° 91-20.104 ; 3^e Civ., 8 novembre 1995, n° 93-14.339 et 93-15.017, *Bull.* 1995, III, n° 226, *JCP N* 1996, II, 541, n° 2 obs. J.P. Moreau). En l'occurrence, il n'exploitait pas la parcelle vendue. Pour les juges du fond, le preneur ne répondait pas à l'exigence légale. La Cour de cassation censure cette analyse sur le visa de l'article L.412-5 précité, pour violation de ce texte. En cas de cession partielle des biens loués, il convient de se référer au « fonds » loué et non pas prendre en compte les seuls biens dont la vente est envisagée. Autrement dit, en application du principe de l'indivisibilité du bail rural, la condition d'exploitation doit être appréciée globalement, en tenant compte de l'ensemble des terres louées. Il semble que la Cour de cassation affirme cette règle formellement pour la première fois. Jusqu'alors seules deux réponses ministérielles formulaient cette analyse (Rép. Min. Fin. N° 924, JOAN 1^{er} mai 1963, p. 274 ; Rép. min. n° 2018, JOAN 7 juin 1963, p. 3224).

► 3^e civ., 4 juin 2014, n° 13-14143 (Cassation), publié au Bulletin.

Christine Lebel

14 – BAIL RURAL – CONCLUSION – NULLITÉ – RESPONSABILITÉ DÉLICTEUELLE DE L'USUFRUITIER :

Il a pu être récemment rappelé que la conclusion d'un bail sur des biens dont la propriété est démembrée constitue une opération délicate en raison des conséquences qu'elle peut comporter, si elle n'est pas conduite dans le respect des dispositions de l'article 595 alinéa 4 du code civil, qui prohibe et sanctionne, par la nullité relative du contrat, la conclusion d'un bail rural par l'usufruitier seul, sans le concours du nu-propiétaire (LDR n° 49, comm. n° 3).

On connaît également la rigueur avec laquelle le juge de cassation applique la théorie de l'apparence, en vertu de laquelle le bail consenti par le propriétaire apparent des biens ruraux loués est opposable au véritable propriétaire lorsque le locataire a traité de bonne foi sous l'empire de l'erreur commune, étant observé qu'il appartient au preneur de rapporter la preuve qu'il a traité de la sorte. Il assure ainsi une véritable protection au nu propriétaire écarté du contrat.

Ainsi le seul fait que l'usufruitier se comporte comme le seul et unique propriétaire en percevant les loyers durant des années ne caractérise pas la qualité de propriétaire apparent de l'usufruitier (3^e civ., 18 janvier 1995, n° 92-11572, *Bull.* 1995, III, n° 24 (Cassation)). Ne peut pas plus être invoquée par le preneur l'inaction du nu propriétaire, qui n'a pas été appelé à concourir à un bail rural (3^e Civ., 2 octobre 2013, n° 12-22.501 (cassation)).

L'arrêt ici rapporté ne déroge pas à ces principes bien établis.

En l'espèce, les deux enfants de la bailleresse, arguant de ce que celle-ci, qui était nue-propiétaire pour un quart et usufruitière pour le surplus, ne pouvait seule donner à bail rural, ont sollicité et obtenu des juges d'appel l'annulation de cet acte. Selon la Cour de cassation, ces derniers ont justement retenu que les pièces produites par le preneur, « *toutes postérieures à la conclusion du bail* », ne suffisaient pas à autoriser ce dernier à croire en la qualité de propriétaire de leur mère et « *ne justifiait pas avoir effectué les recherches les plus élémentaires sur la propriété de la serre alors qu'il connaissait l'existence des enfants de [la bailleresse] et qu'il n'établissait pas qu'il y ait eu ratification tacite du bail par ceux-ci* ».

En revanche, le juge de cassation a censuré l'arrêt attaqué, au visa des articles 455 du code de procédure civile et 595 al. 4 du code civil, pour avoir rejeté la demande formée par le preneur en indemnisation du préjudice résultant de l'annulation du bail, après s'être bornée à examiner les seuls manquements contractuels imputés à l'usufruitière en cours d'exécution du bail et non la faute de nature délictuelle de cette dernière, qui ne s'était pas assurée du concours du nu-propiétaire lors de la conclusion du bail.

En effet, « *en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions [de la preneuse] qui soutenait qu'en vertu de l'article 595 du code civil, l'usufruitier qui a conclu un bail rural sans s'assurer du concours du nu-propriétaire engage sa responsabilité vis-à-vis du preneur en cas d'annulation du bail, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences des textes susvisés* ».

Cette jurisprudence doit inciter l'usufruitier à la plus grande prudence car, sur le terrain délictuel, sa faute peut le conduire à verser au preneur des dommages-intérêts conséquents, ce dernier se voyant privé, par l'annulation du bail, des revenus dégagés par les biens affermés pour le temps du bail qui aurait pu rester à courir s'il avait été régulièrement passé.

► **3^e Civ., 20 mai 2014, n° 13-11314 (Cassation partielle).**

Jean-Baptiste Millard

15 – SAFER – DÉCISION DE PRÉEMPTION – QUALITÉ À AGIR :

La mise en œuvre du droit de préemption de la SAFER est fréquemment évoquée en jurisprudence car il s'agit d'un droit d'acquisition prioritaire par substitution de la SAFER à l'acquéreur, librement choisi par le propriétaire-vendeur. Dans la mesure où il est attentatoire au droit de la propriété et aux principes du droit des contrats, sa mise en œuvre doit prévoir un recours effectif au juge conformément aux exigences posées par l'article 6, § 1^{er} de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Ainsi, en application des articles L.143-13 et L.143-14 du Code rural et de la pêche maritime, l'acquéreur évincé et le candidat à la rétrocession d'une parcelle non retenue peuvent engager une action en contestation des décisions de préemption et de rétrocession. Toutefois, les textes précités ne contiennent aucune liste limitative des personnes considérées comme étant titulaire de cette action. Il faut toutefois que l'auteur de l'action ait un intérêt à agir.

En l'espèce, un GFA a vendu en mars 2002, à une personne physique, un ensemble de parcelles sur lesquelles la SAFER a exercé son droit de préemption, en mai 2002. L'acquéreur l'a contesté par acte d'huissier des 5 et 6 novembre 2002. Entretemps, en octobre 2002, le candidat évincé est devenu associé d'une SCEA. Cette dernière est intervenue volontairement dans la procédure de contestation en janvier 2008. La SAFER lui conteste la qualité à agir dans le cadre de cette procédure, au motif qu'elle n'avait pas la qualité d'acquéreur évincé, ni celle de candidate à la rétrocession.

Par un arrêt du 20 mai 2014, la Cour de cassation retient que la cour d'appel a souverainement relevé que la SCEA n'était pas partie à l'acte sous seing privé par lequel le GFA a vendu les parcelles litigieuses à la personne physique sur lesquelles la SAFER a exercé son droit de préemption. En outre, la société n'est jamais intervenue dans le cadre des discussions menées en amont des opérations de rétrocession et à la date à laquelle la SAFER a exercé son droit de préemption, celle-ci n'avait pas la qualité d'acquéreur évincé, ni celle de candidat à la rétrocession. Par conséquent, la cour d'appel en a exactement déduit que la SCEA n'avait pas qualité pour agir en nullité de la décision de préemption.

► **3^e Civ., 20 mai 2014, n° 13-15679 (Rejet).**

C. L.

16 – SAFER – CONVENTION DE MISE À DISPOSITION – OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE À L'EXPIRATION DE LA CONVENTION :

À l'expiration de la convention de mise à disposition consentie à un exploitant par une Safer dans les conditions de l'article L 142-6 du code rural et de la pêche maritime, le propriétaire des biens mis à disposition doit seulement proposer au preneur en place de lui consentir un bail, mais ne peut y être forcé en cas d'inexécution de son obligation. Tel est le principe posé par l'arrêt rapporté.

L'alinéa 4 de l'article L 142-6 du Code rural et de la pêche maritime prévoit en effet qu'« à l'expiration de la convention, lorsque celle-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article L 411-1 le bien ayant fait l'objet de ladite convention, sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place ».

Autrement dit, le texte consacre au profit du locataire en place un droit de préférence qui s'exerce à l'encontre du propriétaire et crée un droit et une obligation entre des personnes qui n'avaient, jusqu'alors, pas de lien de droit entre elles, puisque la Safer est l'intermédiaire obligé des relations contractuelles.

Mais dans le silence du texte, peut-on affirmer que le droit de préférence qu'il instaure doit nécessairement faire l'objet d'une exécution forcée ?

Telle était bien la question posée en l'espèce.

Des propriétaires avaient mis à la disposition de la Safer de Basse Normandie diverses parcelles de terre, pour une durée de cinq années, à compter du 1^{er} avril 2001, en application de l'article L.142-6 du Code rural et de la pêche maritime.

La Safer les a alors données à bail à Mme B.. À l'échéance du 30 mars 2006, le bail a été tacitement renouvelé pour la même durée entre la Safer et Mme. B. et à l'expiration de la convention renouvelée, cette dernière s'est maintenue dans les lieux et a poursuivi la mise en valeur des parcelles, en adressant le montant des fermages à la Safer. C'est alors que le propriétaire a fait savoir à cette dernière qu'il envisageait de confier l'exploitation des parcelles à un tiers et souhaitait le départ de l'exploitante.

Soutenant alors qu'elle bénéficiait d'un bail rural soumis au statut du fermage depuis le 1^{er} avril 2001, Mme B. a saisi le Tribunal paritaire des baux ruraux auquel elle a demandé de lui reconnaître l'existence d'un tel bail et, subsidiairement, de lui accorder le bénéfice d'un droit de préférence et de priorité sur la location des terres.

Les juges du fond ont considéré que, si jusqu'à l'échéance de la convention, soit jusqu'au 31 mars 2011, Mme B. ne pouvait revendiquer le bénéfice d'un bail rural sur les parcelles en cause, en revanche, au regard de l'évolution de la situation de fait depuis le 31 mars 2011, cette dernière bénéficiait sur les parcelles en litige, depuis le 1^{er} avril 2011, d'un bail rural soumis au statut du fermage.

Ce disant, les juges du fait n'étaient-ils pas allés trop loin dans la mesure et l'étendue de la sanction infligée au propriétaire ?

Par l'arrêt analysé, la Troisième chambre civile répond par l'affirmative à cette question, qui censure la décision de la Cour d'appel en retenant que « l'article L.142-6 du Code rural et de la pêche maritime ne prévoit pas de bail forcé en cas de non respect par le propriétaire de son obligation de proposer un bail rural à l'exploitant en place ».

Assurément, l'article L.142-6 ne précise pas que la sanction de l'inexécution par le propriétaire de l'obligation ainsi mise à sa charge résiderait dans la constatation de l'existence d'un bail rural soumis au statut du fermage au profit du preneur qui, malgré l'expiration du « bail Safer » dont il était titulaire, s'est maintenu en place. Il n'appartenait donc pas au juge de se substituer au législateur.

► 3^e Civ., 18 juin 2014, n°13-17002 (cassation partielle), publié au Bulletin ; *Rev. Loyers*, juillet 2014, obs. B. Peignot.

B. P.

17 – SAFER – BAIL CONSENTI PAR L'USUFRUITIER À UN NU-PROPRIÉTAIRE – ABSENCE DE FRAUDE :

L'opération consistant, pour un propriétaire de diverses parcelles de terre, à vendre la nue-propiété puis à consentir à l'acquéreur un bail moyennant un fermage de 150 euros par hectare jusqu'à son décès n'est pas soumise au droit de préemption de la SAFER, en l'absence de fraude caractérisée.

Dans l'affaire ici évoquée, la cour d'appel a pu retenir souverainement qu'il n'était pas démontré qu'un tel montage contractuel était frauduleux car :

- D'une part, le démembrement de propriété résultait du décès du propriétaire, indépendamment de la volonté de son épouse et de sa fille, qui étaient devenues, pour la première, usufruitière et, pour l'une et l'autre, nues propriétaires indivis des biens agricoles ;
- d'autre part, l'épouse s'était réservée l'usufruit, sans volonté de fraude, cependant qu'elle et sa fille en avaient cédé la nue-propiété à un exploitant au prix du marché et que le prix du bail consenti par ces dernières était conforme au barème établi par la commission consultative des baux ruraux de Seine-Maritime.

Aussi les juges d'appel ont-ils pu déduire à bon droit, selon la Cour de cassation, que cette cession de la nue-propiété doublée d'un bail rural, ne devait pas être requalifiée en vente de la pleine propriété moyennant rente viagère et n'était pas soumise au droit de préemption de la SAFER.

Cette affaire « *vient rappeler avec force que les cessions de nue-propiété ou d'usufruit ne doivent pas être regardées a priori comme suspectes de fraude au droit de préemption des SAFER* » (S. Crevel, *RD Rur.*, mai 2014, comm. 96).

► **3^e Civ., 17 février 2014, n° 12-29648 (Rejet).**

J.-B. M.

18 – SAFER – PRÉEMPTION – MISE EN DEMEURE DE RÉGULARISER LA VENTE – FORMALISME :

La simple remise par un huissier de justice d'un pli cacheté ne vaut pas mise en demeure par acte extrajudiciaire. Partant, viole l'article L 412-8 du Code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel qui décide que la remise à la Safer par un huissier d'une lettre rédigée par l'acquéreur évincé était susceptible de faire courir le délai de quinze jours imparti pour réaliser l'acte de vente authentique.

► **3^e Civ., 2 mai 2014, n° 12-35083 (Cassation)**, à paraître au Bulletin ; *Lexbase Hebdo*, édition privée, n° 574, 12 juin 2014, obs. C. Lebel.

J.-B. M.

19 – CONTRÔLE DES STRUCTURES – DÉCLARATION – CONSÉQUENCES DU DÉMEMBREMENT DU BIEN FAMILIAL SUR LA NOTION DE DÉTENTION :

Dans la perspective globale d'un contrôle des structures efficace, la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 avait supprimé le régime allégé des opérations familiales ; celle du 5 janvier 2006 l'a réintroduit et la loi d'Avenir entend en aggraver les conditions. Les tenants et les aboutissants de ces variations tiennent d'ailleurs davantage d'équilibres professionnels à trouver que de visées antifamiliales ou, à l'inverse, d'un protectionnisme lignager ou apparenté !

On en veut pour preuve que c'est à la jurisprudence qu'il revient de poser les limites de ce régime dit de la déclaration en le situant dans la perspective fondamentale des concepts du droit civil ignorés de l'article L 331-2 II. du code rural. Ici, ce sont les droits réels d'usufruit et de nue-propiété, décidément très sollicités en droit rural avec l'obligation d'information de la SAFER et le droit de préférence des propriétaires de parcelles boisées contigües, qui sont mis en lumière.

Rappelons que ce texte impose la réunion de trois conditions :

- la détention par le propriétaire depuis neuf ans et plus ;
- le caractère libre des biens dont est envisagée l'exploitation ;
- le respect des conditions d'expérience ou de diplôme par celui qui se propose de les exploiter.

C'est sur le fondement de l'article L 331-2 II du code rural qu'est censuré l'arrêt de la cour d'appel par la Troisième Chambre civile : la propriété s'étant reconstituée en 2003, au 11 novembre 2010, date d'effet du congé, le bailleur ne pouvait exciper d'une détention des biens d'une durée de neuf ans et plus. La question avait déjà été posée et résolue dans le même sens dans un arrêt du 28 novembre 2012 (n° 11-25.365) qui présentait l'originalité à l'égard de celui-ci de censurer les juges du fond sur une double violation de la loi : celle des articles L 331-1 I et L 411-58 du code rural, texte régissant la reprise.

Evoquer ces droits, c'est se référer, même de façon implicite, à leur titulaire. On attend encore et toujours, à propos des exceptions personalistes, une décision qui prendrait parti quant à celle de parenté et d'alliance sur le point de savoir si le beau-frère peut exciper de celle-ci dans l'acquisition qu'il fait de biens vendus par les parents de l'épouse de son frère...

► 3^e Civ., 21 mai 2014, n° 13-14.851 (Cassation), à paraître au Bulletin.

Marie-Odile Gain

20 - SALAIRE DIFFÉRÉ – DESCENDANT EN LIQUIDATION JUDICIAIRE – CONSÉQUENCES – DROIT PROPRE (NON) :

Si le bon sens est la chose du monde la mieux partagée, il semblerait que le partage ne soit pas définitif : on savait déjà qu'il valait mieux être pauvre et bien portant que riche et malade, désormais on sait qu'il vaut mieux pour le créancier du salaire différé orphelin, qui se distingue de celui qui aurait été désintéressé *ante mortem*, exiger sa créance avant de se trouver en liquidation judiciaire.

La Chambre commerciale confirme ici les juges du fond dans leur rejet de la demande du descendant en liquidation judiciaire, visant à lui faire reconnaître le bénéfice d'une créance de salaire différé sur le fondement de l'article L 321-13 du code rural et de la pêche maritime. Le descendant se fondait sur le fait que cette créance devait être qualifiée de droit propre exclusivement attaché à la personne, échappant à la règle du dessaisissement, et sur laquelle il devait être statué avant toute opération de partage successoral.

Se fondant sur la nature successorale du salaire différé, et de l'évaluation au jour le plus proche du partage, prévue à l'article L 323-13 al. 2 du code rural et de la pêche maritime, la jurisprudence avait pu justement déduire que le salaire différé devait et pouvait être réclamé postérieurement au décès de l'exploitant (1^{re} Civ., 21 octobre 1997, *RD Rur.* 1997, p. 577). En matière de coexploitation parentale, dont les contours conceptuels ont été posés par l'arrêt du 7 novembre 1995 (1^{re} Civ., 7 novembre 1995, *Defrénois* 1996, 1145 et 1209, Fr. Roussel et X. Savatier ; *RD Rur.* 1996, 177, obs. R. Le Guidec), cette décision permet de rejeter l'action du créancier qui demandait au survivant de régler l'intégralité de sa créance, le règlement anticipé ne pouvant être imposé car seule, à cette date, était exigible la moitié de la créance grevant l'actif de la succession ouverte (1^{ère} Civ., 30 octobre 2006, *RD Rur.* 2007, p. 25, comm. M.-O. Gain).

De l'arrêt du 11 juin 2014 résulte que la créance de salaire différé n'est pas un droit propre exclusivement attaché à la personne, qui échapperait à la règle du dessaisissement du débiteur posée à l'article 622-9 [L 641-9] du code de commerce. On rappellera que si l'article L 321-14 du code rural et de la pêche maritime qualifie la créance de salaire différé de bien propre, c'est pour réserver sa dévolution aux descendants du créancier prédécédé, et écarter les conventions matrimoniales contraires.

En la matière, notons qu'un arrêt de la 1^{ère} Chambre civile avait pu préciser que les créanciers d'un agriculteur en liquidation judiciaire ne pouvaient primer les descendants créanciers de salaires différés puisque leur créance n'était devenue exigible qu'au décès de leur père, elle n'avait pas à être inscrite (Cass. 1^{ère} civ. 20 novembre 2001, Jurisdata n° 2001-011922).

► **Com, 11 juin 2014, n° 12-28.769 (Rejet)**, publié au Bulletin.

M.-O. G.

21 – SERVITUDES – DROIT DE PASSAGE – DÉSENCLAVEMENT – EXTINCTION DE LA SERVITUDE CONVENTIONNELLE :

Par un arrêt du 17 juin 2014, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation a apporté des précisions sur la reconnaissance d'une servitude de passage, légale et conventionnelle, afin de désenclaver une parcelle.

Au titre de l'article 682 du code civil, « *le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner* ».

La cour d'appel a jugé que la servitude litigieuse était légale et que, la situation d'enclave du fonds litigieux ayant disparu, cette servitude était éteinte.

Les propriétaires de la parcelle enclavée, auteurs du pourvoi, reprochent à la décision des juges d'appel de ne pas avoir recherché, comme il le leur était demandé, s'ils avaient pu réaliser des travaux afin de permettre un accès à la voie publique limitrophe moyennant un coût non disproportionné par rapport à la valeur du fonds, cette recherche étant déterminante de la qualification de la servitude de passage.

Selon le moyen en effet, n'est pas enclavée au sens de l'article 682 du code civil la parcelle dont l'accès à la voie publique peut être assurée par la réalisation de travaux dont le coût n'est pas disproportionné par rapport à sa valeur, de sorte que la servitude de passage qui serait néanmoins instituée au profit de ce fond revêt un caractère conventionnel et ne s'éteint pas à raison de l'absence d'état d'enclave.

Toutefois, la Cour de cassation a décidé que ce moyen n'était pas de nature à permettre l'admission du pourvoi. Elle admet en conséquence que la servitude est légale, conformément à la décision rendue par la cour d'appel.

► **3^e Civ., 17 juin 2014, n° 13-19.482 (non-admission)**.

Marie Duault

22 – SERVITUDES LÉGALES - SERVITUDES DE DISTANCE DES PLANTATIONS – CHARTE DE L'ENVIRONNEMENT – QPC :

Par une décision du 7 mai 2014, le Conseil constitutionnel a jugé conformes à la Constitution les articles 671 et 672 du code civil, relatifs aux règles de distance et de hauteur des végétaux plantés à proximité de la limite de fonds voisins.

Un propriétaire avait laissé croître sa haie de thuyas plantés à moins de deux mètres de la limite de son fonds jusqu'à une hauteur de 13 mètres, les arbres empiétant de surcroît largement sur le fonds voisin.

Saisi par le voisin, le tribunal d'instance avait enjoint au propriétaire de la haie de procéder à l'élagage de la haie de thuyas et à l'ététagement des arbres pour les réduire à la hauteur maximale de deux mètres.

À l'occasion du pourvoi formé contre l'arrêt confirmatif, a été posée une QPC prétendant que les articles 671 et 672 du code civil portaient atteinte, d'une part, au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789, d'autre part aux articles 1 à 4 et 6 de la Charte de l'environnement ainsi qu'à son préambule.

Par un arrêt du 5 mars 2014, la Cour de cassation a décidé de renvoyer la QPC au Conseil constitutionnel à raison du caractère nouveau de la question, le Conseil n'ayant pas encore eu l'occasion de faire application du préambule de la Charte de l'environnement, et de son caractère sérieux au regard de ses articles 1 à 4, les textes contestés autorisant l'arrachage ou la réduction d'arbres plantés à une distance de la ligne séparative moindre que la distance légale sans que le voisin ait à justifier d'un préjudice particulier.

Par sa décision du 7 mai 2014, le Conseil constitutionnel a, en premier lieu, considéré qu'aucun des sept alinéas du préambule de la Charte de l'environnement n'institue un droit ou une liberté que la Constitution garantit, de sorte qu'ils ne peuvent être invoqués à l'appui d'une QPC sur le fondement de l'article 61-1 de la Constitution.

De fait, ces alinéas formulent des constats et des objectifs.

En deuxième lieu, il a considéré que l'article 6 de la Charte n'institue pas non plus un droit ou une liberté que la Constitution garantit, de sorte que sa méconnaissance ne peut pas être invoquée à l'appui d'une QPC sur le fondement de l'article 61-1 de la Constitution.

Le Conseil constitutionnel l'avait déjà jugé dans sa décision n° 2012-283 QPC du 23 novembre 2012.

En troisième lieu, au regard des articles 1 à 4 de la Charte dont le Conseil avait précédemment jugé qu'ils pouvaient être invoqués à l'appui d'une QPC (décision n° 2011-116 QPC du 8 avril 2011), et après avoir relevé que les dispositions contestées « *s'appliquent sans préjudice du respect des règles particulières relatives à la protection de l'environnement, notamment l'article L.130-1 du code de l'urbanisme* », le Conseil a considéré « *qu'eu égard à l'objet et à la portée des dispositions contestées, l'arrachage des végétaux qu'elles prévoient est insusceptible d'avoir des conséquences sur l'environnement* ».

De fait, l'arrachage proprement dit ne concerne que les arbres, arbustes et arbrisseaux plantés à moins de cinquante centimètres de la ligne séparative des fonds, sauf règlements ou usages contraires, et à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Enfin, pour écarter le grief tiré d'une méconnaissance du droit de propriété, le Conseil constitutionnel a considéré que les dispositions contestées n'entraînaient pas de privation du droit de propriété ; après avoir rappelé que les servitudes de voisinage sont au nombre des mesures qui tendent à assurer la conciliation des droits des propriétaires de fonds voisins et que, destinées à assurer des relations de bon voisinage et à prévenir les litiges, elles poursuivent un but d'intérêt général, le Conseil a considéré qu'eu égard à leur champ d'application très étroit et à leur portée très limitée, l'atteinte portée par ces dispositions à l'exercice du droit de propriété ne revêtait pas un caractère disproportionné au regard du but poursuivi.

► **Cons. Constit., 7 mai 2014, n° 2014-394, QPC**

Olivia Feschotte Desbois

23 – AGRICULTURE – CONCURRENCE – ENTENTE :

Par un arrêt du 15 mai 2014, la Cour d'appel de Paris a annulé la décision n° 12-D-08 rendue le 6 mars 2012 par l'Autorité de la concurrence relative à des pratiques mises en œuvre dans le secteur de la production et de la commercialisation des endives, estimant que le grief d'entente complexe et continue imputé aux producteurs d'endives et à plusieurs de leurs organisations professionnelles ne pouvait être retenu.

La Cour d'appel dresse un tour d'horizon complet de la législation applicable au secteur des endives et rappelle notamment l'article 42 TFUE, qui prévoit une application particulière des règles de concurrence dans le secteur agricole, et son règlement d'application n°1184/2006 du Conseil du 24 juillet 2006, portant application de certaines règles de concurrence à la production et au commerce des produits agricoles, et en particulier les conditions d'exemption du secteur agricole aux règles de concurrence (absence de mise en péril la réalisation des objectifs de la PAC, pas d'entrave au fonctionnement des organisations nationales des marchés).

La Cour d'appel, après avoir examiné l'ensemble des pratiques des OP et AOP au regard de leurs missions confiées dans le cadre de la PAC et des articles L.551-1 et L.552-1 du Code rural, juge que ces pratiques étaient, à l'époque où elles ont été commises, conformes à la réglementation. Elle juge notamment qu'« *il est ainsi constant que les règlements OCM et les dispositions précitées du code rural qui ont été applicables au secteur considéré des fruits et légumes pendant la quasi-totalité de la période visée par la notification des griefs ont, dans le cadre de la politique agricole commune (PAC) et pour les besoins de la réalisation des objectifs de cette politique, tendant notamment à assurer un niveau de vie équitable à la population agricole et à stabiliser les marchés, confié aux OP et aux AOP des missions s'inscrivant dans le cadre de règles dérogatoires au droit de la concurrence, notamment en ce qui concerne la régularisation des prix dans une optique de gestion de l'offre* ». La Cour d'appel ajoute que les composantes des pratiques reprochées aux parties, telles que des mesures de retrait et de dénaturation des produits, ou encore la mise en place d'un système d'échanges d'informations sur les prix se substituant à un service du Ministère de l'Agriculture, n'avaient pas, en soi, d'objet anticoncurrentiel.

La décision de la Cour d'appel ayant fait l'objet d'un pourvoi en cassation, il convient maintenant d'attendre l'arrêt de la Cour de cassation afin de confirmer cette position.

► **CA Paris, 15 Mai 2014, 2012/06498.**

Hélène Courades

24 – AGRICULTEUR EN DIFFICULTÉ – PLAN DE CESSION – BAIL RURAL – APPEL DU BAILLEUR :

À quelques mois d'intervalle, la chambre commerciale statue à nouveau sur l'attribution du bail rural lors de la cession de l'exploitation agricole en procédure collective. En effet la troisième chambre civile, par un arrêt du 14 février 2014 (3^e civ., 14 févr. 2014, n° 12 -27.827, *LDR n° 50, RD rur.* 2014, comm. 104, note S. Crevel, *Gaz. Pal.* 2-3 avril 2014, p. 18, note Ch. Lebel) a jugé l'irrecevabilité d'un pourvoi en l'absence de griefs caractérisant l'excès de pouvoir du juge à propos de la reprise du bailleur en cas d'indivision.

En l'espèce, un exploitant agricole a pris à bail rural des parcelles de terre appartenant à deux propriétaires. Il les a mises à disposition d'une SCEA. Par jugement du 12 juin 2008, le TGI a ouvert un redressement judiciaire à l'encontre de la société, étendu au preneur par une décision du 1^{er} avril 2010. L'administrateur judiciaire a déposé un projet de plan de cession. Il a reçu plusieurs offres, dont l'une émanant d'une société et une autre, d'une personne physique. Les bailleurs ont demandé au tribunal de la procédure d'attribuer les baux ruraux à cette dernière, en application de l'article L.642-1 alinéa 3 du Code de commerce. Le 3 février 2011, le tribunal a arrêté le plan de cession au profit de la SCEA et lui a attribué les baux ruraux pour une superficie totale de plus de 50 ha, y compris ceux des bailleurs qui avaient demandé l'attribution à un repreneur présenté par ces derniers. Ces derniers ont obtenu gain de cause en appel. Par la suite, la Cour de cassation a déclaré irrecevable le pourvoi-nullité du débiteur et de l'administrateur judiciaire, au motif que le bailleur a seul une prétention à avoir quant au choix de l'attributaire du bail rural. En l'absence d'excès de pouvoir, la voie du pourvoi-nullité ne leur est pas ouverte.

Cette décision se situe dans la droite ligne de la jurisprudence de la Cour de cassation en la matière : il est impossible d'imposer un nouveau preneur au bailleur dans le cadre de la cession de l'entreprise agricole en difficulté. L'impérialisme du droit des entreprises en difficulté cède le pas à l'ordre public du statut du fermage. En outre, même si ce point n'est pas évoqué directement dans le pourvoi, la motivation de la décision d'appel est intéressante, car elle semble constituer un premier pas vers une qualification de « *l'ensemble essentielle constitué d'un bail rural* », (CA Amiens 6 oct. 2011, *JurisData* n° 2011-026803), proposant des critères permettant de le caractériser.

► **Com., 27 mai 2014, n° 12-11.674 (Irrecevabilité).**

C. L.

25 – ENVIRONNEMENT – PROTECTION DES EAUX – POLLUTIONS D’ORIGINE AGRICOLE :

Les Associations France Nature Environnement et Eaux et Rivières de Bretagne ont saisi le Conseil d’Etat d’un recours pour excès de pouvoir, dirigé contre le décret n° 2011-1257 du 10 octobre 2011 relatif aux programmes d’action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution contre les nitrates d’origine agricole.

Elles reprochaient notamment à ce décret d’avoir modifié le mode de calcul du plafond de 170 kg d’azote par hectare, prévu à l’article R 211-81 du Code de l’environnement. Dans l’ancien texte en vigueur depuis le décret n° 2001-134 du 10 janvier 2001, le respect de ce seuil devait être mesuré sur chaque exploitation par surface agricole utile, déduction faite des surfaces où l’épandage est interdit. Le décret de 2011 a fait disparaître la déduction des parcelles faisant l’objet d’une interdiction d’épandage, en raison des difficultés rencontrées par l’Administration pour contrôler l’application de ce régime. Malgré les contestations des associations requérantes, le Conseil d’Etat a confirmé la conformité de l’article R 211-81 réécrit avec les dispositions du 2 de l’annexe III de la directive du 12 décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles : le texte communautaire renvoie à une quantité d’azote fixée par hectare, sans imposer de mode de calcul précis ni induire nécessairement une déduction des surfaces non épandues.

Il était encore reproché au décret attaqué de laisser aux programmes d’action en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates le soin de définir les modalités de limitation de l’épandage des fertilisants azotés, selon un principe d’équilibre à la parcelle prenant en compte les besoins en azote des cultures pratiquées et les apports en azote de toute nature. Pour les requérantes, ce nouveau dispositif était de nature à affaiblir les moyens de contrôle et contredisait l’objectif de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, inscrit à l’article L 211-1 du Code de l’environnement. Mais aux yeux du Conseil d’Etat, la contestation était davantage dirigée contre le projet de programme d’actions en cours d’instruction et ses éventuelles insuffisances que contre le décret, qui en lui-même ne porte pas atteinte à l’objectif invoqué.

Faisant application de la théorie de la loi écran, la haute juridiction administrative a enfin rejeté un moyen tiré de la méconnaissance du principe de la participation du public issu de l’article 7 de la Charte de l’environnement. Les associations requérantes contestaient à cet égard l’article R 211-81-5, qui permet au Préfet de déroger aux règles fixées dans le programme national, en présence de situations exceptionnelles, en particulier climatiques. Mais les dispositions réglementaires contestées n’étaient que la transcription d’un texte législatif et seule une QPC, non déposée en l’espèce, aurait permis l’examen de la constitutionnalité d’une règle manifestement législative.

► **CE, 3 avril 2014, 6^{ème} et 1^{ère} ss-section réunies, n° 358258 (rejet).**

François Robbe

26 – ORGANISMES GÉNÉTIQUEMENT MODIFIÉS – INTERDICTION – RÉFÉRÉ SUSPENSION :

L’Association Générale des Producteurs de Maïs (AGPM) et deux sociétés d’exploitation agricole ont contesté pour excès de pouvoir, devant le Conseil d’Etat, l’arrêté du Ministre de l’agriculture du 14 mars 2014 interdisant la commercialisation, l’utilisation et la culture de semences de maïs issues de la lignée de maïs génétiquement modifié MON 810. Si le Conseil d’Etat n’a pas encore statué au fond sur ces recours récent, il a d’ores et déjà rejeté, en référé, les requêtes en suspension, fondées sur l’article L 521-1 du CJA, qui les accompagnaient. Dans son ordonnance du 7 mai 2014, le Conseil d’Etat a conclu à l’absence de toute situation d’urgence de nature à justifier la suspension sollicitée.

L’AGPM invoquait une entrave au développement économique de la filière, mais n’apportait pas d’éléments de preuve de nature à justifier d’une atteinte grave et immédiate aux intérêts économiques de ses membres. De même, les pertes financière alléguées par les deux sociétés n’étaient pas de nature à convaincre le juge d’une situation d’urgence, alors que la culture de maïs MON 810 ne représentait pour chacune d’elles qu’une part minime de son activité. Les exploitants agricoles ne pouvaient davantage faire valoir que l’arrêté litigieux les mettait en infraction au regard des productions en cours, puisque ces

dernières ont été semées avant l'adoption de l'arrêté contesté et que les cultures litigieuses sont appelées à prendre fin rapidement.

De manière plus inattendue, le Conseil d'Etat rejette le moyen tiré du non-respect de la chose jugée, alors que le Conseil d'Etat a déjà annulé des arrêtés ministériels contenant une interdiction identique (CE, 1^{er} août 2013, n° 358103, 358615 et 359 078). En réponse aux requérantes, le Conseil d'Etat souligne les circonstances nouvelles invoquées par le Ministre, en lien avec des études scientifiques récentes qui pourraient être de nature à renouveler l'approche du sujet. Il sous-entend donc, mais sans rien affirmer, que sa décision au fond pourrait être différente de ce qu'elle fut en 2013. Le verdict final sera rendu dans quelques mois.

► **CE, ord. Référé, 5 mai 2014, n° 376808 et 377133 (rejet).**

F. R.

27 – CONTRAT DE TRAVAIL SAISONNIER – ACCORD DE MODULATION ANNUEL DU TEMPS DE TRAVAIL :

À l'occasion d'un contrôle portant sur une période de deux ans, l'URSSAF a notifié à une société employeur un redressement portant sur la réintégration dans les bases de cotisations des heures supplémentaires effectuées par les travailleurs saisonniers employés par celle-ci.

La cour d'appel a validé le redressement litigieux. Critiquant cette décision, la société soutenait que les contrats saisonniers étaient expressément soumis à des accords de modulation du temps de travail. Par conséquent, le seuil de déclenchement de la majoration pour heures supplémentaire doit être le même pour tous les salariés.

La Cour de cassation rejette le pourvoi. Elle rappelle que les accords de modulation et de réduction de la durée du travail, conclus en application de la loi n° 93-1313 du 20 décembre 1993 relative au travail, à l'emploi et à la formation professionnelle demeurent en vigueur sous réserve de l'application du régime des heures supplémentaires aux heures excédant une durée moyenne sur l'année de trente-cinq heures par semaine.

De plus, elle précise que le contrat saisonnier est par nature incompatible avec l'accord collectif de modulation annuel du temps de travail conclu dans l'entreprise. Par conséquent, les salariés saisonniers n'entrent pas dans le champ d'application de cet accord. Les heures de travail effectuées au delà des trente-cinq heures par semaine doivent être soumises au régime des heures supplémentaires et réintégrées dans l'assiette des cotisations sociales dues par la société.

► **2^e Civ., 7 mai 2014, n° 13-16.095 (rejet), publié au Bulletin.**

C. L.

28 – PERMIS DE CONSTRUIRE – DROIT DE PASSAGE SUR LES TERRAINS VOISINS :

L'arrêt ici rapporté règle la question du droit de passage du demandeur du permis de construire sur les parcelles donnant accès à son terrain.

Le Conseil d'Etat a décidé qu'un pétitionnaire n'avait pas à justifier, au soutien de sa demande de permis de construire au titre de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme, qu'il a le droit de passer sur les parcelles donnant accès au terrain d'assiette de son projet.

Au titre de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme, « *la demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique / (...) Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire* ».

Le Conseil d'Etat a considéré que ces dispositions « régissent la recevabilité de la demande d'autorisation au regard des droits sur la parcelle d'assiette de la construction qui fait l'objet de la demande, dont les conditions de desserte doivent par ailleurs être examinées pour déterminer si, au regard des règles applicables sur ce point, l'autorisation peut être légalement accordée ; qu'ainsi les dispositions précitées n'imposent pas au pétitionnaire de justifier du droit de passer sur les terrains donnant accès au terrain d'assiette ».

► CE, 11 juin 2014, n° 346333 (Rejet).

M. D.

29 – PERMIS DE CONSTRUIRE – PARC ÉOLIEN – AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC (NON) :

Aux termes des dispositions de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme, « la demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique / (...) Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire ».

En l'espèce, la cour administrative d'appel avait annulé un permis de construire un parc éolien, car l'enfouissement des câbles électriques reliant le poste de livraison au réseau public de distribution nécessitait une occupation d'ouvrages implantés sur le domaine public et la société pétitionnaire n'avait pas joint à sa demande de permis de construire l'autorisation d'occupation du domaine public pourtant requise par l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme.

Le Conseil d'Etat a néanmoins censuré le raisonnement de la cour administrative d'appel en jugeant « qu'il résulte toutefois des articles 14 et 18, alors applicables, de la loi du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité que le raccordement des ouvrages de production d'électricité au réseau public de transport d'électricité ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'électricité incombe aux gestionnaires de ces réseaux ; qu'ainsi, le raccordement, à partir de son poste de livraison, d'une installation de production d'électricité au réseau électrique se rattache à une opération distincte de la construction de cette installation et est sans rapport avec la procédure de délivrance du permis de construire l'autorisant ; que la délivrance de ce permis n'est donc pas subordonnée, hors l'hypothèse où l'installation serait elle-même implantée, en tout ou en partie, sur le domaine public, à l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation du domaine public ».

► CE, 4 juin 2014, n° 357176 (Annulation).

M.D.

III - ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

DROIT DE L'UNION EUROPÉENNE :

Règlement délégué (UE) n° 640/2014 de la Commission du 11 mars 2014 complétant le Règlement (UE) n° 1306/2013 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne le système intégré de gestion et de contrôle, les conditions relatives au refus ou au retrait des paiements et les sanctions administratives applicables aux paiements directs, le soutien au développement rural et la conditionnalité – JOUE du 20 juin 2014, L 181/48.

Règlement délégué (UE) n° 639/2014 de la Commission du 11 mars 2014 complétant le règlement (UE) n° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune et modifiant l'annexe X dudit règlement – JOUE du 20 juin 2014, L 181/1.

Règlement délégué (UE) n° 502/2014 de la Commission du 11 mars 2014 complétant le règlement (CE) n° 73/2009 du Conseil et le règlement (UE) n° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la base de calcul relative aux réductions à appliquer aux agriculteurs par les États membres dues à la réduction linéaire des paiements en 2014 et à la discipline financière pour l'année civile 2014 – JOUE du 16 mai 2014, L 145/20.

Règlement d'exécution (UE) n° 320/2014 de la Commission du 27 mars 2014 modifiant l'annexe VIII du règlement (CE) n° 73/2009 du Conseil établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct en faveur des agriculteurs dans le cadre de la politique agricole commune – JOUE du 28 mars 2014, L 93/81.

Règlement d'exécution (UE) n° 641/2014 de la Commission du 16 juin 2014 fixant les modalités d'application du règlement (UE) n° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune – JOUE du 20 juin 2014, L 181/74.

Lignes directrices de l'Union européenne édictées par la Commission concernant les aides d'État dans les secteurs agricole et forestier et dans les zones rurales 2014-2020 – JOUE du 1^{er} juillet 2014, C 204/1

DROIT NATIONAL :

Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises – JO du 19 juin 2014, p. 10105.

Décret n° 2014-450 du 2 mai 2014 relatif à l'expérimentation d'une autorisation unique en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement – JO du 4 mai 2014 p. 7654.

Décret n° 2014-494 du 16 mai 2014 relatif au régime de retraite complémentaire obligatoire pour les non-salariés agricoles – JO du 17 mai 2014 p. 8177.

Décret n° 2014-493 du 16 mai 2014 relatif aux conditions d'ouverture du droit à la majoration des pensions de retraite de base des personnes non salariées des professions agricoles – JO du 17 mai 2014 p. 8177.

Décret n° 2014-519 du 21 mai 2014 modifiant l'article R. 214-17 du code rural et de la pêche maritime – JO du 23 mai 2014 p. 8460.

Décret n° 2014-578 du 4 juin 2014 relatif à l'introduction du vote électronique par internet pour les élections des délégués cantonaux de la Mutualité sociale agricole – JO du 5 juin 2014 p. 9455.

Décret n° 2014-572 du 2 juin 2014 relatif à la reconnaissance des organisations interprofessionnelles – JO du 4 juin 2014 p. 9295.

Arrêté du 11 avril 2014 fixant pour l'année 2014 la liste des laboratoires d'analyses de terre agréés – JO du 8 mai 2014 p. 7816.

Arrêté du 12 mai 2014 portant extension d'avenants salariaux à des conventions collectives de travail étendues relatives aux professions agricoles – JO du 23 mai 2014 p. 8463.

Arrêté du 13 mai 2014 autorisant l'adaptation du système de traitement de données à caractère personnel concernant les infractions forestières dénommé « ILEX » – JO du 29 mai 2014 p. 8997.

Arrêté du 20 mai 2014 fixant le montant de la répartition entre départements des crédits du fonds d'action sanitaire et sociale de la Mutualité sociale agricole destinés à la prise en charge des cotisations sociales des personnes non salariées des professions agricoles et des employeurs de main-d'œuvre agricole – JO du 24 mai 2014 p. 8522.

Arrêté du 20 mai 2014 modifiant l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux exigences sanitaires des végétaux, produits végétaux et autres objets – JO du 25 mai 2014 p. 8580.

Arrêté du 3 juin 2014 relatif à la reconnaissance en qualité d'organisation interprofessionnelle du conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB) – JO du 7 juin 2014 p. 9630.

Arrêté du 3 juin 2014 relatif à la reconnaissance en qualité d'organisation interprofessionnelle du comité interprofessionnel du vin d'Alsace (CIVA) – JO du 7 juin 2014 p. 9630.

Arrêté du 3 juin 2014 fixant les modèles d'imprimés à utiliser par les personnes mentionnées au 2° de l'article L. 722-4 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction antérieure à la publication de la loi n° 2012-1204 du 27 décembre 2012 pour l'application des articles L. 731-14 à L. 731-23 du code rural et de la pêche maritime – JO du 17 juin 2014 p. 10000.

IV – DOCTRINE

J. CAYRON, *Le sort du bail apporté à un GAEC en cas de retrait de l'associé apporteur* (note sous CA Chambéry, 2^e ch., 10 octobre 2013, n° 13-00.477) ; *La participation personnelle des copropriétaires indivis de droits sociaux aux décisions collectives est possible, même lorsqu'un mandataire a été désigné pour représenter l'indivision* (note sous Com., 21 janvier 2014, n° 13-10.151), RD Rur., juin 2014, commentaire n° 132.

J.-L. CHANDELLIER, *Sociétés civiles agricoles et activités commerciales : aux limites de l'objet*, RD Rur., Juin 2014, étude n° 12.

S. CREVEL, *Brevet de constitutionnalité pour la privation du droit de préemption et l'absence d'action en révision du prix pour le locataire confronté respectivement à un co-indivisaire et à un adjudicataire* (note sous 3^e Civ., 13 février 2014, n° 13-40.073), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 95 ; *Démembrements de propriété : derniers jours avant la purge !* (note sous 3^e Civ., 18 février 2014, n° 12-29.648, RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 96) ; *(Presque) pas de pourvoi pour le locataire failli* (note sous 3^e Civ., 4 février 2014, n° 12-27.827), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 104 ; *Neuf ans et, de plein droit, à long terme* (note sous 3^e Civ., 12 mars 2014, n° 12-29.406), RD Rur., Juin 2014, n° 113 ; *Reprise pour exploiter dans le cadre d'une société (1) : faites vos jeux dès le congé* (note sous 3^e Civ., 14 mars 2014), RD. Rur., Juin 2014, commentaire n° 114 ; *Reprise pour exploiter dans le cadre d'une société (2) : la déclaration opacifiée* (note sous 3^e Civ., 9 avril 2014, n° 13-10.562), RD. Rur., Juin 2014, commentaire n° 115 ; *Résilier, c'est toujours renoncer* (note sous 3^e Civ., 26 mars 2014, n° 13-13.433).

P. DECHELETTE-TOLOT, *Obligation d'ouvrir un compte séparé : entrée en vigueur précisée par la loi ALUR*, Rev. Loyers, mai 2014, p. 238.

N. DISSAUX, *Présomption d'innocence et distribution agroalimentaire* (note sous Crim., 22 janvier 2014, n° 13-80.576), RD Rur., Juin 2014, commentaire n° 131.

D. GADBIN, *Aides d'Etat à l'acquisition de terres agricoles* (note sous CJUE, 4 décembre 2013, affaire C-111/10, Comm. UE c/ Cons. UE), RD Rur. Mai 2014, commentaire n° 111.

B. GRIMONPREZ, *Installations énergétiques classées : des procédures plus simples et plus souples*, Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 2-3 ; *Photovoltaïque : fin de la majoration des tarifs de la provenance européenne des panneaux* (note sous Arr. du 25 avril 2014, DEVR1409721A), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 10 ; *Plantations : le locataire à distance* (note sous 3^e Civ., 5 février 2014, n° 12-28.701), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 98.

- L. GUEGAN**, *Loi ALUR : autres dispositions relatives à la copropriété*, Rev. Loyers, mai 2014, p. 227.
- M. HERAIL**, *Assurance vie : le bénéficiaire doit rapporter les primes et non le capital* (note sous CA Poitiers, 22 janvier 2014, n° 12-03.397), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 4 ; *Incorporation d'une donation-partage dans une nouvelle donation-partage* (note sous 1^e Civ., 15 janvier 2014, n° 12-29.267), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 4.
- V. INSERGUET-BRISSET**, *Ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole* (note sous CE, 26 mars 2014, n° 369007), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 10 ; *La sanction de l'inobservation des règles de distance des plantations est sans conséquences sur l'environnement* (note sous Cons. const., 7 mars 2014, n° 2014-394), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 11 ; *Maintien de l'interdiction de la mise en culture du maïs 810 sur le territoire national* (note sous CE, ord., 5 mai 2014, n° 376808 et 377133) Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, pp. 11-12 ; *ICPE : expérimentation de l'autorisation unique* (note sous décret n° 2014-450, 2 mai 2014), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, pp. 12-13 ; *Maintien et restauration de la biodiversité en milieu agricole* (note sous projet de loi sur la biodiversité, Cons. min. du 26 mars 2014), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 13 ; *Protection de la trame bleue : QPC sur le processus d'inscription des cours d'eau* (note sous CE, 26 mars 2014, n° 374844), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 13 ; *Validation du dispositif de lutte contre la pollution de l'eau par les effluents d'élevage* (note sous CE, 3 avril 2014, n° 358258), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 14 ; *Dérogation à l'interdiction d'épandage aérien de produits phytosanitaires* (note sous CE, ord., 6 mai 2014, n° 374812), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 14 ; *Délaissement des terrains grevés de servitudes et garanties propres à l'expropriation* (note sous 3^e Civ., 26 mars 2014, n° 13-13.670), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 15 ; *Expropriation : conséquences liées à l'avis conditionné du commissaire-enquêteur* (note sous CAA Douai, 23 janvier 2014, n° 12DA01292), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 15.
- A. LANGLAIS**, *Le lisier : fertilisant ou déchet ? Responsabilités et conséquences* (note sous CJUE, 3 octobre 2013, affaire C-113/12, Donald Brady c/ Environmental Protection Agency), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 112.
- A. LAPLANCHE**, *Le bail à Cheptel*, Le Journal du Fermier et du Métayer, avril 2014 (n° 635).
- C. LAVIALLE**, *Organisation de la production et des marchés* (note sous CE, 3^e et 8^e sous-section, 6 mars 2014, n° 356100, Association des producteurs de Bourgogne et Beaujolais), RD Rur., Juin 2014, commentaire n° 130.
- C. LEBEL**, *Droit à indemnité du locataire en cas de congé non motivé* (note sous 3^e Civ., 19 février 2014, n° 11-28.806), JCP G, 28 avril 2014, n° 508 ; *Congé pour reprise et baux à long terme* (note sous 3^e Civ., 9 avril 2014, n° 12-22.388), Lexbase Hebdo, édition privée, n° 569, 8 mai 2014 ; *Clause de reprise sexennale du bailleur en cas de bail verbal* (note sous 3^e Civ., 7 mai 2014, n° 13-14.154), Lexbase Hebdo, édition privée n° 573, 5 juin 2014 ; *Mise en demeure faite par acte d'huissier : l'enveloppe est interdite !* (note sous 3^e Civ., 21 mai 2014, n° 12-35.083), Lexbase Hebdo, édition privée, n° 574, 12 juin 2014.
- C. LE GOFFIC**, *Dégénérescence des indications géographiques : où situer le point de non-retour ?* RD Rur., Juin 2014, étude n° 11.
- R. LE GUIDEC**, *La donation-partage sous surveillance*, RD Rur., Mai 2014, repère n° 5 ; *Le nu-propriétaire est recevable à demander l'attribution préférentielle* (note sous 3^e Civ., 10 juillet 2013, n° 12-16.698) ; RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 106 ; *Attribution préférentielle du bien loué et prise en compte du bail dans l'évaluation* (note sous 1^e Civ., 6 novembre 2013, n° 12-27.074), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 107.
- S. MAMBRINI**, *Déduction des déficits agricoles : plusieurs dispositifs peuvent se cumuler* (note sous CE, avis du 26 février 2014, n° 37358), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 7 ; *SARL de famille : le choix du régime fiscal des sociétés de personnes* (note sous CE, 12 février 2014, n° 358356), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 7 ; *Assouplissement des règles de BCAE*, Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 8 ; *PAC : éligibilité des demandeurs aux aides du 1^{er} pilier*, Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 8.
- N. OLSZAK**, *La constitutionnalité de la défense de la notoriété des appellations d'origine* (note sous Com., 14 janvier 2014, n° 13-19.870), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 102.
- B. PEIGNOT**, *Fixation du fermage d'une exploitation agricole hors norme* (note sous 3^e Civ., 11 mars 2014, n° 13-10.685), Rev. Loyers, mai 2014, p. 258 ; *La reprise de biens de famille dans le cadre d'une*

société (note sous 3^e Civ., 9 avril 2014, n°13-10.562), Rev. Loyers, mai 2014, ; *A propos du rapport de la Cour des comptes sur l'activité des SAFER*, RD Rur., Mai 2014, alerte n° 56.

H. BOSSE-PLATIERE, *Fiscalisation du salaire différé : chronique d'une mort sans cesse repoussée*, RD Rur., Juin 2014 ; repère n° 6.

F. ROEMER, *Le cumul du crédit d'impôt recherche avec l'exonération de l'article 207 2° du CGI*, RD Rur., Juin 2014, commentaire n° 136 ; *L'évolution du régime fiscal des salaires différés versés aux aides familiaux agricoles* (note sous loi n° 2013-1278, du 29 décembre 2013, de finance pour 2014, art. 26), RD Rur., Juin 2014, commentaire n° 138 ; *Bâtiments d'exploitation rurale : précision pour l'appréciation du caractère vétuste ou inadapté aux techniques modernes de l'agriculture* (note sous CE, 10^e et 9^e sous-section, 6 décembre 2013, n° 345518), RD Rur., Juin 2014, commentaire n° 139.

N. RONDEAU, *La difficile contestation des zonages du PLU*, RD Rur., Juin 2014, commentaire n° 134.

F. ROUSSEL, *Comment fixer le prix du bail d'un centre équestre ?* (note sous 3^e Civ., 11 mars 2014, n° 13-10.685), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, pp. 4-5 ; *Droit de préemption : la notification de l'acceptation au domicile élu est valable* (3^e Civ., 12 mars 2014, n° 12-22.440), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, pp. 5-6 ; *Bail à long terme de 18 ans : pas de droit à prorogation en raison de l'âge du preneur* (note sous 3^e Civ., 9 avril 2014, n° 12-22.388), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 6 ; *Pas de QPC sur le droit de préemption de la SAFER* (note sous 3^e Civ., 3 avril 2014, n° 14-40.006), Dict. perm. Entr. Agri., Mai 2014, p. 6 ; *Liberté du loyer ou encadrement du fermage : les baux d'établissements équestres* (note sous 3^e Civ., 11 mars 2014, n° 13-10.685), JCP G, 9 juin 2014, n° 648.

B. SAGET, *Les mesures fiscales pouvant intéresser l'agriculture*, Revue Chambre d'Agriculture, février 2014 (n° 1030), pp. 30-31 ; *La réforme des plus-values*, Revue Chambre d'Agriculture, février 2014 (n° 1030), pp. 32-33 ; *Le point sur la réforme de la TVA équestre*, Revue Chambre d'Agriculture, mars 2014 (n° 1031), p. 30.

M. SOYER, *La responsabilité des huissiers*, La propriété privée rurale, février 2014, pp. 16-17.

T. TAURAN, *Régime de retraite additionnel obligatoire en faveur des personnels enseignants et de documentation* (note sous CE, 10 février 2014, n° 368007), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 108.

P. TIFINE, *Reconduction du délai de validité de l'enquête publique en cas d'annulation de la déclaration d'utilité publique* (note sous CE, 12 mars 2014, n° 364092 et 364125), RD Rur., Mai 2014, commentaire n° 97 ; *Sanction du dépôt tardif par l'exproprié des pièces visées par son mémoire d'appel* (note sous 3^e Civ., 5 mars 2014, n° 12-28.578), RD Rur., Juin 2014, commentaire n° 124.

C. VARLET-ANGOVE, *Vers la fin de l'indemnité au preneur sortant*, La propriété privée rurale, février 2014, pp. 25-27.

Les numéros de mai 2014 (n° 423) et juin-juillet 2014 (n° 424) de la *Revue de Droit Rural* offrent, en deux parties, une étude très approfondie consacrée à « **La réforme de la PAC 2014-2020** ».

Ont contribué à cette étude :

D. BIANCHI, « *La PAC à la sauce Lisbonne : le rôle des Institutions européennes et des Etats-Unis dans la gestion de la PAC après 2013* » (juin 2014, article 14) ;

O. CURTIL, « *La réforme de la politique commune de la pêche* » (juin 2014, article 15).

D. GADBIN, « *L'OCM unique : le déclin de la régulation publique des marchés* » (mai 2014, article 9) ; « *L'OCM unique : l'organisation économique des professions en premières ligne* » (mai 2014, article 10) ;

Y. PETIT, « *18 novembre 2010 – 20 décembre 2013 : l'itinéraire au long cours de la réforme de la politique agricole commune 2014-2020* » (mai 2014, article 8) ; « *Le règlement horizontal relatif au financement, à la gestion et au suivi de la Politique agricole commune* » (juin 2014, article 13) ;

G. ROCHDI, « *Le soutien au développement rural 2014-2020* » (mai 2014, article 11) ;

V – OUVRAGES

► **Jacqueline Piedelièvre et Stéphane Piedelièvre, « La publicité foncière »,** Defrénois, Expertise Notariale, janvier 2014, 356 pages, 63 euros.

Le droit de la publicité foncière est réputé être un droit complexe et technique.

Rouage essentiel du commerce immobilier, il apparaît d'autant plus nécessaire que notre système juridique pose en principe que le transfert de propriété s'opère par le seul échange des consentements. La convention des parties étant seulement connue des contractants, il est indispensable que les tiers, ou plus précisément que certains d'entre eux, aient la possibilité de connaître le statut juridique d'un immeuble, ne serait-ce que pour sauvegarder leurs droits. Ce droit français a une forte orientation fiscale.

La conséquence en est nécessairement un certain détournement de la finalité des règles de la publicité foncière, puisque les considérations fiscales sont le plus souvent primordiales dans une matière qui a pour vocation de renforcer la sécurité des transactions immobilières.

La matière est en pleine évolution. Son organisation administrative a été en grande partie modifiée par une ordonnance du 10 juin 2010 entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2013 avec la suppression des conservations des hypothèques et leur remplacement par le service de la publicité foncière.

La dématérialisation des procédures d'enregistrement par FIDJI et surtout par Télé@ctes, la signature d'actes authentiques sur support électronique modifient certaines données du droit de la publicité foncière.

Ce droit est présenté à partir de ses principes généraux, tout en intégrant les précisions régulièrement apportées par la jurisprudence, sans omettre les implications pratiques.

Cet ouvrage intéresse tous les professionnels amenés à publier des actes ou des décisions (notaires et avocats), les étudiants, spécialement ceux de la filière notariale, ainsi que les universitaires enseignant le droit des actes courants.

VI – À NOTER

Loi d'avenir :

Au cours de sa séance du jeudi 24 juillet 2014, le Sénat a adopté les conclusions de la commission mixte paritaire sur le projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Le projet de loi sera définitivement adopté si l'Assemblée nationale adopte ces mêmes conclusions au mois de septembre prochain, lors d'une nouvelle session extraordinaire.

<http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2013-2014/775.html>

Loi relative à l'économie sociale et solidaire :

Le Sénat et l'Assemblée nationale ont adopté respectivement le 17 juillet 2014 et le 21 juillet les conclusions de la commission mixte paritaire sur le projet de loi relatif à l'économie sociale et solidaire.

Le texte est donc définitivement adopté et en attente de promulgation.

<http://www.assemblee-nationale.fr/14/pdf/ta/ta0387.pdf>