



# LA LETTRE DU DROIT RURAL

**Bulletin de liaison de l'AFDR  
4<sup>e</sup> trimestre 2015 – N° 57**

## 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. 27)

*Ont contribué à ce numéro :*

Jacques DRUAIS

Bernard PEIGNOT

Christine LEBEL

Jean-Baptiste MILLARD

Olivia FESCHOTTE-DESBOIS

François ROBBE

Marie-Odile GAIN

Lionel MANTEAU

Hélène COURADES

## ÉDITO

### **Le tonneau des danaïdes**

A la suite des manifestations de l'été, qui ont montré l'état de désespérance et d'exaspération du monde paysan et singulièrement celui des éleveurs, le Gouvernement s'est trouvé contraint de prendre des dispositions immédiates.

Il a débloqué une somme de 700 millions d'euros dans l'idée de remettre à niveau les exploitations les plus menacées.

L'observateur non averti aurait pu croire que la crise était définitivement jugulée.

Ce n'était pas l'opinion des agriculteurs, ni la nôtre. Les mêmes causes produisant les mêmes effets, il était certain qu'à court terme, les difficultés devaient réapparaître, sans amélioration du cours des principales productions.

Cela n'a pas tardé. Depuis fin janvier, les manifestations ont recommencé : routes bloquées, centres villes investis, feux de pneus ou de paille. Le gouvernement a débloqué 290 millions d'euros supplémentaires, mais en réalité 125 seulement, le surplus étant affecté à l'indemnisation de la filière « canard » anéantie par un sinistre sanitaire.

Peut-on imaginer en avoir terminé ainsi avec la crise de l'élevage ? Certainement pas. Dans quelques mois, et peut-être même avant, nous reverrons nos agriculteurs en difficulté, plus désespérés, mais sans doute aussi plus déterminés que jamais.

Les uns et les autres nous avons dit et écrit que la situation actuelle justifiait la définition et la mise en œuvre d'une nouvelle politique agricole, s'éloignant de la logique du marché, parce que la rencontre de l'offre et de la demande, dans ce domaine, ne peut déterminer un prix couvrant les charges de production et assurant au producteur une rémunération normale.

L'intervention de l'Etat s'impose.

**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](mailto:contact@droit-rural.com)**

**Site internet : [www.droit-rural.com](http://www.droit-rural.com)**

Il doit réunir l'ensemble des parties concernées : producteurs, industriels, distributeurs et consommateurs, pour parvenir à la définition des prix d'équilibres.

A l'issue de ces Etats Généraux de l'Agriculture, il lui incombera d'assurer l'application des solutions qui se seront dégagées.

Ces jours derniers, le Ministre a déclaré que « *l'Etat a pris ses responsabilités. Il a mis les moyens. Il faut que les partenaires poursuivent ce travail* ».

N'est-ce pas là un vœu pieux ?

**Jacques DRUAIS**  
Président de l'AFDR

## **I – L'AGENDA DE L'AFDR ET DE SES SECTIONS**

**Le prochain conseil d'administration de l'AFDR se tiendra  
le samedi 2 avril 2016 à 9 H 30  
8 rue d'Athènes – 75009 PARIS**

-----

Le Conseil de direction du Comité européen de droit rural  
se réunira le samedi 20 février prochain à Bonn (Allemagne)  
Parmi les points à l'ordre du jour, le congrès européen de droit rural de 2017 à Lille.

-----

En partenariat avec l'AFDR Centre-Ouest, l'Institut de Droit Rural organise  
une conférence-débat consacrée à  
« La contractualisation : Un remède à la crise des filières agricoles ? »  
Animée par Benoît GRIMONPREZ  
et Jean-Michel CLEMENT, député de la Vienne, membre de la Commission des lois  
**le vendredi 19 février 2016** - Faculté de Droit et des Sciences sociales  
15 rue Sainte Opportune – Poitiers (17H 30 – 20 H)  
Avec les présentations des étudiants du master 2 « droit de l'activité agricole et de l'espace rural ».

Programme complet à retrouver sur le site internet de l'AFDR :

<http://www.droit-rural.com/actualite-80-droit-rural.html>

Inscription gratuite et obligatoire auprès de Mme Elisabeth Rebillier

[elisabeth.rebillier@univ-poitiers.fr](mailto:elisabeth.rebillier@univ-poitiers.fr)

-----

L'association des anciens, Agri Panthéon Sorbonne, et M. le Professeur Norbert Olszak, directeur du Master 2 Droit européen de l'agriculture et des filières agro-alimentaires, en association avec l'**AFDR Ile-de-France** et la Revue de droit rural, sont heureux de vous convier à la remise des diplômes de la promotion 2014-2015,

Le 19 février prochain

Salle 1 galerie Soufflot, 1er étage, 12 place Panthéon, 75005 Paris

Programme :

18 H 30 : Mot de bienvenue de la Présidente d'Agri Panthéon Sorbonne et hommage au Professeur Hudault.

18 H 40 : « Crise de l'élevage : quelle gestion en France face aux exigences européennes ? » avec les interventions d'Hervé Lejeune, ancien Directeur adjoint de la FAO, et Eric Adam, responsable des affaires publiques du Groupe Carrefour

19 H 30 : remise des diplômes et des prix

20 H : Cocktail

20 H 45 Assemblée général de l'Association

Inscription gratuite à l'adresse suivante : [agripantheonsorbonne@gmail.com](mailto:agripantheonsorbonne@gmail.com)

-----

**La section Midi-Pyrénées organisera une réunion  
le 8 avril 2016 à la Chambre d'agriculture d'ALBI  
sur le thème : « Les nouveaux contours du droit de préemption de la SAFER »**

programme en cours de finalisation

-----

**L'Assemblée Générale de la section Bourgogne Franche-Comté se tiendra  
le vendredi 22 avril 2016 à 14 H 00, au Grand amphithéâtre  
du Conseil régional des notaires de la cour d'appel de Dijon,  
2B Avenue de Marbotte, 21000 Dijon**  
et sera suivie d'une présentation de la réforme des autorisations de plantation par les étudiants du master 2 de droit rural de l'Université de Bourgogne.  
Une table ronde composée de professionnels clôturera la conférence.

Programme complet et inscription auprès de : [irsvm@wanadoo.fr](mailto:irsvm@wanadoo.fr)

-----

Sous la direction scientifique du Professeur Hubert Bosse-Platière et de Me François Robbe,  
**les sections Bourgogne-Franche-Comté et Rhône-Alpes de l'AFDR** organisent,  
 en partenariat avec la Revue de droit rural, l'Université de Bourgogne Franche-Comté, l'institut  
 de recherche du Val de Saône - Mâconnais et l'association des étudiants du master 2 de droit  
 rural, **le 17 juin 2016** sur le site universitaire de **Mâcon**,  
 un colloque ayant pour thème :  
**« Les 70 ans du Statut du fermage et du métayage,  
 l'avenir d'un passé : le Statut à l'épreuve de l'agro-écologie ».**

Programme en cours d'élaboration à retrouver sur le site internet de l'AFDR

## II – SOMMAIRE DE JURISPRUDENCE

### **1 - ACTIVITÉ AGRICOLE – PRESSURAGE DE RAISINS – TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES :**

L'activité de pressurage de raisin ne constitue pas une activité agricole par nature au sens de l'article L 311-1 du CRPM : intervenant après la récolte, elle ne peut être présentée comme une étape du cycle biologique de la vigne. Cependant, elle peut être rattachée à l'activité agricole, en application du même article L 311-1, dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'acte de production.

Ainsi, un exploitant viticole qui presse ses raisins dans l'un de ses bâtiments peut en principe bénéficier, pour ce bâtiment, de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties accordée à tout exploitant agricole. En revanche, l'exploitant n'est pas éligible à cette exonération s'il presse dans ces bâtiments, outre ses propres raisins, des raisins qu'il achète lui-même à des tiers dans une proportion de 30 % des volumes pressurés.

► **CE, 14 octobre 2015, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> sous-sections réunies, n° 378329 (Rejet).**

**François ROBBE**

### **2 – ACTIVITÉ AGRICOLE – EXISTENCE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE – BAIL RURAL – DROIT DE REPRISE :**

Une activité de pépiniériste, complémentaire de la profession de paysagiste, consistant à planter des arbres de la même essence sur une parcelle, ne peut, à elle seule, caractériser l'existence d'une exploitation agricole.

Les conséquences d'une telle affirmation de la part de la Cour de cassation ont été importantes dans l'affaire ici rapportée, puisque la parcelle en cause avait fait l'objet de l'exercice par le bailleur de son droit de reprise. Or il résulte de l'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime que le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris et que cet engagement doit avoir pour objet une exploitation agricole.

En la cause, les juges d'appel, pour valider les deux congés litigieux, avaient retenu que la mise en terre de plants de frênes et la culture de ces plants jusqu'à leur maturité en vue d'obtenir des arbres susceptibles d'être utilisés dans le cadre d'une activité de paysagiste constituait l'exercice d'une activité agricole en ce que l'intervention humaine contribuait au développement et à la croissance du végétal. La cour d'appel d'ajouter que, même avec retard, voire avec un certain manque de rigueur dans l'entretien, le bénéficiaire de la reprise avait bien procédé aux plantations dont il se prévalait.

Retenant, d'une part, que l'activité de pépiniériste, complémentaire de la profession de paysagiste ne peut à elle seule caractériser l'existence d'une exploitation agricole et, d'autre part, que le repreneur s'était borné à planter des frênes après avoir laissé se développer une friche la première année de sa jouissance, le juge de cassation a censuré la cour d'appel au visa des articles L 331-1 et L 411-59 du code rural et de la pêche maritime.

► **3<sup>e</sup> civ., 19 novembre 2015, n° 14-23.671 (Cassation).**

**Jean-Baptiste MILLARD**

### **3 – BAIL RURAL – PREUVE – CONTREPARTIE ONÉREUSE :**

En l'espèce, la question posée était celle de savoir si l'associé d'un GAEC qui bénéficiait, sur une parcelle acquise par une commune en vue de constituer une réserve foncière, d'une convention d'occupation temporaire conclue sur le fondement de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme, avait vocation à revendiquer l'existence d'un bail rural, à la suite du congé qu'il avait reçu en raison de la mise en redressement judiciaire du groupement.

A l'appui de sa contestation, l'exploitant soutenait qu'il avait réalisé « *de lourds travaux permanents d'améliorations foncières et agronomiques qui constituaient la contrepartie onéreuse de la location* ». La cour d'appel avait, pour sa part, considéré que ces travaux d'exploitation du fonds ne pouvaient être assimilables à un loyer payable au propriétaire, et qu'en toute hypothèse aucun loyer n'était allégué, de sorte que l'associé du GAEC ne pouvait revendiquer, de son chef, l'existence d'un bail rural et prétendre au bénéfice du statut du fermage justifiant la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux.

Pour la Cour de cassation, la solution est justifiée par le seul motif tiré de ce qu'il n'existait entre la commune et l'associé du GAEC aucun bail ni aucune convention d'occupation établissant la réalité d'une mise à disposition de la parcelle litigieuse, « *abstraction faite du motif erroné mais surabondant relatif à une éventuelle contrepartie financière* », ce qui permet d'en déduire, implicitement mais nécessairement, que le caractère onéreux de la convention de mise en disposition, si celle-ci est établie, peut résulter des travaux réalisés sur le fonds.

► **3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2015, n° 13-26.225 (Rejet).**

**Bernard PEIGNOT**

### **4 - BAIL RURAL – REPRISE – CONDITION – NÉCESSITÉ D'UNE AUTORISATION D'EXPLOITER :**

L'arrêt commenté rappelle, au visa de l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime, le principe suivant lequel, lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

Avant l'intervention de l'ordonnance du 13 juillet 2006, il était exigé du bénéficiaire de la reprise qui envisageait d'exploiter dans le cadre d'une société, qu'il fût lui-même titulaire d'une autorisation d'exploiter, sauf si la société bénéficiait déjà d'une autorisation d'exploiter.

Depuis sa modification par l'ordonnance du 13 juillet 2006, l'article L.411-58 alinéa 7 précité dispose que lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société.

Pour cette raison, en application de ce texte, la troisième chambre civile censure les arrêts qui, pour valider les congés reprise, retiennent que la société dans le cadre de laquelle le bénéficiaire envisage d'exploiter les terres n'est pas tenue de solliciter une autorisation d'exploiter, dès lors que le bénéficiaire peut se prévaloir du régime de la déclaration<sup>1</sup>.

Le congé devant préciser la circonstance que les terres sont destinées à être exploitées dans un cadre sociétaire, on pouvait donc s'interroger sur le point de savoir si le juge est tenu de rechercher, au besoin d'office, si la société destinée à exploiter bénéficie de l'autorisation requise.

L'arrêt commenté a répondu par l'affirmative, puisqu'il a reproché à la cour d'appel d'avoir déclaré le congé valable sans rechercher, au besoin d'office, si le GAEC était titulaire d'une autorisation administrative d'exploiter.

En pareille hypothèse, peu importe donc la circonstance que les biens repris soient des biens dits de famille au sens de l'article L.331-2 II, le bénéficiaire de la reprise ne pourra se prévaloir du régime dérogatoire de la déclaration.

► **3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2015, n°14-24.983 (cassation).**

**Olivia FESCHOTTE DESBOIS**

---

<sup>1</sup> 3<sup>e</sup> civ., 9 avril 2014, n° 13-10562, *Bull. civ.* III n°48, *LDR* n° 51 ; 3<sup>e</sup> civ., 20 mai 2014, n°13-12199

## **5 - BAIL RURAL – CONGÉ FONDÉ SUR L'ÂGE – DROIT DE PROPRIÉTÉ – INEGALITE DE TRAITEMENT - QPC :**

« *L'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime est-il contraire au droit de propriété tel qu'envisagé aux articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et ledit article L. 411-64 introduit-il une inégalité de traitement injustifiée entre bailleurs ayant consenti un bail rural avec une personne physique ou une personne morale ?* »

Saisie de cette question prioritaire de constitutionnalité, la Cour de cassation, après avoir constaté que la déclaration n'avait pas été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel, a constaté, d'une part, que la question, n'était pas nouvelle et, d'autre part, que la question posée ne présentait pas un caractère sérieux.

Sur ce dernier point, elle a considéré que « *compte tenu des garanties de fond et de procédure, la restriction portée au droit de propriété par la disposition critiquée, qui autorise le bailleur à refuser le renouvellement du bail ou à en limiter la durée pour un preneur ayant atteint l'âge de la retraite, sous réserve de la conservation d'une exploitation de subsistance, n'est pas telle qu'elle dénature le sens et la portée de ce droit et que la différence de traitement, résultant de ce qu'un congé fondé sur l'âge, qui peut être délivré à une personne physique, ne peut l'être à une personne morale, est justifiée par la différence de situation des preneurs et n'est pas incompatible avec la finalité de la loi visant à concilier les intérêts du bailleur et du preneur* ».

Ce n'est pas la première fois que la Cour de cassation est ainsi sollicitée sur la constitutionnalité de l'article L 411-64 du code rural et de la pêche maritime, mais sa réponse est invariablement la même<sup>2</sup>

► **3<sup>e</sup> civ., 29 octobre 2015, n° 15-40.034, QPC, (non-lieu à renvoi), à paraître au bulletin.**

**J.-B. M.**

## **6 - BAIL RURAL – SOCIÉTÉ- MISE À DISPOSITION- QUALITE D'ASSOCIE DU COPRENEUR - CESSION – MAUVAISE FOI :**

Cet arrêt s'inscrit dans un autre courant jurisprudentiel établi dans le cadre de la cession : il est en effet admis que les copreneurs solidaires, qui ont mis les biens loués à la disposition d'une société alors que l'un d'entre eux n'a pas acquis la qualité d'associé, manquent à l'une des obligations essentielles du bail, ce qui suffit à les constituer de mauvaise foi et à les priver de la faculté de le céder, même en l'absence de préjudice démontré du bailleur<sup>3</sup>.

En l'espèce, pour accueillir la demande de cession du bail formée par la copreneuse au profit de son fils, les juges du fond avaient relevé que les terres louées avaient été mises à la disposition d'un GAEC et que, si celle-ci n'en avait été associée qu'en 2006 lors de la résiliation du bail par son conjoint en raison de son départ à la retraite, cependant, elle avait respecté ses obligations de participer aux travaux de façon effective et permanente alors que l'absence d'association au GAEC d'une durée limitée avait été portée à la connaissance du bailleur qui n'avait pas agi en résiliation. Pour la Cour de cassation, la cour d'appel n'a pas tiré, de ses constatations, les conséquences qui s'en évinçaient : le défaut d'association au sein du GAEC depuis la conclusion du bail constituait bien « *un manquement de la copreneuse aux obligations du bail, qui faisait, à lui seul, obstacle à la faculté de le céder, peu important que la bailleuse n'en eût pas sollicité la résiliation* ».

L'arrêt est sévère et devrait attirer l'attention des conseils des exploitants soucieux d'organiser la transmission de l'exploitation et du bail.

► **3<sup>e</sup> civ., 22 Octobre 2015, n° 14-21.949 (Cassation).**

**B. P.**

<sup>2</sup> Déjà en ce sens, 3<sup>e</sup> civ., 10 juillet 2013, QPC, n° 13-11429, *Bull. civ. III*, n° 100 ; 3<sup>e</sup> civ., 25 mai 2015, QPC, n° 15-40008, publié au Bulletin).

<sup>3</sup> 3<sup>e</sup> civ., 3 février 2010, n° 09-11528 ; 3<sup>e</sup> civ., 27 mars 2013, n° 12-15.307.

## **7 – BAIL RURAL – CESSION – MAUVAISE FOI – MANQUEMENTS CONSTATÉS AU COURS DU BAIL RENOUVELÉ :**

Le bailleur peut-il se prévaloir des manquements du preneur révélés au cours du bail primitif pour s'opposer à la cession du bail renouvelé ? A cette question, l'arrêt rapporté du 3 décembre 2015, rendu en formation de section, répond, implicitement mais nécessairement, par l'affirmative en marquant une évolution de la jurisprudence, justifiant sa publication au bulletin civil.

Pour s'opposer à la cession du bail le bailleur s'était prévalu de retards réitérés dans le paiement des fermages intervenus au cours du bail primitif, tandis que le bail s'était renouvelé sans réserve de ce dernier et sans autres incidents de paiement. Les manquements antérieurs au renouvellement du bail pouvaient-ils justifier le refus de cession ?

Le bail renouvelé constitue un nouveau bail : aussi le bailleur ne peut-il, à l'appui d'une demande de résiliation, se prévaloir des manquements antérieurement commis par le preneur que s'ils se sont poursuivis au cours de ce bail ou s'ils font sentir leurs effets sous l'empire du nouveau bail<sup>4</sup>. De même, il a été admis qu'une cession de bail ne pouvait être refusée pour des faits commis antérieurement au transfert du bail opéré à la suite du décès du preneur, à moins que les conséquences de ces faits n'aient perduré après le transfert.

Aussi, par son arrêt du 3 décembre 2005 la troisième chambre civile amorce-t-elle un revirement en s'écartant de cette jurisprudence, ce qui vaut à l'arrêt d'être publié : elle approuve la motivation des juges d'appel qui avaient constaté que « *le preneur ne contestait pas des retards dans le paiement des fermages* » et avaient déduit que « *ce dernier, qui ne s'était pas constamment acquitté de toutes les obligations nées de son bail, ne pouvait bénéficier de la faculté de le céder* ».

► **3<sup>e</sup> civ., 3 décembre 2015, n° 14-23.207 (Rejet)**, à paraître au bulletin ; Rev. Loyers, janvier 2016, obs. B. Peignot. **B. P.**

## **8 – BAIL RURAL – SOCIÉTÉ- MISE A DISPOSITION- DÉPART À LA RETRAITE DU PRENEUR- RÉSILIATION DU BAIL :**

L'arrêt du 22 octobre 2015 s'inscrit dans le cadre bien établi par la jurisprudence sur le fondement de l'article L 411-37 du code rural et de la pêche maritime : ni le départ à la retraite<sup>5</sup> du preneur associé de la société à la disposition de laquelle le fonds loué a été mis, ni la perte de la qualité d'associé<sup>6</sup> ne peuvent en eux-mêmes justifier la résiliation du bail en l'absence de préjudice causé au bailleur<sup>7</sup>. En revanche, dès lors qu'il est constaté que le preneur avait fait valoir ses droits à la retraite, et était devenu associé non exploitant, ce dont il résultait qu'il ne participait plus aux travaux de façon effective et permanente au sens de l'article L 411-37, la résiliation du bail est justifiée, car le préjudice occasionné au bailleur est, implicitement mais nécessairement, établi.

► **3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2015, n° 14-11.411 (Rejet)**. **B. P.**

## **9 – BAIL RURAL – RÉSILIATION – AGISSEMENTS DE NATURE À COMPROMETTRE LA BONNE EXPLOITATION DU FONDS :**

L'arrêt rapporté confirme, par le rejet du pourvoi, que les juges du fond apprécient souverainement si les manquements allégués par le bailleur, sont ou non, à la date de la demande en résiliation judiciaire, de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds au sens de l'article L 411-31 du code rural et de la pêche maritime.

► **3<sup>e</sup> civ., 19 novembre 2015, n° 14-21847 (Rejet)**. **B. P.**

<sup>4</sup> 3<sup>e</sup> civ., 19 septembre 2007, n° 06-17.267, *Bull. civ. III*, n° 245.

<sup>5</sup> 3<sup>e</sup> civ., 6 avril 2004, n° 02-21.247, *Bull. civ. III*, n° 68.

<sup>6</sup> 3<sup>e</sup> civ., 3 mai 2011, n° 10-16.060.

<sup>7</sup> 3<sup>e</sup> civ., 3 octobre 2012, n° 11-21.187.

## **10 - BAIL RURAL – DROIT DE PRÉEMPTION – CONDITIONS – SUPERFICIE DETENUE EN PROPRIÉTÉ :**

Bénéficiaire du droit de préemption, le preneur qui a exercé au moins pendant trois ans la profession agricole, qui a par lui-même ou par sa famille exploité le fonds mis en vente et qui n'est pas déjà propriétaire, au jour où il fait connaître sa décision, de parcelles représentant une superficie supérieure au seuil visé à l'article L 412-5 CRPM.

Aussi, justifie sa décision, la cour d'appel qui, pour juger que le preneur en place est bien titulaire du droit de préemption qu'il a exercé à l'occasion de la vente du fonds loué, retient, souverainement, qu'il avait cette qualité depuis 1995, qu'il justifiait de son activité personnelle sur le fonds et que la superficie lui appartenant en pleine propriété était inférieure à la surface maximum autorisée

Pas vraiment de principe, mais, cependant, plus que d'espèce, l'arrêt du 3 décembre 2015 contribue à dissiper les dernières équivoques pesant sur les objectifs assignés au droit de préemption, qui doit, davantage, être regardé comme un moyen offert au preneur de pérenniser son exploitation sur le bien loué, considéré comme son outil de travail, plutôt que comme une arme dirigée contre le propriétaire.

► 3<sup>e</sup> civ., 3 décembre 2015, n° 14-20.752 (Rejet).

B. P.

## **11 – BAIL RURAL – DROIT DE PRÉEMPTION – CONDITION SUSPENSIVE :**

Un propriétaire avait le 10 janvier 2010 consenti une promesse de vente portant sur plusieurs parcelles données à bail, sous condition suspensive de la renonciation du preneur au bail qu'il détenait sur ces terres ; le 10 août suivant le fermier a notifié son refus de renoncer à son bail ; le 5 novembre 2010, l'acquéreur a renoncé au bénéfice de la condition suspensive et le 28 janvier 2011 le preneur a préempté à la suite de la notification qu'il avait reçue du notaire.

Estimant que la vente à lui consentie était parfaite, l'acquéreur a assigné le propriétaire devant le tribunal de grande instance afin qu'il soit décidé que le jugement vaudrait vente. Une telle prétention n'avait aucune chance d'aboutir, ce que reconnaît l'arrêt rapporté : dès lors que « *le preneur avait fait connaître au vendeur, avant la renonciation de l'acquéreur au bénéfice de la condition suspensive stipulée en sa faveur, qu'il n'entendait pas résilier le bail qu'il lui avait été consenti et qu'il avait ensuite exercé son droit de préemption sans que la nullité en soit sollicitée, la cour d'appel avait pu exactement en déduire que l'acte initial dont se prévalait l'acquéreur était caduc* ». Mais en définitive n'eût-il pas été plus simple de constater qu'en toute hypothèse, nonobstant la question de la validité de la condition suspensive, le preneur avait régulièrement exercé son droit de préemption, et bénéficiait ainsi d'une substitution à l'acquéreur ? Pourquoi faire compliquer alors qu'on peut faire simple !

► 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2015, n° 14-20.154 (Rejet)

B. P.

## **12 – BAIL RURAL – INDEMNITÉ DE SORTIE – AMÉLIORATIONS – TRAVAUX DE RECONSTRUCTION :**

A la suite de la résiliation judiciaire de leur bail, les preneurs avaient quitté les lieux et sollicité des propriétaires le paiement d'une indemnité de sortie au titre des améliorations apportées au fonds et de la reconstruction d'un bâtiment détruit par un incendie, puis reconstruit par le bailleur grâce à l'indemnité directement versée à ce dernier au titre de la police d'assurance souscrite par les preneurs.

L'expert désigné par le juge paritaire avait comparé d'une part les éléments fournis par les preneurs aux rendements habituellement retenus pour des terres du même ordre et d'autre part l'évolution des rendements au cours des cinq années précédant le départ des preneurs aux données initiales tirées d'un état des lieux établi en 1979, lors du renouvellement du bail. Il avait, alors, conclu, dans son rapport, que les rendements avaient progressé, « *peu important que ceux-ci fussent inférieurs aux rendements départementaux* ».

Les juges ont accueilli la demande d'indemnité au titre des améliorations en retenant qu'en l'absence d'état des lieux, l'indemnité au preneur sortant peut être déterminée par une comparaison de la valeur de rendement à l'entrée avec la valeur de rendement précédant les dernières années du bail. Aussi, pour condamner le bailleur à indemniser le preneur au titre des améliorations culturelles, la cour d'appel a-t-elle pu se fonder sur les conclusions de l'expert qui avait comparé les rendements habituellement retenus au cours des premières années du bail, pour des terres du même ordre que celles louées, et l'évolution des rendements constatés au cours des cinq années précédant le départ des preneurs.



En rejetant le pourvoi, la Troisième chambre civile confirme, implicitement mais nécessairement, que la preuve de l'existence des améliorations peut résulter d'une comparaison par l'expert désigné à cette fin, de la valeur de rendement à l'entrée dans les lieux avec celle précédant ou suivant les dernières années du bail.

En outre, l'arrêt se prononce également sur une question, apparemment inédite, qui était celle de savoir si les preneurs pouvaient revendiquer l'existence d'une créance à l'encontre du bailleur au titre des travaux de reconstruction d'un bâtiment d'habitation compris dans le bail, détruit par un incendie et reconstruit par le bailleur avec les fonds directement versés à ce dernier au titre de la police souscrite par les preneurs. Il s'agissait d'une difficulté suscitée par l'application combinée des articles L 411-30- II et III et L 411-71 du CRPM : en effet d'une part, en cas de demande de reconstruction d'un bâtiment sinistré, le bailleur doit réaliser les travaux à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance et d'autre part, dans le cas où le preneur a participé au financement des dépenses de reconstruction, il a droit, s'agissant des bâtiments, à une indemnité égale au coût des travaux déduction faite de l'amortissement et de la part de ces travaux financés par une subvention.

Or, l'indemnité d'assurance ne constitue pas une subvention au sens de l'article L 411-71. Aussi le seul fait que le preneur ait, au cours du bail, payé les primes d'assurance -(qui sont en principe à la charge du bailleur en vertu de l'article L 415-3)- permettait-il d'en déduire que le preneur avait participé au financement des travaux de reconstruction ?

La Cour d'appel saisie de la demande d'indemnisation avait répondu par la négative, retenant que « *les preneurs n'avaient pas participé, même indirectement, au financement de cette reconstruction en payant les primes d'assurance ayant permis au bailleur de percevoir l'indemnité due par l'assureur en raison du sinistre survenu dans ce bâtiment* ».

Cette analyse est censurée dans l'arrêt du 5 novembre 2015 qui affirme que « *le preneur qui, après le sinistre d'un bâtiment loué, participe, même indirectement, au financement des dépenses de reconstruction, a droit, à ce titre, à une indemnité calculée suivant la règle posée à l'article L 411-71-1° du code rural et de la pêche maritime* ».

Autrement dit en acceptant d'affecter l'indemnité d'assurance, qui est entrée dans son patrimoine et qui est sa propriété, à la reconstruction du bâtiment sinistré, le preneur participe bien au « *financement des dépenses de reconstruction* » au sens de l'article L 411-30 III, peu important que cette indemnité soit versée directement au bailleur, au titre de la stipulation pour autrui propre au contrat d'assurance. C'est bien à ce titre que l'arrêt du 5 novembre 2015 est novateur, justifiant sa publication au bulletin civil : il complète dans un sens particulièrement favorable au preneur sortant, le dispositif économique introduit dans le statut du fermage par la loi n°90-85 du 23 janvier 1990 sur l'exploitation agricole<sup>8</sup>, pour protéger ce dernier en cas de destruction d'un bâtiment compris dans le bail.

► **3<sup>e</sup> civ., 5 novembre 2015, n° 14-23.875, (Cassation partielle)**, à paraître au bulletin ; Rev. Loyers, janv. 2016, obs. B. Peignot. **B. P.**

### **13 – BAIL RURAL – INDEMNITÉ DE SORTIE – DETERMINATION DU MONTANT :**

A la fin de leur bail, les preneurs avaient sollicité le paiement d'une indemnité de sortie de bail en application de l'article L 411-69 du CRPM pour les bâtiments qu'ils avaient construits sur les parcelles louées. Les juges saisis de cette demande y ont fait droit en se fondant sur l'arrêté préfectoral, visé à l'article R 411-19, auquel renvoie l'article L 411-71, qui indiquait que si les constructions réalisées par le preneur et amorties avant la fin du bail conservaient une valeur d'usage et une utilité pour la propriété donnée à bail, l'indemnité devait être fixée selon leur état d'usage. En l'espèce, l'expert ayant constaté que les bâtiments en cause étaient vétustes mais encore utilisables pour y entreposer du matériel ou du foin, la demande d'indemnité de sortie à ce titre devait être accueillie.

► **3<sup>e</sup> civ., 3 décembre 2015, n° 14-24.575 (Rejet)**

**B. P.**

<sup>8</sup>Article 41 de la loi n°90-85 du 23 janvier 1990 complémentaire à la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social.

#### **14 – BAIL RURAL – CONFLIT ENTRE DEUX PRENEURS- ANTERIORITÉ DU TITRE :**

Un litige était survenu entre deux preneurs qui, chacun en ce qui le concerne, se prévalaient d'un bail écrit sur les mêmes parcelles : le premier avait produit un acte authentique consenti par son père le 24 mars 1970 sur quatre des parcelles données à bail sous seing privé le 1<sup>er</sup> mai 2005 au second. Le premier preneur, qui était apiculteur, utilisait les parcelles à lui données à bail pour y placer des ruches. Constatant qu'elles étaient occupées par le second preneur, il avait demandé au tribunal paritaire de déclarer le dernier bail inopposable à son égard.

Ni le tribunal ni la Cour d'appel n'ont fait droit à la demande, considérant en substance que l'apiculteur « *ne justifiait ni du versement de fermages, ni de l'exercice continu d'une activité agricole sur les 12 ha concernés, l'exploitation personnelle récente de ruches sur deux des parcelles considérées ne pouvant suffire* » de sorte qu'il « *ne pouvait se prévaloir utilement de l'existence d'un bail rural dont la validité était affectée par l'absence de ses éléments constitutifs* ».

Au visa de l'article L 411-4 alinéa 1<sup>er</sup> du CRPM que la cour d'appel a violé, la troisième chambre civile censure cette motivation en rappelant le principe : « *entre deux preneurs successifs de la même chose louée, celui qui a l'antériorité du titre doit être préféré à l'autre, son droit étant opposable au tiers depuis le jour où il a acquis date certaine, et par conséquent au second preneur qui a un titre postérieur au sien* ».

► 3<sup>e</sup> civ., 3 décembre 2015, n° 14-23.711 (Cassation).

B. P.

#### **15 - BAIL RURAL – CLÔTURE DE LA PARCELLE – IMPOSSIBILITÉ D'ACCÈS – PRÉJUDICE :**

La présente espèce est pour le moins originale. Un agriculteur exploite un îlot cultural composé de plusieurs parcelles dont l'une, située en son centre, sur laquelle il est titulaire d'un bail verbal ; les nouveaux propriétaires de la parcelle décident de clore leur bien, et font édifier, sur tout son pourtour, une clôture en grillage métallique avec soubassement en ciment, fermée par un portail dont ils n'ont remis la clé à leur preneur que plusieurs années après son édification.

Privé d'accès à la parcelle louée, le preneur saisit le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'obtenir que les bailleurs soient condamnés à enlever la clôture et au paiement de dommages-intérêts au titre des années culturales durant lesquelles il n'a pu exploiter la parcelle.

Débouté de ses demandes par les juges du fond, le preneur a formé un pourvoi. Le premier moyen, portant sur la demande d'enlèvement de la clôture, soutenait que le bailleur avait manqué à son obligation d'assurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée, en vertu de l'article 1719 du code civil, et avait, durant le bail, changé la consistance de la chose louée, en violation de l'article 1723 du même code.

Le moyen est rejeté, la cour d'appel ayant souverainement constaté que la largeur du portail permettait l'accès des engins agricoles, de sorte que la seule remise d'une clé du portail permettait d'assurer une jouissance paisible et complète au preneur.

L'arrêt est en revanche partiellement cassé sur le second moyen, sur le fondement de l'article 455 du code de procédure civile, l'arrêt ayant à tort débouté le preneur de sa demande d'indemnisation du préjudice subi du fait de l'impossibilité pour le preneur de mettre en valeur la parcelle louée, quand la cour d'appel avait constaté que pendant de nombreuses années, il n'avait pu accéder à ladite parcelle, les bailleurs ne lui en ayant pas remis la clé.

Le droit du propriétaire de clore son héritage, prévu par l'article 647 du code civil, l'a donc emporté sur la gêne et les contraintes occasionnées pour l'exploitation d'une parcelle entièrement clôturée, située au beau milieu d'un ensemble d'un seul tenant cultivé en céréales.

► 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2015, n° 14-24.573 (cassation partielle).

O. F.-D.

## **16 - BAIL RURAL - IMPÔT FONCIER – DÉGREVEMENT CONSENTI AU BAILLEUR – CRÉANCE CORRESPONDANTE DU PRENEUR :**

Les arrêts sont rares qui statuent sur le fondement de l'article L 411-24 du code rural et de la pêche maritime. En application du principe posé par ce texte, la Cour de cassation énonce que « *dans le cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur du bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier ; que celui-ci peut la déduire du fermage et qu'à défaut le propriétaire doit lui en ristourner le montant.* »

En conséquence, elle censure l'arrêt qui n'avait accordé au preneur que la différence entre le montant du dégrèvement et le fermage dû au titre de l'année considérée, alors qu'il avait droit au remboursement de la totalité du dégrèvement obtenu.

► 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2015, n°13-24.224.

O. F.-D.

## **17- BAIL RURAL- ACTION EN REPETITION- QUALITE-D'INTERMEDIAIRE :**

Un agriculteur qui avait exploité des parcelles gracieusement mises à sa disposition par son père avait établi plusieurs factures au nom d'un exploitant et perçu de ce dernier diverses sommes à l'occasion de la libération des lieux. Le lendemain, le propriétaire avait établi un bail à long terme au profit de cet exploitant sur les mêmes parcelles. Ce dernier a alors assigné l'agriculteur en restitution des sommes versées. Les juges ont écarté la demande : en effet « *la qualité d'intermédiaire n'était pas établie par les preneurs qui en supportaient la charge de la preuve, de sorte qu'il n'y avait pas lieu à répétition des sommes directement versées par les preneurs entrants à l'exploitant sortant* ». Il s'agit là d'une application littérale de l'article L 411-74 du CRPM qui vise uniquement « *tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire* ». L'arrêt analysé tire, en réalité les conséquences de la position de principe, prise dans une précédente décision concernant le même litige<sup>9</sup>.

► 3<sup>e</sup> civ., 14 janvier 2016, n° 14-14.641 (Rejet)

B. P.

## **18 - BAIL RURAL – RÉSILIATION – DÉFAUTS DE PAIEMENT DES FERMAGES - OUTRE MER :**

L'arrêt rapporté présente un double intérêt : d'une part il concerne le régime des baux consentis en outre-mer (L 461-1 et s.) ; d'autre part, il tempère sensiblement les conséquences d'une application littérale de l'article L 411-31 du CRPM.

Des bailleurs, propriétaires de parcelles situées sur l'île de la Réunion, avaient adressé à la preneuse diverses mises en demeure pour absence de paiement des fermages aux échéances. Estimant que les conditions de résiliation du bail étaient remplies au regard de l'article L 461-5 du code rural, applicable en l'espèce, ils avaient saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation. Le tribunal, approuvé par la cour d'appel, a écarté la demande en constatant qu'au jour du dépôt de la requête la preneuse avait réglé tous les fermages de sorte que la demande en résiliation n'avait plus de fondement. C'est ce que confirme l'arrêt rapporté : « *ayant exactement retenu que les motifs de la résiliation judiciaire s'apprécient à la date de la demande en justice et constaté qu'au jour de la saisine du tribunal la preneuse avait réglé tous les fermages dus, la cour d'appel a pu en déduire, sans méconnaître l'article L 461-5 qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la résiliation du bail* ». La situation ultra-marine du bail justifie-t-elle que les juges fassent preuve d'une plus grande mansuétude qu'en métropole dans l'application du dispositif visé à l'article L 411-31 auquel renvoie l'article L 461-5, en cas de retards réitérés dans le paiement des fermages ? On pourrait le penser, car la Troisième chambre civile a eu l'occasion de juger qu'aucun paiement n'étant intervenu avant la fin du délai de trois mois suivant la seconde mise en demeure, l'acceptation d'un paiement tardif ne pouvait constituer une renonciation à se prévaloir d'un droit acquis prévu par la loi<sup>10</sup>.

► 3<sup>e</sup> civ., 14 janvier 2016, n° 14-19.542 (Rejet)

B. P.

<sup>9</sup> 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 2012, n°11-14.834, Rev. Loyers 2012, 268, obs. BP.

<sup>10</sup> 3<sup>e</sup> civ., 31 octobre 2007, n° 06-18338.

## **19 - BAIL EMPHYTÉOTIQUE – EFFONDREMENT DES BÂTIMENTS - OBLIGATION DE RECONSTRUCTION :**

La société est tenue de procéder aux réparations relatives aux parties des bâtiments même en mauvais état lors de la prise de possession à défaut de stipulation contractuelle relative au sort des biens déjà dégradés au début du bail.

En l'espèce, par acte du 19 mai 1988, un couple de propriétaires a donné à bail emphytéotique pour une durée de 98 ans à une société plusieurs parcelles de terrain comportant des bâtiments. Au cours du bail, soutenant que la société preneuse avait manqué à son obligation d'entretien des bâtiments, les bailleurs l'ont assignée en paiement d'une certaine somme au titre des travaux de remise en état.

En application de l'article L. 451-8 du code rural et de la pêche maritime, applicable à défaut de stipulation contractuelle relative au sort des biens déjà dégradés au début du bail, les juges du fond ont considéré que la société était tenue de procéder aux réparations relatives aux parties des bâtiments même en mauvais état lors de la prise de possession. En outre, il avait été relevé qu'il était établi que les locaux étaient en état de délabrement à l'entrée du preneur et ne présentaient pas d'effondrement, tandis que, selon constat dressé le 23 juin 2005, ils étaient à cette date totalement ou partiellement effondrés et que le délabrement des bâtiments à la signature du bail ne caractérisait pas un vice de la construction, dès lors que les bâtiments édifiés, il y a plus d'un siècle, avaient été édifiés selon les techniques en usage à l'époque. En revanche, le défaut d'entretien du bâti par l'emphytéote était patent. Pour cette raison, la cour d'appel a pu valablement en déduire que l'effondrement des bâtiments n'était pas dû à un vice de la construction et que la société avait manqué à ses obligations contractuelles.

► **3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2015, n° 14-25.415 (Rejet).**

**Christine LEBEL**

## **20 - MISE EN PENSION DE CHEVAUX – PAIEMENT - CHARGE DE LA PREUVE :**

Le contentieux opposait le propriétaire d'un cheval, qui avait confié celui-ci à un entraîneur en vertu d'un contrat de location de carrière de courses.

A la suite de désaccords sur les pensions dues par le propriétaire, l'entraîneur l'a assigné en paiement et obtenu satisfaction de la part des juges du fond.

Pour condamner le propriétaire au paiement des factures produites par l'entraîneur au titre des pensions dues pour la période de novembre 2003 à février 2004 inclus, la cour d'appel a retenu que, même si le contrat de location n'avait pris effet qu'à la date du 26 février 2004, date de sa publication à la Société d'encouragement à l'élevage du cheval français, le propriétaire était bien redevable envers l'entraîneur des pensions non acquittées avant cette date, dont il ne justifiait pas du règlement, alors même qu'il avait acquitté les factures antérieures.

La cassation était imparable au visa des articles 1315 et 1347 du code civil car, en statuant ainsi, alors que nul ne peut se constituer de titre à lui-même et qu'il appartenait dès lors à l'entraîneur, qui réclamait l'exécution d'une obligation, de la prouver, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé ces textes.

► **3<sup>e</sup> civ., 28 octobre 2015, n° 14-24.683 (cassation).**

**J.-B. M.**

## **21 - SAFER - DROIT DE PRÉEMPTION - OFFRE DE VENTE – DÉCLARATION :**

Le propriétaire de parcelles à usage agricole ayant décidé de les vendre, le notaire chargé de la vente a adressé à la SAFER la déclaration prévue à l'article R 143-9 du CRPM, visant les projets d'aliénation bénéficiant d'une exemption au droit de préemption, qui précisait, en l'espèce, que les parcelles étaient louées depuis plus de trois ans. La Safer a contesté la qualité de preneur en place et a notifié sa décision de préemption au notaire. La venderesse a, alors, renoncé à la vente et la Safer l'a assignée en réalisation forcée de la vente.

La question posée était bien celle de la portée de la déclaration adressée par le notaire à la Safer : valait-elle offre de vente, donnant ouverture au droit de préemption ? Une réponse négative s'imposait, depuis un arrêt du 7 décembre 2011 : la déclaration prévue à l'article R 143-9 ne vaut pas offre de vente<sup>11</sup>. C'est ce rappelle l'arrêt analysé : « *la déclaration prévue à l'article R 143-9 ne vaut pas offre de vente, de sorte que la notification par la Safer de son droit de préemption n'a pas eu pour effet de rendre la vente parfaite, et qu'en conséquence la venderesse pouvait valablement revenir sur sa décision de vendre* ».

► 3<sup>e</sup> civ., 5 novembre 2015, n° 14-21854 (Rejet).

B. P.

## **22 – SAFER - RÉTROCESSION - CONTESTATION - DÉLAI – INTERRUPTION :**

Des candidats à une rétrocession de parcelles acquises par la Safer avaient assigné cette dernière et les attributaires en annulation des opérations de rétrocession. Ces derniers avaient alors soulevé une fin de non-recevoir tirée de la nullité de l'assignation faute de comporter la constitution d'un avocat au barreau du tribunal de grande instance saisi.

La cour d'appel avait accueilli la demande en retenant deux séries d'argument : d'une part la nullité de fond entachant l'assignation pour défaut de constitution d'un avocat inscrit au barreau du tribunal saisi ne constituait pas un simple vice de procédure susceptible d'être régularisé sans autre limite que la durée de l'instance ; d'autre part les conclusions des demandeurs signifiées après la date d'expiration du délai de six mois de forclusion dont les candidats disposaient pour contester la décision de rétrocession n'avaient pas eu pour effet de couvrir cette nullité.

La troisième chambre civile, par son arrêt du 11 mars 2015<sup>12</sup>, faisant preuve de mansuétude tant à l'égard des candidats à la rétrocession malheureux que de leur conseil imprudent, a censuré l'analyse de la cour d'appel au visa de l'article 2241, alinéa 2, du code civil: elle rappelle que « *ce texte ne distinguant pas entre le vice de forme et l'irrégularité de fond, l'assignation même affectée d'un vice de fond a un effet interruptif* »<sup>13</sup>. Les praticiens habitués des prétoires seront bien avisés de vérifier, avec rigueur, les règles concernant la constitution d'avocat, faute de quoi, leur responsabilité pourrait être recherchée, du moins sans la mansuétude de la jurisprudence !

► 3<sup>e</sup> civ., 11 mars 2015, n° 14- 15.198, (Cassation), à paraître au bulletin.

B. P.

## **23 - SAFER - VENTE - NOTIFICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR UNE PARTIE DES BIENS VENDUS – PRÉEMPTION SUR LE TOUT – ANNULATION :**

Dans cet arrêt la Cour de cassation a validé la position des juges du fond qui avaient annulé la préemption exercée par la SAFER sur la totalité de l'objet de la vente indivisible, alors que la notification précisait qu'un des biens se situait hors du champ d'application du droit de préemption.

L'attendu réfutant la position de la SAFER fondée sur une violation de l'article R 143-9 du code rural résume les limites de la « préemptabilité » de l'objet de la vente : « *attendu qu'ayant relevé par motifs propres et adoptés que la SAFER ne critiquait pas l'indivisibilité de la vente et exactement retenu que, s'agissant d'une vente globale de plusieurs parcelles contiguës n'ayant fait l'objet que d'un seul acte, l'exercice par la SAFER de son droit de préemption ne pouvait conduire à une division forcée de l'objet de la vente, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que la SAFER ne disposait pas du droit de se porter acquéreur de la totalité du bien vendu et que les décisions de préemption devaient être annulées* ».

<sup>11</sup> 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 2011, n° 10-24.000.

<sup>12</sup> Malgré son ancienneté, nous avons voulu évoquer cet arrêt, important pour les praticiens, que nous avons omis de viser dans les deux dernières LDR.

<sup>13</sup> Déjà en ce sens, 2<sup>e</sup> civ., 16 octobre 2014, n° 13-22.088, *Bull. civ. III*, n°215

On comprend donc que si la SAFER avait assigné le vendeur en division de l'objet de la vente, elle aurait pu, le cas échéant, préempter les biens compris dans le champ d'application de son droit de préemption<sup>14</sup>. Exercer son droit de préemption sans passer par cette étape contentieuse revenait à une division forcée de l'objet de la vente. Cette décision reprend la solution d'un arrêt du 7 décembre 2011 où les faits démontraient que l'opération avait fait l'objet d'une déclaration préalable d'opération exemptée, ce qui interdisait à la SAFER de préempter car, comme l'énonce la Cour de cassation, *cette déclaration ne vaut pas offre de vente*.

L'arrêt rend compte d'une procédure antérieure à la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 qui a institué un droit de préemption partiel pour la SAFER, exposé à l'article L 143-7-1 alinéa 2 du code rural et de la pêche maritime, qui neutralise les tentations d'évasion des parties au contrat de vente.

L'article R 143-4 de ce code, dans sa rédaction issue du décret du 31 juillet 2015, apporte des précisions nécessaires à la mise en œuvre de ce nouveau droit de préemption partielle et en établit la difficulté pratique, ce qui revient implicitement à dissuader le recours aux ventes indivisibles.

► **3<sup>e</sup> civ., 15 septembre 2015, n° 14-22.262 (Cassation).**

**Marie-Odile GAIN.**

#### **24 - CONTRÔLE DES STRUCTURES - RÉGIME DÉCLARATIF - BIENS REÇUS D'UN PARENT OU ALLIÉ :**

Selon l'article L. 331-2 II du CRPM, une opération en principe soumise à autorisation d'exploiter peut faire l'objet d'une simple déclaration, si les biens sont libres de location, si le déclarant remplit les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle requise par l'article R 331-2 du même code, et s'il a reçu les biens qu'il entend exploiter par vente, location, succession ou donation d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré, à condition que ce parent ou allié les détienne lui-même depuis plus de neuf ans.

La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 a ajouté une condition supplémentaire pour l'application de ce régime déclaratif : l'opération doit permettre l'installation d'un nouvel agriculteur, ou l'extension d'une exploitation existante dans une limite définie par le schéma directeur régional des exploitations agricoles. Cette dernière condition n'est à ce jour applicable que dans les régions qui sont d'ores et déjà dotées d'un schéma régional.

Dans un arrêt du 27 novembre 2015, le Conseil d'Etat a apporté des précisions quant à la condition de détention pendant neuf ans qui doit être remplie par le parent ou allié ayant transmis ou cédé le bien faisant l'objet de la déclaration. Au sujet d'une veuve, qui avait la qualité d'usufruitière des parcelles litigieuses depuis le décès de son mari survenu moins de neuf ans auparavant, le Conseil d'Etat a jugé que la condition de détention personnelle pendant neuf ans n'était pas remplie.

La motivation de l'arrêt laisse à penser que la détention par un parent ou allié en qualité d'usufruitier pendant plus de neuf ans permet d'ouvrir l'application du régime déclaratif. Le Conseil d'Etat approuve en effet la Cour Administrative d'Appel de Douai, dont l'arrêt n'avait sanctionné que l'insuffisance de la durée de détention. Sur ce point, la position du juge administratif est conforme à celle de la Cour de cassation, selon laquelle la détention du parent ou allié en qualité de nu-propriétaire ne permet pas la mise en œuvre du régime déclaratif de l'article L 331-2 II<sup>15</sup>.

► **CE, 27 novembre 2015, 5<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> sous-sections réunies, n° 378068 (Rejet).**

**F. R.**

#### **25 - CONTRÔLE DES STRUCTURES – REFUS D'AUTORISATION D'EXPLOITER - RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATION :**

Lorsqu'un refus d'autorisation d'exploiter présente un caractère illégal, la responsabilité de l'administration peut être engagée vis-à-vis de l'exploitant éconduit. Il faut cependant que ce dernier rapporte la preuve du caractère certain de son préjudice. Dans le cas où il envisageait de prendre des parcelles à bail, il lui appartient de démontrer l'intention sérieuse et ferme des propriétaires concernés de lui consentir un bail.

► **CE, 27 octobre 2015, 5<sup>ème</sup> sous-section jugeant seule, n° 375541 (Annulation)**

**F. R.**

<sup>14</sup> V° M.-O. GAIN, *Le droit de préemption de la SAFER et les ventes indivisibles*, JCPN. 2002, 1396, p. 977.

<sup>15</sup> 3<sup>e</sup> civ., 28 novembre 2012, n° 11-25365 ; 3<sup>e</sup> civ., 21 mai 2014, n° 13-14.851.

## **26 - CONTRÔLE DES STRUCTURES – APPRÉCIATION DE LA SURFACE EXPLOITÉE - ERREUR DE FAIT :**

Par un arrêt du 3 octobre 2013, la Cour Administrative d'Appel de Douai avait annulé un jugement du tribunal administratif d'Amiens, qui lui-même avait annulé une autorisation d'exploiter.

Dans les considérants de sa décision, la CAA avait retenu que le bénéficiaire de l'autorisation d'exploiter litigieuse exploitait 115 ha 28 a et 82 ca dans le département de l'Oise. Or, s'il exploitait bien 101 ha 75 a dans ce département, il mettait également en valeur 69 ha 50 dans le département de l'Eure et Loir.

Une fois n'est pas coutume, le Conseil d'Etat, juge de cassation, a sanctionné l'erreur de fait commise par le juge d'appel. Il estime que cette erreur a rendu incertaine la portée de l'arrêt de la Cour, de sorte que celle-ci devra instruire et juger à nouveau cette affaire. La position du Conseil d'Etat est logique, puisque les schémas directeurs départementaux des structures agricoles, et demain les schémas régionaux qui les remplacent ou les remplaceront, fixent et fixeront, pour l'exercice du contrôle des structures, des surfaces de référence différentes en fonction des spécificités locales.

**CE, 20 novembre 2015, 5<sup>ème</sup> sous-section jugeant seule, n° 373816 (Annulation).**

**FR**

## **27 - SUCCESSION AGRICOLE – ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE :**

Dans le cadre des opérations de compte, liquidation et partage d'une succession portant sur des parcelles mises en valeur dans le cadre d'un GAEC, l'une des deux héritières avait sollicité leur attribution préférentielle au profit de son petit-fils, associé du groupement. Ses neveux, enfants de sa sœur décédée, avaient contesté cette opération en soutenant que la condition d'exploitation exigée par l'article 831 du code civil n'était pas remplie, dès lors que les terres en cause étaient exploitées par le groupement et non par le petit-fils de l'héritière.

Ce moyen, qui méconnaissait l'effacement de la personnalité morale du groupement et le principe de transparence, a été jugé par la première chambre civile comme étant dépourvu de fondement : « *la participation effective à la mise en valeur de parcelles agricoles par l'un des descendants de l'héritier suffit à justifier l'attribution préférentielle de ces biens, peu important les conditions juridiques de leur exploitation* ». Cette formulation générale a vocation à s'appliquer à toutes les formes juridiques d'exploitation.

► **1<sup>re</sup> civ., 2 décembre 2015, n° 14-25.622 (Rejet) à paraître au Bulletin.**

**B. P.**

## **28 - SUCCESSION AGRICOLE- RAPPORT – DETTE EXISTANT AU JOUR DE LA SUCCESSION – PRESCRIPTION :**

Aucun rapport n'est dû à la succession, sur le fondement de l'article 843 du Code civil, au titre de dettes de fermages qui se trouvent prescrites par application de la prescription quinquennale au jour de l'ouverture de la succession

En l'espèce, deux conjoints sont décédés respectivement les 8 juillet 1996 et 21 septembre 2006, laissant pour leur succéder six enfants. Les quatre premiers avaient sollicité l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de leur communauté et de leurs successions. Pour dire que l'un des enfants devait rapporter aux successions de ses parents, sur le fondement de l'article 843 du Code civil, au titre de l'avantage indirect représenté par des fermages non payés, une certaine somme, la cour d'appel avait retenu qu'ayant été formée dans l'assignation du 8 octobre 2008, la demande de autres héritiers n'était pas prescrite, et que l'héritier exploitant ne démontrait pas avoir payé de quelque façon les fermages qu'il devait ou qu'il en était dispensé en contrepartie de l'assistance qu'il avait apportée à sa mère. La Cour de cassation censure l'arrêt, au visa de l'article 2277 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 17 juin 2008, applicable à la cause et prévoyant la prescription quinquennale des actions en paiement des fermages, après avoir retenu que seule une dette existante peut faire l'objet d'une libéralité, de sorte que c'est au jour de l'ouverture des successions qu'il y avait lieu de se placer pour apprécier si les dettes de fermages étaient ou non prescrites. Cette solution n'est pas nouvelle, elle a précédemment été formulée par un arrêt du 15 mai 2013<sup>16</sup>.

► **1<sup>re</sup> civ., 21 octobre 2015, n° 14-24.847, (Cassation), à paraître au Bulletin.**

**C. L.**

<sup>16</sup> 1<sup>re</sup> Civ., 15 mai 2013, n° 12-11.577.

### **29 - SUCCESSION AGRICOLE- ESTIMATION DES BIENS LOUES AU COPARTAGEANT PRENEUR :**

La sous-évaluation systématique du montant des transactions intervenues entre les parties et le caractère occulte des avantages ainsi consentis peuvent être de nature à démontrer l'intention libérale caractérisant un avantage indirect rapportable au sens de l'article 843 du Code civil

En l'espèce, le mari est décédé le 29 mars 2004, laissant pour lui succéder son épouse commune en bien, et ses deux filles. Auparavant, les époux avaient cédé à l'une de leurs filles et à son mari leur exploitation agricole et des terres agricoles prises à bail par ces derniers. La seconde fille a assigné sa mère et sa soeur en ouverture des opérations de compte, liquidation et partage en demandant qu'il soit jugé que ces cessions constituaient des donations indirectes justifiant le rapport à la succession de la différence entre le prix de vente de ces biens et leur valeur réelle. Ces dernières ont fait grief à la cour d'appel d'Orléans de dire que cette dernière devrait rapporter à la succession du père une certaine somme correspondant aux avantages consentis par ses parents, faisant valoir, en premier lieu, que l'intention libérale de nature à caractériser l'existence d'une donation déguisée n'était pas rapportée. Cependant, la Cour de cassation retient que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis que la cour d'appel avait estimé que la sous-évaluation systématique du montant des transactions intervenues entre les parties et le caractère occulte des avantages ainsi consentis démontraient la volonté manifeste des parents de gratifier leur fille. En second lieu, les requérantes faisaient valoir que, dans le cadre de la recherche d'un éventuel avantage indirect au sens de l'article 843 du Code civil, la valeur vénale d'une parcelle agricole, vendue de son vivant par le de cujus à l'un de ses héritiers devait être fixée à la date de sa vente en prenant en considération la moins-value résultant de l'existence d'un bail rural grevant cette parcelle, quand bien même ce bail aurait-il été consenti à l'héritier acquéreur. L'argument est également rejeté par la Haute juridiction qui retient que c'est à bon droit que la cour d'appel avait décidé que les terrains agricoles litigieux devaient être estimés comme libres de bail dès lors que cette estimation, destinée à assurer l'égalité entre les copartageants, concernait un bien qui, par l'effet de son attribution à l'héritier qui en était preneur et de la réunion sur la tête de celui-ci des qualités incompatibles de propriétaire et de fermier, avait cessé d'être grevé du bail dont il était auparavant l'objet.

► 3<sup>e</sup> civ., 21 oct. 2015, n° 14-24.626 (Rejet), à paraître au Bulletin.

C. L.

### **30 - SUCCESSION AGRICOLE - ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE D'UNE ENTREPRISE AGRICOLE - PARTICIPATION EFFECTIVE A L'EXPLOITATION :**

La participation effective à la mise en valeur de parcelles agricoles par l'un des descendants de l'héritier suffit à justifier l'attribution préférentielle de ces biens à ce dernier, peu important les conditions juridiques de leur exploitation.

En l'espèce, un exploitant agricole est décédé le 9 juin 2007, en laissant pour lui succéder ses deux sœurs. L'une d'elles est décédée en laissant pour lui succéder son époux et leurs enfants. Un jugement avait ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de l'épouse. Après le décès de leur père, les héritiers de la sœur décédée ont fait grief à la cour d'appel d'ordonner l'attribution préférentielle à la sœur de leur mère des parcelles non bâties sur le territoire de deux communes, faisant valoir que l'associé s'efface derrière la personne morale dont il est membre et qu'en estimant que cette dernière était fondée à bénéficier de l'attribution préférentielle des terres en cause, au motif que ces terres étaient actuellement mises à la disposition d'un GAEC, dont le petit-fils de l'intéressée était l'un des associés, cependant que le fait que le petit-fils de l'autre sœur soit membre du GAEC ne permettait pas de considérer que les terres étaient exploitées par un descendant de cette dernière puisque c'est le GAEC qui exploitait les parcelles et non les associés du groupement, la cour d'appel avait violé les articles 831 et 1842 du Code civil. Leur pourvoi est rejeté par la Cour de Cassation qui énonce la règle précitée. Elle approuve alors les juges du fond qui, ayant constaté que les parcelles litigieuses étaient exploitées par les descendants de la seconde sœur, en avaient exactement déduit que cette dernière remplissait les conditions pour prétendre à une telle attribution.

Ce commentaire complète celui figurant ci-dessus au numéro 27

► 1<sup>re</sup> civ., 2 déc. 2015, n° 14-25.622, publié au Bulletin.

C. L.



### **31 - CONCURRENCE – ENTENTES – PRIX - OP – AOP – CJUE – QUESTION PRÉJUDICIELLE :**

Saisie par l’Autorité de la concurrence à la suite de l’arrêt de la Cour d’appel de Paris du 15 mai 2014 qui avait réformé la décision de l’Autorité de la concurrence relative à une entente sur les prix dans le secteur endivier, la Cour de cassation a saisi la Cour de Justice de l’Union européenne (CJUE) d’une question préjudicielle aux fins de savoir si des accords, décisions, ou pratiques d’organisations de producteurs, d’associations d’organisations de producteurs et d’organisations professionnelles, qui pourraient être qualifiées d’anticoncurrentiels, peuvent néanmoins bénéficier d’une exemption.

En effet, alors que la Commission européenne distingue les dérogations spécifiques, directement issues des missions attribuées aux organisations agricoles par les règlements européens portant organisation commune des marchés (OCM) dans le secteur agricole, des dérogations générales notamment prévues par l’article 2 des règlements (CEE) n°26 du 4 avril 1962 et (CE) n°1184/2006 du 24 juillet 2006 et par l’article 176 du règlement (CE) n°1234/2007 du 22 octobre 2007, la Cour de Cassation estime que la jurisprudence européenne « *ne semble pas avoir rendu de décision reconnaissant l’existence* » de ces dérogations spécifiques au droit de la concurrence.

Dans ce contexte, et, en particulier, face à la difficulté d’interprétation de la mission de régularisation des prix à la production assignée à ces organisations et la possibilité qu’ont ces organismes de mettre en place des prix de retrait, la Cour de cassation a ainsi posé les deux questions suivantes à la CJUE :

*1°/ Des accords, décisions ou pratiques d’organisations de producteurs, d’associations d’organisations de producteurs et d’organisations professionnelles, qui pourraient être qualifiés d’anticoncurrentiels au regard de l’article 101 du TFUE, peuvent-ils échapper à la prohibition prévue par cet article du seul fait qu’ils pourraient être rattachés aux missions dévolues à ces organisations dans le cadre de l’organisation commune du marché et ce, alors même qu’ils ne relèveraient d’aucune des dérogations générales prévues successivement par l’article 2 des règlements (CEE) n°26 du 4 avril 1962 et (CE) n°1184/2006 du 24 juillet 2006 et par l’article 176 du règlement (CE) n°1234/2007 du 22 octobre 2007 ?*

*2°/ Dans l’affirmative, les articles 11 § 1, du règlement (CE) n°2200/1996 3 § 1 du règlement (CE) n°1182/2007 et 122 alinéa 1<sup>er</sup> du règlement (CE) n°1234/2007, qui fixent, parmi les objectifs assignés aux organisations de producteurs et leurs associations, celui de régulariser les prix à la production et celui d’adapter la production à la demande, notamment en quantité, doivent-ils être interprétés en ce sens que des pratiques de fixation collective d’un prix minimum, de concertation sur les quantités mises sur le marché ou d’échange d’informations stratégiques, mises en œuvre par ces organisations ou leurs associations, échappent à la prohibition des ententes anticoncurrentielles, en tant qu’elles tendent à la réalisation de ces objectifs ?*

Alors que la conciliation entre la politique agricole commune et le droit de la concurrence a fait l’objet d’une riche jurisprudence, cette question préjudicielle pose ainsi très clairement la question de l’articulation de ces deux politiques dans le cadre de la mise en œuvre des instruments mis à la disposition des organisations collectives par l’OCM.

► **com., 8 décembre 2015, 14-19.589, publié au Bulletin.**

**Hélène COURADES**

### **32 - WARRANT AGRICOLE – ASSIETTE – BIENS MEUBLES INCORPORELS – RÉCOLTES FUTURES :**

Le warrant agricole, en application du régime juridique du gage, dont le régime juridique n’exclut pas qu’il puisse porter sur des biens mobiliers incorporels futurs, peut non seulement porter sur les récoltes pendantes par les racines, mais également sur les récoltes futures.

En l’espèce, une SCEA a consenti le 26 juillet 2012 un warrant agricole au bénéficiaire d’une société coopérative viticole portant sur la récolte 2012 et celles à venir, en garantie des avances de trésorerie consentie à la SCEA. Faute d’avoir obtenu le remboursement de ces avances, la société créancière a délivré un procès-verbal de saisie-vente sur pied. La SCEA a fait opposition-injonction à cette saisie-vente. Elle en a demandé l’annulation en soutenant que la récolte 2012 avait fait l’objet d’un warrant agricole au profit d’une coopérative vinicole. Les juges du fond ont fait droit à sa demande.

Cette analyse a été confirmée par la Cour de cassation qui considère que « *l'article 2333 du code civil dispose que le gage est une convention par laquelle le constituant accorde à un créancier le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur un bien mobilier ou un ensemble de biens mobiliers corporels, présents ou futurs ; qu'il s'ensuit que le warrant agricole, dont le régime n'exclut pas qu'il puisse concerner des biens mobiliers corporels futurs, peut non seulement porter sur les récoltes pendantes par les racines, conformément à l'article L. 342-1 du code rural et de la pêche maritime, mais également sur les récoltes futures, en application du droit commun du gage* ». Il semble que pour formuler une telle réponse, la Haute juridiction considère que la garantie litigieuse soit régie par le droit commun du gage (Code civil) et non celui du warrant agricole, sauf à modifier la rédaction de l'article L.342-1 CRPM pour inclure dans l'assiette les récoltes futures.

► 1<sup>re</sup> Civ., 12 novembre 2015, 14-23.106 (Rejet), à paraître au Bulletin.

C. L.

### **33 - SOCIÉTÉ CIVILE – ASSOCIÉ INDÉFINIMENT RESPONSABLE DES DETTES SOCIALES – ACTION EN PAIEMENT – DÉFAILLANCE DE LA SOCIÉTÉ :**

Le préjudice subi par l'associé de société civile assigné en paiement d'une dette de prêt de la société qui résulte directement de la défaillance de celle-ci dans le remboursement du prêt et de son obligation corrélatrice de supporter les pertes sociales en sa qualité d'associé, ne présente pas le caractère personnel de nature à justifier de sa part une action en responsabilité contre le prêteur.

En l'espèce, une société civile a souscrit, en décembre 1989, un emprunt. Elle a cessé, à partir de novembre 1991, de s'acquitter régulièrement des échéances de ce prêt. La déchéance du terme a été notifiée le 27 juin 1997, puis le prêteur lui a fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière, vainement. Après l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société, le prêteur a déclaré sa créance puis a assigné l'un des associés en paiement. Condamné par la cour d'appel, l'associé a formé un pourvoi en cassation. Il faisait valoir, d'une part, que l'action du prêteur était prescrite et, d'autre part, que le créancier engageait sa responsabilité dès lors que sa condamnation résultait d'une faute du prêteur à savoir le versement de fonds nonobstant la non-réalisation des garanties prévues au contrat.

La Cour de cassation approuve les juges du fond tant sur la question de la prescription que sur celle de la responsabilité du prêteur, notamment en raison de l'absence de faute délictuelle du prêteur. L'obligation de payer a directement pour origine la défaillance de la SCI dans le remboursement du prêt. Ainsi, l'admission irrévocable d'une créance au passif de la liquidation judiciaire d'une société civile, rend cette créance définitivement consacrée dans son existence et son montant à l'égard des associés, sans que ceux-ci, tenus à l'égard des tiers indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, puissent se prévaloir de la prescription éventuelle de la créance.

► Com., 13 octobre 2015, n° 11-20.746 (Rejet).

C. L.

### **34 - CHEMINS D'EXPLOITATION – ABSENCE DE CONTRIBUTION AUX CHARGES D'ENTRETIEN – RENONCIATION AUX DROITS SUR LE CHEMIN (NON) :**

Les faits de l'espèce sont classiques en la matière : le propriétaire de parcelles riveraines d'un chemin d'exploitation assigne un couple de propriétaires devant le tribunal de grande instance en enlèvement d'un portail installé sur le chemin d'exploitation traversant sa propriété, ainsi que des blocs de bétons déposés en bordure et en travers du chemin permettant l'accès à sa maison ; ces derniers revendiquent pour leur part la propriété exclusive du chemin et sollicitent que soit constatée la renonciation du demandeur principal à ses droits sur ce chemin.

Pour prononcer l'enlèvement du portail et des blocs de pierre et rejeter la revendication de propriété des du couple de propriétaires, c'est à bon droit que les juges d'appel ont relevé que ces derniers ne démontraient pas être propriétaires de la portion du chemin d'exploitation traversant le fonds du voisin et exactement énoncé « *qu'à supposer que ce dernier n'ait jamais contribué aux charges d'entretien du chemin d'exploitation, cette abstention ne vaudrait pas à elle seule renonciation de ses droits sur le chemin d'exploitation* ».

► 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2015, n° 13-27.315 (Cassation partielle).

J.-B. M.

### **35 – CHEMIN D'EXPLOITATION – QUALIFICATION – ÉLÉMENTS :**

Selon l'article L.162-1 du CRPM, les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds ou à leur exploitation ; ils sont en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit en soi, mais l'usage est commun. Aussi le juge, appelé à se prononcer sur la qualification d'un chemin au regard de l'article L 162-1 précité, doit rechercher si le chemin en litige sert, ou non, exclusivement à l'exploitation ou à la desserte des fonds riverains et s'il présente, ou non, un intérêt pour les fonds auxquels il aboutit. Aussi, encourt la censure l'arrêt qui refuse de qualifier de chemin d'exploitation un chemin qui dessert différentes parcelles, sans rechercher s'il présente un intérêt pour le fonds d'un propriétaire riverain.

► 3<sup>e</sup> civ., 3 décembre 2015, n° 14-17.442.

B. P.

### **36 – CHEMIN D'EXPLOITATION - DROIT DE PROPRIÉTÉ - QPC :**

Saisie d'une question prioritaire de constitutionnalité concernant la portée de l'article L 162-1 du CRPM, la Cour de cassation l'a écartée, à l'occasion d'un litige mettant en présence des propriétaires de fonds voisins séparés par un chemin situé à cheval sur leurs terrains respectifs, dont le passage était entravé par certains d'entre eux, justifiant qu'ils soient assignés par d'autres, en reconnaissance de la qualification du chemin en « *chemin d'exploitation* ». L'arrêt rapporté écarte la QPC qui ne présente pas un caractère sérieux : en effet « *dès lors, d'une part, que, n'ayant ni pour objet ni pour effet de priver les propriétaires d'un chemin d'exploitation de leur droit de propriété, mais seulement d'en restreindre l'exercice, l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime, tel qu'interprété par la jurisprudence constante de la Cour de cassation, tend à permettre exclusivement la communication entre les fonds traversés et leur exploitation et à assurer des relations de bon voisinage par l'édictation de règles réciproques relatives à leur usage, réservé aux intéressés, et à leur entretien, proportionnées à cet objectif d'intérêt général, d'autre part, qu'il énonce une présomption simple de propriété au bénéfice des propriétaires riverains, chacun en droit soi, et est complété par les articles L. 162-2 et suivants du même code, qui fixent les conditions d'usage, d'entretien et de suppression de ces chemins par l'ensemble de leurs propriétaires et attribuent au juge judiciaire la connaissance des contestations les concernant, de sorte que le législateur, qui a déterminé les principes fondamentaux du régime de la propriété des chemins d'exploitation, n'a pas méconnu l'étendue de sa compétence et qu'il n'en résulte pas de rupture de l'égalité devant les charges publiques* ». La Troisième chambre civile a donc dit n'y avoir lieu à renvoi devant le Conseil Constitutionnel.

► 3<sup>e</sup> civ., 14 janvier 2016, n° 15-20.286 (Non lieu à renvoi), à paraître au Bulletin.

B. P.

### **37 - SERVITUDE DE PASSAGE – SERVITUDE CONVENTIONNELLE – CONDITIONS D'ETABLISSEMENT :**

Les servitudes, de par leur diversité, leur constitution et parfois leur ancienneté, ont un petit goût d'un droit suranné. Il n'empêche qu'elles génèrent un contentieux important et toujours bien vivant.

La preuve en est de cette décision relative à une servitude de passage, discontinue et non apparente, quant à sa constitution. Rappelons que la servitude est discontinue dès le moment où elle existe du fait de l'homme et qu'elle est non apparente car son existence ne requiert pas de signe extérieur.

Des époux Y avaient acquis le 5 mai 2004 un fonds desservi par un droit de passage sur une allée longeant la propriété des consorts X et appartenant à ces derniers. Cette servitude relevait d'un accord conventionnel que les époux Y estimaient exister par l'intermédiaire d'un acte notarié signé le 14 janvier 1937. En conséquence, les époux Y demandaient la destruction d'une terrasse construite par les consorts X estimant que celle-ci entravait l'exercice de leur droit de passage.

La Cour d'appel donna raison aux époux Y en précisant qu'ils bénéficiaient sur le fonds servant d'une servitude conventionnelle de passage constituée par l'acte notarié du 14 janvier 1937 signé entre Alphonse X, vendeur et Louis Z comportant une clause précisant que Alphonse X possédait un droit de passage sur un chemin appartenant à Madame Veuve X.

En revanche, les consorts X, propriétaires du fonds servant, précisaient, dans leurs conclusions d'appel, que leur titre de propriété ne mentionnait en aucune façon une quelconque servitude de passage sur leur parcelle.

Dès lors, il était logique pour la Cour de cassation d'annuler cette décision au motif qu'une servitude de passage conventionnelle ne peut s'établir que par le titre soit du propriétaire du fonds servant soit de celui du fonds dominant sous la condition que les deux propriétaires soient parties à ce titre. Ce qui n'était pas le cas en l'espèce, puisque l'acte constitutif du droit de passage ne concernait que les propriétaires du fonds dominant sans la signature de Madame Veuve X, propriétaire du fonds servant.

► **3<sup>e</sup> civ., 8 octobre 2015, n° 14-18.173 (Cassation partielle).**

**Lionel MANTEAU**

### **38 - ACTION EN BORNAGE – AUTORITÉ DE CHOSE JUGÉE – PROPRIÉTÉ DES PARCELLES**

L'action en bornage destinée exclusivement à la fixation de la ligne divisoire entre les fonds, n'a pas autorité de chose jugée sur la propriété. Elle ne fait pas obstacle à une action en revendication de propriété.

En l'espèce, les propriétaires indivis du lot n° 2 de la terre Hamoa ont assigné la Polynésie française, propriétaire du lot n° 2 de la terre Punaaro, en revendication de la propriété d'une parcelle contiguë à leur fonds. Pour accueillir la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 4 septembre 1998 ayant fixé la ligne séparative des deux fonds, la cour d'appel a retenu que cette décision a mis fin au litige opposant les parties sur l'emplacement de la limite Sud du fonds en indivision et que sous le couvert d'une action en revendication les propriétaires indivis tendent à remettre en cause la chose jugée quant à cet emplacement. En outre, dans l'instance en bornage, ces derniers ont accepté la limite séparant les deux fonds de sorte qu'ils ont renoncé à se prétendre propriétaires de la parcelle située au sud de cette limite. La Cour de cassation censure cette décision sur le visa des articles 544 et 646 du Code civil, car le jugement qui « *avait statué sur une demande en bornage tendant exclusivement à la fixation de la ligne divisoire entre les fonds, n'avait pas tranché la question de propriété de la parcelle litigieuse et ne faisait pas obstacle à l'action en revendication* ».

► **3<sup>e</sup> Civ., 5 novembre 2015, n° 14-22.418 (Cassation).**

**C. L.**

### **39 - ACTION EN BORNAGE – COPROPRIÉTÉ D'UNE PARCELLE – IRRECEVABILITÉ :**

L'action en bornage concernant une parcelle dont la jouissance est partagée entre les deux copropriétaires de cette parcelle est irrecevable.

En l'espèce, deux personnes ont acheté en indivision un terrain à bâtir avec une autre personne. Ils ont établi un état descriptif de division en deux lots consistant en un droit de jouissance privative et exclusive pour chacun sur une partie de la parcelle, le chemin d'accès demeurant une partie commune. Pour mettre fin à l'indivision portant sur les lots n° 1 et 2, ils ont procédé à son partage en attribuant la pleine propriété du premier à la troisième personne et celle du second en indivision par moitié aux deux autres copropriétaires. Ces derniers ont vendu leur lot ; puis l'acquéreur a assigné en bornage de sa propriété le dernier copropriétaire qui, entretemps, a vendu son lot à un couple.

L'acquéreur fait grief à la cour d'appel de déclarer irrecevable son action en bornage, soutenant que tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës, et faisant alors valoir qu'en se bornant à retenir que les parties à l'instance étaient copropriétaires du même ensemble immobilier sans rechercher ainsi qu'il lui était demandé si à la situation d'état d'indivision et de jouissance privative ne s'était pas substituée celle constituée par le partage et l'attribution d'un lot mettant fin à la copropriété excepté un lot resté en indivision portant sur le chemin d'accès, la cour d'appel n'aurait ainsi pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 646 du Code civil.

Ce raisonnement est écarté par la Haute juridiction approuvant les juges d'appel qui, ayant relevé que le lot litigieux était décrit comme « *un droit de jouissance privative et exclusive d'une partie de cette parcelle d'une superficie de 351 m<sup>2</sup> et les 351/761e de la propriété du sol des parties communes générales* » et retenu qu'en mettant fin à l'indivision portant sur les lots n° 1 et 2, les parties, initialement propriétaires indivis, étaient devenues copropriétaires, en avaient exactement déduit que l'action en bornage n'était pas recevable. Cette solution a déjà été formulée par le passé<sup>17</sup>.

► **3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2015, n° 14-25.403 (Rejet).**

**C. L.**

<sup>17</sup> 3<sup>e</sup> Civ., 27 avril 2000, n° 98-17693.

**40 - SERVITUDE DE PASSAGE – ENCLAVE – CHEMIN :**

Lorsque la situation d'enclave est le fait volontaire du propriétaire, ce dernier ne peut prétendre à une servitude légale de passage pour cause d'enclave.

En l'espèce, la cour d'appel a déclaré enclavée une parcelle au motif que retient que son propriétaire a donné en location l'immeuble situé sur la parcelle adjacente qui lui appartenant également et que de ce fait, pour accéder à sa parcelle, il demeure possible de passer par la parcelle louée, mais à condition de traverser l'habitation de ses locataires, ce qui est illicite. La Cour de cassation censure cette analyse sur le visa de l'article 682 du Code civil car l'enclave de la première parcelle résultait de la seule volonté de son propriétaire, de donner en location la seconde parcelle, avec laquelle la première parcelle communiquait.

► **3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2015, n° 14-17.617 (Rejet).**

C. L.

**III - ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES**
**DROIT NATIONAL :**

**Loi n° 2015-1567 du 2 décembre 2015** portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine de la prévention des risques- JO du 3 décembre 2015

**Loi n° 2015-1702 du 21 décembre 2015** de financement de la sécurité sociale pour 2016 - JO du 22 décembre 2015

**Loi organique n° 2015-1712 du 22 décembre 2015** portant dématérialisation du Journal officiel de la République française - JO du 23 décembre 2015

**Loi n° 2015-1713 du 22 décembre 2015** portant dématérialisation du Journal officiel de la République française - JO du 23 décembre 2015

**Ordonnance n° 2015-1538 du 26 novembre 2015** relative à l'évolution des circonscriptions des chambres d'agriculture- JO du 27 décembre 2015

**Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015** de finances pour 2016 - JO du 30 décembre 2015

**Décision du Conseil Constitutionnel n° 2015-725 DC** du 29 décembre 2015 relative à la loi de finance pour 2016.

**Loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015** de finances rectificative pour 2015- JO du 30 décembre 2015

-----

**Décret n° 2015-1395 du 2 novembre 2015** portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière de successions transfrontalières – JO du 4 novembre 2015

**Décret n° 2015-1404 du 5 novembre 2015** relatif au droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique - JO du 6 novembre 2015

**Décret n° 2015-1424 du 5 novembre 2015** relatif aux exceptions à l'application du droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique (ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt) - JO du 6 novembre 2015

**Décret n° 2015-1477 du 12 novembre 2015** relatif au paiement pour les pratiques agricoles bénéfiques pour le climat et l'environnement dit « paiement vert » prévu par la politique agricole commune - JO du 14 novembre 2015

**Décret n° 2015-1491 du 18 novembre 2015** relatif aux budgets carbone nationaux et à la stratégie nationale bas-carbone – JO du 19 novembre 2015, p. 21512.

**Décret n° 2015-1519 du 23 novembre 2015** relatif à l'acquisition progressive du certificat d'aptitude professionnelle agricole - JO du 25 novembre 2015

**Décret n° 2015-1539 du 26 novembre 2015** portant diverses dispositions pour l'adaptation des chambres d'agriculture à la réforme régionale - JO du 27 décembre 2015.

**Décret n° 2015-1548 du 27 novembre 2015** pris pour l'application de l'article 1717 du code général des impôts relatif au paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière - JO du 29 novembre 2015

**Décret n° 2015-1551 du 27 novembre 2015** modifiant le décret du 5 septembre 2013 autorisant pour une nouvelle période de cinq années la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Aquitaine-Atlantique à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire - JO du 29 novembre 2015

**Décret n° 2015-1552 du 27 novembre 2015** modifiant le décret du 29 août 2011 autorisant pour une nouvelle période de cinq années la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Aveyron-Lot-Tarn à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire - JO du 29 novembre 2015

**Décret n° 2015-1577 du 2 décembre 2015** relatif aux déclarations de récolte, de production et de stock de vin pris en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 2015-1247 du 7 octobre 2015 relative aux produits de la vigne - JO du 4 décembre 2015

**Décret n° 2015-1590 du 4 décembre 2015** modifiant le décret n° 2015-1261 du 9 octobre 2015 fixant la liste des vins rouges tranquilles et des vins blancs tranquilles bénéficiant d'une appellation d'origine protégée pour lesquels un volume complémentaire individuel peut être constitué - JO du 6 décembre 2015

**Décret n° 2015-1626 du 9 décembre 2015** modifiant le taux de la contribution au dispositif de formation professionnelle continue des personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 718-2-1 du code rural et de la pêche maritime - JO du 11 décembre 2015

**Décret n° 2015-1701 du 18 décembre 2015** autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Bretagne à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire - JO du 20 décembre 2015

**Décret n° 2015-1717 du 22 décembre 2015** relatif à la dématérialisation du Journal officiel de la République française - JO du 23 décembre 2015

**Décret n° 2015-1724 du 21 décembre 2015** relatif à la reconnaissance des qualifications professionnelles pour les professions réglementées par le code rural et de la pêche maritime - JO du 23 décembre 2015

**Décret n° 2015-1731 du 22 décembre 2015** relatif à la conservation des ressources phytogénétiques pour l'agriculture et l'alimentation - JO du 24 décembre 2015

**Décret n° 2015-1769 du 24 décembre 2015** relatif aux bonnes conditions agricoles et environnementales des terres – JO du 27 décembre 2015, p. 24184.

**Décret n° 2015-1842 du 30 décembre 2015** révisant le barème des saisies et cessions des rémunérations - JO du 31 décembre 2015

**Décret n° 2015-1905 du 30 décembre 2015** relatif aux modalités de transmission et de mise à disposition des informations constitutives du registre national du commerce et des sociétés - JO du 31 décembre 2015

-----

**Arrêté du 12 novembre 2015** fixant certaines dispositions relatives au paiement pour les pratiques agricoles bénéfiques pour le climat et l'environnement dit « paiement vert » prévu par la politique agricole commune - JO du 14 novembre 2015

**Arrêté du 12 novembre 2015** relatif aux stabilisateurs à appliquer aux taux et montants de l'apport de trésorerie remboursable au bénéfice des agriculteurs - JO du 17 novembre 2015

**Arrêté du 18 novembre 2015** portant extension de l'accord interprofessionnel relatif au financement des actions de recherche-développement et d'expérimentation, des actions de promotion, communication et études économiques et autres actions d'intérêt général pour la filière française des céréales pour les campagnes 2016-2017, 2017-2018 et 2018-2019 - JO du 21 novembre 2015

**Arrêté du 3 novembre 2015** relatif à la commercialisation des matériels forestiers de reproduction - JO du 24 novembre 2015

**Arrêté du 12 novembre 2015** relatif aux habilitations ou enregistrements des organismes de formation mettant en œuvre les formations requises pour les personnes exerçant une fonction de convoyeur d'animaux vivants - JO du 26 novembre 2015

**Arrêté du 20 novembre 2015** modifiant l'arrêté du 28 juin 2011 fixant la liste des médicaments vétérinaires, prévue au deuxième alinéa de l'article L. 5143-6 du code de la santé publique - JO du 26 novembre 2015

**Arrêté du 27 novembre 2015** modifiant l'arrêté du 30 mai 1962 portant agrément de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Aveyron-Lot-Tarn - JO du 29 novembre 2015

**Arrêté du 27 novembre 2015** portant extension de la zone d'action d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural- JO du 29 novembre 2015

**Arrêté du 26 novembre 2015** portant actualisation des taux de la taxe sur les huiles perçue au profit du régime de protection sociale des non-salariés agricoles - JO du 4 décembre 2015

**Arrêté du 26 octobre 2015** portant reconnaissance de la coopérative Alliance Forêt Bois (AFB) en qualité d'organisation de producteurs dans le secteur forestier - JO du 9 décembre 2015

**Arrêté du 26 octobre 2015** portant retrait de reconnaissance d'organisations de producteurs dans le secteur forestier - JO du 9 décembre 2015

**Arrêté du 4 décembre 2015** portant approbation de la convention constitutive du groupement d'intérêt public « TERANA » - JO du 11 décembre 2015

**Arrêté du 14 décembre 2015** relatif au contenu d'un dossier complet pour l'octroi d'une subvention de l'Etat dans le cadre du développement rural - JO du 22 décembre 2015

**Arrêté du 22 décembre 2015** modifiant l'arrêté du 9 octobre 2002 relatif au site internet de Légifrance - JO du 23 décembre 2015

**Arrêté du 15 décembre 2015** relatif à l'approbation du cahier des charges modifié « Reconquête de la compétitivité des outils d'abattage et de découpe » - JO du 24 décembre 2015

**Arrêté du 11 décembre 2015** modifiant l'arrêté du 5 septembre 2003 portant mise en application obligatoire de normes - JO du 24 décembre 2015

**Arrêté du 21 décembre 2015** modifiant l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) - JO du 24 décembre 2015

**Arrêté du 18 décembre 2015** portant fixation au titre de l'année 2016 des taux de cotisations dues au régime de l'assurance obligatoire des salariés agricoles contre les accidents du travail et les maladies professionnelles et de la part des cotisations affectées à chaque catégorie de dépenses de ce régime - JO du 26 décembre 2015

**Arrêté du 30 décembre 2015** relatif aux modalités de transmission et de mise à disposition des informations constitutives du registre national du commerce et des sociétés - JO du 31 décembre 2015

## IV – DOCTRINE

**V. BARABA-BOUCHARD**, *Le preneur en infraction avec le contrôle des structures*, Actes du colloque organisé le 10 avril 2015 par l'Institut de l'Ouest Droit et Europe (IODE) à l'université Rennes1, Defrénois 2015, n°21, pp. 1098-1105

**L. BLOCH**, *Bouteilles à vin affectées de défauts* (note sous Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> juill. 2015, n° 14-18.391. : JurisData n° 2015-016121), RD rur. janv. 2016, comm. 25, pp. 39-40

**L. BODIGUEL**, *Demander, adhérer ou se soumettre ou du caractère polymorphe du « vouloir » en agriculture*, RD rur. janv. 2016, Etude 2.

**A. CERATI-GAUTHIER**, *De l'efficacité du congé délivré à un preneur bénéficiant d'un plan de redressement* (note Cass. com., 19 mai 2015, n° 14-10.366, P+B, E. c/ SCI Lavomanoir : JurisData n° 2015-011738), JCO E 2015, 1490.

**F. COLLARD**, *Appréciation de l'intention libérale et du montant à rapporter* (note Cass. 1<sup>re</sup> civ., 21 oct. 2015, F-P+B, n° 14- 24.926 : JurisData n° 2015-023341), JCP N 2016, 1005.

**G. CHABOT**, *De la recevabilité d'une demande d'autorisation judiciaire de cession d'un bail rural* (note Cass. 3e civ., 8 oct. 2015, n° 14-20.101, FS-P+B : JurisData n° 2015-022206), JCP N 1251.

**S. CREVEL**, *Du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015 relatif au schéma directeur régional des structures agricoles et au contrôle des structures des exploitations agricoles*, RD rur. déc. 2015, Etude 23, pp. 22-25 ; *Indemnité stipulée fait loi ?* (note Cass. 3e civ., 12 mai 2015, n° 13-23.123 : JurisData n° 2015-024173), RD rur. déc. 2015, comm. 229, p.28 ; *Les contrôleurs ne sont pas les travailleurs* (note Cass. 3e civ., 19 mai 2015, n° 14-13.320 : JurisData n° 2015-024174), RD rur. 2015, comm. 231, p.29 ; *Du décret du n° 2015-954 du 31 juillet 2015 relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural*, RD rur. janv. 2016, Etudes 4, pp.20-23, *Le sursis à statuer facultatif – et le double contentieux – luisent aussi pour le mystérieux « congé » pour cause de mort* (note Cass. 3e civ. 24 juin 2015, n° 13-27.652, JurisData n° 2015-024175), RD rur. janv. 2016, comm. 7, pp.28-29 ; *Ne pas gager la cession sur l'ombre* (note Cass. 3e civ., 24 juin 2015, n° 14-15.263 : JurisData n° 2015-015506), RD rur. janv. 2016, comm. 1, p.25 ; *En matière de préemption, loyauté fait aussi loi* (note Cass. 3e civ., 24 juin 2015, n° 14-18.684 : JurisData n° 2015-015494), RD rur. janv. 2016 comm. 2, p. 25-26 ; *Office du juge et contrôle des structures* (note Cass. 3e civ., 24 juin 2015, n° 14-14.772 : JurisData n° 2015-015508) RD rur. janv. 2016, comm. 6, p.28 ; *La contractualisation d'obligations environnementales dans le bail rural*, Actes du colloque organisé le 10 avril 2015 par l'Institut de l'Ouest Droit et Europe (IODE) à l'université Rennes1, Defrénois 2015, n°21, pp. 1091-1097

**S. DESMOULIN-CANSELIER et Y. LEGEAY**, *Le Code de déontologie vétérinaire de 2015 : entre réalisme et volontarisme*, RD rur. janv. 2016, Etudes 3, pp. 15-20

**J.M. FAVRET**, *Régime des aides versées au titre des engagements agro-environnementaux et « régime de paiement unique » : la délicate articulation* (concl. CAA Nancy, 1re ch., 17 sept. 2015, n° 14NC1766, EARL Ferme de la Holhmatt), RD rur. janv. 2016 comm.30, pp. 46-48

**D. GADBIN**, *Des hectares admissibles aux paiements directs dans les aéroports ?* (note CJUE, 2 juill. 2015, aff. C-684/13, Johannes Demmer c/ Fødevareministeriets Klagecenter) RD rur. janv. 2016 comm.27, pp. 43-44 ; *Le prix des terres dans le champ du contrôle des aides d'Etat* (note CJUE, 1re ch., 16 juill. 2015, aff. C-39/14, BVVG Bodenverwertungs – und – verwaltungs GmbH, en présence de Thomas Erbs, Ursula Erbs, Landkreis Jerichower Land), RD rur. janv. 2016 comm.29, pp. 45-46

**B. GELOT**, *La vente des biens ruraux loués en cours de bail*, Actes du colloque organisé le 10 avril 2015 par l'Institut de l'Ouest Droit et Europe (IODE) à l'université Rennes1, Defrénois 2015, n°21, pp. 1122-1127

**B. GRIMONPREZ**, *Safer : mal déclarer n'est pas vendre* (note Cass. 3e civ., 5 nov. 2015, n° 14-21.854: JurisData n° 2015-024517), JCP N 2015, 1223 ; *Bornage amiable : définitif mais pas translatif* (note Cass. 3e civ., 10 juin 2015, n° 14-14.311, 14-20.428: JurisData n° 2015-014065), JCP N 2015, 1196 ; *Les prises de participation sociétaire dans la lumière du contrôle des structures*, Bull. Dict. perm. Entr. Agri. N° 491, déc. 2015, pp. 1-5 ; *L'ère nouvelle des autorisations de plantations viticoles*, Bull. Dict. perm. Entr. Agri. N° 492, janv. 2015, pp. 1-6 ; *Petite théorie des copreneurs à bail rural*, Actes du colloque organisé le 10 avril 2015 par l'Institut de l'Ouest Droit et Europe (IODE) à l'université Rennes1, Defrénois 2015, n°21, pp. 1113-1121

**D. HIEZ**, *Coopératives agricoles*, JCP E 2015,1607 et 1623

**C. JUILLET**, *Le warrant agricole, les sûretés mobilières spéciales et le droit commun du gage*, Dict. Perm. Entr. Agr n° janv. 2016 p.178

**D. KRAJESKI**, *Quelques précisions sur la notion d'activité agricole* (CE, sect., 17 juin 2015, n° 379276 ; CE, sect., 17 juin 2015, n° 371625 ; CE, sect., 8 juill. 2015, n° 369730 : JurisData n° 2015-016692), RD rur. déc. 2015, comm ; 232, pp. 31-32 ; *Les changements d'activité de l'exploitant preneur*, Actes du colloque organisé le 10 avril 2015 par l'Institut de l'Ouest Droit et Europe (IODE) à l'université Rennes1, Defrénois 2015, n°21, pp.1106-1111

**A. KARM**, *Vers un renouveau des créances conjugales ?*, JCP N. 2015, 1226

**Ch. LEBEL**, *Refus de renouvellement du bail rural en cours d'exécution du plan* (note Cass. com., 19 mai 2015, n° 14-10.366 : JurisData n° 2015-011738) RD rur. déc. 2015, comm. 241, pp. 38-39 ; *Société coopérative agricole de forme commerciale* (note CA Dijon, 2e ch. civ., 28 mai 2015, n° 15/00547 : JurisData n° 2015-013156), Rev. proc. coll. nov. 2015, comm. 162 ; *Responsabilité du liquidateur qui a réparti le stock de vin sans tenir compte du droit de propriété des apporteurs de raisins* (note Cass. com., 2 juin 2015, n° 14-13.116, F-D: JurisData n° 2015-013262) Rev. proc. coll. nov. 2015, comm.



163 ; Droit à indemnité du preneur au titre de la reconstruction de l'immeuble d'habitation détruit par un incendie (note Cass. civ. 3, 5 novembre 2015, n° 14-23.875), Lexbase Hebdo privée n°635 du 3 décembre 2015, N° LXB : N0248BW4 ; *Refus d'autorisation de céder le bail pour cause de retards réitérés dans le paiement du fermage* (note Cass. civ. 3, 3 décembre 2015, n° 14-23.207), Lexbase Hebdo privée n°639 du 14 janvier 2016, N° LXB : N0885BWP

**L.LEGRAIN**, *Exercice du DPU, paiement du prix et règle du « service fait »* ; JCP N act. 137

**R. LE GUIDEDEC et H. BOSSE-PLATIERE**, *Le décès du bailleur ou du preneur*, Actes du colloque organisé le 10 avril 2015 par l'Institut de l'Ouest Droit et Europe (IODE) à l'université Rennes1, Defrénois 2015, n°21, pp. 1128-1134

**D. LOCHOUARN**, *Chemin rural désaffecté* (note CAA Douai, 1re ch., 25 juin 2015, n° 15DA00127 : JurisData n° 2015-024409), RD rur. 2015, comm. 235, pp. 34-35 ; *Aucune obligation d'aménagement sans défaut de viabilité* (note Cass. 3e civ., 24 juin 2015, n° 14-12.999 : JurisData n° 2015-015334), RD rur. janv. 2016, comm. 9, p.31

**J.J. LUBIN**, *Dutheil/transmission d'entreprise individuelle* (note CA Grenoble, 8 sept. 2015, n° 13/00609 : JurisData n° 2015-022880), RD rur. janv. 2016, comm. 17, pp.36-37

**S. MAMBRINI**, *Commercialisation des produits agricoles : du prêt-à-porter au sur-mesure*, Dict. Perm. Entr. Agr., n° 490, nov. 2015, pp. 1-3

**R. MARIE**, *Faut-il légiférer en matière de woofing ?*, JCP S 2016, 1012.

**J.-B. MILLARD**, *Le statut du fermage s'adresse aux professionnels de l'agriculture* (note 3e civ., 23 juin 2015, n° 13-21319), Agriculteurs de France, Nov.-dec. 2015, p. 23.

**B. PEIGNOT**, *Le revenu agricole dans tous ses états* (retour sur les travaux du 32e congrès national de l'AFDR), Agriculteurs de France, nov.-dec. 2015, p. 24 ; *Applicative restrictive de la règle de l'équivalence à l'occasion d'une opération d'aménagement foncier agricole et forestier liée à la réalisation d'un ouvrage linéaire* (note CAA Bordeaux, 25 juin 2015, n° 14BX02250 : JurisData n° 2015-024038), RD rur. déc. 2015, comm. 234, pp. 32-34 ; *De la subordination du droit de reprise au respect de la réglementation sur le contrôle de structures* (note Cass. 3e civ., 27 févr. 2002, no 00-21.311) Rev. Loyers oct. 2015, n° 960, p. 401 ; *Le statut du fermage ne connaît pas de cession sous condition suspensive* (Cass. 3e civ., 17 juill. 1996, n°94-18.190), Rev. Loyers oct. 2015, n° 960, p. 405 ; *Point de départ du délai de préemption d'instance* (note Cass. 2e civ., 3 sept. 2015, no 14-11.091) , Rev. Loyers nov. 2015, n° 961, p. 455 ; *Le report des effets du bail sur les parcelles attribuées en cas de remembrement a-t-il des conséquences sur l'application du statut du fermage ?* (note Cass. 3e civ., 11 janv. 2006, no 04-20.723) Rev. Loyers nov. 2015, n° 961, p.458 ; *Paralysie du droit de préemption de la SAFER, lorsque la vente porte sur des parcelles indivises dont certaines sont soumises à ce droit et d'autres n'y sont pas* (note Cass. 3e civ., 24 sept. 2014, n°13-20.577), Rev. Loyers déc. 2015, n° 962, p.519 ; *Conditions de recevabilité d'une demande de cession de bail rural et conséquences financières de l'opposition du bailleur* (note Cass. 3e civ., 15 juin 2011, n°01-18.475) , Rev. Loyers déc. 2015, n° 962, p. 523.

**Y. PETIT**, *Demande d'annulation de mesures exceptionnelles de mise sur le marché hors quota de sucre et d'isoglucose* (note CJUE, gde ch., 28 avr. 2015, aff. C-456/13 P, T & L Sugars Ltd, Sidul Açúcares Unipessoal Lda c/ Commission européenne) RD rur.déc. 2015, comm. 250, pp 48-49 ; Ne pas confondre « beurre » et « beurre à tartiner » ! (note Trib. UE, 2e ch., 12 mai 2015, aff. T-51/14, République tchèque c/ Commission européenne) RD rur.déc. 2015, comm. 251, pp 49-51 ; *Prépondérance du caractère oléagineux dans le classement douanier des graines brutes de courge* (note CJUE, 10e ch., 23 avr. 2015, aff. C-635/13, SC Alka Cie SRL c/ Autoritatea Națională a Vămilor – Direcția Regională pentru Accize și Operațiuni Vamale Galați), RD rur. déc. 2015, comm. 249, pp. 47-48 ; *Protection des animaux pendant un voyage de longue durée d'un État membre vers un État tiers* (note CJUE, 5e ch., 23 avr. 2015, aff. C-424/13, Zuchtvieh-Export GmbH c/ Stadt Kempten) RD rur. déc. 2015, comm. 252, pp.51-52 ; *Défaillances dans le système d'identification des parcelles agricoles et le système d'information géographique (SIPA-SIG)* (note Trib. UE, 1re ch., 16 juin 2015, aff. T-3/11, République portugaise c/ Commission) RD rur. janv. 2016 comm. 26, pp.42-43 ; *Pâturages permanents : une couche de couverture d'une décharge constitue-t-elle une « surface agricole » ?* (note CJUE, 1re ch., 2 juill. 2015, aff. C-422/13, Landesamt für Wirtschaft, Umwelt und Ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein c/ Uta Wree) RD rur. janv. 2016 comm.28, p.44 ; *Quotas sucriers, frais de stockage du sucre et libre circulation des marchandises* (note CJUE, 4e ch., 11 juin 2015, aff. C-51/14, Pfeifer &

Langen GmbH & Co. KG c/ Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung) RD rur. janv. 2016 comm. 31, pp.48-50

**S. PEZARD**, *Cumul des dispositifs de faveur : la forêt est-elle une oasis fiscale ?*, JCP N 2016, 1047

**A. RALKOS et N. ESCAUT**, *L'établissement qui cultive et commercialise des micro-organismes destinés à ensemercer du lait ou des fromages revêt un caractère industriel* (note CE, 8e et 3e ss-sect., 17 juin 2015, n° 362743 et n° 365720, Sté Laboratoire interprofessionnel de production (LIP) : JurisData n° 2015-014923), RD rur. déc. 2015, comm. 242, pp. 40-43

**M. REDON**, *Chronique de droit de la chasse*, RD rur. déc. 2015, chr. 2, pp. 7-14

**F. ROBBE**, *Aménagement foncier : quels recours pour le propriétaire lésé ?* (note CE, 31 juill. 2015, n° 370878 : JurisData n° 2015-019091), RD rur. janv. 2016 comm. 8, p.30.

**N. RONDEAU**, *Recouvrement des dépenses de débroussaillage par les communes* (note CA Bastia, ch. civ. A, 6 mai 2015, n° 13/00311 : JurisData n° 2015-023977) RD rur. janv. 2016 comm. 14, pp.33-35.

**F. ROUSSEL**, *L'organisation de l'indemnisation du preneur sortant*, Actes du colloque organisé le 10 avril 2015 par l'Institut de l'Ouest Droit et Europe (IODE) à l'université Rennes 1, Defrénois 2015, n°21, pp. 1135-1142 ; *Notification du prix de la vente et information loyale du preneur à bail rural* (note Cass. 3° civ., 24 juin 2015 n° 14-18.684, D. 2015, pp. 2236-2239 ; *La cessation de l'activité d'un copreneur en cours de bail rural*, D. 2015, pp. 2191-2197 ; *L'opposabilité à la SAFER des clauses et conditions du compromis de vente* (note Cass. 3° civ., 20 mai 2015, n° 14-13.188) ; D. 2015, pp. 2059-2063 ;

**T. TAURAN**, *Les principales incidences dans la profession agricole de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite loi Macron*, RD rur. déc. 2015, Etudes 21, pp. 15-18 ; *Revenus professionnels pris en compte dans le calcul des cotisations sociales des non-salariés agricoles* (note Cass. 2e civ., 7 mai 2015, n° 14-14.555, MSA Beauce Coeur de Loire c/ M. X. : JurisData n° 2015-010283) RD rur. déc. 2015, comm. 246, pp. 45-46

*Affiliation à l'assurance-maladie des exploitants agricoles (AMEXA) d'un paysagiste non associé et non rémunéré d'une société* (note Cass. 2e civ. 8 oct. 2015, n° 14-24.501, Juris-Data n° 2015-022111), RD rur. janv. 2016, comm. 23, pp. 38-39 ; *Financement de la gestion administrative, de l'action sanitaire et sociale et du contrôle médical des régimes de protection sociale agricole* (note CE, 26 juin 2015, n° 375839, GAMEX et al. : JurisData n° 2015-020670) RD rur. janv. 2016, comm. 24, pp.39-40.

**P. TIFINE**, *Non-renvoi d'une QPC relative aux modalités d'évaluation de l'indemnité d'expropriation* (note Cass. 3e civ., 25 juin 2015, n° 15-40.013 : JurisData n° 2015-015511), RD rur. 2015, comm. 236

**S. VISSÉ-CAUSSE**, *La protection de l'appellation d'origine par l'action en contrefaçon*, RD rur. janv. 2016, Etudes 1, pp. 7-10

**M. WOITIER**, *L'essor du droit de préemption des SAFER*, RD rur. janv. 2015, Etudes 22, pp. 19-21

## V – OUVRAGES

### ► **Fabrice Coletto-Labatte, *Le foncier forestier, enracinez votre patrimoine !*, Publications Agora, 3<sup>e</sup> édition, octobre 2014, 180 euros.**

L'auteur, membre de l'AFDR Midi-Pyrénées, chargé de cours en fiscalité immobilière au sein de l'université Toulouse 1 Capitole, propose une troisième édition de son ouvrage totalement refondu.

Ce guide aborde toutes les problématiques juridiques (droit civil, droit rural) et fiscales du forestier privé : IR, ISF, TVA, CVO, MSA, GF, TFNB, DEFI, CRPF, etc. l'ouvrage détaille notamment les opportunités fiscales de l'investissement forestier et intègre la jurisprudence disponible sur la question.

-----

► **Denis Lefèvre, 70 ans d'agriculture – Livre anniversaire de La France Agricole, Editions France Agricole, sept. 2015, 380 p.**

Ce beau livre retrace 70 ans d'agriculture et ses grandes révolutions qui concernent tous les domaines : machinisme, génétique, génomique, agronomie...

L'histoire de l'agriculture s'inscrit dans un contexte politique et social que l'auteur explique de façon simple et passionnante. L'ouvrage, illustré par de nombreuses photos et documents d'époque ainsi que par des archives de *La France Agricole*, témoigne des grandes innovations industrielles, scientifiques, technologiques des dernières décennies et montre comment la revue a accompagné les acteurs du secteur.

« 70 ans d'agriculture » s'articule autour de six grandes périodes :

- 1945-1958 : après l'euphorie de la Libération, un monde en plein bouleversement
- 1958-1967 : les Trente Glorieuses
- 1968-1973 : d'une crise à l'autre : de mai 1968 au premier choc pétrolier en 1973
- 1974-1988 : la fin de l'Etat-providence
- 1989-1999 : les années 1990 : de l'Uruguay Round à la vache folle
- 2000-2015 : les années 2000 : le retour de l'agriculture.

-----

<b>VI – A NOTER</b>
---------------------

**RÉFORME DU DROIT DES CONTRATS ET DES OBLIGATIONS**

Très attendue, [l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations](#) est enfin parue au journal officiel du 11 février dernier. Pris en application de l'article 8 de la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures, les dispositions de l'ordonnance doivent entrer en vigueur le 1er octobre 2016, sous réserve de sa ratification par le Parlement dans un délai de six mois maximum à compter de sa publication.

[Un rapport au Président de la république](#) relatif à ce texte est fort utile pour l'analyser et le décrypter.

Un colloque en partenariat avec l'AFDR et les sections Nord Pas-de-Calais et Picardie est actuellement en projet pour apprécier les conséquences de cette réforme sur le droit agricole.

-----

**COMMISSION EUROPÉENNE – ENQUÊTE – PRIX :**

La Commission européenne enquête actuellement sur d'éventuels comportements anticoncurrentiels en France dans les secteurs de la viande bovine, de la viande porcine, et des produits laitiers, notamment à la suite des tables rondes organisées cet été dans le contexte de la crise de l'élevage.

Conformément à la procédure prévue à l'article 18 § 3 du règlement (CE) n°1/2003 du Conseil, la Commission a ainsi adressé ces dernières semaines une série de décisions visant à obtenir d'entreprises et associations d'entreprises les renseignements nécessaires à l'appréciation de la compatibilité des pratiques avec le droit de la concurrence.

A l'issue de cette enquête, la Commission pourrait décider ou non d'adopter une notification des griefs, qui marquerait l'ouverture formelle d'une procédure de constatation d'une ou plusieurs infractions au regard du droit de la concurrence, pouvant aller jusqu'à une décision de condamnation de la Commission, comme cela a pu être le cas dans l'affaire « Viande Bovine » de 2003 visant à sanctionner les actions menées par des organisations françaises dans le cadre de la crise de l'encéphalopathie spongiforme bovine (ESB).

**H. C.**

-----

**CEDR – PUBLICATIONS :**

Invitée par le conseil d'administration de l'AFDR du 6 février dernier, dans le cadre de l'organisation du congrès européen de droit rural à Lille en septembre 2017, Mme Leticia BOURGES, Secrétaire générale du Comité européen de droit rural a présenté la mise en place par le CEDR d'une nouvelle revue en ligne : le « *CEDR - Journal of Rural Law* ».

Les colonnes de cette revue scientifique sont ouvertes aux membres de l'AFDR.

Le premier numéro est paru en septembre et le second en décembre. Ils sont consultables gratuitement en ligne :

<http://www.cedr.org/publications/journal/CEDR-JRL-1-2015.pdf>

<http://www.cedr.org/publications/journal/CEDR-JRL-2-2015.pdf>

-----

**MÉLANGES EN L'HONNEUR DU PROFESSEUR JEHAN DE MALAFOSSE :**

LexisNexis publiera très prochainement les Mélanges réalisés en l'honneur d'une figure éminente du droit de l'environnement, le Professeur Jehan de Malafosse, que les membres de l'AFDR sont nombreux à avoir connu. Rédigés en hommage à un juriste dont les travaux scientifiques ont marqué son époque, les Mélanges sont l'occasion de proposer des articles inédits portant sur les fondements et l'actualité de cette discipline. Le Professeur Jehan de Malafosse, historien du droit, a été l'un des pionniers du droit de l'environnement. On lui doit notamment, le premier traité de droit de l'environnement consacré à la nature.

L'offre de souscription, au prix de 78 € TTC au lieu de 98 € TTC, est valable jusqu'au 21 mars 2016.

<http://www.vif-argent.fr/mkg/15BROMD163/15BROMD163.html>.

-----