



LA LETTRE DU DROIT RURAL

Bulletin de liaison de l'AFDR
2^e et 3^e trimestres 2019 – N° 71 et 72

SOMMAIRE

Vous trouverez dans ce numéro :

- I - **Agenda de l'AFDR** (p. 2)
- II - **Jurisprudence** (p. 3)
- III - **Veille législative et réglementaire** (p. 34)
- IV - **Doctrine - Articles** (p. 36)
- V - **Ouvrages** (p. 39)

Ont contribué à ce numéro :

Manuel CARIUS
Annie CHARLEZ
Hélène DESHAYES-COURADES
Olivia FESCHOTTE-DESBOIS
Christine LEBEL
David LEBLANC
Lionel MANTEAU
Bernard PEIGNOT
Jean-Baptiste MILLARD
François ROBBE

ÉDITO :

La Bretagne organise le trente cinquième congrès de l'Association Française de Droit Rural. Cet événement phare de l'Association se tiendra dans la station balnéaire du « Val André », dans le magnifique département des Côtes d'Armor.

La section Bretagne avait déjà eu l'honneur de recevoir les membres de l'Association en 2004 pour réfléchir sur le thème de la coopération agricole.

Le thème qui sera débattu cette année les 11 et 12 octobre a pour intitulé « l'homme, l'animal et le droit ».

Dès lors que la candidature de la BRETAGNE fût retenue pour mener à bien notre congrès national, le sujet a paru une évidence. Pas une semaine, pas un article de presse, pas un philosophe « en vue » n'a laissé la page vide pour s'exprimer sur ce qu'il faut bien désormais qualifier, une question « sociétale ».

La Bretagne, « terre d'élevage », qui a construit une partie de son économie sur un modèle agricole et agroalimentaire qui est aujourd'hui vilipendé, ne peut rester muette et sans réaction aux attaques (parfois violentes) d'un discours (ou plutôt d'une philosophie initiée par le philosophe utilitariste Peter Singer) tendant à considérer que ce modèle économique ne survivra pas longtemps aux joutes des antispécistes.

Ce colloque n'est pas une conférence de philosophes, même si les débats s'ouvriront par une intervention de Monsieur Jean-Luc GUICHET (philosophe) mais une congrégation de juristes dont l'objectif est de penser « le statut de l'animal » (première partie de la journée du 11 octobre). Pour citer Michel ONFRAY « ...évidemment, ils (les animaux) ne sont pas des biens meubles mais des êtres vivants » (entretien extrait de la revue Kaizen 19.09.2012). L'AFDR s'interrogera sur les avancées ou les limites de la rédaction de l'article 515-14 du code civil qui - dans le prolongement de la citation de Michel ONFRAY - s'est vu qualifier « d'être vivant doué de sensibilité » depuis la loi n° 2015-177 du 16 février 2015.

Adresse postale : 8 rue d'Athènes, 75009 PARIS

Tél. : 01.43.55.15.15

E-Mail : contact@droit-rural.com

Site internet : www.droit-rural.com

Après avoir replacé le statut de l'animal dans son contexte « juridique », la deuxième partie de la journée sera consacrée à la place de l'animal dans l'économie. Comment l'animal est mis au service des activités humaines ? Quel sort lui est-il réservé lors d'une procédure collective ? Est-il une marchandise comme les autres ? Son statut d'être sensible et non de simple bien meuble promet des débats riches et prospectifs en la présence des représentants du monde de la chasse qui est lui-même impacté par le regard porté par la société sur le rapport de l'homme face à « son gibier ».

Enfin, la matinée du 12 octobre clôturera le colloque par une table ronde dont le sujet essaiera de donner des réponses à la question qui hante les acteurs économiques de la filière agricole et agroalimentaire : « pourra-t-on élever des animaux demain ? ». Là est la question. « Être ou ne pas être agriculteur » dans le monde qui est en train de se construire.

Une chose est sûre, l'élevage de demain ne ressemblera pas à celui d'aujourd'hui. La Bretagne, qui dispose d'un savoir-faire en la matière et qui a su l'exporter dans le monde entier, ne peut ignorer ce débat et doit rester dans la course au sein de laquelle elle a longtemps porté le « maillot jaune ».

A l'heure où la numérisation des échanges et de l'économie n'épargnera aucune strate de l'économie, les acteurs de la filière doivent penser l'avenir en intégrant ce nouveau rapport de l'homme à l'animal. Une idée force : l'innovation des techniques d'élevage.

Puisse ce 35^e colloque faire date dans la contribution de notre association à l'acceptation par le monde agricole de ce « nouveau monde ».

Me David LEBLANC
Président de la Section Bretagne de l'AFDR

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

L'Assemblée générale de l'AFDR, qui sera suivie de son Conseil d'administration, se tiendra
samedi 23 novembre 2019,
à 9 H 30
8 rue d'Athènes, 75009 Paris

35^e CONGRES DE L'AFDR
11 et 12 octobre 2019
VALANDRE (BRETAGNE)
« L'HOMME, L'ANIMAL ET LE DROIT »

La plaquette du congrès, le programme des accompagnants et le bulletin d'inscription sont consultables et téléchargeables sur le site internet de l'AFDR en cliquant ICI

II – SOMMAIRE DE JURISPRUDENCE

1 - BAIL RURAL – PREUVE DE L’EXISTENCE DU CONTRAT :

M. et Mme N..., propriétaires de parcelles, les avaient vendues à leur petit-fils. M. V..., qui occupait les parcelles, mises à la disposition d'un GAEC et dont il avait poursuivi l'exploitation après la dissolution de ce groupement en 2013, s'était prévalu à titre personnel d'un bail rural consenti en 2002 ; il avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en restitution d'une somme qu'il prétendait avoir versée à l'entrée dans les lieux. L'acquéreur des parcelles avait sollicité son expulsion comme occupant sans droit ni titre.

Les juges du fond avaient accueilli la demande en relevant que le bail avait été consenti en 2002 au GAEC V... père et fils et avait pris fin lors de la dissolution de cette société. Aussi, avaient-ils pu retenir que M. V... ne rapportait pas la preuve, qui lui incombait, de l'existence d'un bail verbal lui conférant la qualité de preneur en place. La Cour de cassation ne pouvait qu'approuver la solution.

► **Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-12.271 (Rejet).**

Bernard PEIGNOT

2 - BAIL RURAL – PREUVE DE L’EXISTENCE DU CONTRAT - PARCELLES NON COMPRISES DANS LE BAIL :

Même en famille, il vaut mieux se référer au contrat et en faire une bonne lecture, afin d'éviter d'entrer en contentieux !

Mme U... avait assigné son fils, M. X..., auquel elle avait donné à bail plusieurs parcelles de terre, en libération d'un hangar et d'une étable situés sur une parcelle qu'elle estimait non comprise dans le bail et en enlèvement de la barrière installée sur le chemin d'exploitation permettant d'accéder à cette parcelle, ainsi qu'à une parcelle voisine.

Pour accueillir la demande en libération des bâtiments, les juges avaient relevé qu'il ressortait de la lecture du bail que les parcelles sur lesquelles il portait étaient énumérées et identifiées, que les deux parcelles litigieuses n'y figuraient pas, que les clauses particulières en ce qu'elles mentionnaient des bâtiments d'élevage et de stockage ne concernaient que les parcelles louées, de sorte que le hangar et l'étable étaient exclus de la location.

Aussi, pour les juges, l'occupation par le fils des deux bâtiments pour stocker les foin et héberger ses animaux constituait un trouble, manifestement illicite, au droit de propriété de sa mère, justifiant son expulsion en référé.

Autant dire, que pour la troisième chambre civile qui a rejeté le pourvoi, les conditions de l'article L 411-1 n'étaient pas réunies.

► **Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 17-28.710 (Rejet).**

B. P.

3 - BAIL RURAL – PREUVE DE L’EXISTENCE DU BAIL :

Les contrats de baux ruraux doivent en principe être écrits mais l'article L 411-4 n'énonce là qu'une règle de preuve et non une règle de validité du bail. Aux termes de l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime, celui-ci peut être prouvé par tous moyens. C'est à celui qui se prévaut de l'existence d'un bail d'apporter la preuve de ses éléments constitutifs, à savoir la mise à disposition d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole, moyennant une contrepartie onéreuse.

L'arrêt commenté rappelle que c'est à celui qui sollicite la reconnaissance d'un bail rural de prouver la réunion des conditions nécessaires à cette qualification et du caractère onéreux de la mise à disposition qui lui a été consentie. En l'espèce, il existait un bail écrit mais qui ne comportait pas de désignation précise des parcelles louées ; or la cour d'appel a souverainement estimé que les éléments produits ne démontraient pas l'existence d'un bail verbal complémentaire ayant pour objet les parcelles revendiquées.

► **Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 17-31.020 (Rejet).**

Olivia FESCHOTTE-DESBOIS

4 - BAIL RURAL – PREUVE DE L’EXISTENCE DU CONTRAT – FRAUDE :

Dans le cadre d’une opération familiale, le grand père avait donné à bail à son petit-fils un domaine agricole, qui, par la suite, avait été apporté à un GFA constitué entre ces derniers et le père du preneur. Celui-ci avait conclu une convention de mise à disposition au profit d’une SCEA constituée entre son épouse, des tiers et lui. Quelques années plus tard les associés du GFA avaient cédé leurs parts à un promoteur en vue de réaliser une importante opération immobilière. Le preneur avait résilié la convention de mise à disposition et accepté de libérer les terres.

C’est alors que des associés de la SCEA avaient revendiqué l’existence d’un bail rural direct au profit de la société.

Les juges du fond avaient fait droit à la demande en relevant que les associés du GFA, au nombre desquels figurait le preneur avaient réalisé un montage frauduleux, ce qui permettait à la SCEA de revendiquer la qualité de seule preneuse des parcelles qu’elle avait exploitées sans contestation pendant près de vingt-trois ans, : en effet « *pour caractériser la fraude, il n’est pas nécessaire que les éléments la caractérisant aient existé dès l’origine du bail consenti par l’aïeul du preneur et qu’il suffit qu’ils soient réunis en cours d’exécution de cette relation, l’intérêt des consorts Y... étant de se libérer des contraintes du statut du fermage dès lors que, dès les années 1990, ils envisageaient de procéder à une opération immobilière d’envergure* ».

Mais cette motivation a été censurée au visa de l’article L 411-37 du CRPM et du principe « *la fraude corrompt tout* » en ces termes : « *l’intention frauduleuse doit être caractérisée au jour de la réalisation du montage.* » Aussi, dès lors qu’elle avait relevé que « *le petit fils avait pris à bail des terres de son grand-père par acte du 4 décembre 1973 et qu’il avait consenti une convention de mise à disposition des terres à la SCEA par acte du 30 novembre 1984 à effet du 9 novembre 1982,* » la cour d’appel ne pouvait accueillir la demande de la SCEA, en l’absence de fraude caractérisée au jour de la conclusion du bail initial.

► **Cass. 3^e civ., 4 juillet 2019, n° 17-31.058 (Cassation)**

B. P.

5 - BAIL RURAL – PREUVE DE L’EXISTENCE D’UN BAIL – CARACTERE ONEREUX - MANDAT APPARENT :

En l’espèce, depuis le 2 janvier 1996 un GFA occupe, en vertu d’un accord verbal plusieurs parcelles appartenant à des bailleurs appartenant à la même famille. Par requête du 2 février 2015, ils ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux aux fins d’obtenir la restitution de leurs terres occupées par le GFA et à défaut leur expulsion sous astreinte, outre le paiement d’une indemnité d’occupation. A titre reconventionnel, le GFA a demandé la requalification de la convention en bail rural. Le tribunal a fait droit à leur demande en rejetant la qualification de bail rural et en retenant la qualification de prêt à usage. Le GFA a interjeté appel.

Par un arrêt du 22 février 2018, la Cour d’appel d’Aix-en-Provence¹, retient que le GFA réalise des travaux d’entretien hors les parcelles mises à disposition, sur le fonds des intimés pour leur compte et à titre régulier, même à une fréquence d’une à deux fois par an. De plus, il est établi au vu des avis de sommes à payer à l’ASA du canal d’irrigation de la vallée des Baux qui contiennent les références cadastrales des terres, que GFA s’acquitte en accord avec le bailleur des cotisations non seulement pour la parcelle mise à disposition mais également d’une autre parcelle propriété des bailleurs qu’ils ont conservée. Pour la cour d’appel, il s’agit bien donc d’une contrepartie financière qui a été convenue et qui, ajoutée aux travaux d’entretien précités, constitue un prix sérieux. L’existence d’un bail rural est caractérisée selon la cour d’appel.

En outre, pour échapper à cette qualification, les bailleurs invoquent le fait qu’un bail rural ne pouvait être conclu par seulement l’un d’entre eux, dépourvu de mandat. Or, la cour d’appel relève que le gérant du GFA et la personne représentant les bailleurs, entretenaient des liens d’amitié et qu’il a pu croire qu’elle agissait au nom de son père qui s’est donc trouvé engagé et que suite à son décès survenu en 1999, les intimés qui sont ses héritiers le sont également.

¹ CA Aix-en-Pce, 4^e ch. A, 22 févr. 2018, n° 17/05888.

Le pourvoi des bailleurs est rejeté au motif que la cour d'appel avait souverainement retenu qu'était ainsi caractérisée la contrepartie onéreuse à la mise à disposition des terres, de sorte que le GFA bénéficiait d'un bail rural. De plus, ayant énoncé à bon droit que la reconnaissance d'un mandat apparent requiert que la croyance aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime et relevé que l'un des bailleurs, propriétaire des terres lors de leur mise à disposition en 1996, n'habitait pas sur place, à la différence de l'autre bailleur, et que le gérant du GFA, entretenait des liens d'amitiés avec ce dernier, la cour d'appel avait légalement justifié sa décision.

L'arrêt du 20 juin 2019 constitue une illustration du caractère onéreux du contrat, nécessaire à sa requalification en bail rural par application de l'article L.411-1 CRPM. En outre, cette décision constitue une illustration des conditions dans lesquels le mandat apparent est retenu en jurisprudence, l'existence de liens d'amitiés entre cocontractants dispensant de vérifier les pouvoirs détenus par l'un d'entre eux, dès lors que les membres de sa famille ne résident pas sur place.

► **Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-17.754 (Rejet).**

Christine LEBEL

6 - BAIL RURAL – PREUVE DE L'EXISTENCE DU CONTRAT :

L'arrêt mentionné fait une stricte application de l'article L 411-1 CRPM, concernant la preuve de l'existence d'un bail rural.

Des propriétaires avaient mis, à la disposition d'un couple d'exploitants une parcelle pourvue d'un point d'eau afin de permettre l'abreuvement de leurs bovins ; quelques années plus tard, ils avaient saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour leur contester la qualité de preneurs à bail rural et solliciter leur expulsion .

Pour écarter la demande, les juges qui s'étaient fondés sur les mentions d'un acte notarié du 21 janvier 2008, avaient retenu que les informations de celui-ci étaient corroborées par d'autres éléments, tels que les sommes versées par les exploitants à titre de redevances dont le montant correspondait aux caractéristiques de la terre louée et les données rassemblées dans une convention de reconstitution de bocage.

Le caractère onéreux de la mise à disposition au sens de l'article L 411-1 CRPM permettait de retenir l'existence d'un bail rural.

La troisième chambre civile en rejetant le pourvoi a consolidé la situation.

► **Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 17-11.766 (Rejet).**

B. P.

7 - BAIL RURAL - QUALIFICATION - VENTE D'HERBE :

Un exploitant avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail rural sur des parcelles appartenant indivisément à Mme M. et à l'oncle de celle-ci.

Pour accueillir la demande, l'arrêt avait retenu que les ventes de l'herbe prélevée sur les pâturages se renouvelaient d'année en année entre les mêmes parties et qu'elles n'avaient été interrompues que du fait de Mme M.

C'était méconnaître les exigences de l'article L 411-1 du CRPM qui applique la présomption de bail rural lorsqu'il est établi que la convention signée entre les parties portait sur la cession exclusive des fruits de l'exploitation qu'il appartient à l'acquéreur de recueillir.

Aussi, en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la cession à M. L... des fruits de l'exploitation était exclusive, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision : par cet arrêt la troisième chambre civile confirme que l'exclusivité est le critère qualifiant².

Cass. 3^e civ., 11 juillet 2019, n° 17-18.644 (Cassation)

B. P.

² Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n°12-19.084.

8 - BAIL RURAL – DEMANDE DE RECONNAISSANCE D'UN BAIL – PROPRIETAIRE APPARENT - ERREUR COMMUNE (NON) :

En l'espèce, une EARL bénéficiaire d'un bail rural qu'un GFA lui avait consenti sur diverses parcelles de terre, a mis une partie de celles-ci à la disposition d'un GAEC en lui facturant des ventes d'herbe. Le GFA a assigné en expulsion le GAEC, qui a sollicité la reconnaissance à son profit d'un bail rural. Les juges du fond ont rejeté la demande du GFA au motif que les associés du GFA, avaient établi au nom de l'EARL, des factures de ventes d'herbe, tout en sachant que l'EARL n'était pas propriétaire des terres et que le statut du fermage interdisait toute sous-location. En outre, cette société s'est comportée en propriétaire apparent des terres exploitées et que, compte tenu des agissements de cette dernière et des associés, ainsi que du caractère occulte du GFA, le GAEC a pu légitimement croire qu'il traitait avec le véritable propriétaire des terres.

La Cour de cassation censure cette analyse au visa de l'article 544 du code civil et de l'article L. 411-35 du CRPM, car la cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'une erreur commune et alors qu'elle avait constaté que le GAEC avait utilisé les terres de manière continue en s'acquittant d'une contrepartie financière, ce dont il résultait que les terres avaient été sous-louées. Ainsi, la cour d'appel n'ayant pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés. Ainsi, la sous-location prohibée étant caractérisée, la condition de résiliation du bail rural est remplie. Le GFA peut valablement demander l'expulsion du sous-locataire.

► **Cass. 3^e civ., 4 juillet 2019, n° 18-16.805 (Cassation).**

C. L.

9 - BAIL RURAL – TROUBLES DE JOUISSANCE- DESSERTE DU FONDS :

L'arrêt analysé du 11 avril fait une application, à l'occasion d'un bail rural, des dispositions l'article 1719-3° du code civil, auxquelles renvoie, selon la jurisprudence, implicitement l'article L 415-4 du CRPM : le bailleur est obligé par la nature du contrat d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail.

A la suite de la vente par le bailleur d'un terrain contigu au fonds loué, que le preneur utilisait pour la desserte de ce fonds, son accès avait été modifié ; le preneur avait alors demandé au tribunal de condamner le bailleur à rétablir le passage et à lui payer des dommages-intérêts pour troubles de jouissance et pertes d'exploitation.

Les juges ont écarté la demande : en effet, le nouvel accès, proposé par le bailleur plus court que le précédent, empruntait une assiette empierrée de sorte qu'aucun trouble n'était caractérisé ce qui excluait que le bailleur eût manqué à son obligation de laisser le preneur jouir paisiblement des lieux loués ;

En outre, les juges avaient relevé que la configuration du nouveau chemin, au regard de la pente qu'il présentait, et la nécessité de veiller à son entretien n'empêchaient pas une exploitation normale, de sorte que la mise en jachère volontaire des parcelles tenait au refus du preneur d'emprunter le nouvel accès et ne résultait pas d'une situation d'enclavement, fût-ce pendant une période intermédiaire consacrée aux travaux, ce qui excluait les pertes d'exploitation.

La troisième chambre civile ne pouvait qu'écarter le pourvoi, les juges du fond ayant largement usé de leur pouvoir souverain d'appréciation.

► **Cass. 3^e civ., 11 avril 2019, n° 17-27.960 (Rejet).**

B. P.

10 - BAIL RURAL - MANQUEMENT A L'OBLIGATION DE DELIVRANCE :

L'arrêt du 11 avril 2019 se prononce sur l'obligation de délivrance mise à la charge du bailleur.

Le preneur, titulaire d'un bail rural portant sur diverses parcelles de terre, disposait de deux possibilités pour y accéder : la première impliquait de franchir un ruisseau ou un fossé par un pont busé et de traverser une partie d'une parcelle appartenant au bailleur ; la seconde consistait en une tolérance de ce dernier qui avait autorisé le preneur pour accéder aux parcelles louées depuis la route départementale, à utiliser un passage sur toute la longueur de parcelles lui appartenant. Cette dernière solution était, certes plus longue en distance, mais plus commode au regard de l'accès au fonds loué.

À l'occasion de la vente de certaines de ces parcelles, le bailleur avait mis fin à cette tolérance, obligeant le preneur à mettre en œuvre, à titre définitif, la première possibilité d'accès aux parcelles prises à bail.

Aussi, estimant que le bailleur avait manqué à ses obligations de délivrance et de lui assurer une jouissance paisible, le preneur avait-il saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en remise en état des terrains dont l'accès avait été modifié et en indemnisation.

Mais ni le tribunal ni la cour d'appel n'avaient été convaincus : en premier lieu, ils avaient relevé, à juste titre, que l'obligation de délivrance doit s'exécuter à la date de prise d'effet du bail, date à laquelle elle s'apprécie.

Or, il était établi que le bail avait pris effet en 1961, plus de cinquante ans avant le début du litige et, durant toutes ces longues années, le preneur avait eu une parfaite jouissance et disposition des parcelles louées.

De plus, les juges avaient constaté que « *le preneur avait toujours eu la possibilité d'accéder aux deux parcelles litigieuses, malgré la cessation de la tolérance lui permettant de bénéficier de la seconde possibilité d'accès, d'autant plus que la première possibilité ne présentait pas de difficulté majeure pour leur mise en valeur* ».

Le rejet du pourvoi du preneur s'imposait : se retranchant derrière le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, la troisième chambre civile a relevé que « *le second passage dont se prévalait le preneur résultait d'une tolérance du bailleur, propriétaire des parcelles traversées, à laquelle il avait été mis fin après leur cession à des tiers* » ; et elle a ajouté que ce dernier « *avait pris en charge les frais de reconstitution de l'accès direct initial que le preneur avait détruit, de sorte que l'exploitation ne se heurtait à aucune difficulté* ».

En cet état, les juges avaient pu exactement déduire de leurs constatations qu'aucun manquement à l'obligation de délivrance n'était établi à l'encontre du bailleur.

En se prononçant de la sorte, la troisième chambre civile admet implicitement mais nécessairement que c'est bien au bailleur, tenu de délivrer au preneur la chose louée, qu'il appartient de prouver qu'il s'est libéré entièrement de cette obligation.

Mais en définitive, l'arrêt du 11 avril 2019 n'aurait-il pas été mieux fondé si, comme elle y avait été invitée par les juges d'appel, la Cour de cassation s'était placée sur le terrain du manquement du bailleur à son obligation de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail, au sens de l'article 1719, 3°, du Code civil ?

Il est permis de le penser.

► **Cass. 3^e civ., 11 avril 2019 n° 17-18.970 (Rejet) Rev.Loyers n° 998, juin 2019 obs. B. Peignot.**

B. P.

11 – BAIL RURAL – FERMAGE- ACTION EN REGULARISATION :

L'arrêt du 11 juillet 2019 se prononce sur une action en répétition de l'indu, qui ne doit pas être confondue avec l'action en régularisation du fermage irrégulier visée à l'article L 411-13 et enfermée dans une stricte procédure.

Ici un couple avait, consenti à une SCEA un bail à long terme portant sur une exploitation viticole; la société avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en régularisation du fermage et paiement de sommes.

Les juges ont accueilli la demande et ont condamné les bailleurs à restituer à la société une certaine somme, correspondant à la différence entre le montant des sommes payées au titre du fermage et celui résultant de la stricte application de l'arrêté préfectoral visé dans le bail.

En effet, pour les juges, les paiements encaissés depuis la conclusion du bail n'étaient pas conformes au prix de référence fixé par arrêté préfectoral pour déterminer le montant annuel du fermage, tel que prévu par les stipulations contractuelles. Aussi, la cour d'appel, a-t-elle pu accueillir l'action en répétition de l'indu constitué par le trop perçu résultant de la méconnaissance de ces dispositions, sur le fondement des articles 1235 et 1376 anciens du code civil devenus 1302 et 1302-1 suite à l'ordonnance du 10 février 2016.

► **Cass. 3^e civ., 11 juillet 2019, n° 17-24.158 (Rejet)**

B. P.

12 - BAIL RURAL – USUFRUIT – NULLITE DU BAIL :

Selon l'article 595 alinéa 4 du code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural. Si le texte lui-même n'assortit cette obligation d'aucune sanction, la Cour de cassation considère que le bail consenti par l'usufruitier seul encourt la nullité³.

Afin d'échapper à la nullité poursuivie par le nu-propiétaire, le preneur tente souvent de recourir à la théorie de l'apparence, en prétendant soit avoir cru en la qualité de propriétaire apparent de l'usufruitier avec qui il a contracté, soit en sa qualité de mandataire apparent du nu-propiétaire. Mais il faut pour cela que le preneur justifie des circonstances l'ayant amené à croire en la qualité de propriétaire apparent, ou de mandataire apparent, de l'usufruitier et à s'abstenir de toute vérification de la situation du bailleur.

L'arrêt examiné a rejeté le pourvoi formé par la preneuse contre l'arrêt ayant prononcé la nullité du bail que lui avait consenti l'usufruitière et trois de ses six enfants, nus-propiétaires.

Ayant relevé que la qualité de nus-propiétaires et celle d'usufruitière des signataires du bail étaient mentionnées à l'acte et révélaient l'existence d'une donation-partage qui devait conduire la preneuse à s'interroger sur les droits de ceux avec qui elle contractait, et retenu que la celle-ci s'était abstenue de procéder à toute vérification, ne soutenant pas en avoir été empêchée d'une quelconque façon, et qu'elle ne rapportait pas la preuve, dont elle avait la charge, que les personnes figurant à l'acte comme bailleuses présentaient dans leur ensemble l'apparence de propriétaires des parcelles, la cour d'appel en a exactement déduit que le bail consenti sans le concours de tous les nus-propiétaires était nul.

► **Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 17-31.808 (Rejet)**

O. F.-D.

13 - BAIL RURAL – USUFRUIT – NULLITE DU BAIL – PRESCRIPTION :

L'action en nullité du bail consenti par l'usufruitier seul sans le concours du nu-propiétaire doit être intentée dans le délai de cinq ans à compter du jour où ce dernier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En l'espèce, une veuve usufruitière ayant consenti seule au renouvellement de baux ruraux, l'un de ses héritiers a, après son décès survenu en 2004, agi en 2011 pour demander l'annulation des baux renouvelés sans son concours. Son action a été déclarée prescrite dès lors que, comme relevé par la cour d'appel, le preneur avait toujours exploité les terres données à bail de façon publique et réglé les fermages à l'indivision successorale entre les mains du notaire de la famille, et que le demandeur à l'action avait eu connaissance de tous les documents relatifs à la succession de son père et su qu'il devenait nu-propiétaire des terres litigieuses, de sorte qu'il lui incombait de demander l'annulation des baux litigieux dès 2004.

► **Cass. 3^e civ., 6 juin 2019, n° 17-20.169 (Rejet)**

O. F.-D.

14 – BAIL RURAL – DROIT DE PRÉEMPTION - HONORAIRES DE NEGOCIATION :

Il est acquis, dans le cadre de l'article L 412-8 du CRPM que le preneur qui préempte doit payer la commission due par l'acquéreur évincé à l'intermédiaire notaire ou agent 'affaires toutes les fois où elle est à la charge de l'acquéreur⁴.

En l'espèce, suivant acte notarié, des propriétaires s'étaient engagés à vendre à M. et Mme X... une propriété agricole, prise à bail rural par M. O. ; le notaire avait notifié au preneur le projet de vente au prix de 1 217 444 euros, comprenant outre les frais de la vente, un honoraire de négociation s'élevant à la somme de 34 638,69 euros. Ce dernier avait alors régulièrement informé les propriétaires de son intention d'exercer son droit de préemption avec révision de prix.

En définitive, suivant acte reçu par le notaire le 19 octobre 2007, les propriétaires avaient vendu au preneur la propriété agricole au prix de 1 261 325 euros fixé par l'expert, outre les frais.

³ Cass. 3^e civ., 9 décembre 2009, *Bull. civ.* III n°271

⁴ Cass. 3^e civ., 13 février 1980, *JCPG* 1981, II, 19534 ; Cass. 3^e civ., 18 octobre 1989 n°88-12.929.

C'est dans ces conditions que le preneur avait assigné le notaire afin d'obtenir la restitution de l'émolument de négociation qu'il estimait indu.

Les juges avaient à juste titre écarté la demande : en effet, selon les juges, il ressortait des lettres échangées entre les conseils des parties à l'acte de vente et le notaire, qu'après que le preneur eût donné son accord, par l'intermédiaire de son avocat, pour payer le prix fixé par l'expert et les honoraires de négociation, et alors qu'il savait que ces honoraires étaient susceptibles d'être remis en cause, le preneur avait accepté de les payer, en sus du prix, sans émettre la moindre réserve.

Les juges avaient alors déduit de ces éléments que le preneur avait accepté, après accord intervenu entre les parties et sans que son consentement eût été vicié, de prendre en charge les honoraires de négociation, ce qui ne pouvait constituer un paiement indu au sens de l'article 1376 ancien du code civil ni un préjudice financier causé par la faute du notaire.

Le rejet du pourvoi s'imposait.

La même solution aurait été justifiée sur le fondement de l'article L 412-8 du CRPM, à la lumière de la jurisprudence rendue dans le cadre de ce texte.

► **Cass. 3^e civ., 5 juin 2019, n° 18-14.972 (Rejet).**

B. P.

15 - BAIL RURAL – CESSION DU BAIL – SOCIETE – AUTORISATION D'EXPLOITER :

Des preneurs qui se voient délivrer un congé pour âge le contestent et sollicitent l'autorisation de céder leur bail à leur fille.

Pour accueillir leur demande, la cour d'appel, statuant sur renvoi après cassation, retient que la fille des preneurs bénéficiait d'une autorisation d'exploiter les terres en cause, et ce en qualité d'associé exploitante de l'EARL.

L'arrêt est censuré pour manque de base légale au regard des articles L 331-2 I et L 411-35 du code rural et de la pêche maritime.

En effet, par exception au principe d'incessibilité du bail, l'autorisation de cession du bail au profit de bénéficiaires limitativement énumérés par l'article L 411-35 du code rural et de la pêche maritime ne peut être accordée que si la cession n'est pas de nature à nuire aux intérêts légitimes du bailleur. Cet intérêt est apprécié au regard de la bonne foi du preneur et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel. Celui-ci doit remplir les mêmes conditions que celles exigées d'un candidat à la reprise. Il doit ainsi être en règle avec le contrôle des structures et bénéficier d'une autorisation d'exploiter lorsque celle-ci est requise. A cet égard, lorsque les terres sont destinées à être exploitées par mise à disposition d'une société, l'autorisation d'exploiter requise doit être obtenue par la société, et non par le cessionnaire.

Les juges du fond doivent donc rechercher, au besoin d'office, si la société à disposition de laquelle les terres seront mises, est en règle avec les obligations du contrôle des structures.

En l'espèce, faute d'avoir effectué une telle recherche, au besoin d'office, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

► **Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 18-15.271 (Cassation).**

O. F.-D.

16 – BAIL RURAL - CESSION DU BAIL - MISE A DISPOSITION - AUTORISATION D'EXPLOITER :

Si la mise à disposition du fonds loué au profit d'une société par le preneur, ou en cas de cession du bail, par le cessionnaire, ne modifie par le rapport locatif, l'un ou l'autre étant seul responsable des obligations nées du bail à l'égard du bailleur, pour autant, l'opération ne permet pas d'échapper à la réglementation sur le contrôle des structures qui privilégie l'exploitant réel des terres plutôt que le titulaire du bail.

Tel est l'enseignement qu'il convient de retenir de l'arrêt du 6 juin 2019.

Des propriétaires avaient donné à bail à un exploitant un ensemble de parcelles, d'une superficie d'environ 15 ha. Après un renouvellement du bail, les bailleurs avaient donné congé au preneur en raison de son âge et ce dernier avait saisi le tribunal paritaire en autorisation de cession du contrat à son fils.

Entre temps, le preneur et son fils avaient informé le bailleur qu'ils avaient déposé une demande d'autorisation d'exploiter au nom de l'EARL qu'ils avaient créée en vue de mettre en valeur les terres qu'ils exploitaient, tant en faire valoir direct qu'en fermage. Le tribunal paritaire avait alors autorisé le preneur à céder le bail à son fils et précisé que le congé ne pouvait faire obstacle à cette cession. Et la cour d'appel avait confirmé le jugement en retenant que la situation du candidat à la cession au regard de la réglementation des structures était régulière, dès lors qu'il ne saurait y avoir confusion entre lui-même, seul bénéficiaire à titre personnel de la cession du bail envisagée et l'EARL, exploitante des terres, dont il était associé. Autrement dit, pour la cour d'appel, dès lors que le fils du preneur devait personnellement bénéficier du transfert du bail et n'avait pas, personnellement, à justifier d'une autorisation administrative d'exploiter, l'opération de cession, qui ne réalisait pas un changement d'exploitant, était régulière au regard de la législation sur le contrôle des structures.

Une telle analyse était nécessairement vouée à la censure que la troisième chambre civile n'a pas manqué de prononcer, car elle méconnaissait le principe posé par la jurisprudence récemment dégagée dans le cadre des articles L 411-35 et L 411-58 du code rural et de la pêche maritime.

Au chapeau de son arrêt, elle a rappelé le principe : « *l'autorisation administrative d'exploiter doit être justifiée par la société bénéficiaire de la mise à disposition des terres louées, peu important que le candidat à la cession du bail en soit dispensé à titre personnel* ».

Aussi dans la mesure où la conformité de l'opération au contrôle des structures devait être appréciée en la personne du groupement bénéficiaire de la mise à disposition des biens loués, il appartenait aux juges, appelés à se prononcer sur la régularité administrative de l'opération de cession, de rechercher si celui-ci devait ou non être titulaire d'une autorisation à la date de la cession projetée, ce qu'en l'espèce ils n'avaient pas fait, justifiant la censure de l'arrêt.⁵

► **Cass. 3^e civ. 6 juin 2019 n° 17-21.444 (Cassation) Rev.Loyers n° 999, juillet 2019 obs. B. Peignot.**

B. P.

17 - BAIL RURAL – REPRISE – CONGE – CONTROLE DES STRUCTURES :

En l'espèce, des bailleurs ont donné à bail diverses parcelles de terre à leurs fille et gendre. La fille, unique héritière des bailleurs décédés en 2009, après avoir divorcé de son mari, copreneur, lui a délivré un congé pour reprise par acte du 24 avril 2013. Ce dernier a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin de solliciter l'annulation du congé. Sa demande a été rejetée par les juges du fond. Il forme un pourvoi, que la Cour de cassation rejette par un arrêt du 20 juin 2019 au motif que « *la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, quand bien même la date d'effet du congé était postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 13 octobre 2014, en a exactement déduit que l'article L. 331 2 II du Code rural et de la pêche maritime, relatif aux conditions à remplir par le bénéficiaire de la reprise pour relever du régime de la déclaration préalable, devait recevoir application dans sa rédaction issue de la loi du 5 janvier 2006 et non dans celle issue de la loi du 13 octobre 2014* ».

L'arrêt du 20 juin 2019 rappelle que les faits de l'espèce étant antérieurs à la publication de la loi nouvelle dite Loi d'Avenir du 13 octobre 2014, celle-ci ne s'applique pas. Par conséquent, il convenait d'appliquer l'article L. 331-2-II du Code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction issue de la loi du 5 janvier 2006 selon lequel, par dérogation au régime de l'autorisation administrative préalable, il convenait d'appliquer le régime de la déclaration préalable à la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus lorsque les conditions suivantes étaient remplies :

- le déclarant satisfaisait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnée au 3° du I, à savoir, selon l'article R. 331-1-1 CRPM, d'un diplôme ou d'un titre homologué de niveau égal ou supérieur au brevet d'études professionnelles agricoles ou au brevet professionnel agricole ;

⁵ Cass. 3^e civ. 18 septembre 2013 n° 12-21.293, Rev. Loyers 2013 n° 941, obs. B. Peignot ; en ce sens également Cass. 3^e civ. 9 mai 2019 n° 18-15.271 ci-dessus.

- les biens étaient libres de location au jour de la déclaration ;
- les biens étaient détenus par ce parent ou allié depuis neuf ans au moins.

En l'espèce, la bailleuse justifiait, par la production d'une attestation du chef de service régional de formation et du développement de la région Rhône Alpes du 15 novembre 2012, avoir obtenu le brevet professionnel option « responsable d'exploitation agricole » lors de l'année 2012. Elle avait adressé sa déclaration au service compétent au plus tard dans le mois qui suivait le départ effectif du preneur en place conformément à l'article L. 411-58 CRPM et il n'était pas contesté que les parcelles objet de la reprise avaient été reçues soit dans le cadre d'une donation consentie par ses parents le 6 novembre 1998, soit dans le cadre de la succession de ces derniers décédés en 2009, qui les détenaient eux-mêmes depuis plus de 9 ans puisqu'ils les avaient données à bail aux parties le 23 avril 1997. Les trois conditions requises étant remplies, les arguments du preneur ne pouvaient prospérer.

► **Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-16.891 (Rejet).**

C. L.

18 - BAIL RURAL – GFA - REPRISE – CONGE – CONDITIONS – VIGNES :

En l'espèce, un associé d'un groupement foncier agricole (GFA) souhaitait reprendre des terres à vignes données à bail pour une durée de 30 ans suivant acte du 11 février 1972. L'arrêt du 20 juin 2019 évoque deux points : le premier relatif aux conditions de reprise par un associé exploitant d'un GFA, bailleur, et le second portant sur le sort des vignes, plantées par le preneur en cours de bail.

Tout d'abord, le GFA a fait délivrer aux preneurs un congé en application de l'article L.411-60 CRPM à son profit pour le 31 octobre 2017. Les preneurs ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux aux fins de contestation de leur congé, qui n'a pas fait droit à leur demande.

Par un arrêt du 21 mars 2018, la Cour d'appel de Reims⁶, rappelle que les baux litigieux sont des baux à long terme qui ne contiennent pas de clause de renouvellement. En l'espèce le bailleur a délivré aux preneurs des avis de fin de bail au visa de l'article L.416-3 alinéa 2 CRPM dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, selon lequel, en l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé. Or, les baux litigieux ayant été conclu avant l'entrée en application de cette ordonnance, le bailleur devait délivrer un congé pour reprise. En l'espèce, le bailleur étant une personne morale, il devait établir que l'associé devant assurer l'exploitation des biens satisfaisait aux conditions de l'article L.411-59 CRPM. Concrètement, ce dernier répondait aux conditions exigées par ce texte ainsi que par la législation sur le contrôle des structures. En effet, la cour d'appel précise que, dans cette hypothèse, que le GFA ayant un associé exploitant qui entend participer aux travaux de façon effective et permanente, l'opération n'est pas soumise à autorisation en application de l'article L.331-2 1°, CRPM, dès lors que les biens repris portent sur une superficie inférieure au seuil de déclenchement des opérations soumises à autorisation. Les congés délivrés sont valables.

Quant à la propriété des plantations réalisées en cours de bail par les preneurs : le GFA se prétendait propriétaire des plantations et des droits de plantations afférents aux parcelles louées, alors que les preneurs demandaient l'autorisation d'arracher les vignes qu'ils avaient plantées. Concrètement, les baux stipulaient une clause de fin de bail selon laquelle le bailleur était propriétaire des vignes plantées par application de l'accession de l'article 555 du Code civil. Or, les baux ont été modifiés en 1980 pour supprimer cette clause. Dans le cadre de l'avenant le bailleur renonçait au droit d'accession et il était prévu que les plantations réalisées en cours de bail demeuraient la propriété du preneur ainsi que les droits de replantation correspondant à la fin du bail, sans que le bailleur ne puisse se prévaloir qu'une quelconque indemnité au titre de leur arrachage. Dans ces conditions, la cour d'appel a considéré que la renonciation au droit d'accession ne s'applique qu'aux plantations réalisées après la date de signature de l'avenant de chacun des baux litigieux. Par conséquent, les plantations réalisées antérieurement sont la propriété du bailleur, et celle réalisées postérieurement sont celle des preneurs, peu importe que les biens aient été qualifiés de terres à vigne et non pas de vigne dans les différents actes notariés.

⁶ CA Reims, ch. soc., 21 mars 2018, n° 17/01174.

Les preneurs ont formé un pourvoi, qui est rejeté par la Cour de cassation. Dans l'arrêt du 20 juin 2019, elle confirme que l'associé du GFA remplissait les conditions légales requises et qu'en participant de manière effective et permanente à l'exploitation il avait la qualité d'exploitant. Par conséquent, l'opération n'était pas soumise à autorisation. De plus, elle précise que la qualification de terre à vigne ou de vignes donnée aux terres louées est sans effet sur la propriété des plantations, et conformément à la volonté des parties, les plantations réalisées avant la signature des avenants sont le propriété du bailleur.

► **Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-16.908 (Rejet).**

C. L.

19 - BAIL RURAL – REPRISE- CONGÉ – MENTIONS DES PARCELLES :

L'arrêt évoqué répond à une question pertinente, de nature à intéresser les praticiens (huissiers de justice et avocats) des baux ruraux : un congé délivré selon les prescriptions de l'article L 411-47 du CRPM doit-il, à peine de nullité, mentionner l'indication des parcelles louées et leurs références cadastrales ?

A cette question, la Cour de cassation répond par la négative.

Selon l'article L 411-47, le congé par lequel le propriétaire s'oppose au renouvellement du bail doit, à peine de nullité, mentionner les motifs allégués et, en cas de reprise, indiquer les nom, prénom, âge, domicile et profession, ainsi que la future habitation, de son bénéficiaire.

Le preneur avait contesté le congé en se retranchant derrière l'absence de désignation cadastrale des parcelles données à bail. Les juges avaient accueilli la demande en annulation du congé : pour eux, la désignation des parcelles est essentielle puisqu'elle informe le preneur de l'objet de l'acte et de l'étendue de ses effets, la seule allusion à l'existence du bail et à dix sept parcelles ne lui permettant pas de les identifier.

La troisième chambre civile a censuré cette motivation, au visa de l'article L 411-47 : « *en statuant ainsi, alors qu'aucune disposition du code rural et de la pêche maritime n'impose la mention dans le congé de la désignation cadastrale et de la superficie de chacune des parcelles reprises, la cour d'appel, qui a constaté que le congé portait sans équivoque sur l'intégralité des biens loués, a ajouté à la loi une condition qu'elle ne contient pas* ». En définitive, trop de formalisme tue le formalisme, telle est la leçon à retenir !

► **Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-12.284 (cassation).**

B. P.

20 - BAIL RURAL REPRISE – CONGÉ – MOTIFS - ÂGE DU PRENEUR :

Un congé peut mentionner plusieurs motifs et est valable dès lors que l'un d'eux est justifié. Aussi, dès lors que seule la mention du titre du congé fait référence à une reprise, alors que le corps de l'acte extrajudiciaire développe le motif lié à l'âge du preneur, et reprend les dispositions de l'article L 411-64 du code rural et de la pêche maritime, la double mention n'est pas de nature à induire le preneur en erreur et le congé ne peut être annulé.

En l'espèce, le bailleur avait fait délivrer par acte extrajudiciaire un congé intitulé, en lettres capitales « *congé pour l'exercice du droit de reprise* ». Ce congé mentionnait cependant pour seul motif, dans son corps, l'âge du preneur. Sa rédaction était-elle de nature à induire le preneur en erreur ? Telle était la question posée.

A cette question les juges avaient répondu par la négative : ils avaient constaté que, le congé donné le 3 juillet mentionnait dans son titre « *congé pour exercice du droit de reprise* », tandis que dans le corps du congé le motif était celui lié à l'âge du preneur en vertu de l'article L 411-64 du code rural et de la pêche maritime. Et ce motif était également repris en fin de première page de l'acte. Or, pour les juges du fond, d'une part, un congé peut mentionner plusieurs motifs et être valable dès lors que l'un d'eux est valablement donné.

En outre, si la mention « *congé pour reprise* » avait pu, éventuellement, laisser croire au preneur que le congé était donné au visa des articles L 411-57 et suivants du code rural et de la pêche maritime, relatifs au droit de reprise, la rédaction du corps de l'acte ne pouvait en aucun cas laisser un doute sur le fait que le motif de l'âge du preneur était également invoqué.

Enfin, les juges avaient, surabondamment relevé que le congé donné en raison de l'âge du preneur est un congé qui conduit le bailleur à refuser le renouvellement du bail, et non à le résilier, afin de reprendre son fonds, mais sans avoir à justifier de l'usage qu'il en fera. Aussi, le preneur ne pouvait-il faire valoir aucune inexactitude ou aucun manquement de nature à l'avoir induit en erreur.

C'est bien ce que la troisième chambre civile a admis, en rejetant le pourvoi du bailleur : elle a d'abord relevé que seule la mention du titre du congé faisait référence à une reprise, alors que le corps de l'acte extrajudiciaire développait un motif lié à l'âge du preneur et reprenait les dispositions de l'article L 411-64 du code rural et de la pêche maritime.

Elle a rappelé, ensuite, qu'un congé peut mentionner plusieurs motifs et est valable dès lors que l'un d'eux est justifié ; elle en a alors déduit, en approuvant la cour d'appel, que la double mention figurant dans le congé incriminé n'était pas de nature à induire le preneur en erreur de sorte que l'acte ne pouvait être annulé.

► **Cass. 3^e civ., 11 avril 2019, n° 18-12.080 (Rejet) Rev. Loyers n° 998, Juin 2019, obs. B. Peignot.**

B. P.

21 - BAIL RURAL - REPRISE - IRRECEVABILITÉ DE LA DEMANDE-ACCES AU JUGE :

A l'occasion de la contestation par le preneur en place d'un congé fondé sur l'âge, l'arrêt rappelle deux principes fort utiles aux praticiens.

D'une part, au preneur dont la contestation avait été déclarée irrecevable comme atteinte par la forclusion, l'arrêt rappelle que les dispositions de l'article L. 411-54 du code rural et de la pêche maritime imposent au preneur d'élever sa contestation dans le délai de quatre mois ; aussi dans la mesure où l'impossibilité d'agir en temps utile, directement ou par l'intermédiaire d'un conseil, n'était pas établie et alors que la maladie dont le preneur faisait état ne présentait pas un caractère irrésistible, la demande d'annulation du congé était bien irrecevable.

D'autre part, en désespoir de cause, le preneur s'était retranché derrière l'article 6§1 de la Convention européenne des droits de l'homme en vertu duquel les juridictions ne peuvent faire preuve d'un formalisme excessif qui porte atteinte au droit d'accès à un tribunal.

La Cour de cassation a, alors, rappelé que l'obligation de saisir le tribunal en contestation de congé dans un délai de quatre mois, prévue à peine de forclusion de la demande, ne porte pas atteinte à la substance même du droit d'accès au juge, dont elle encadre les conditions d'exercice dans le but légitime d'assurer la sécurité juridique des relations entre bailleur et preneur régies par un statut impératif.

Et le juge exerçant un contrôle de la régularité formelle du congé et conservant le pouvoir de relever le demandeur de la forclusion encourue, il ne résulte pas de cette sanction, en ce qu'elle est assortie de tempéraments, une disproportion dans la considération des intérêts respectifs.

Aussi, en l'espèce, ayant constaté que le congé délivré dans le préavis légal en raison de l'âge du preneur comportait les mentions prévues par l'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime et retenu que les conditions de la force majeure n'étaient pas réunies, le preneur n'étant pas totalement dépourvu de la faculté d'agir sans retard, la cour d'appel avait pu, justement en déduire, sans excès de formalisme, que la demande était irrecevable.

► **Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 17-28.836 (Rejet).**

B. P.

22 - BAIL RURAL - REPRISE PARTIELLE - CONDITIONS :

L'arrêt évoqué met en cause une hypothèse de reprise partielle. On sait qu'en vertu de l'article L 411-62 du CRPM, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur. Le déséquilibre économique de l'exploitation s'apprécie « *par rapport à l'ensemble des terres exploitées par le preneur, incluses ou non dans le bail* »⁷.

⁷ Cass. 3^e civ., 29 mai 1991, *Bull. civ.* III, n° 156.

En l'espèce, le propriétaire de parcelles données à bail au preneur lui avait délivré congé pour reprise partielle d'une des parcelles au profit de son conjoint ; le preneur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé.

Pour valider le congé, les juges avaient relevé qu'il n'était pas démontré que cette reprise partielle serait de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'exploitation, le seul élément produit par le preneur étant le rapport d'un expert judiciaire établi à sa demande, sur lequel ils ne pouvaient se fonder exclusivement.

L'insuffisance de motivation a conduit la troisième chambre civile à la censure, au visa des articles 455 du Code de procédure civile et L 411-62 du CRPM : « *en statuant ainsi, alors que, dans ses conclusions, le preneur soutenait que trois attestations complémentaires, versées aux débats, corroboraient le rapport d'expertise unilatéral qu'il produisait, la cour d'appel n'avait pas satisfait aux exigences du texte susvisé* ».

L'arrêt rappelle que la Cour de cassation a vocation à contrôler la suffisance des motifs retenus par le juge pour fonder sa décision.

► **Cass. 3^e civ., 4 juillet 2019, n° 18-13.519 (cassation)**

B. P.

23 - BAIL RURAL - REPRISE - CONGE - PROCEDURE ORALE :

Le droit de reprise ne saurait être sacrifié sur l'autel de la procédure !

Une EARL titulaire d'un bail sur des terres avait reçu un congé aux fins de reprise au profit du conjoint de la bailleuse.

Elle avait contesté le congé devant le tribunal paritaire, qui l'avait déboutée puis devant le Cour d'appel. Elle avait invoqué plusieurs motifs, dont celui tiré d'une absence de précision quant au domicile du bénéficiaire de la reprise. La cour d'appel avait prononcé la nullité du congé en retenant ce motif.

Devant la Cour de cassation, la bailleuse avait reproché à la cour d'appel d'avoir accueilli la contestation : elle soutenait que les juges du fond ne pouvaient retenir une exception de nullité qui n'avait pas été présentée avant toute défense au fond.

Mais le moyen n'était pas pertinent, qui a été rejeté par la troisième chambre civile en ces termes : « *dans une procédure orale, c'est au jour de l'audience des plaidoiries qu'il convient d'apprécier l'ordre des moyens de défense ; aussi la cour d'appel, qui a constaté que l'EARL se prévalait à titre principal de la nullité du congé pour quatre motifs, dont l'impossibilité de vérifier le domicile futur du bénéficiaire de la reprise, et invoquait à titre subsidiaire la fraude au statut du fermage, a pu statuer sur cette exception de nullité présentée oralement à l'audience avant toute défense au fond* ».

► **Cass. 3^{ème} civ. 4 juillet 2019 n° 18-17.148 (rejet)**

B. P.

24 - BAIL RURAL - REPRISE - CONGÉ - ABSENCE DE CONTESTATION - EFFET :

En 1988, Mme V... avait donné à bail à deux frères des parcelles agricoles ; par acte du 24 février 2009, elle leur a fait délivrer des congés en raison de l'âge de la retraite ; l'un des frères étant décédé, l'autre avait continué à exploiter les terres. Aussi, Mme V... avait-elle saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour voir constater que celui-ci était devenu occupant sans droit ni titre à l'échéance des baux respectifs.

Le frère resté en place, qui avait invoqué l'article L 411-34 CRPM, avait alors fait grief à l'arrêt de valider les congés et de lui ordonner de libérer les parcelles.

Les juges ont écarté la contestation : en effet la bailleuse avait délivré des congés à chacun des copreneurs qui ne les avaient pas contestés et ces congés avaient produit effet à la date d'expiration des baux en l'absence de renouvellement ; aussi devait-il en être déduit que celle-ci n'était pas tenue d'appeler en intervention forcée, dans une instance tendant à l'expulsion du copreneur sortant, les frères et soeurs du frère décédé, autres que le frère resté en place et déjà partie à la procédure.

En rejetant le pourvoi, la Cour de cassation tire implicitement mais nécessairement les conséquences de l'absence de contestation des congés.

► **Cass. 3^e civ. 11 juillet 2019 n° 17-14.235 (rejet).**

B. P.

25 - BAIL RURAL – REPRISE – CONGE – CONDITIONS A REMPLIR PAR LE BENEFICIAIRE DE LA REPRISE :

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement du bail peut délivrer congé, notamment pour reprise personnelle ou au profit d'un bénéficiaire déterminé. L'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime pose les conditions à remplir par le bénéficiaire de la reprise, lesquelles s'apprécient à la date d'effet du congé. Au nombre de ces conditions, figure celle relative à la possession du cheptel et du matériel nécessaire ou, à défaut, des moyens de les acquérir.

Le respect de cette condition relève de l'appréciation souveraine des juges du fond mais à la condition, toutefois, que ceux-ci caractérisent les éléments leur permettant de considérer que la condition est remplie. Ainsi, ils doivent vérifier que le bénéficiaire de la reprise possède personnellement et effectivement le matériel nécessaire ou les moyens de l'acquérir.

En l'espèce, la cour d'appel s'était contentée de présumer la possession du matériel par le bénéficiaire de la reprise : elle l'avait déduit de ce que des acheteurs ou courtiers attestaient de la qualité de sa production et de son travail viticole et de ce que, recourant aux services de travailleurs saisonniers pour les vendanges, il était présumé être en possession du matériel de vendage adéquat.

Mais en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le bénéficiaire de la reprise possédait personnellement et effectivement les matériels nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 411-59 alinéa 1 du code rural et de la pêche maritime.

► **Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 18-15.908 (Cassation partielle)**

O. F.-D.

26 - BAIL RURAL - COMPTE DE SORTIE - PROCEDURE D'AUTORISATION :

Dans le chapeau de son arrêt, la troisième chambre civile rappelle que selon les articles 1842 du code civil et L. 411-69 et L. 411-73, I, du CRPM, « *une société civile d'exploitation agricole, preneur à bail, jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation et bénéficie d'une créance pour amélioration au titre des travaux régulièrement dénoncés au bailleur ou autorisés par lui* ».

Pour accueillir la demande en indemnisation des travaux sur le fonds loué, formée par le mandataire à la liquidation de la SCEA preneuse, les juges avaient retenu que « *la réalisation des travaux était soumise à une autorisation du bailleur, donnée après notification par le preneur de sa proposition, qu'il est constant que cette procédure n'a pas été respectée, que M. et Mme R..., à la fois bailleurs de l'immeuble et associés au sein de la SCEA, ont nécessairement eu connaissance de la nature des travaux d'amélioration que souhaitait réaliser la SCEA et, de la même façon, ont nécessairement donné de manière tacite un accord non équivoque pour leur réalisation* ».

Cette motivation est censurée : « *en statuant ainsi, alors que la confusion des qualités de bailleurs et d'associés de la SCEA ne dispensait pas celle-ci de se conformer à la procédure prévue par des dispositions d'ordre public, rappelées par le contrat qu'elle avait conclu, la cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

Ce disant, la Cour de cassation exerce un strict contrôle sur les conditions visées aux articles L 411-69 et L 411-73 du CRPM pour permettre une indemnisation des travaux réalisés sur le fonds loué par le preneur.

► **Cass. 3^e civ. 6 juin 2019, n° 17-23.777 (cassation).**

B. P.

27 - BAIL RURAL - COMPTE DE SORTIE - PROCÈS VERBAL DE CONCILIATION - PORTÉE :

A l'occasion d'un litige portant sur l'action en répétition d'une somme indûment versée par le preneur entrant au bailleur en vue d'être reversée au preneur sortant à titre d'indemnité de sortie de ferme, la troisième chambre civile se prononce, pour la première fois à notre connaissance, sur la portée juridique d'un procès-verbal de conciliation établi contradictoirement entre les parties au bail devant le président du tribunal paritaire des baux ruraux.

L'arrêt mérite une attention toute particulière de la part des praticiens alors que l'article 4 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle a prévu de généraliser la procédure de conciliation dans de nombreux domaines où le législateur ne l'avait pas expressément envisagé.

Par acte des 30 septembre et 4 octobre 2003 un propriétaire avait consenti un bail sur un domaine agricole au profit d'un exploitant. A la suite de difficultés rencontrées par ce dernier dans le paiement des fermages, le bailleur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail. Et par des conclusions reconventionnelles le preneur avait sollicité la restitution d'une somme payée lors de l'entrée dans les lieux, et versée au preneur sortant à titre d'indemnité de sortie de ferme.

Un procès-verbal de conciliation dressé devant le tribunal paritaire des baux ruraux le 17 septembre 2003, avait consacré l'accord du preneur entrant sur le versement d'une somme entre les mains du bailleur, destinée à indemniser le preneur sortant des améliorations qu'il avait apportées au fonds, à charge pour lui de la reverser au preneur sortant, avait été revêtu de la formule exécutoire.

Le tribunal paritaire avait, alors, fait droit à la demande du preneur et ordonné la restitution de la somme en litige en considérant qu'elle correspondait à l'indemnisation des améliorations effectuées par le preneur sortant et incombant au bailleur et dont la charge ne pouvait être légalement reportée sur le preneur entrant. Mais sur appel du preneur entrant, la cour avait rejeté la demande en restitution en retenant que le procès-verbal de conciliation établi par le président du tribunal paritaire des baux ruraux en présence des preneurs sortants, du preneur entrant et du bailleur, constituait un titre exécutoire.

Le procès-verbal de conciliation pouvait-il mettre à la charge du preneur entrant l'indemnisation du preneur sortant ? Telle était la question de principe posée à la troisième chambre civile.

Elle a répondu par la négative et censuré la cour d'appel : « *L'existence d'un titre exécutoire constatant une conciliation ne fait pas obstacle à la répétition des sommes versées en exécution de ce titre lorsque l'objet de cet accord est illicite et pénalement sanctionné* ».

► **Cass. 3^e civ., 6 juin 2019, n° 17-19.486 (publié au Bulletin) ; Rev.Loyers n° 999, juillet 2019 obs. B. Peignot.**

B. P.

28 - BAIL RURAL – CONTROLE DES STRUCTURES – ABSENCE DE MOTIF DE RESILIATION :

L'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime énonce limitativement les motifs de résiliation d'un bail rural à la demande du bailleur.

En l'espèce, par acte notarié du 8 juin 1959, le propriétaire a consenti un bail rural à un couple de copreneurs. L'épouse est décédée le 1^{er} juillet 2000, en laissant pour lui succéder son époux et leurs enfants. Par ailleurs, le propriétaire des terres louées, est décédé le 14 novembre 2008. Ultérieurement, par acte du 20 octobre 2010, l'hôpital d'Is-sur-Tille, légataire universel de ses biens, a délivré congé pour cause d'âge au preneur, qui, avec ses cinq enfants ont saisi le tribunal paritaire en annulation du congé. Le preneur est décédé en cours d'instance le 27 décembre 2015. Par conclusions du 23 octobre 2017, le bailleur a demandé en appel la résiliation du bail transmis à ses héritiers. Entretemps, les terres louées ont été mises à disposition d'une société civile d'exploitation agricole qui est intervenue à l'instance. Les juges du fond ont prononcé la résiliation du bail au motif que l'exploitation n'est pas conforme aux règles du contrôle des structures, la SCEA n'étant pas en conformité avec le contrôle des structures. La Cour de cassation censure la cour d'appel : « *qu'en statuant ainsi, alors que la méconnaissance, en cours de bail, du dispositif de contrôle des structures ne constitue pas un motif de résiliation prévu par la loi, la cour d'appel a violé les articles L. 331-6, L. 411-31 et L. 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.* »

L'arrêt du 20 juin 2019 rappelle que les motifs de résiliation sont limitativement énumérés par la loi. En ce qui concerne la conformité de la situation au regard du contrôle des structures, le statut du fermage n'exige pas une telle situation au cours du bail.

► **Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-12.417 (Cassation).**

C. L.

29 - BAIL RURAL - MISE A DISPOSITION D'UNE SOCIETE DONT UN COPRENEUR N'EST PAS ASSOCIE – RESILIATION :

Des copreneurs titulaires d'un bail rural mettent en 2004 les terres louées à disposition d'une EARL dont l'époux n'est pas associé ; arguant de ce que celui-ci avait pris sa retraite en 2008, l'épouse copreneuse demande en janvier 2015 – soit dans les trois mois prévus par l'article L 411-35 al 3 tel qu'issu de la loi du 13 octobre 2014 - à ce que le bail se poursuive à son seul nom et sollicite l'autorisation de le céder à son fils.

La baillesse saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail pour cession prohibée et, subsidiairement, en opposition à la poursuite du bail par la copreneuse et en rejet d'autorisation de cession au descendant.

La cour d'appel prononce la résiliation du bail, approuvée par la Cour de cassation.

L'arrêt commenté rappelle ainsi plusieurs principes.

Le premier est que la faculté de mettre les biens loués à disposition d'une société à objet principalement agricole impose, en cas de pluralité de preneurs, que ceux-ci en soient tous associés. A défaut, le preneur non associé manque à son obligation de se consacrer personnellement à la mise en valeur de ces biens et procède à une cession prohibée.

Le second est que le fait, pour l'un des copreneurs, de ne pas être associé de la société bénéficiaire de la mise à disposition est une infraction continue aux obligations statutaires⁸. En conséquence, le bailleur peut invoquer ce manquement à l'appui d'une demande en résiliation du bail renouvelé, quand bien même le manquement se serait produit antérieurement au renouvellement du bail.

En l'espèce, la circonstance que l'époux copreneur n'ait jamais été associé de l'EARL bénéficiaire de la mise à disposition et ait pris sa retraite, caractérisait un manquement continu aux obligations statutaires justifiant la résiliation du bail.

L'arrêt apporte une autre précision intéressante en réponse au deuxième moyen de cassation relatif à la demande de l'épouse copreneuse restée en place que le bail se poursuive en son seul nom. La Cour de cassation énonce que la demande de continuation du bail présentée par le copreneur qui prétend rester en place ne purge les manquements antérieurs que pour autant qu'elle aboutisse. Autrement dit, ce n'est qu'en cas de non opposition du bailleur ou si le juge l'autorise, que le bail continuant au nom du seul preneur en place, le bailleur ne pourra plus invoquer de manquements antérieurs. Ce n'était pas le cas en l'espèce, puisque la cour d'appel ayant accueilli la demande de résiliation du bail, a nécessairement écarté la poursuite du bail au profit de la seule copreneuse.

► **Cass. 3^e civ., 11 avril 2019, n° 17-28.859 (Rejet).**

O. F.-D.

30 - BAIL RURAL – MISE A DISPOSITION – RESILIATION :

En application de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, le preneur peut mettre en valeur les terres louées par leur mise à disposition d'une société à vocation agricole dont il est associé et, en application de l'article L 411-38, par apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants. Dans le premier cas, la mise à disposition doit être portée à la connaissance du bailleur par lettre recommandée comportant un certain nombre d'informations, et les omissions ou irrégularités constatées ne peuvent entraîner la résiliation du bail que si elles ont été de nature à induire le bailleur en erreur. En revanche, l'apport du droit au bail est subordonné à l'agrément préalable du bailleur.

Il importe donc de savoir dans quel cadre les terres sont mises en valeur pour connaître le régime – simple information du bailleur, ou agrément préalable – applicable.

⁸ Cass. 3^e civ., 1^{er} février 2018, n°16-18724, publié au Bulletin.

Dans l'espèce commentée, l'action introduite devant le tribunal de grande instance par les propriétaires de parcelles utilisées par M. X et une société Espace équitation avait été renvoyée devant le tribunal paritaire des baux ruraux, les parties étant reconnues liées par un bail rural. Les bailleuses avaient alors poursuivi la résiliation du bail devant le tribunal paritaire en arguant de ce que le bail avait été apporté à la société Espace équitation sans leur agrément.

Leur demande a été rejetée au motif que la société réglait ses loyers et que les bailleuses n'établissaient pas que le preneur se serait abstenu de répondre à une mise en demeure de communiquer des informations.

La censure est prononcée pour manque de base légale au regard des articles L 411-35, L. 411-37 et L. 411-38 du code rural et de la pêche maritime. En effet, la cour d'appel aurait dû rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si l'exploitation des lieux par une société résultait d'une mise à disposition des terres louées consentie par M. X, nécessitant l'information des bailleuses, ou d'un apport de droit au bail, subordonné à leur agrément.

► **Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 17-26.396 (Cassation)**

O. F.-D.

31 - BAIL RURAL - AGISSEMENTS DU PRENEUR - RESILIATION :

L'arrêt du 23 mai 2019, fait une stricte application de l'article L 411-31 du CRPM qui permet la résiliation du bail, en cas d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Pour prononcer la résiliation du bail, les juges du fond avaient relevé que l'exploitation porcine avait été définitivement abandonnée en janvier 2011, date à laquelle la preneuse avait délaissé son activité agricole pour une formation d'aide-soignante, que cette initiative avait privé de leur fonction les bâtiments qui avaient été spécialement aménagés à cette fin, toute reprise d'une installation soumise à déclaration pour la protection de l'environnement étant désormais prohibée à proximité d'une habitation.

Et, ils avaient ajouté que les bailleurs avaient produit un constat d'huissier faisant état du mauvais entretien de certaines parcelles, de l'absence de drainage des parties basses et humides et de haies et clôtures en mauvais état.

En cet état, la cour d'appel, « *qui n'était pas tenue de s'expliquer sur chacun des éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter* », en avait exactement déduit, que ces agissements des preneurs, non justifiés par des raisons sérieuses et légitimes, compromettaient la bonne exploitation du fonds.

Le pourvoi ne pouvait qu'être écarté, les juges du fond s'étant prononcés souverainement.

► **Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 17-31.721 (rejet)**

B. P.

32 - BAIL RURAL - CESSIION PROHIBÉE - RESILIATION :

Toute cession du bail ou toute sous-location est prohibée par les dispositions d'ordre public de l'article L 411-35 du CRPM.

L'arrêt analysé avait écarté la résiliation d'un bail portant sur des parcelles de vignes, en retenant que les bailleurs n'établissaient pas que les terres louées faisait l'objet d'une mise à disposition à titre onéreux consentie par le preneur à une tierce société, au nom de laquelle les parcelles avaient été répertoriées sur le casier viticole et les registres tenus par la cave coopérative.

Censure de la Cour de cassation au visa de l'article L 411-35 CRPM : « *en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'apport par un autre coopérateur des fruits produits par les parcelles données à bail ne constituait pas une violation de l'obligation du preneur en place de les exploiter activement et personnellement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale* ».

► **Cass. 3^e civ., 4 juillet 2019 n° 18-15.247 (cassation).**

B. P.

33 - BAIL RURAL – CESSION – LIQUIDATION JUDICIAIRE – RESILIATION :

L'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime prohibe toute cession du bail rural en-dehors du cercle familial et ce, même si le bailleur l'a acceptée⁹. La méconnaissance de cette interdiction est sanctionnée par la résiliation du bail, conformément à l'article L.411-31, et par la nullité de l'acte de cession.

Dans l'espèce commentée, des bailleurs avaient donné à bail à M. E des parcelles agricoles en 2008. Ils avaient ensuite fait l'objet d'une liquidation judiciaire en 2009, clôturée en 2014 pour extinction du passif. Pendant le cours de la procédure de liquidation, le liquidateur avait perçu les fermages payés par un GAEC. Après clôture de la procédure de liquidation judiciaire, les bailleurs ont agi en résiliation du bail, se prévalant d'une cession prohibée de celui-ci au GAEC.

La cour d'appel a néanmoins rejeté la demande de résiliation au motif que le liquidateur, qui exerçait les droits et obligations des bailleurs, avait, en percevant les fermages versés par le GAEC, en lui demandant la moitié des taxes locales et en prenant acte d'une offre d'achat par celui-ci de certaines parcelles, tacitement accepté, pour le compte des bailleurs, la cession des baux à ce groupement.

L'arrêt est sèchement censuré. Après avoir énoncé, au visa des articles L.411-31 et L.411-35 du code rural et de la pêche maritime, que « *la cession de bail rural fait l'objet d'une interdiction de principe et que toute contravention à cette prohibition constitue un motif de résiliation* », la Cour de cassation énonce « *qu'en statuant ainsi, alors que la liquidation judiciaire des bailleurs n'emporte aucune dérogation à l'interdiction d'ordre public de toute cession, hors du cercle familial, d'un bail rural en cours, même du consentement des bailleurs ou de celui du mandataire qui se substitue à eux* » la cour d'appel a violé les textes susvisés.

► **Cass. 3^e civ., 6 juin 2019, n° 18-12.667 (Cassation).**

O. F.-D.

34 - BAIL RURAL – CESSION PROHIBEE – RESILIATION – GRAVITE :

Le bail rural est en principe incessible et ne peut l'être, par exception, qu'au profit de bénéficiaires limitativement énumérés, et aux conditions prévues par l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime. Cette cession doit être préalablement agréée par le bailleur et, à défaut, autorisée par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Selon l'article L 411-31 II 3°, la cession prohibée du bail constitue un motif de résiliation, ce manquement suffisant à lui seul à entraîner la résiliation du bail sans que le bailleur ait à prouver un préjudice en résultant.

En l'espèce, bien qu'elle ait constaté que l'une des parcelles incluses dans le bail consenti au preneur était exploitée par un tiers, la cour d'appel avait rejeté la demande de résiliation du bailleur au motif que ce manquement, imputable au preneur, n'était pas d'une gravité telle qu'il justifie la résiliation, dès lors que la parcelle exploitée par ce tiers ne représentait que dix pour cent de la superficie louée, que ce tiers ne revendiquait aucun droit sur celle-ci et qu'il avait reçu du bailleur, du temps où il exploitait lui-même, l'autorisation d'en user avant qu'il ne donne le domaine à bail.

La Cour de cassation censure l'arrêt pour violation des articles L.411-31, II, et L.411-35 du code rural et de la pêche maritime, après avoir énoncé que « *la cession prohibée du bail rural, même si elle ne porte que sur une partie des biens loués, justifie la résiliation de ce bail sans que le juge, saisi d'une telle demande, ait à se prononcer sur la gravité du manquement, ni à rechercher s'il est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds* », la cour d'appel ayant statué par des motifs impropres à justifier l'infraction au statut du fermage qu'elle avait constatée.

► **Cass. 3^e civ., 6 juin 2019, n° 17-21.335 (Cassation).**

O. F.-D.

⁹ Cass. 3^e civ., 5 mars 1997, n° 95-19.062, Bull. civ. III, n° 49.

35 - BAIL RURAL – DEMANDE DE CESSION – MAUVAISE FOI :

Par exception au principe d'incessibilité du bail, l'autorisation de cession du bail au profit de bénéficiaires limitativement énumérés par l'article L 411-35 du code rural et de la pêche maritime ne peut être accordée que si la cession n'est pas de nature à nuire aux intérêts légitimes du bailleur. Cet intérêt est apprécié au regard de la bonne foi du preneur et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel.

Est considéré comme étant de bonne foi le preneur qui s'est constamment acquitté de ses obligations.

Parmi ces obligations figure celle de se consacrer personnellement et de façon effective et permanente, aux travaux de culture du fonds.

L'arrêt analysé en offre une illustration. Des copreneurs avaient pris un bail un fonds en 1990; courant 2014, ils avaient demandé l'autorisation de céder leur bail à leur fils mais celle-ci leur a été refusée dès lors que l'épouse avait en 2011, à l'insu du bailleur, cessé d'être exploitante pour faire valoir ses droits à la retraite. Devant la Cour de cassation, les preneurs ont vainement tenté de faire valoir qu'en l'absence de clause de solidarité entre les copreneurs, le défaut d'exploitation du bien loué par l'un d'eux ne rend pas l'autre de mauvaise foi. La Cour de cassation rejette la critique en énonçant qu'ayant retenu à bon droit que les copreneurs s'engagent chacun, pour le tout, à la bonne culture du fonds et à se consacrer personnellement aux travaux de façon effective et permanente, la cour d'appel a exactement déduit de ses constatations que la mauvaise foi des preneurs dans l'exécution du bail était caractérisée, ce qui justifiait qu'ils fussent privés de la faculté de le céder.

► Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-12.701 (Rejet).

O. F.-D.

36 - BAIL RURAL – CESSION – MAUVAISE FOI DU PRENEUR :

Par exception au principe d'incessibilité posé par l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime, l'autorisation de céder son bail ne peut être accordée qu'au preneur de bonne foi, c'est-à-dire à celui qui s'est scrupuleusement et constamment acquitté de ses obligations.

C'est cette exigence de constance qu'illustre l'arrêt commenté.

Une cour d'appel avait autorisé la cession du bail par le preneur à son fils, bien qu'une précédente décision ait constaté qu'il avait commis des manquements en n'entretenant pas les vignes et en procédant à leur arrachage, dès lors que ces fautes ne s'étant pas prolongées après le renouvellement et ne faisant plus ressentir leurs effets, la mauvaise foi n'était pas démontrée.

L'arrêt est censuré pour violation de l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime, au motif que « l'autorisation de céder le bail ne peut être accordée qu'au preneur qui s'est constamment acquitté de toutes les obligations résultant de son bail ».

► Cass. 3^e civ., 11 juillet 2019, n° 18-14.783 (Cassation).

O. F.-D.

37 – SAFER- PRÉEMPTION- ANNULATION- DÉLAI DE L'ACTION- AFFICHAGE :

L'arrêt du 23 mai 2019 se prononce sur la question du point de départ de l'action en annulation d'une décision de préemption prise par une Safer.

A la suite de la mise en vente de deux parcelles par des propriétaires indivis le notaire avait informé la SAFER, qui par lettre du 2 février 2009, lui avait fait savoir notaire qu'elle exerçait son droit de préemption. Les vendeurs qui s'étaient opposés à la vente avaient sollicité l'annulation de la préemption.

La Safer avait conclu à l'irrecevabilité de la demande comme étant tardive.

Mais la cour d'appel a écarté l'exception d'irrecevabilité : en effet le délai de six mois à compter de l'affichage en mairie prévu par l'article L. 142-13 du code rural et de la pêche maritime pour contester les décisions de préemption ne peut, sans porter atteinte au droit à un recours effectif, courir contre le propriétaire d'une parcelle auquel la décision qu'il entend contester n'a pas été notifiée.

Or en l'espèce, la décision de préemption, affichée en mairie à compter du 21 septembre 2009 et notifiée au notaire le 2 février 2009, n'avait pas été communiquée à M. et Mme D..., lesquels résidaient dans un département éloigné et n'en avaient eu connaissance que par une lettre que la Safer leur avait adressée le 4 décembre 2009. Partant, la cour d'appel avait pu exactement en déduire déduit que la contestation était recevable.

Il s'agit de la transposition du principe posé par un arrêt du 30 octobre 2013 en matière de rétrocession¹⁰ qui a précisé que le délai de six mois à compter de l'affichage en mairie pour contester les décisions de rétrocession ne pouvait, sans porter atteinte au droit à un recours effectif, courir contre une personne à qui la décision qu'elle entend contester n'a pas été notifiée. Cette solution a donc été transposée au non-respect du délai de six mois prévu par l'article L. 143-13 du code rural et de la pêche maritime.

► **Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 17-31.664 (rejet).**

B. P.

38 - SAFER – REFERE - LIBERATION DE PARCELLES - PREUVE DU TITRE D'OCCUPATION :

Après avoir fait l'acquisition de terres dépendant d'une exploitation en liquidation judiciaire, une SAFER a conclu avec un exploitant, pour l'année culturale 2010, une convention d'occupation précaire, qui s'est renouvelée sur une parcelle. Toutefois, par courrier du 29 août 2012, cette SAFER a fait connaître à l'exploitant son souhait de ne pas reconduire cette convention pour l'année culturale 2013. Puis en avril 2013, la Safer a fait dresser un constat mentionnant la présence, sur la parcelle en cause, de cinq bottes de paille et d'un vieil engin agricole et mis en demeure l'exploitant de libérer les lieux.

C'est dans ces conditions que, par acte du 3 septembre 2013, elle l'a assigné devant le juge des référés en enlèvement sous astreinte et paiement d'une indemnité provisionnelle. Les juges d'appel ont fait droit à cette demande considérant comme un trouble manifestement illicite le fait d'occuper un immeuble ou d'entraver son accès, sans droit ni titre, ce que constituait la situation constatée dans le PV et au regard de la convention d'occupation précaire conclue sans réserve quant à la présence d'un vieux matériel agricole.

Le juge de cassation censure cette décision reprochant aux juges d'appel d'avoir laissé sans réponses les conclusions de l'exploitant agricole, dans lesquelles il soutenait, non seulement qu'il incombait à la SAFER d'établir que cet abandon d'objets lui était imputable, mais encore que l'ancien propriétaire de la parcelle avait expressément reconnu être l'auteur de l'entreposage du matériel agricole et des bottes de paille dont la présence sur le côté du terrain n'en gênait nullement l'exploitation.

► **Cass. 3^e civ., 11 avril 2019, n° 15-10.828 (Cassation).**

Jean-Baptiste MILLARD

39 - SAFER – PREEMPTION-RETROCESSION- ANNULLATION- DÉLAI :

L'arrêt du 6 juin 2019 vient compléter la solution dégagée par la décision du 23 mai ci-dessus.

Des exploitants avaient présenté leur candidature à l'attribution d'un domaine agricole acquis par la Safer ; par lettre du 23 décembre 2013, celle-ci les avait informés que leur candidature n'était pas retenue, le bien ayant été rétrocédé à un autre candidat ; la décision de la Safer avait été publiée concomitamment en mairie.

Les candidats non retenus avaient, par acte du 24 juin 2014, assigné la Safer en annulation de la rétrocession.

Attendu que, pour dire que la demande était recevable, les juges avaient relevé que la décision de rétrocession avait été affichée par la mairie le 23 décembre 2013 et, par lettre envoyée par la Safer le même jour, portée à la connaissance des candidats non évincés et retenu que ceux-ci n'avaient pu recevoir la lettre que le lendemain au plus tôt, de sorte que le délai de six mois avait commencé à courir seulement le 24 décembre 2013 et que l'assignation du 24 juin 2014 avait été délivrée en temps utile.

¹⁰ Cass. 3^e civ., 30 octobre 2013, n° 12-19.870, *Bull. civ. III*, n° 139

Mais ce calendrier a été censuré par la Cour de cassation, au visa de l'article L 143-14 du CRPM : il résulte de ce texte que, pour être recevables, les actions en contestation des décisions de rétrocession prises par les SAFER et notifiées aux candidats non retenus doivent être intentées dans le délai de six mois à compter du jour où ces décisions ont été rendues publiques par affichage en mairie.¹¹

Aussi, en l'espèce, la cour d'appel ne pouvait faire courir le délai à compter de la date de réception de la notification de la décision alors que celui-ci court à compter du jour de l'affichage en mairie de la décision. Contrairement à l'espèce précédente, la décision de la Safer avait bien été notifiée aux candidats évincés : aussi, était-ce bien la date de l'affichage en mairie de la décision qui constituait le point de départ du délai de recours.

► **Cass. 3^e civ., 6 juin 2019, n° 17-24.254 (cassation)**

B. P.

40 - SAFER – PREEMPTION – PARCELLES BOISEES ET NON BOISEES :

Le droit de préemption de la Safer est strictement réglementé, notamment quant aux biens susceptibles d'être préemptés. Ainsi, les surfaces boisées en sont en principe exclues en raison de leur nature puisqu'elles ne constituent pas des immeubles à utilisation agricole ni des terrains à vocation agricole au sens des articles L 143-1 et R 143-2 du code rural et de la pêche maritime. Néanmoins, ce principe connaît des exceptions prévues à l'article L. 143-4 (ici dans sa rédaction applicable antérieure à la loi du 13 octobre 2014), lorsque ces parcelles sont mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole.

Mais il a été jugé que peu importe alors la proportion des parcelles boisées par rapport aux autres, les premières n'ayant pas besoin d'être prépondérantes.

La présente décision vient le confirmer. La Safer avait exercé son droit de préemption sur la vente d'un bien mixte, pour ensuite le rétrocéder. L'acquéreur évincé avait alors saisi le tribunal en nullité de la préemption, de la rétrocession et de la vente mais avait été débouté de sa demande.

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation a approuvé la cour d'appel d'avoir exactement retenu que l'article L 143-4 du code rural et de la pêche maritime n'exige pas, pour que la Safer exerce son droit de préemption, que les parcelles non boisées soient prépondérantes et constituent en elles-mêmes une exploitation agricole et qu'il suffit qu'il y ait, avec des parcelles boisées, d'autres qui ne le soient pas, sans qu'une proportion soit exigée. La cour ayant constaté que les parcelles litigieuses formaient un ensemble d'un seul tenant, vendu en un seul lot moyennant un prix global, qu'elles n'étaient que partiellement boisées lors de l'exercice du droit de préemption et constituaient un ancien domaine délaissé dont les parties cultivées avaient été progressivement envahies par une végétation spontanée ne lui faisant pas perdre sa vocation initiale, la cour d'appel en a déduit à bon droit que, par sa nature, le bien mis en vente était susceptible de préemption par la Safer.

► **Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 18-11.194 (Rejet).**

O. F.-D.

41 – SAFER - PREEMPTION- NOTIFICATION AUX ACQUEREURS MENTIONNES DANS LA DECLARATION D'ALIENER ETABLIE PAR LE NOTAIRE – ANNULATION (NON) :

Il résulte des articles L. 143-3 et R. 143-4 du crpm, dans leur rédaction applicable au litige que le notaire instrumentaire, tenu de procéder à une information complète et exacte de la SAFER, doit lui faire connaître les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir le bien et que la SAFER doit notifier sa décision de préemption à l'acquéreur évincé ;

En l'espèce, pour annuler la préemption, l'arrêt a retenu que l'information donnée par le notaire, erronée quant à l'identité des acquéreurs pressentis, n'avait pas permis à la Safer de notifier sa décision aux véritables acquéreurs.

¹¹ Cass. 3^e civ., 30 octobre 2013, précité note 5.

Mais ayant toutefois constaté que la notification avait été faite aux acquéreurs mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner établie par le notaire, la cour d'appel a violé, selon le juge de cassation, les textes susvisés.

► **Cass. 3^e civ., 6 juin 2019 n° 17- 26.821 (Cassation sans renvoi)**

J.-B. M.

42 - SAFER – PREEMPTION – RETROCESSION – NULLITE – ABSENCE DE NOTIFICATION DE LA DECISION A L'ADJUDICATAIRE EVINCE :

La Safer peut exercer son droit de préemption lorsque la vente d'un bien entrant dans le champ d'application de ce droit a lieu sur adjudication. Elle dispose d'un délai d'un mois pour exercer son droit en se substituant à l'adjudicataire. Elle est alors tenue, à peine de nullité de sa décision de préemption, de la notifier à l'adjudicataire, acquéreur évincé, par lettre recommandée avec avis de réception, lequel est une personne intéressée au sens l'article L. 143-3 du code rural et de la pêche maritime.

L'arrêt commenté rappelle ces principes et approuve la cour d'appel d'avoir considéré que la notification faite par la Safer à l'avocat de l'adjudicataire évincé ne valait pas notification à ce dernier, de sorte qu'en l'absence de cette notification, la décision de préemption était nulle.

► **Cass. 3^e civ., 11 juillet 2019, n° 18-16.981 (Rejet).**

O. F.-D.

43 - SAFER – PREEMPTION – REVISION JUDICIAIRE DU PRIX – REGULARISATION DE LA VENTE :

Selon l'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime, lorsque la Safer déclare vouloir préempter, elle peut, si elle estime que le prix et les conditions sont exagérés, faire une offre d'achat établie à ses propres conditions.

Mais la particularité du présent arrêt tient à ce que la vente portait sur un bien indivis dont l'un des indivisaires était en liquidation judiciaire, de sorte que la cession de ses droits indivis avait été autorisée par ordonnance du juge commissaire.

La cour d'appel a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'autoriser la régularisation de la vente à un prix inférieur et rejeté la demande de la Safer à cette fin. La solution est approuvée par la Cour de cassation, la cour d'appel ayant retenu, à bon droit, que la préemption ne peut avoir pour effet de modifier les conditions de la vente amiable autorisée par le juge commissaire dans une procédure de liquidation judiciaire, dès lors que le juge saisi s'est nécessairement prononcé sur le juste prix au regard de dispositions d'ordre public visant au désintéressement des créanciers. De plus, les conditions de la cession, devenue parfaite, avaient été déterminées par une ordonnance ayant acquis force de chose jugée et s'imposaient à la Safer.

Cass. 3^e civ., 11 juillet 2019, n° 17-22.716 (Rejet).

O. F.-D.

44 - SAFER - PREEMPTION- VENTE- CONTESTATION- EXCEPTION DE NULLITE – DELAI DE 6 MOIS (NON) :

Par lettre du 11 août 2010, un notaire notifie à la Safer une déclaration d'intention d'aliéner un terrain appartenant à une SCI. Par lettre du 31 août 2010, la Safer sollicite la communication d'un document d'arpentage. Par lettre du 22 novembre 2010, elle notifie au notaire sa décision de préemption. Mais par lettres des 10 et 21 décembre 2010, la gérante de la SCI et le notaire informent la Safer de la renonciation au projet de cession. Par acte du 9 janvier 2013, la Safer assigne la SCI en déclaration de vente parfaite ce qu'elle n'obtient pas devant les juges du fond.

A hauteur de cassation, la Safer fait grief à l'arrêt de dire recevable la contestation de la préemption. Mais ce moyen est écarté dans la mesure où ayant retenu que la SCI ne contestait pas la validité de la décision de préemption par voie d'action mais par voie d'exception, en défense à une action en vente forcée, contrat qui n'avait reçu aucune exécution, la cour d'appel en a exactement déduit que le délai de six mois pour agir ne s'appliquait pas à ce moyen et que la fin de non-recevoir devait être rejetée.

Le second moyen connaît le même sort. La déclaration d'intention d'aliéner comportait l'ensemble des mentions prévues par l'article R. 143-4 du crpm dans sa rédaction applicable au litige. De plus, la localisation et la surface du terrain constructible à détacher d'une parcelle identifiée y étaient indiquées avec une précision permettant à la Safer d'apprécier la consistance du bien vendu, sans que celle-ci n'établisse la nécessité d'un document d'arpentage supplémentaire. Partant, la cour d'appel pouvait en déduire, selon le juge de cassation, que « *le délai de deux mois pour préempter avait commencé à courir le 13 août 2010, date de la réception par la Safer d'une déclaration complète et régulière, de sorte que la préemption, exercée le 22 novembre suivant, était nulle pour cause de forclusion* ».

► **Cass. 3^e civ., 11 juillet 2019, n° 17-19392 (Rejet).**

J.-B. M.

45 - SAFER -PREEMPTION – ANNULLATION DE LA DECISION – CADUCITE DU COMPROMIS :

En l'espèce, la SAFER à laquelle a été notifié un compromis de vente par une société propriétaire à une SCI de trois parcelles de terre, a exercé son droit de préemption. La SCI l'a assignée en annulation de cette décision. Les juges du fond ont rejeté sa demande. Par un arrêt du 4 juillet 2019, la Cour de cassation rejette le pourvoi formé par cette société.

D'une part, le compromis de vente était caduc en application de l'article 42 de la loi du 1^{er} juin 1924, faute d'avoir été réitéré par acte authentique ou action en justice dans les six mois de sa passation. Par conséquent, la cour d'appel a pu en déduire que la SCI n'avait pas d'intérêt à faire annuler la décision de préemption. D'autre part, la SCI n'ayant pas soutenu dans ses conclusions d'appel que la clause du compromis dénommée "réserve à l'engagement des parties" devait être réputée non écrite, en application de l'article L. 143-5, alinéa 1 CRPM, ni qu'elle portait une atteinte disproportionnée à un droit qu'elle tient de l'article 1 du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, le moyen de ce chef est nouveau, mélangé de fait et de droit.

L'arrêt du 23 mai 2019 rappelle une particularité importante du droit local d'Alsace-Moselle. Faute d'avoir intenté l'action en justice dans les six mois de la rédaction du compromis de vente, à l'origine de la contestation du droit de préemption de la Safer, le compromis était caduc, la SCI n'avait plus d'intérêt à agir pour contester le droit de préemption de la Safer.

► **Cass. 3^e civ., 23 mai 2019, n° 18-16.160 (Rejet).**

C. L.

46 - SAFER - PREEMPTION - PROCEDURE - RESPECT DU PRINCIPE DU DEBAT CONTRADICTOIRE :

En l'espèce, par jugement du 9 juin 2011, une personne a été déclarée adjudicataire de parcelles mises en vente, puis par acte du 4 juillet 2011, la Safer a signifié au greffe du tribunal sa décision d'exercer son droit de préemption. L'adjudicataire a assigné la Safer, le 21 juillet 2011, en annulation de la préemption. Dans le cadre de la procédure devant les juges du fond les dernières conclusions notifiées par la SAFER la veille de l'ordonnance de clôture, ont été déclarées recevables au motif que l'ordonnance de clôture, initialement prévue le 7 novembre 2017, a été fixée le 28 novembre afin de permettre à l'adjudicataire de répondre aux conclusions de la Safer du 27 octobre, que ce dernier a conclu le 20 novembre et la SAFER le 27 novembre. Dès lors que les parties ont conclu chacune à trois reprises, le principe de la contradiction a été respecté pour la cour d'appel.

Cette argumentation est censurée par la Cour de cassation, au motif que la cour d'appel n'ayant pas constaté que l'adjudicataire avait disposé d'un temps utile pour examiner les conclusions déposées et les neuf nouvelles pièces produites par la SAFER la veille de l'ordonnance de clôture, la cour d'appel avait violé les articles 15 et 16 du Code de procédure civile.

En pratique, il est vrai qu'avoir moins d'une journée entière pour examiner les dernières conclusions et les neuf nouvelles pièces produites par l'adversaire semble ne pas correspondre au critère de « *disposer du temps utile* » auquel se réfère la Cour de cassation. Plus spécialement l'article 15 du Code de procédure civile dispose que les parties doivent communiquer « *en temps utile* » les moyens de fait sur lesquels elles fondent leur prétention. Le caractère tardif de cette communication relève de l'appréciation souveraine des juges du fond¹². Ainsi, il a été jugé que c'est à la condition que les dernières écritures déposées et signifiées la veille de l'ordonnance de clôture ne contiennent pas d'éléments nouveaux ou de demandes nouvelles qu'une cour d'appel peut avoir souverainement retenu qu'elles avaient été produites en temps utile au sens de cette disposition légale¹³. Tel ne semblait pas être le cas, en l'espèce. Pour cette raison, le juge doit rechercher si les conclusions déposées peu de temps avant la clôture, l'ont été en temps utile¹⁴. N'ayant pas effectué cette recherche, la cour d'appel est censurée par la Cour de cassation.

► **Cass. 3^e civ., 6 juin 2019, n°18-14.283 (Cassation).**

C. L.

47 - SOCIETE AGRICOLE – CESSION DE PARTS – PRIX – ACTION EN NULLITE :

Par acte authentique du 17 février 1997, un groupement foncier agricole (GFA) a été constitué par deux couples, chacun étant détenteur de la moitié des parts. Le 19 mars 1997, la société a acquis une propriété viticole. Par la suite, des difficultés sont apparues dans l'exploitation de cette propriété. Consécutivement à cette vente, par contrat du 23 janvier 2002, les associés ont notamment convenu de la cession des parts détenue par un couple au second couple ainsi que de la vente des vignes et bâtiments appartenant au GFA. Puis les associés cédants ont assigné les cessionnaires et le GFA en annulation des cessions de parts, en remboursement de leur compte courant d'associés et en paiement de dommages-intérêts. La cour d'appel¹⁵ confirme le jugement critiqué au motif que « *le tribunal a justement retenu qu'en application de l'article 1591 du code civil, applicable aux cessions de parts sociales, le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties et qu'en l'absence d'un prix sérieux, l'acte est inexistant, ce qui est sanctionné par la nullité absolue de l'acte* ».

La cour d'appel poursuit en précisant que « *selon les termes de la convention, la seule contrepartie de la cession par M. et Mme Z de toutes leurs parts à M. et Mme V était le versement de l'euro symbolique par les seconds aux premiers. Le prix de la vente de la propriété était inconnu au jour de la signature de la convention et le prix de la cession des parts sociales, pourtant fixé à 1 euro, était alors ni déterminé ni déterminable. De plus, la somme de 224 379,29 euros perçue par M. et Mme Z en paiement de leur quote-part du prix de vente des biens du groupement foncier agricole, ne permettait pas, quoiqu'en disent le groupement foncier agricole et M. et Mme V, de les désintéresser du prix de vente de leurs parts, puisqu'elle ne provenait pas des acquéreurs de ces parts, M. et Mme V, mais du groupement foncier agricole. Dès lors, même si, au moment de la vente des biens du groupement foncier agricole, M. et Mme Z ont perçu la somme de 224 379,29 euros, ce qui résulte du décompte de distribution du prix et de l'accord de répartition du prix signé chez le notaire, la vileté du prix de cession des parts sociales, fixée à 1 euro, est démontrée et justifie l'annulation de cette vente.* »

Les cédants et la société forment un pourvoi. Au visa des articles 1591 et 1304 du Code civil, ce dernier dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, la Cour de cassation censure les juges du fond et juge que « *l'action en nullité de la cession de parts sociales, conclue à vil prix, qui ne tend qu'à la protection des intérêts privés des cédants, relève du régime des actions en nullité relative et se prescrit par cinq ans par application de l'article 1304 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016* ».

¹² Cass. Mixte 3 févr. 2006, Bull.ch. mixte n°2, Rapport annuel, p. 413, Gaz. Pal. 17/18 févr. 2006, p. 5 a vis M.A. Lafortune.

¹³ Cass. Mixte 26 mai 2006, Bull. ch. mixte n° 3.

¹⁴ Cass. 3^e civ., 10 mars 2009, n°08-10.818, inédit.

¹⁵ CA Bordeaux, 16 février 2012, n° 09/05345.

L'arrêt du 10 avril 2019, rendu à propos d'une forme particulière de société civile, un GFA, s'applique à toutes les sociétés. Ainsi, la cession de parts sociales n'est pas une vente comme les autres pour laquelle le non-respect des règles relatives à la fixation du prix est sanctionné par la nullité absolue. En effet, dans ce cas, comme l'indique la Cour de cassation, il s'agit seulement d'une nullité relative car l'action en nullité de la cession de droits sociaux, parts sociales comme en l'espèce, ou actions, ne tend qu'à la protection d'intérêts privés, en l'occurrence ceux du cédant.

Toutefois, il convient de rappeler que la cession litigieuse a été réalisée au cours de l'année 2002, soit antérieurement à la rédaction actuelle de l'article 1843-4 du Code civil. Sous l'empire de cette règle applicable aux faits de l'espèce, la doctrine considérait qu'« *il paraît justifié de faire de l'article 1843-4 la disposition spéciale sur laquelle fonder la dérogation à l'article 1591 lorsque la cession porte sur des droits sociaux* », autrement dit, en présence d'un vil prix, l'article 1843-4 s'applique, ce qui justifierait l'absence de nullité absolue. L'ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 ayant modifié la rédaction de cette disposition légale, on peut s'interroger quant à la pérennité de la présente solution en l'absence de renvoi à l'article 1843-3 ou lorsque la cession de parts ne prévoit aucun renvoi à cette disposition.

► **Cass. com., 10 avril 2019, n°14-12.409 (Cassation).**

C. L.

48 – SAFER - PREEMPTION- MANDAT- MISSION LEGALE DU NOTAIRE :

C'est la seconde fois que la Cour de cassation a à connaître de cette affaire¹⁶.

Les faits sont les suivants. Une Safer avait reçu d'un notaire une notification valant offre de vente d'une parcelle de terre qui appartenait à une personne et qu'un couple proposait d'acquérir. Elle avait alors déclaré exercer son droit de préemption. Le propriétaire avait toutefois renoncé à la vente, contraignant la Safer à l'assigner en constatation de la vente à son profit et en paiement de dommages et intérêts.

Pour rejeter la demande, la Cour d'appel a retenu que la volonté du propriétaire de vendre la parcelle litigieuse n'était pas suffisamment démontrée, en l'absence d'écrit émanant de ce dernier pour la manifester, d'avant contrat établi entre les parties et de démarche de ce propriétaire auprès du notaire.

Au visa de l'article 1998 du code civil, ensemble les articles L. 412-8 et R. 143-4 du crpm, la Cour de cassation a accueilli le pourvoi principal et censuré l'arrêt, faute d'avoir caractérisé les éléments permettant de mettre en cause le fait que la Safer ait pu légitimement croire que le notaire, officier public et ministériel, chargé d'instrumenter et investi d'une mission légale d'information du prix, des charges, des conditions et modalités de la vente projetée, avait le pouvoir d'engager le propriétaire.

Le pourvoi incident a également prospéré au visa de l'article 468, al. 3 du Code civil, ensemble les articles 117 et 121 du Code de procédure civile. En effet, pour déclarer la procédure régulière, l'arrêt a retenu que le décès du propriétaire avait mis fin à l'irrégularité tirée de l'absence de mise en cause de son curateur dans la procédure l'opposant à la Safer devant la cour d'appel et que la présence de Mme Z., en sa nouvelle qualité d'ayant droit du propriétaire, rendait la procédure régulière. L'omission de la signification de l'assignation au curateur constitue, rappelle la Cour de cassation, une irrégularité de fond que ne peut couvrir l'intervention volontaire de la légataire universelle à l'effet de faire sanctionner cette irrégularité.

► **Cass. 3^e civ. 4 juillet 2019 n° 18-16.915 (Cassation).**

J.-B. M.

49 - SOCIETE AGRICOLE – COOPERATIVE – RESILIATION DE L'ENGAGEMENT D'APPORT – PRESCRIPTION :

En l'espèce, une société coopérative, estimant qu'un associé coopérateur, avait failli à son obligation d'apport de ses récoltes au titre des années 2010 à 2012, a assigné de denier en résiliation du contrat de coopération et en paiement de pénalités statutaires. La coopérative a obtenu gain de cause devant les juridictions du fond. L'associé coopérateur forme un pourvoi considérant que l'action de la coopérative était prescrite.

¹⁶ Après renvoi de cassation devant la CA de Toulouse par Cass. 1^{re} Civ., 21 septembre 2016, pourvois n° 15-21.184 et 15-26.521.

Pour la cour d'appel, l'EARL, auquel l'associé coopérateur indique avoir transféré son exploitation, n'a pas acquis la qualité d'associé coopérateur, dès lors que le transfert d'exploitation n'emporte pas celui de l'engagement coopératif et que le simple changement de dénomination de l'exploitation n'induit pas à lui seul une substitution d'associé, de sorte que ce dernier est demeuré titulaire de ses parts de la coopérative et associé coopérateur. La Cour de cassation rejette le premier moyen du pourvoi en considérant que, par ces motifs, la cour d'appel a implicitement mais nécessairement considéré que l'associé avait continué d'apporter personnellement ses récoltes et fait ressortir que la prescription de l'action n'avait pas commencé à courir à son égard avant l'année 2010. En outre, toute substitution d'associé étant exclue, ce dernier demeurait personnellement tenu de son obligation d'apport à l'égard de la coopérative.

En l'espèce, la difficulté résidait dans le fait que, bien que la procédure de substitution ait été respectée, l'EARL n'avait pas souscrit de parts sociales de la société coopérative. Par conséquent, le transfert de l'engagement d'apport n'avait pu être réalisé. Dans ces conditions, l'ancien exploitant en nom propre, devenu associé-exploitant d'une EARL a conservé sa qualité d'associé-coopérateur avec tous les effets attachés à cette qualité, dont l'obligation d'apport de récolte à la coopérative. L'action ne pouvait être prescrite, l'associé coopérateur ayant conservé sa qualité.

► **Cass. 1^{re} civ., 10 avril 2019, n°17-31.354 (Rejet).**

C. L.

50 - SOCIETE AGRICOLE – DROIT DE RETRAIT – MISE EN ŒUVRE :

Les trois associés d'un groupement agricole d'exploitation en commun, transformé en ultérieurement en EARL, ont signé le 27 septembre 2000 un acte sous signature privée prévoyant que l'un des associés bénéficierait, lors de son retrait du groupement, d'une surface complémentaire par rapport à ses surfaces d'apport, correspondant à plusieurs parcelles de terres. L'associé retrayant reprochant à l'EARL de continuer à déclarer ces parcelles dans le cadre de la politique agricole commune, l'a assignée en référé, afin qu'il lui soit ordonné de cesser ces déclarations et de lui verser une provision à valoir sur les dommages-intérêts lui étant dus au titre des aides européennes dont il avait été privé. En défense l'EARL lui a opposé la prescription de son action. Les juges du fond ont fait droit à cette argumentation et ont déclaré prescrite l'action de l'ancien associé au motif que ce dernier connaît depuis le 17 avril 2002 le fait dommageable lui permettant d'exercer son action, à savoir le non-respect par l'EARL du partage des parcelles décidé par acte du 27 septembre 2000. Par conséquent, son action, engagée par une assignation du 14 décembre 2016, serait prescrite. La décision des juges du fond est censurée par la Cour de cassation qui juge que « *le fait dommageable allégué était constitué par chaque déclaration annuelle fautive de la société B., de sorte que le délai de prescription ne pouvait commencer à courir avant la date de chacune de ces déclarations* », la cour d'appel a violé l'article 2224 du Code civil.

Selon ce texte, les actions mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu les faits lui permettant de l'exercer. En l'espèce, les juges du fond avaient retenu une conception unitaire du point de départ de l'action, et en l'occurrence l'acte du partage réalisé dans le cadre de la mise en œuvre de l'exercice du droit de retrait d'un associé de société civile. Or, la Cour de cassation rejette cette analyse en considérant que le fait dommageable consiste par chaque déclaration PAC annuelle. Par conséquent, il existe un point de départ de l'action de l'associé retrayant par déclaration fautive de la société. Seules celles réalisées depuis plus de cinq ans au jour de l'assignation ne pouvaient donner lieu à une action de la part de l'associé, les autres ayant moins de cinq ans n'étaient pas prescrites.

► **Cass. com., 10 avril 2019, n°17-28.874 (Cassation).**

C. L.

51 - SOCIETE AGRICOLE – EARL – ASSOCIE EXPLOITANT – REGIME SOCIAL :

Par application des articles L. 722-1 et L. 731-14, 3° CRPM, sont considérées comme revenus professionnels pour la détermination de l'assiette des cotisations dues au régime de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles, les rémunérations allouées aux gérants et associés de certaines sociétés, provenant des activités non salariées agricoles soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie visée à l'article 62 du code général des impôts. En l'espèce une associé et cogérante d'une EARL a formé opposition à une contrainte délivrée par la caisse de mutualité sociale agricole pour obtenir le règlement de cotisations, contributions sociales et majorations de retard afférentes aux années 2012 et 2013. La juridiction du fond a fait droit à la demande de l'associée au motif que les membres non-salariés de toute société à objet agricole, peu important sa forme et sa dénomination, sont assujettis au régime de l'assurance maladie maternité des exploitants agricoles lorsqu'ils consacrent leur activité pour le compte de la société à une exploitation ou à une entreprise agricole. Par conséquent, doit être affilié au régime des non-salariés agricoles, le gérant associé, même non rémunéré, qui participe effectivement à l'activité agricole de la société. Toutefois, l'associé n'exerçant plus aucune activité effective dans l'EARL et ne participe plus à son exploitation n'a pas à être affilié. La Cour de cassation censure cette analyse en rappelant que l'obligation de cotiser s'imposait à l'intéressée qu'elle soit ou non personnellement occupée à l'activité de la société ou de l'entreprise agricole dont elle tirait un revenu en qualité de porteur de parts sociales.

Il convient de souligner l'importance dans la pratique de l'arrêt du 29 mai 2019. Ainsi, l'affiliation au régime des non-salariés agricoles est réalisée par la seule détention de parts sociales d'EARL car elles sont susceptibles de fournir un revenu à l'associé. Il en est de même de la qualité de gérant, qui rappelons-le est nécessairement choisi parmi les associés-exploitants. Il importe peu que la personne participe concrètement ou non à la réalisation des travaux agricoles¹⁷.

► **Cass. 2^e civ., 29 mai 2019, n°18-17.813, (Cassation), publié au Bulletin.**

C. L.

52 – VOIRIE - CHEMIN D'EXPLOITATION – CLASSEMENT ILLÉGAL EN VOIE COMMUNALE :

Cet arrêt s'inscrit dans la lignée de précédents arrêts relatifs à la définition de la notion de voie de fait¹⁸.

Des propriétaires riverains, les consorts D., avaient demandé d'annuler l'arrêté d'alignement du 20 mai 2009 par lequel le maire de la commune G. avait, en déterminant la limite de la voie publique, intégré dans cette dernière, le chemin de desserte de leur propriété riveraine.

Le juge administratif a sursis à statuer dans l'attente d'une décision judiciaire à intervenir sur la propriété de ce chemin.

Les consorts D... ont assigné la commune en revendication devant le tribunal de grande instance.

La commune G. demanda à ce qu'il soit sursis à statuer dans l'attente d'une décision de la juridiction administrative sur l'appartenance de la parcelle au domaine public ou au domaine privé de la commune

La Cour d'appel rejeta cette demande au titre que le juge judiciaire est gardien de la propriété privée. Si la juridiction administrative est seule compétente pour se prononcer sur l'appartenance d'une voie communale au domaine public ou privé de la commune, c'est à la condition que soit préalablement tranchée, par le juge judiciaire, la question de la propriété de l'assiette de cette voie lorsqu'elle est revendiquée par une personne privée.

Quant à la détermination de la propriété de ce chemin, la Cour d'appel a retenu que la délibération du conseil municipal classant un chemin dans la voirie communale ne constitue pas un titre de propriété et que, en cas de revendication, il appartenait à la commune de fonder son droit de propriété sur un titre ou sur la prescription acquisitive.

¹⁷ Cass. 2^e civ. 8 oct. 2015, n° 14-24.501, *Bull. Joly Sociétés* 2015, p. 653 note J.J. Barbieri.

¹⁸ Cass. 3^e civ., 11 mars 2015, n° 13-24133.

En conséquence, elle condamna, sous astreinte, la commune à procéder au déclassement du chemin, l'arrêt retenant que ce chemin litigieux était un chemin d'exploitation qui, en l'absence de titre, en attribuant la propriété exclusive aux consorts D, est présumé appartenir aux propriétaires riverains. Saisie par un pourvoi de la commune, la Cour de cassation, confirma la décision de la Cour d'appel quant au rejet de la demande de sursis à statuer dans l'attente de la décision de la juridiction administrative.

En revanche, elle précisa que le classement illégal d'un chemin dans la voirie communale résultant d'une erreur de la commune n'est pas constitutif d'une voie de fait dans la mesure où il ne procède pas d'un acte manifestement insusceptible de se rattacher à l'un des pouvoirs de l'administration. Par conséquent, la Cour d'appel ne pouvait pas condamner, sous astreinte, la commune à procéder au déclassement dudit chemin.

Pour rappel, la voie de fait existe lorsque « *l'administration soit a procédé à l'exécution forcée, dans des conditions irrégulières, d'une décision, même régulière, portant atteinte à la liberté individuelle ou aboutissant à l'extinction d'un droit de propriété, soit a pris une décision qui a les mêmes effets d'atteinte à la liberté individuelle ou d'extinction d'un droit de propriété et qui est manifestement insusceptible d'être rattachée à un pouvoir appartenant à l'autorité administrative.* »¹⁹.

► **Cass. 3^e civ., 16 mai 2019, n° 17-26210 (cassation partielle) Publié au bulletin.**

Lionel MANTEAU

53 - SERVITUDE– ABSENCE DE PRESCRIPTION ACQUISITIVE :

M. O en 2003 et Mme C en 2007 ont acquis des terrains bâtis contigus attribués aux précédents propriétaires à l'issue d'une opération de remembrement. L'acte d'acquisition de 2007 précisait que le compteur d'eau dépendant de la propriété acquise par Mme C... était situé sur la parcelle voisine détenue par M. O.

Le 6 juin 2011, M. O a assigné Mme C afin d'obtenir la suppression forcée de divers équipements et, notamment, du compteur d'eau empiétant sur son fonds.

La Cour d'appel donna raison à M. O en précisant que ce dernier était fondé à en demander le déplacement. En effet, le système d'alimentation en eau, installé entre 1973 et 1975, était situé dans une ancienne cour commune. Il s'ensuivait qu'il ne pouvait donc être invoqué l'existence d'une servitude avant la disparition de la cour commune du fait du remembrement effectué le 13 mai 1987. En conséquence, aucune prescription acquisitive trentenaire ne saurait être recherchée car il s'agissait, pour le droit de passage, d'une servitude discontinuée ne pouvant pas s'établir par prescription.

Quant au compteur, il constituait depuis le remembrement un empiètement sur la parcelle. Il en résultait qu'aucune servitude opposable au propriétaire du fonds sur lequel il est installé ne pouvait résulter de sa seule mention dans le titre d'acquisition de Mme C.

Celle-ci, ne s'en laissant pas compter, déposa un pourvoi contre cette décision.

La Cour de cassation rejeta le pourvoi en confirmant la décision de la Cour d'appel.

► **Cass. 3^e civ., 20 juin 2019, n° 18-15011 (rejet).**

L. M.

54 - ANIMAUX DOMESTIQUES – RECOLTE DE POILS – ATTEINTE A LA PROTECTION ANIMALE – DEMANDE D'INTERDICTION (REJET) :

Le ministre de l'agriculture n'a pas l'obligation d'interdire la dépilation des lapins angoras dans les élevages français ni la commercialisation des produits en découlant. Telle est la solution retenue par le Conseil d'Etat dans sa décision du 24 juin 2019.

¹⁹ Tribunal des conflits, 17 juin 2013, n° C3911.

Dans cette affaire, une association de protection animale contestait le refus du ministre de l'agriculture d'édicter un acte réglementaire pour mettre fin à la pratique de récolte, à finalité commerciale, des poils des lapins, qu'elle estimait contraire au bien-être animal. A l'appui de l'examen de la requête, le Conseil d'Etat a mobilisé les divers textes qui encadrent les techniques d'élevages et de détention des animaux domestiques (dont font partie les *oryctolagus cuniculus*). Qu'elles soient d'origine communautaire²⁰ ou de droit interne²¹, les normes applicables imposent de garantir le bien-être animal, d'empêcher la commission de mauvais traitements et d'éviter toute souffrance inutile aux animaux domestiques ou tenus en captivité. La haute juridiction administrative considère que la dépilation manuelle ou par peignage des lapins angoras n'y porte pas atteinte. Pour ce faire, elle retient, tout d'abord, que la méthode la plus pratiquée en France repose sur un guide des « bonnes pratiques » réalisé par l'institut technique de la filière, dont le respect conditionne l'appartenance à la filière de l'angora français. Ces pratiques ne sont pas, selon les juges, sources de « souffrances évitables causant des dommages irréversibles aux animaux » ni n'emportent d'effets négatifs sur leur santé. En second lieu, le Conseil d'Etat rappelle qu'il existe un arsenal de contrôles administratifs et des sanctions pénales permettant de sanctionner les éleveurs qui infligeraient, au mépris des règles professionnelles en vigueur, des souffrances évitables aux lapins. Le bien-être animal se trouve ainsi protégé dans des conditions suffisamment effectives. Par conséquent, le ministre de l'agriculture n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en rejetant la demande de l'association. On indiquera également que le Conseil d'Etat a rejeté les moyens tirés de la violation de l'article L. 110-1 C. env. dès lors que la méthode de dépilation ne crée pas de risque pour l'environnement et qu'elle n'affecte pas la biodiversité.

► **CE, 3^e et 8^e chambres réunies, 24 juin 2019, n° 420883.**

Manuel CARIUS

55 – ANIMAUX DOMESTIQUES – VENTE – VICE CACHE – VENDEUR PROFESSIONNEL – PRESOMPTION DE CONNAISSANCE DU VICE – DOMMAGES ET INTERETS :

La garantie des vices cachés²² offre à l'acquéreur de la chose présentant un défaut le choix entre deux solutions : rendre la chose et se faire restituer le prix ou garder la chose et se faire rendre une partie du prix. S'il opte pour la résolution du contrat, les articles 1645 et 1646 C. civ. précisent que, lorsque le vendeur connaissait le vice, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. Dans le cas contraire, il ne devra restituer que le prix perçu, augmenté des frais liés à la vente.

La vente d'un cheval de sport ayant été résolue, la société venderesse a formé un pourvoi contre l'arrêt qui la condamne, outre la restitution du prix, à verser à l'acquéreur des dommages-intérêts à hauteur des frais d'entretien de l'animal. L'arrêt du 22 mai 2019 rappelle, classiquement²³, que le vendeur professionnel est présumé, de manière irréfragable (à l'instar du vendeur de mauvaise foi) avoir connu le vice au moment de la vente. En conséquence, l'acheteur peut lui réclamer, comme en l'espèce, l'ensemble des frais d'entretien (pension, vétérinaire, maréchal-ferrant) engagés dans l'intérêt de l'animal entre la date de la vente et celle de la résolution.

Pour échapper à sa condamnation, le vendeur reprochait à l'arrêt d'avoir fait application de l'article 1645 C. civ. après l'avoir considéré comme un professionnel « *de la filière équine* ». Ce moyen est également rejeté. Pour être qualifié de professionnel, le vendeur peut faire commerce des biens sur lesquels porte le litige²⁴, mais également avoir contracté dans le cadre de son activité professionnelle, y compris si celle-ci ne consiste pas *stricto sensu* dans la vente. En l'espèce, la société venderesse avait pour objet l'exploitation sportive de chevaux de sport et de promenade, leur entraînement, l'amélioration de leurs performances, leur débouillage et leur éducation ainsi que leur participation à des épreuves sportives. C'est bien en tant que professionnel de cette branche d'activité qu'elle a conclu le contrat de vente d'un cheval de sport.

► **Cass. 1^{re} civ., 22 mai 2019, n° 17-31248.**

M. C.

²⁰ Directive 98/58/CE du 20 juillet 1998.

²¹ Art. 515-14 C. civ. ; L. 214-1 et 214-3 C. rur. ; R. 654-1 C. pén.

²² Art. 1641 et ss. C. civ.

²³ Cass. 2^e civ., 30 mars 2000, n°98-15.286, Bull. n°312 ; Cass. Com., 11 février 1997, n°95-11.052, Bull. n°309.

²⁴ Civ. 1^{re} civ., 30 sept. 2008, pourvoi n° 07-16.876 : D. 2008. 2503.

56 - PROJET D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION - PROTECTION DES ESPÈCES ANIMALES ET VÉGÉTALES - OCTROID'UNE DÉROGATION (NON) :

Par un arrêt du 24 juillet 2019, le Conseil d'Etat confirme les deux arrêts du 13 juillet 2017 de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, laquelle avait considéré qu'un projet d'aménagement ou de construction d'une personne publique ou privée susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats ne peut être autorisé, à titre dérogatoire, que s'il répond, par sa nature et compte tenu notamment du projet urbain dans lequel il s'inscrit, à une raison impérative d'intérêt public majeur.

La Cour administrative soulignait que « *le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine relève que l'offre en grands centres commerciaux apparaît suffisamment structurée pour répondre à la demande des prochaines années, que son document d'aménagement commercial préconise, s'agissant plus particulièrement de la commune de Plaisance-du-Touch qui ne constitue qu'un « pôle secondaire » et n'est pas desservi par les modes de transport collectif, d'y limiter le développement des pôles commerciaux existants ou futurs et que le projet n'est pas soutenu par l'ensemble des acteurs institutionnels locaux.* »

La cour soulignait qu'un projet d'aménagement ou de construction d'une personne publique ou privée susceptible d'affecter la conservation d'espèces animales ou végétales protégées et de leurs habitats ne peut être autorisé, à titre dérogatoire, que s'il répond, par sa nature et compte tenu notamment du projet urbain dans lequel il s'inscrit, à une raison impérative d'intérêt public majeur. En présence d'un tel intérêt, le projet ne peut cependant être autorisé, eu égard aux atteintes portées aux espèces protégées appréciées en tenant compte des mesures de réduction et de compensation prévues, que si, d'une part, il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et, d'autre part, cette dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Le Conseil d'Etat confirme qu'« *en raison du caractère cumulatif des conditions posées à la légalité des dérogations permises par l'article L. 411-2 du code de l'environnement, les motifs par lesquels la cour administrative d'appel a ainsi jugé que l'autorisation attaquée ne répondait pas à une raison impérative d'intérêt public majeur justifient nécessairement, à eux seuls, le dispositif de rejet de l'appel contre le jugement du tribunal administratif qui avait prononcé, pour cette même raison, l'annulation de la décision attaquée.* »

► **CE, 24 juillet 2019, n°414353, SAS PCE et à la SNC Foncière Toulouse Ouest/ FNE et a. (Rejet), mentionné aux Tables.**

Annie CHARLEZ

57 - CHASSE - DÉGATS CAUSÉS AUX RÉCOLTES – RESPONSABILITE - ACTION EN RÉPARATION – PRESCRIPTION :

Confirmation par la Cour de cassation de son arrêt de principe rendu par la 2e chambre civile le 28 mars 1990²⁵ selon lequel « *Toutes les actions en réparation du dommage causé aux récoltes par le gibier se prescrivent par 6 mois à partir du jour où les dégâts ont été commis.* »

Dans cette nouvelle décision concernant des dégâts causés par des pigeons ramiers (les palombes), la Cour confirme que « *les actions en réparation du dommage causé aux cultures et aux récoltes par un gibier quelconque se prescrivent par six mois à partir du jour où les dégâts ont été commis conformément à l'article L 426-7 du code de l'environnement* », que la procédure suivie concerne l'indemnisation des dégâts de grand gibier ou la procédure judiciaire applicable aux dégâts causés par toutes les espèces de gibier chassable, y compris les grands gibiers, au titre de l'article 1241 du code civil.

Cass. 2^e civ., 18 avril 2019, 18-15683 (Rejet).

A. C.

²⁵ Cass. 2^e civ. 28 mars 1990, n° 89-12464.

58 - CHASSE – UTILISATION DU CHEVAL – MOYEN DE CHASSE – NON :

L'utilisation du cheval pour la chasse à tir n'a jamais fait l'objet d'une réglementation particulière. Cependant s'il est possible pour un chasseur de se déplacer à cheval préalablement à l'action de chasse pour aller d'un poste à un autre par ex, il n'en est pas de même dès lors que cette utilisation rompt les chances de l'animal par rapport au chasseur qui le poursuit conformément à l'art. L. 424-4 du code de l'environnement. Un chasseur, organisateur de chasse à cheval en train de poursuivre du grand gibier et de rabattre ce gibier vers la ligne des chasseurs à tir postés était surpris par des inspecteurs de l'environnement en service à l'ONCFS. Ceux-ci dressait procès-verbal pour chasse avec un moyen prohibé et le chasseur était poursuivi et condamné pour « *chasse à l'aide d'un mode, moyen, engins ou instruments prohibés, en l'espèce le cheval utilisé comme moyen de poursuite et de rabat,* » par le tribunal de Chinon, décision confirmée par la cour d'appel d'Orléans. Ce chasseur était condamné à une amende de 500€, mais surtout au retrait et donc l'annulation de son permis de chasser ce qui l'obligeait à repasser l'examen ad hoc. Il formait un pourvoi du fait de cette peine complémentaire qui le privait de son loisir. Contrairement à son espoir, la chambre criminelle de la cour de cassation confirme les deux décisions préalables. Il s'agit là d'une décision unique pour la chasse à tir sur ce sujet de l'utilisation du cheval comme moyen ou instrument facilitant la capture du gibier, le cheval étant en revanche autorisé formellement pour la chasse à courre.

► **Cass. Crim., 25 juin 2019, n° 18-83248 (Rejet).**

A. C.

59 - APPELLATION D'ORIGINE PROTÉGÉ (AOP) – CONCURRENCE DÉLOYALE ET PARASITAIRE – APPARENCE VISUELLE :

Le syndicat interprofessionnel de défense du fromage Morbier reproche à la société défenderesse de porter atteinte à l'appellation protégée et de commettre des actes de concurrence déloyale et parasitaire en fabriquant et commercialisant un fromage reprenant l'apparence visuelle du produit protégé par l'AOP « Morbier ». Selon le syndicat, cela permettrait de créer de la confusion avec ce dernier et de profiter de la notoriété de l'image qui lui est associée, sans avoir à se plier au cahier des charges de l'appellation d'origine.

Par un jugement du 14 avril 2016, le TGI de Paris a rejeté l'intégralité des demandes du syndicat. La Cour d'appel de Paris a confirmé ce jugement, par décision du 16 juin 2017.

La Cour de cassation, à la suite du pourvoi du syndicat interprofessionnel, devait ainsi déterminer si les articles 13, paragraphe 1, respectifs du règlement n°510/2006 du Conseil du 20 mars 2006 et du règlement n°1151/2012 du Parlement européen et du Conseil du 21 novembre 2012 devaient être interprétés en ce sens qu'ils interdisent uniquement l'utilisation par un tiers de la dénomination enregistrée ou s'ils doivent être interprétés en ce sens qu'ils interdisent également toute représentation du produit susceptible d'induire le consommateur en erreur quant à sa véritable origine, même si la dénomination enregistrée n'a pas été utilisée par le tiers.

La Cour de cassation rappelle que :

- L'Office de l'Union européenne pour la propriété intellectuelle (EUIPO) indique qu'une marque peut être considérée comme susceptible d'induire en erreur lorsque, par exemple, elle comporte des éléments figuratifs qui sont généralement associés à la zone géographique en cause, tels que des monuments historiques notoirement connus, ou lorsqu'elle reproduit une forme particulière du produit. L'interprétation de ces dispositions doit néanmoins être restrictive.

- Les dénominations constituées de termes géographiques ne sont pas les seuls signes à pouvoir prétendre à la protection prévue par le règlement n°1151/2012. Des signes verbaux et non verbaux peuvent également être protégés.

- Certaines formes caractéristiques de l'origine géographique d'un produit peuvent être réservées aux produits porteurs d'une appellation d'origine protégée.

En l'espèce, le cahier des charges de l'AOP « Morbier », dans sa version consolidée issue du règlement d'exécution (UE) n°1128/2013 de la Commission du 7 novembre 2013, comporte des prescriptions sur les formes caractéristiques de ce fromage.

En outre, l'article 13, paragraphe 1, du règlement n°1151/2012 énumère les types d'actes interdits en vue de la protection des dénominations enregistrées, dont les « pratiques susceptibles d'induire le consommateur en erreur quant à la véritable origine du produit ».

La Cour de cassation considère qu'il existe un doute sur l'interprétation de cette disposition. Se pose alors la question de savoir si la reprise des caractéristiques physiques d'un produit protégé par une AOP peut constituer une pratique susceptible d'induire le consommateur en erreur quant à la véritable origine du produit, prohibée par l'article 13, paragraphe 1, du règlement n°1151/2012.

La Cour de cassation renvoie alors à la Cour de justice de l'Union européenne la question de savoir si la présentation d'un produit protégé par une appellation d'origine, en particulier la reproduction de la forme ou de l'apparence le caractérisant, est susceptible de constituer une atteinte à cette appellation, nonobstant l'absence de reprise de la dénomination.

► **Cass. com., 19 juin 2019, n°17-25.822 (renvoi CJUE).**

Hélène DEHAYES-COURADES

60- PRODUITS PHYTOSANITAIRES – POLICE SPECIALE – ZONES DE NON-TRAITEMENT :

Malgré l'action audacieuse et médiatique de certains maires volontaristes, la police des produits phytopharmaceutiques est une police spéciale, que les articles L 253-1 du code rural et de la pêche maritime réservent aux autorités ministérielles. Le juge des référés du tribunal administratif de Rennes a ainsi été amené à suspendre pour incompétence, fin août, l'arrêté d'un maire breton réglementant sur sa commune l'usage de produits phytopharmaceutiques à proximité des zones habitées²⁶. La solution dégagée dans cette ordonnance ne manque ni de cohérence ni de logique, car les précautions à prendre en matière de produits phytosanitaires doivent être les mêmes sur tout le territoire et ne sauraient dépendre, ni de la sensibilité, ni des sympathies d'un élu local.

Le maire de LANGOUËT, dont l'arrêté a été suspendu, avait peut-être cru devoir occuper un apparent vide juridique, né de l'arrêt du Conseil d'Etat du 26 juin 2019 annulant partiellement l'arrêté ministériel relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques. Dans son ordonnance du 27 août, le juge des référés du tribunal administratif de Rennes n'a pas manqué de rappeler cette importante décision et d'en expliquer la portée.

Les associations dites « Générations futures » et « Eau et Rivières de Bretagne » avaient demandé au Conseil d'Etat d'annuler en tout ou partie l'arrêté ministériel du 4 mai 2017, pour méconnaissance des dispositions communautaires encadrant l'usage des pesticides. L'article 12 de la directive du 21 octobre 2009 prévoit notamment que les États membres doivent veiller à ce que l'utilisation des pesticides soit restreinte ou interdite dans les zones utilisées par le grand public ou par des groupes vulnérables, tels que ces groupes sont définis par l'article 3 du règlement du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009. Selon ce dernier texte, figurent parmi les groupes vulnérables « les travailleurs et habitants fortement exposés aux pesticides sur le long terme ». Le Conseil d'Etat a jugé, entre autres, que les riverains des zones traitées par les exploitants agricoles relevaient de la catégorie des « habitants fortement exposés sur le long terme ». En ne prévoyant aucune disposition pour interdire ou réglementer les traitements de nature à impacter ces riverains, l'article 2 de l'arrêté du 4 mai 2017 était, aux yeux de la Haute juridiction, incompatible avec les exigences communautaires. Il était également illégal, selon l'arrêt, pour ne prévoir aucune restriction d'usage en période de forte pluviosité.

Conscient des enjeux, le Conseil d'Etat a fait usage des pouvoirs d'injonction qu'il détient en vertu des articles L911-1 et suivants du code de justice administrative : il a ordonné aux ministres concernés d'édicter, dans un délai maximal de six mois à compter de la notification de l'arrêt, de nouvelles dispositions compatibles avec les textes communautaires, en remplacement de l'article 2 annulé. La compétence en la matière demeure donc ministérielle et non municipale.

► **CE, 26 juin 2019, 5^{ème} et 6^{ème} chambres réunies, n° 415426 (Annulation partielle).**

François ROBBE

²⁶ TA Rennes, ord., 27 août 2019, n° 1904033.

61 - MESURES AGROENVIRONNEMENTALES ET CLIMATIQUES (MAEC) – NON-RÉTROACTIVITÉ (PRINCIPE DE) – CONFIANCE LÉGITIME – SECURITÉ JURIDIQUE :

Le Conseil d'État est saisi de la légalité d'un décret et d'un arrêté ministériel du 21 août 2017 qui est venu plafonner les aides pouvant être perçues par un exploitant agricole au titre des mesures agroenvironnementales et climatiques (MAEC) et des mesures en faveur de l'agriculture biologique (AB), à compter de la campagne 2015.

Les requérants demandaient l'annulation pour excès de pouvoir de ces textes au regard notamment du caractère rétroactif du plafonnement des aides et de la violation du principe de confiance légitime.

Le Conseil d'État rejette la demande des exploitants requérants. Il rappelle tout d'abord qu'un tel plafonnement n'affecte pas le montant de l'aide en euros pouvant être versée par hectare, ni le taux de cofinancement entre financeurs nationaux et FEADER, ni l'enveloppe globale des crédits du FEADER, tels qu'ils ont été fixés par le cadre national et les programmes de développement rural, en application de l'article 10 du règlement (UE) n°1305/2013, et qui sont notifiés à la Commission européenne par l'État membre.

En outre, le Conseil d'État souligne que les exploitants ayant présenté de tels engagements MAEC ou AB ne sauraient se prévaloir d'une situation juridiquement constituée qu'à compter de la décision d'engagement par laquelle l'autorité compétence valide les engagements qu'elle retient et fixe le montant de l'aide qui en découle. Or, en l'espèce, la procédure d'instruction des demandes d'engagement a été suspendue en France en 2015 et en 2016, en raison des travaux engagés pour assurer la fiabilité du registre parcellaire graphique. Aucune décision d'engagement n'avait été prise à la date du décret et de l'arrêté attaqués, concernant les engagements souscrits entre le 1^{er} janvier 2015 et cette date.

En conséquence, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les dispositions permettant le plafonnement critiqué porteraient atteinte à des droits acquis et méconnaîtraient les principes de non-rétroactivité des actes administratifs et de sécurité juridique. Ils ne sont pas non plus fondés à soutenir que ces dispositions porteraient atteinte à une créance certaine ou à une espérance légitime devant être regardée comme un bien au sens des stipulations de l'article 1^{er} du protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

► **CE, 24 juin 2019, n°415205 (Rejet).**

H. D.-C.

III - ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (rectificatif) - JO du 15 juin 2019.

Loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés - JO du 20 juillet 2019.

Loi n° 2019-759 du 24 juillet 2019 portant création d'une taxe sur les services numériques et modification de la trajectoire de baisse de l'impôt sur les sociétés - JO du 25 juillet 2019.

Loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement - JO du 26 juillet 2019.

Loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement (rectificatif) - JO du 27 juillet 2019.

Décret n° 2019-591 du 14 juin 2019 relatif à l'amélioration de la protection maternité pour les exploitantes agricoles - JO du 16 juin 2019.

Décret n° 2019-639 du 24 juin 2019 autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Nouvelle-Aquitaine à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire - JO du 16 juin 2019.

Décret n° 2019-722 du 9 juillet 2019 relatif à l'indemnisation des dommages causés aux troupeaux domestiques par le loup, l'ours et le lynx - JO du 11 juillet 2019.

Décret n° 2019-849 du 20 août 2019 portant diverses dispositions relatives à la profession d'avocat - JO du 22 août 2019.

Décret n° 2019-888 du 23 août 2019 modifiant l'article D. 811-167-6 du code rural et de la pêche maritime relatif aux unités capitalisables du certificat de spécialisation agricole - JO du 25 août 2019.

Décret n° 2019-899 du 28 août 2019 portant clôture du fonds de garantie des opérations relatives aux marchés des produits de la pêche maritime et des cultures marines - JO du 30 août 2019.

Décret n° 2019-900 du 28 août 2019 relatif au concours général agricole - JO du 30 août 2019.

Décret n° 2019-970 du 18 septembre 2019 relatif à l'organisation économique dans le secteur des autres produits pour la catégorie des plantes à parfum, aromatiques et médicinales - JO du 20 septembre 2019.

Arrêté du 31 mai 2019 fixant la liste des pièces du dossier à transmettre par les exploitants d'abattoir mobile souhaitant participer à l'expérimentation de dispositifs d'abattoirs mobiles - JO du 8 juin 2019.

Arrêté du 6 juin 2019 relatif au contrôle des conditions zootechniques et généalogiques lors de l'entrée dans l'Union d'animaux reproducteurs et de leurs produits, à partir de pays tiers - JO du 9 juin 2019.

Arrêté du 6 juin 2019 relatif au rendement à l'hectare de certains vins d'appellation d'origine contrôlée de la récolte 2018 - JO du 12 juin 2019.

Arrêté du 6 juin 2019 relatif aux volumes complémentaires individuels pour certains vins d'appellation d'origine contrôlée pour la récolte 2018 - JO du 12 juin 2019.

Arrêté du 6 juin 2019 relatif aux volumes substituables individuels pour certaines appellations d'origine contrôlées pour la récolte 2018 - JO du 12 juin 2019.

Arrêté du 5 juin 2019 fixant les conditions d'accès aux soutiens couplés aux productions végétales mis en œuvre, à partir de la campagne 2019, dans le cadre de la politique agricole commune - JO du 16 juin 2019

Arrêté du 20 juin 2019 fixant les modèles d'imprimés à utiliser pour l'application des articles L. 731-14 à L. 731-23 du code rural et de la pêche maritime - JO du 27 juin 2019.

Arrêté du 25 juin 2019 modifiant l'arrêté du 20 novembre 2009 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite à partir de biomasse issue de la canne à sucre par des producteurs bénéficiant de l'obligation d'achat dans les départements d'outre-mer et à Mayotte - JO du 28 juin 2019.

Arrêté du 25 juin 2019 remplaçant l'arrêté du 21 juillet 2010 relatif à la lutte contre *Rhynchophorus ferrugineus* (olivier) - JO du 2 juillet 2019.

Arrêté du 25 juin 2019 portant application des articles 12 et 13 de l'arrêté du 30 juin 2014 relatif au service universel de distribution et de mise en place de la semence des ruminants en monte publique, fixant les valeurs des données requises pour le calcul d'une compensation financière au titre de l'activité 2018 - JO du 2 juillet 2019.

Arrêté du 27 juin 2019 modifiant l'arrêté du 29 avril 2015 fixant la liste des races des espèces bovine, ovine, caprine et porcine reconnues et précisant les ressources zoogénétiques présentant un intérêt pour la conservation du patrimoine génétique du cheptel et l'aménagement du territoire – JO du 4 juillet 2019.

Arrêté du 28 juin 2019 modifiant l'arrêté du 18 décembre 2009 relatif aux règles sanitaires applicables aux produits d'origine animale et aux denrées alimentaires en contenant – JO du 10 juillet 2019.

Arrêté du 9 juillet 2019 pris pour l'application du décret n° 2019-722 du 9 juillet 2019 relatif à l'indemnisation des dommages causés aux troupeaux domestiques par le loup, l'ours et le lynx - JO du 11 juillet 2019.

Arrêté du 28 juin 2019 modifiant l'arrêté du 15 septembre 1993 instituant un régime commun de licences pour la pêche dans les estuaires et la pêche des poissons migrateurs le long des côtes du littoral de la mer du Nord, de la Manche et de l'océan Atlantique - JO du 13 juillet 2019.

Arrêté du 11 juillet 2019 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2018 - JO du 14 juillet 2019.

Arrêté du 12 juillet 2019 constatant pour 2019 l'indice national des fermages- JO du 18 juillet 2019.

Arrêté du 12 juillet 2019 modifiant l'arrêté du 12 octobre 2018 portant modalité de calcul de l'aide au tonnage de canne livré dans les centres de réception - JO du 20 juillet 2019.

Arrêté du 22 juillet 2019 restreignant le transport routier d'animaux vertébrés terrestres vivants durant les épisodes caniculaires - JO du 23 juillet 2019.

Arrêté du 23 juillet 2019 modifiant l'arrêté du 26 septembre 2018 relatif aux montants de l'aide ovine et de l'aide caprine pour la campagne 2018 en France métropolitaine - JO du 26 juillet 2019.

Arrêté du 22 juillet 2019 relatif à l'extension des dispositions de la décision n° 183-1 du Comité interprofessionnel du vin de Champagne portant modification de la décision n° 183 relative à la sortie de réserve au cours des campagnes 2016-2017 à 2018-2019 - JO du 1^{er} août 2019.

Arrêté du 31 juillet 2019 fixant des mesures de surveillance et de lutte contre la maladie des muqueuses/diarrhée virale bovine (BVD) - JO du 1^{er} août 2019.

Arrêté du 30 juillet 2019 relatif au service universel de distribution et de mise en place de la semence des ruminants en monte publique - JO du 10 août 2019.

Arrêté du 29 juillet 2019 modifiant l'arrêté du 3 mai 1977 réglementant le chalut pélagique - JO du 11 août 2019.

Arrêté du 20 août 2019 abrogeant l'arrêté du 26 septembre 2018 fixant le pourcentage de réduction appliqué aux droits à paiement de base en vue de l'alimentation de la réserve régionale Corse en 2018 - JO du 30 août 2019.

Arrêté du 26 août 2019 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2009 désignant les laboratoires nationaux de référence dans le domaine de la santé publique vétérinaire et phytosanitaire - JO du 30 août 2019.

Arrêté du 29 août 2019 fixant le taux de remboursement de la discipline financière prélevée au titre de la campagne 2017 à appliquer aux paiements directs octroyés au titre de la campagne 2018 - JO du 3 septembre 2019.

Arrêté du 10 septembre 2019 modifiant l'arrêté du 25 juin 2019 portant application des articles 12 et 13 de l'arrêté du 30 juin 2014 relatif au service universel de distribution et de mise en place de la semence des ruminants en monte publique, fixant les valeurs des données requises pour le calcul d'une compensation financière au titre de l'activité 2018 - JO du 14 septembre 2019.

Arrêté du 16 septembre 2019 fixant pour 2019 le montant des contributions mentionnées à l'article 1622 du code général des impôts - JO du 20 septembre 2019.

Arrêté du 18 septembre 2019 établissant des dérogations dans le cadre du paiement pour les pratiques agricoles bénéfiques pour le climat et l'environnement - JO du 21 septembre 2019.

Arrêté du 8 août 2019 approuvant deux cahiers des charges pour la mise sur le marché et l'utilisation de digestats de méthanisation agricole en tant que matières fertilisantes - JO du 22 septembre 2019.

Arrêté du 23 septembre 2019 fixant le pourcentage de réduction appliqué aux droits à paiement de base en vue de l'alimentation de la réserve régionale Corse en 2019 - JO du 29 septembre 2019.

IV - DOCTRINE

A. ARNAUD-EMERY, *Acquisitions de biens et droits ruraux : un florilège de régimes fiscaux de faveur*, RD rur. octobre 2019, Etude 19.

A. ARNAUD-EMERY et S. DE LOS ANGELES, *Fiscalité agricole et fiscalité forestière : même combat ?*, JCP N 2019, Dossier 1254.

J.M. BAHANS, *Relations entre l'indication géographique et la marque*, Droit & Patrimoine juin 2019, p. 42.

A. BIENVENU et A. HAMARD, *La protection pénale de l'appellation d'origine*, Droit & Patrimoine, juin 2019, p. 35.

- E. BARON**, *Pratiques commerciales trompeuses et publicité comparative illicite- Quand vouloir tirer profit d'une certaine critique œnologique fait boire le vin jusqu'à la lie...* (note sous CA Bordeaux, 12 sept. 2018) Jus Vini 1/2019, p.109.
- S. BESSON**, *La place du foncier dans l'entreprise agricole : conséquences fiscales sur la transmission à titre gratuit* ; JCP N 2019, Dossier 1250.
- L. BODIGUEL**, *Qualité environnementale et enjeux de la politique de l'alimentation*, RD rur. octobre 2019, Alerte 110.
- H. BOSSE-PLATIERE**, *Loi du 20 mai 2019 : la saliculture est une activité agricole* ; JCP N 2019, Act. 597 ; *La durée de la collaboration : nouvelle martingale du contrat de travail à salaire différé ?* (note sous Cass. 1re civ., 13 juin 2019, n° 18-19.155) RD rur. octobre 2019, com. 97.
- A. BOUQUEMONT, Ch LE GUYADER, et M.L. TREFFOT**, *L'impôt sur la fortune immobilière et les biens ruraux* JCP N 2019, Dossier 1252
- L. BOURDEAU et S. MARTIN**, *La protection des appellations d'origine et des indications d'origine dans le cadre du droit européen : chronique de jurisprudence 2018*, Jus Vini 1/2019, p.119
- F. BOUTEILLE**, *Les atouts et contraintes juridiques et économiques de la valorisation par l'AOC*, Droit & Patrimoine juin 2018, p. 49.
- C. CASSAN et O. DUBAS**, *L'annulation partielle de l'appellation Pic Saint Loup par le Conseil d'Etat* (note sous CE, 12 déc. 2018, n°409449), Jus Vini 1/2019, p.71.
- J. CAYRON**, *La convention de mise à disposition d'un bien rural à une société*, RD rur. août 2019, Etude 17
- C. COUTANT LAPALUS**, *L'évolution juridique de l'immeuble*, Annales des Loyers, sept. 2019, p. 29
- S. CREVEL**, *Un peu de sérotonine avant le collapse ?*, RD rur. août 2019, Repère 7 ; *Coopératives : purge sur ordonnance* (à propos de l'ordonnance n° 2019-362 du 24 avril 2019 relative à la coopération agricole) RD rur. août 2019, Etude 15 ; *Qui cède un peu perdra tout* (note sous Cass. 3e civ. 6 juin 2019, n° 17-21.335) RD rur. août 2019, comm. 70 ; *Valorisation du fermage à raison des travaux du preneur : juges administratif et judiciaire en ligne pour le refus* (note sous CE, 29 mai 2019, n° 421101) RD rur. août 2019, comm. 71 ; *La mise à disposition ne se corrompt pas si facilement* (note sous Cass. 3e civ., 4 juill. 2019, n° 17-31.058, 18-10.721 et 18-10.725), RD rur. octobre 2019, com. 95 ; *L'absence d'exploitation « active et personnelle », nouveau critère de la cession de bail ?* (note sous Cass. 3e civ., 4 juill. 2019, n° 18-15.247), RD rur. octobre 2019, com. 96 ;
- D. GADBIN**, *Le contrôle foncier sous le feu du droit de propriété* (note sous CJUE, gr. ch., 21 mai 2019, aff. C-235/17, Comm. UE c/ Hongrie) RD rur. août 2019, comm. 86 ; *Qu'est-ce qu'un « pâturage permanent » ?* (note sous CJUE, 8e ch., 15 mai 2019, aff. C-341/17 P) RD rur. août 2019, comm. 88
- Ch. GUILLAUME**, *American viticultural areas : la valorisation du territoire états-unien*, Droit & Patrimoine juin 2019, p. 31.
- B. GRIMONPREZ**, *Le bien-être des animaux d'élevage : mythe ou réalité juridique*, Bull. Dict. Perm. Entrep. Agricole n° 532, septembre 2019, zoom, pp. 1-4 ; *L'agriculture urbaine : une agriculture juridiquement comme les autres ?*, RD rur. août 2019, Etude 18.
- J. HOCQUARD**, *De l'absolutisme du droit de propriété* (note sous Cass 3e civ., 4 juillet 2019, n° 18-17119), Annales des Loyers, sept. 2019, p. 61.
- D. KRAJESKI**, *Chronique de Bail rural, Annales des Loyers mai 2019*, p.87 (obs. sous 3 arrêts : Cass. 3e civ. 11 avril 2019, n° 18-12.080, n° 17-18.970 et n° 17-28.859) ; *Chronique de Bail rural, Annales des Loyers, sept. 2019*, p.83 (obs. sous Cass. 3e civ., 20 juin 2019, n° 18-17754 ; 6 juin 2019, n° 17-196 juin 2019, 486 ; 6 juin 2019, n° 17-21335 ; 6 juin 2019, n° 18-12667).
- S. LAMIAUX**, *Les exonérations de TPDF et CSI ne s'étendent pas au pacte de préférence*, RD rur. octobre 2019, (note sous CGI, art. 1028 bis et 1028 ter) RD rur. octobre 2019, comm. 103.
- C. LAMPRE**, *La substance des marques de vin*, Droit & Patrimoine juin 2018, p. 24.
- R. LE GUIDEC**, *La réserve héréditaire : quel avenir ?*, RD rur. octobre 2019, Repère 7.
- Ch. LEBEL**, *Entreprise individuelle et entreprise en difficulté dans la loi Pacte*, JCP N 2019, Dossier 1206 ; *La loi PACTE et le droit des entreprises agricoles*, RD rur. août 2019, Etude 14 ; *Aucune dérogation à la prohibition de cession hors cadre familial* (note sous Cass. 3e civ., 6 juin 2019, n° 18-12.667), RD rur.

août 2019, comm. 75 ; *Quels critères pour prioriser les offres de reprises ?* (note sous CA Rennes, 3e ch. com., 7 mai 2019, n° 19/00426) RD rur. août 2019, comm. 76 ; *Résolution du plan de redressement* (note sous Cass. com., 30 janv. 2019, n° 17-23.318), RD rur. août 2019, comm. 77 ; *Le droit rural dans l'activité législative du printemps 2019*, Lexbase Hebdo édition privée n°787 du 20 juin 2019, N9473BX7 ; *Conditions de la vente d'un bien indivis soumis au droit de préemption de la SAFER en cas de liquidation judiciaire d'un des indivisaires* (note sous Cass. civ. 3, 11 juillet 2019, n° 17-22.716) Lexbase Hebdo édition privée n°795 du 19 septembre 2019, N0386BYX

V. LEDOUX, *Ordonnance n° 2019-359 du 24 avril 2019 : présentation générale de la réforme du titre IV du livre IV du Code de commerce*, RD rur. août 2019, Etude 16

D. LOCHOUARN, *Chemin d'exploitation et bornage* (note sous Cass. 3e civ., 28 mars 2019, n° 18-11.275), RD rur. août 2019, comm. 72 ; *Quand la voix du droit exclut la voie de fait de la voirie communale* (note sous Cass. 3e civ., 16 mai 2019, n° 17-26.210) RD rur. août 2019, comm. 73 ; *Injonction de ne pas entraver un chemin d'exploitation* (note sous Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 17-28.710) RD rur. octobre 2019, com. 98 ; *Création d'un chemin rural* (note sous CAA Lyon, 9 mai 2019, n° 17LY02134 et CAA Lyon, 9 mai 2019, n° 17LY02132) RD rur. octobre 2019, com. 99

S. MAMBRINI et G. SCHWENGLER, *Agriculteurs : que retenir de la loi PACTE ?*, Bull. Dict. Perm. Entrep. Agricole n° 531, septembre 2019, zoom, pp. 1-7.

G. MEMETEAU, *Des servitudes urbaines et rurales et de leur coma prolongé !*, RD rur. octobre 2019, Etude 19.

M. MENJUCQ, *L'utilisation d'une appellation bordelaise dans une marque complexe*, Droit & Patrimoine juin 2019, p. 46.

B. PEIGNOT, *Le congé peut comporter plusieurs motifs* (note sous Cass. 3e civ., 11 avril 2019, n° 18-12.080 Rev. loyers juin 2019, p. 294 ; *Obligations respectives du bailleur et du preneur* (note sous Cass. 3e civ., 11 avril 2019, n° 17-18.970) Rev. loyers juin 2019, p. 297 ; *Portée juridique d'un procès-verbal de conciliation* (note sous Cass. 3e civ., 6 juin 2019, n° 17-19.486) Rev. loyers juillet 2019, p. 353 ; *De la titularité de l'autorisation d'exploiter* (note sous Cass. 3e civ., 6 juin 2019, n° 17-21.444) Rev. loyers juillet 2019, p. 357 ; *Les enjeux du foncier agricole et rural* (à propos du rapport de la mission d'information commune sur le foncier présenté par A.-L. Petel et D. Potier), RD rur. août 2019, Alerte 90.

Y. PETIT, *Rétroactivité de la loi pénale plus douce et obtention indue de restitutions à l'exportation* (note sous CJUE, 5e ch., 7 août 2018, aff. C-115/17) RD rur. août 2019, comm. 87 ; *Application de la procédure de suspension des paiements mensuels à un État membre* (note sous Trib. UE, 3e ch., 26 sept. 2018, aff. T-682/16) RD rur. août 2019, comm. 89 ; *Aides en faveur de zones à handicaps naturels et mesures agroenvironnementales : rejet de la demande d'annulation partielle de l'Espagne* (note sous CJUE, 8e ch., 25 juill. 2018, aff. C-588/17 P) RD rur. août 2019, comm. 90 ; *Accès aux documents relatifs à la mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques, dont la substance active « glyphosate », et protection des intérêts commerciaux d'un tiers* (note sous Trib. UE, 4e ch., 21 nov. 2018, aff. T-545/11) RD rur. octobre 2019, com. 109 ; *Afin de pouvoir porter la dénomination de vente « liqueur à base d'œufs », une boisson spiritueuse ne peut contenir d'autres ingrédients que ceux mentionnés dans l'annexe II, point 41, du règlement (CE) n° 110/2008* (note sous CJUE, 9e ch., 25 oct. 2018, aff. C-462/17) RD rur. octobre 2019, com. 110

L. PEYEN, *Abattez, vous êtes filmés !* (note sous D. n° 2019-379, 26 avr. 2019), RD rur. octobre 2019, com. 108

R.J. PRINS, *L'habit ne fait pas le moine : de l'utilisation commerciale de l'évocation et des indications fallacieuses (ou pas)*, (note sous CA Paris, 11 sept. 2018, Jus Vini 1/2019, p.95

R. RAFFRAY, *Le consommateur de vin et le juge : une attention moyenne mais une place fondamentale*, Droit & Patrimoine juin 2018, p. 39.

M. REDON, *Palombe, lapin ou gros gibier : même prescription !* (note sous Cass. 2e civ., 18 avr. 2019, n° 18-15.683, PBI) RD rur. août 2019, comm. 81 ; *Chronique droit de la chasse*, RD rur. octobre 2019, Chr. 1

F. ROBBE, *L'homme, l'animal et le droit* (à propos du 35^e congrès de l'AFDR), La Revue AgriDées, n°238, p. 35.

N. RONDEAU, *Bois communaux : quand gestion et régime forestier ne riment pas forcément* (note sous CE, sect., 21 déc. 2018, n° 404912) RD rur. août 2019, comm. 78 ; *Droit de préférence : la parcelle*,

forcément cadastrale ? (note sous CA Pau, 1re ch., 19 févr. 2019, n° 16/02467) RD rur. août 2019, comm. 79 ; *Le peuplement ne se mobilise pas si facilement* (note sous Cass. com., 7 mai 2019, n° 17-13.591) RD rur. octobre 2019, comm. 102.

Ph. De SEGONZAC et C. DONNEFORT, *Fiscalité et Safer*, JCP N 2019, Dossier 1253.

Th. TAURAN, *Conditions de prise en charge d'une maladie professionnelle hors tableaux* (note sous Cass. 2e civ., 20 juin 2019, n° 18-17.373) RD rur. août 2019, comm. 83 ; *Transfert de contrats de travail d'une association pour l'aménagement des structures agricoles vers une chambre d'agriculture* (note sous Cass. soc., 17 avr. 2019, n° 16-19.078 à 16-19.081) RD rur. août 2019, comm. 84 ; *Modalités d'indemnisation d'un stagiaire victime d'un accident du travail* (note sous Cass. 2e civ., 20 juin 2019, n° 18-13.968), RD rur. octobre 2019, comm. 106 ; *Rachat de cotisations au titre de l'assurance vieillesse* (note sous Cass. 2e civ., 20 juin 2019, n° 18-11.934) RD rur. octobre 2019, comm. 107

Th. TAURAN et A. MARCHAND, *La Mutualité sociale agricole et les procédures de traitement des difficultés des agriculteurs*, RD rur. octobre 2019, Etude 20

P. TIFFINE, *Le classement illégal d'un bien dans le domaine public communal n'est pas constitutif d'une voie de fait* (note sous Cass. 3e civ., 16 mai 2019, n° 17-26.210), RD rur. octobre 2019, comm. 101

C. TILLOY, *Juste motif et atteinte à une marque patronymique de renommée* (note sous Cass. com. 10 juil. 2018, n° 16-23.694), Jus Vini 1/2019, p.71

B. TRAVLELY, *La fiscalité, fer de lance de la lutte contre l'artificialisation des sols ?* ; JCP N. 2019, Dossier 1251.

P. VAN DAMME, *Le développement durable : une composante immatérielle de l'entreprise*, La Revue agriDées, n° 238, p. 14.

S. VISSÉ-CAUSSE, *L'appellation d'origine, une nature juridique sans complexe*, Droit & Patrimoine juin 2019, p. 28.

V - OUVRAGES



► **Joseph CAPUS**, *L'évolution de la législation sur les appellations d'origine*, Introduction de **Théodore Georgopoulos** ; Editions Mare & Martin, Collection Vin & Droit, juillet 2019, 120 p., 14 €.

Réédité à l'occasion du Centenaire de la loi de 1919, *cet ouvrage permet de mesurer les difficultés qui ont légitimé le régime mis en œuvre et de mieux comprendre pourquoi le système introduit par Capus a su résister, réussir et même servir de modèle pour les autres Etats européens.*

L'ouvrage de Joseph Capus est un unique témoignage sur l'évolution du droit français en matière d'appellations d'origine contrôlées (AOC), de la loi de 1905 sur la répression des fraudes jusqu'au décret-loi de 1935. Publié en 1947, année de disparition de Capus, le livre récapitule l'œuvre de son auteur en faveur des AOC et constitue, en quelque sorte, son testament politique en matière vitivinicole.

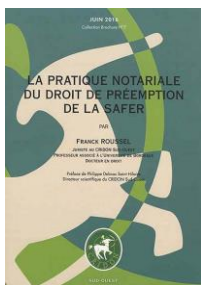
L'introduction qui précède la réédition, proposé par Théodore Georgopoulos, directeur du Programme Vin & Droit de la Faculté de droit de Reims, permet de raccrocher ce livre historique aux enjeux actuels du droit vitivinicole européen, démontre « *la continuité des appellations d'origine comme institution, comme régime juridique et, finalement, comme vecteur d'identités* ».



► **Marques vitivinicoles et appellations d'origine, Conflits, mimétismes et nouveaux paradigmes**, ss Dir. Théodore GEORGOPOULOS, Editions Mare et Martin, juillet 2019, 248 p., 22 €.

Sous la direction de Théodore Georgopoulos, dont le dynamisme en la matière est à relever, cet ouvrage regroupe les contributions d'Eric Agostini, Ferdinando Albisinni, Fabien Barthe, Léonie Bourdeau, Stephen Charters et Aurélie Laurent.

Les relations entre marques vitivinicoles et appellations d'origine se complexifient. Il s'avère qu'au-delà de la configuration classique de conflits entre les deux catégories juridiques, une nette tendance d'osmose doctrinale se profile, en droit européen et au-delà : le droit des marques sert de «matrice» pour alimenter, en concepts et en principes, la protection des appellations d'origine, tandis qu'à l'inverse les appellations d'origine enrichissent les formes et la doctrine du droit des marques. De la sorte, les contributions de cet ouvrage, en tenant compte des spécificités du secteur du vin, proposent un regard nouveau sur une question dont les dimensions sont encore loin d'être exhaustivement examinées.



► **Franck ROUSSEL, La pratique notariale du droit de préemption de la SAFER, juin 2016, Brochure n° 7, Préface de Philippe Delmas Saint Hilaire, Editions LexisNexis, collection CRIDON Sud-Ouest, juillet 2019, 130 p., 60 €.**

Les Editions LexisNexis proposent à la vente depuis l'été 2019 un ouvrage reprenant la brochure n°7 du Cridon Sud-Ouest consacrée à la pratique notariale du droit de préemption de la SAFER, rédigé par Franck Roussel, bien connu des membres de l'Association.
