



LA LETTRE DU DROIT RURAL

Bulletin de liaison de l'AFDR
2ème trimestre 2023 – N°84

SOMMAIRE

- I - Agenda de l'AFDR (p. 3)
- II - Jurisprudence (p. 5)
- III - Doctrine - Articles (p. 20)
- IV - Ouvrages (p. 21)

Ont contribué à ce numéro :

Olivia FESCHOTTE-DESBOIS
Christine LABEL
Lionel MANTEAU
Bernard PEIGNOT
François ROBBE
Frédéric ROCHETEAU
Solène THIERRY

Montage de la LDR :

Arielle DELEST
Sylvie LEBRETON-DERRIEN

Edito

Soyons force de proposition !

Le 9 septembre 2022, le Président de la République annonçait la mise en chantier d'une nouvelle loi d'orientation agricole (projet pacte et loi d'avenir et d'orientation pour l'agriculture), articulée autour de trois objectifs complémentaires : favoriser l'orientation et la formation des futurs agriculteurs ; favoriser l'installation et la transmission des exploitations agricoles ; adapter notre agriculture face aux changements climatiques.

L'Association française de droit rural a souhaité participer aux réflexions menées en amont de l'adoption de ce texte. Elle a constitué en son sein un groupe de travail qui s'est penché particulièrement sur le sujet de la transmission de l'exploitation agricole, indissociable de la thématique de l'installation. Ses membres ont œuvré durant l'été et ont pu établir un rapport de synthèse, dont la France Agricole s'est fait l'écho dans son édition du 13 septembre. Il aurait été dommage de ne pas profiter de l'occasion de cet éditorial pour présenter, en quelques lignes, les propositions qui se dégagent de ce travail collectif.

Les membres du groupe de travail ont d'abord **déploré la sous-utilisation du bail cessible** hors cadre familial, alors que cet outil, promu par la loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006, est de nature à favoriser la transmission de l'exploitation agricole. Afin de vaincre la réticence des bailleurs, nous proposons de modifier l'article L 418-3, **de sorte que l'indemnité due au preneur en cas de non-renouvellement d'un bail cessible soit calculée selon des paramètres prévisibles et connus** lors de la conclusion du contrat.

Les membres du groupe de travail ont également souhaité orienter leurs réflexions sur la transposition du mécanisme de location-gérance dans le monde agricole. Economiquement, la formule serait avantageuse pour le locataire gérant, qui pourrait ainsi exploiter un fonds sans avoir à acquérir immédiatement les éléments qui le constituent, étant rappelé que la charge de l'investissement initial constitue l'un des principaux freins à l'installation ou à la transmission des exploitations agricoles. L'idée de développer la location-gérance en agriculture permettrait d'ailleurs de proposer une formule d'installation à « l'essai », et de répondre ainsi à un souhait exprimé dans le cadre de la concertation mise en place par le ministère de l'agriculture pour préparer la future loi.

Enfin, le groupe de travail a réfléchi à la nécessité d'assouplir le régime de l'article L 411-35, qui interdit en principe toute sous-location, afin de **permettre l'implantation par des tiers de cultures temporaires sur le fonds loué, à une échelle infra-annuelle.** Le produit de la sous-location serait alors partagé entre bailleur et preneur, selon des modalités arrêtées contractuellement entre eux.

La synthèse de ces travaux est désormais accessible sur le site Internet de notre association et nourrira nos réflexions et débats futurs. Qu'il me soit permis de souligner l'intérêt d'un tel travail, d'abord pour les membres du groupe de l'association qui se sont enrichis mutuellement en échangeant sur leurs expériences respectives, mais aussi pour le rayonnement de l'AFDR.

En 2020/2021, les travaux préparatoires de la loi SEMPASTOUS avaient déjà été pour nous l'occasion de mener un travail en commun, en vue de proposer plusieurs aménagements techniques du dispositif. Il est désormais établi que notre association, à travers son organisation et surtout de par la richesse et la diversité des expériences de ses membres, est en mesure d'être force de proposition pour les questions touchant au droit rural ! Les occasions de renouveler ce travail en commun, si enrichissant et valorisant, ne manqueront certainement pas dans les mois et les années à venir.

François ROBBE
Président de l'AFDR

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

L'actualité jurisprudentielle

La section Champagne-Ardenne se réunit jeudi 19 octobre, en présence de Me Frédéric Rocheteau qui présentera son traditionnel panorama annuel de la jurisprudence de la Cour de cassation en matière rural. Toutes les informations sur la [page de la section](#).

L'actualité jurisprudentielle

L'Association Picarde de Droit Rural propose un « 5 à 7 », le mercredi 8 novembre sur l'actualité jurisprudentielle, animée par Me Marie Masson et Me Amaury Berthelot. Toutes les informations pratiques et le bulletin d'inscription sont à retrouver sur la [page de la section](#).

Formation sur le bail rural

La section Occitanie Est a programmé une matinée de formation sur la bail rural le 1^{er} décembre 2023 (4hà, suivie de son Assemblée générale ordinaire. Toutes les informations sur la [page de la section](#).

Droit du travail et exploitation agricole

La section Sud-Ouest a reporté du 29 septembre à une date à définir d'ici fin 2023, son deuxième évènement depuis sa création l'an dernier : « Droit du travail et exploitation agricole », avec le cabinet de Me Frédéric Rocheteau. Toutes les informations à suivre sur la [page de la section](#).

Les premières applications de la loi Sempastous

A l'occasion de son assemblée générale, l'Association Picarde de Droit Rural et l'ARDR 62/59 organise, le vendredi 8 décembre 2023 de 9h à 17h à Fresnes-les-Montauban (62), une journée sur le « contrôle des parts sociales des sociétés agricoles : premières applications », avec des intervenants de la FNSafer et Stéphanie De Los Angeles, consultante Cridon Nord-Est. Toutes les informations à venir sur la [page de la section](#).

« Une agriculture sans agriculteurs »

L'AFDR Maine propose, le 20 décembre, une conférence sur « Une agriculture sans agriculteurs » par François Purseigle, co-auteur de l'ouvrage éponyme, Professeur des Universités en sociologie à l'Institut National Polytechnique de Toulouse. Retrouvez toutes les informations pratiques sur la [page de la section](#).

UNE AGRICULTURE
SANS AGRICULTEURS

FRANÇOIS PURSEIGLE
BERTRAND HERVIEU

SciencesPo
LES PUSSES

Tout savoir sur l'agrivoltaïsme

La section **Haute-Normandie**, qui prépare aussi le congrès 2024 de l'AFDR, propose sur le dernier trimestre 2023, une réunion sur l'agrivoltaïsme. Les **Sections Rhône-Alpes et Franche-Comté** organiseront également un colloque sur ce thème, à Dijon, en janvier 2024. Toutes les informations à venir sur le [page d'actualité du site l'AFDR](#).



Actualités juridiques et retours d'expériences contentieuses

En janvier 2024, découvrez les Ateliers de l'AFDR Maine, sur les actualités juridiques et les retours d'expériences contentieuses, à Angers, avec Me Delphine Breton, Me Jean-Baptiste Renou et Me Claire Pénard. Retrouvez toutes les informations pratiques sur le site de l'AFDR. Toutes les informations à venir sur le [page d'actualité du site l'AFDR](#).

Journée d'étude sur le financement de l'entreprise agricole

L'AFDR **Bretagne** prévoit le vendredi 2 février 2024 aux Sables-d'Or-les-Pins, une journée d'étude consacrée au financement de l'entreprise agricole. Toutes les informations à venir sur la [page de la section](#).

Cette fin d'année marque aussi la saison des Assemblées générales dans un peu toutes les sections. Surveillez l'actu de [votre section sur le site de l'AFDR](#).

II – SOMMAIRE DE JURISPRUDENCE

BAIL RURAL

1- BAIL RURAL - QUALIFICATION DES CONTRATS - INTENTION DES PARTIES

Il appartient aux juges du fond de rechercher l'intention des parties contractantes dans les termes employés par elles comme dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester.

Deux sociétés avaient conclu deux conventions distinctes, l'une dénommée « mise à disposition à titre gratuit » portant sur des boxes et paddocks pour chevaux, et l'autre dénommée « bail de petites parcelles » portant sur une carrière.

Le 15 novembre 2017, la Société bailleuse avait dénoncé la première convention avec effet au 30 juin 2018. Aussi, la société preneuse avait-elle saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance de baux ruraux et en fixation du fermage. Les juges ont écarté la demande de requalification des conventions en bail rural. Après avoir énoncé à bon droit que la qualification d'un bail s'apprécie à la date de sa conclusion, ils ont estimé que les deux conventions devaient être appréciées ensemble afin de déterminer quelle était l'intention des parties et s'il y avait eu une volonté du propriétaire d'éviter l'application du statut des baux ruraux en dissociant les deux contrats.

Procédant alors à la recherche de la commune intention des parties, les juges d'appel ont d'une part, relevé qu'aux termes de la convention du 27 juin 2015, la société preneuse dont les activités principales n'étaient pas liées aux chevaux, s'était engagée à réserver à son usage personnel les boxes et paddocks et à n'utiliser les chevaux qu'à des fins privées de loisirs, et d'autre part, constaté que les bilans et factures produits n'établissaient pas que la société exerçait dès l'année 2015 une activité d'entraînement de chevaux pris en pension.

Au regard de cette motivation, la troisième chambre civile a jugé que la cour d'appel avait souverainement retenu que, même si les deux conventions, prises ensemble permettaient à la société preneuse de disposer de trente-trois boxes, quatre paddocks et une carrière, les parties n'avaient pas prévu qu'elle exerce dans les lieux des activités de préparation et d'entraînement de chevaux en vue de leur exploitation et que la conclusion des deux contrats n'avait pas été dictée par la volonté d'échapper au statut des baux ruraux. Aussi, la cour d'appel en a exactement déduit que les contrats n'étaient pas des baux ruraux.

Autant dire que l'activité exercée par la société preneuse n'était pas une activité équestre au sens de l'article L 311-1 du CRPM, de sorte que la présomption de bail rural visée à l'article L 411-1 du code rural, n'avait pas vocation à s'appliquer.

► [Cass.3^{ème} civ. 20 Avril 2023 n° 22-11.733](#) (Rejet)

Bernard PEIGNOT

2- PREUVE DE L'EXISTENCE D'UN BAIL

Les cessionnaires qui, en vertu d'un acte de cession autorisé par un jugement arrêtant le plan de redressement d'une société civile d'exploitation agricole, en acquièrent la totalité des éléments corporels et incorporels, comprenant les droits résultant des mises à disposition à titre onéreux portant sur des biens ruraux, bénéficient, dès lors qu'ils occupent et exploitent personnellement lesdits biens moyennant contrepartie onéreuse, de baux soumis au statut du fermage.

Les faits ayant donné lieu à l'arrêt commenté sont très complexes. Pour ce qui concerne la question examinée, il faut juste en retenir qu'une société civile d'exploitation agricole exploitait diverses parcelles appartenant pour certaines à un GFA familial, pour d'autres à diverses indivisions familiales, pour d'autres enfin à une société civile réunissant des membres de la même famille. Cette SCEA a fait l'objet d'une procédure collective et un jugement du 20 janvier 2006 du tribunal de grande instance a arrêté le plan de redressement par cession d'actifs de la SCEA et autorisé la cession de tous ses éléments corporels et incorporels à MM. X et Y. Cet acte de cession est intervenu le 6 juin 2006.

MM. X et Y ont exploité les biens pendant un peu plus de deux ans, puis ils ont constitué entre eux une nouvelle société d'exploitation agricole à laquelle ils ont apporté les actifs acquis. Un litige les a opposés à certains des propriétaires indivis des terres, ces derniers estimant que tant MM. X et Y que la société d'exploitation agricole qu'ils avaient constituée ne pouvaient se prévaloir d'un bail sur les biens mis en valeur. Il était notamment soutenu que les baux n'avaient pu faire partie des actifs cédés en vertu du jugement du 20 janvier 2006, entre autres raisons parce qu'en cas de procédure collective, la cession des baux ruraux, qui doit être expresse, obéit à des conditions strictes et ne peut être imposée par le juge au bailleur (L 642-1 du code de commerce) de sorte que le jugement du 20 janvier 2006 n'avait pu emporter par lui-même cession des baux ruraux à MM. X et Y.

Mais la cour d'appel, approuvée par l'arrêt commenté, a au contraire retenu qu'entre 2006 et 2008, MM. X et Y avaient personnellement occupé et exploité, moyennant une contrepartie onéreuse, les terres et bâtiments viticoles, propriétés des indivisions, de la société civile et du GFA, en vertu du jugement du 20 janvier 2006 ayant arrêté le plan de redressement de la SCEA et autorisé à leur profit la cession totale des éléments corporels et incorporels de celle-ci, et de l'acte de cession du 6 juin 2006 intégrant, parmi ces éléments, les « *droits résultant des mises à disposition à titre onéreux portant sur des exploitations agricoles, biens ruraux, parcelles tant en nature de vignes qu'en nature de prés, bois, friches, terres, bâtiments d'exploitation, logements de fonction ou à destination du personnel* ». La cour d'appel en a exactement déduit que MM. X et Y avaient bénéficié de baux soumis au statut du fermage.

La cour d'appel a ainsi relevé l'ensemble des éléments caractérisant l'existence d'un bail rural selon l'article L 411-1, ce qui suffisait à justifier légalement sa décision de ce chef, sans qu'il soit possible de remettre en cause le jugement du tribunal de commerce du 20 janvier 2006.

► [Cass.3^{ème} civ, 20 avril 2023, n°22-13.620](#) (cassation partielle)

Olivia FESCHOTTE-DESBOIS

3- BAIL RURAL – ACTIVITES AGRICOLES

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

Le rattachement de certaines activités équestres à l'activité agricole emporte soumission impérative au statut du fermage.

Dans le but de soumettre à un régime uniforme la plupart des activités liées aux équidés, la loi du 23 février 2005 a modifié l'article L. 311-1 CRPM qui, dans sa nouvelle rédaction, répute agricoles les "*activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle*".

Il reste que parmi toutes les activités équestres, toutes ne sont pas visées par ce texte. Ainsi, la prise en pension de chevaux dite « pure » où le dépositaire se borne à entretenir la litière, nourrir l'animal et le surveiller, ne peut pas être considérée comme agricole au sens de l'article L. 311-1 CRPM.

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, une société s'était vue consentir un bail commercial portant sur divers terrains et bâtiments à usage notamment de manège et d'écurie.

Quelques années plus tard, elle demanda la requalification de son contrat en bail rural pour pouvoir bénéficier du statut du fermage. Le tribunal paritaire puis la cour d'appel accueillirent sa demande sans s'arrêter à la circonstance que son activité se partageait entre les activités de préparation d'entraînement des chevaux et la prise en pension.

La Cour de cassation les a approuvés. Elle a jugé que, pour que l'activité d'un centre équestre soit qualifiée d'agricole, il suffit qu'il soit dédié à titre principal à la préparation et l'entraînement. La répartition du chiffre d'affaires du preneur est un critère pertinent pour établir la prépondérance d'une activité sur l'autre.

► [Cass. 3^e civ. 25 mai 2023 n° 21-22.208 F-D](#) (Rejet)

Frédéric Rocheteau

4 - ACTE AUTHENTIQUE - TRANSFORMATION D'UN BAIL EN BAIL A LONG TERME

L'acte authentique par lequel bailleur et preneur conviennent de convertir leur bail initial en bail à long terme par transformation, et non par conclusion d'un nouveau bail, fait foi jusqu'à inscription de faux.

En l'espèce, un bail rural consenti en 1992 avait été renouvelé par tacite reconduction à compter du 29 septembre 2000. A la demande du preneur, la bailleuse avait accepté qu'il associe son épouse au bail et, par acte authentique du 28 octobre 2003, les parties ont converti le bail renouvelé en bail à long terme. Le litige est né à l'occasion du congé reprise délivré par la bailleuse pour le 29 septembre 2018, le preneur estimant que le bail conclu le 28 octobre 2003 était un nouveau bail courant pour une durée de 18 ans à compter de cette date, tandis que la bailleuse s'appuyait sur la clause du bail authentique stipulant qu'il avait commencé à courir rétroactivement à compter du 29 septembre 2000. A l'occasion de la contestation du congé, les preneurs ont formé une contestation de faux incident à l'encontre de l'acte notarié du 28 octobre 2003. Les preneurs en ont été déboutés par jugement du tribunal judiciaire, confirmé par la cour d'appel.

Le pourvoi des preneurs contre cet arrêt a été rejeté par l'arrêt ici commenté.

La Cour de cassation y juge que l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de l'existence matérielle des faits que le rédacteur de l'acte authentique y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions. La cour d'appel a en l'espèce souverainement retenu qu'il ressortait de la lecture de l'acte authentique que les parties avaient entendu convertir en bail à long terme le bail initial par transformation, et non par conclusion d'un nouveau bail, conformément à l'article L 416-2 du code rural et de la pêche maritime.

► [Cass.3^{ème} civ., 29 juin 2023, n°22-11.384](#) (Rejet)

OFD

5- BAIL RURAL - PAIEMENT DU FERMAGE

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

Selon une convention du 11 novembre 2002, qualifiée de prêt à usage, Mme X, aux droits de laquelle sont venus MM.Y et Z (les bailleurs), avait mis à disposition d'un exploitant diverses parcelles de terres. Un arrêt du 31 octobre 2017 avait requalifié cette convention en bail rural. Les bailleurs avaient mis le preneur en demeure de payer une somme au titre des fermages et taxes échus depuis l'année 2002. Ce dernier avait alors saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de cette mise en demeure.

Les bailleurs avaient alors reconventionnellement demandé le paiement des fermages et taxes dus pour les années 2002 à 2018 et la résiliation du bail.

Le preneur avait contesté la validité de la mise en demeure avait soulevé l'exception de prescription.

Il est vrai que l'action en paiement des fermages est soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil.

Mais les juges du fond n'ont pas validé cette exception.

Pour condamner le preneur à payer les fermages échus depuis la date de la convention, ils ont d'abord constaté que celle-ci, en date du 11 novembre 2002, initialement qualifiée par les parties de « prêt à usage purement gracieux », n'avait été définitivement qualifiée de bail à ferme que par l'arrêt du 31 octobre 2017. Ils en ont déduit, à bon droit, que la demande de règlement du fermage depuis la date de la convention requalifiée, engagée dans le délai de cinq ans prévu par l'article 2224 du code civil à compter de la date de cet arrêt, était recevable, et ont ainsi, par ces seuls motifs, légalement fondé leur décision.

L'action en paiement n'étant pas prescrite pouvait porter sur des sommes dues depuis la date d'entrée en vigueur de la convention : ne s'agit-il pas d'une application de l'adage latin « *contra non valentem agere, non currit prescriptio* » ?

► [Cass.3^{ème} civ.15 juin 2023 n° 21-14.204](#) (Rejet)

BP

6- DEMANDE DE RECONNAISSANCE D'UN BAIL PAR UNE SCEA

La mise à disposition des terres louées au profit d'une société d'exploitation n'opère aucun transfert de la qualité de preneur à la personne morale.

En l'espèce, les propriétaires d'un fonds rural ont consenti un bail verbal à leur fils en 1991. En 2012, celui-ci a mis les biens loués à disposition d'une SCEA comprenant deux autres associés auxquels il a, quelques années plus tard, cédé l'intégralité de ses parts ; il a pris sa retraite et s'est retiré de la SCEA.

Les propriétaires ont alors mis la SCEA en demeure de libérer les parcelles. Cette dernière a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour se voir reconnaître titulaire d'un bail rural, en avançant qu'un nouveau bail verbal lui avait été consenti ensuite de celui consenti au fils des bailleurs. Mais sa demande a été rejetée.

La cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, a rappelé que la mise à disposition des terres louées au profit d'une société d'exploitation n'opère aucun transfert de la qualité de preneur à la personne morale. Ayant retenu que le fils des bailleurs n'avait jamais consenti à la résiliation de son bail, la cour d'appel, qui a relevé que la modification de la période de facturation intervenue lors de l'information donnée aux bailleurs et portant sur la mise des parcelles à la disposition d'un groupement ne concernait qu'une des modalités de ce bail, en a exactement déduit que la preuve d'un nouveau bail consenti à la SCEA n'était pas rapportée.

► [Cass.3^{ème} civ., 15 juin 2023, n°19-20.500](#) (Rejet)

OFD

7- BAIL EMPHYTEOTIQUE – COMPETENCE JURIDICTION JUDICIAIRE OU ADMINISTRATIVE

La mise à disposition, par l'effet d'un bail emphytéotique, d'une centrale hydroélectrique, en vue de la production et de la vente d'électricité à un fournisseur d'énergie, en ce qu'elle favorise la diversification des

sources d'énergie et participe au développement des énergies renouvelables, constitue une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune.

Une commune avait acquis un aménagement hydraulique destiné à produire de l'électricité à partir d'une chute d'eau liée à un barrage. Elle l'avait ensuite donné en location pour une durée de 35 ans. La locataire obtint une autorisation d'utiliser l'énergie hydraulique ainsi produite.

Le temps ayant passé, elle en demanda le renouvellement aux services de l'état. Mais la législation avait évolué et les conditions d'obtention d'une telle autorisation étaient devenues plus strictes. Les services de l'Etat informèrent l'exploitant et la commune que le barrage devait être mis en conformité avec la réglementation sur l'eau qui impose la « continuité écologique ».

Un contentieux naquit alors sur le point de savoir à qui, de la bailleuse ou du preneur, incombait de réaliser les travaux requis.

Saisie par la commune qui avait été condamnée en première instance, la cour d'appel se déclara incompétente considérant que le contrat liant les parties était un bail emphytéotique administratif et que les juridictions de l'ordre administratif étaient en conséquence compétentes, à l'exclusion de celles de l'ordre judiciaire, pour connaître des litiges nés de ce contrat.

L'exploitant forma un pourvoi. Il invita la Haute Juridiction à se prononcer sur la qualification du bail emphytéotique sachant que pour être qualifié d'administratif trois conditions cumulatives doivent être respectées : le bail doit avoir été conclu en vue de la réalisation d'une opération, celle-ci doit être d'intérêt général et relever de la compétence de la collectivité.

Le pourvoi a été rejeté par la Cour de cassation qui a jugé, à cette occasion, que la production d'énergie hydroélectrique non carbonée constitue une opération d'intérêt général entrant dans la compétence de la commune.

Le bail emphytéotique était donc bien un contrat administratif dont le contentieux ressortait à la compétence du juge administratif.

► [Cass. 3^e civ. 15 juin 2023 n° 21-22.816 FS-B \(rejet\)](#)

FRO

8- BAIL RURAL – PAIEMENT DES FUMURES ET ARRIERES FUMURES

Il ne résulte ni de l'arrêt, ni des conclusions du bailleur que celui-ci ait soutenu que le preneur ne pouvait fonder son action sur l'article L. 411-74 CRPM à raison de sa précédente qualité de propriétaire-exploitant

La Cour de cassation a pour mission de contrôler la bonne application de la règle de droit par les juridictions du fond. Le pourvoi en cassation ne saurait, par conséquent, être l'occasion de formuler des moyens nouveaux, mélangés de fait et de droit. Quel que soit son intérêt doctrinal, un moyen qui n'aurait pas été préalablement soumis aux juges du fond est donc irrecevable à hauteur de cassation. La troisième chambre civile vient de rappeler cette règle qui découle de l'article 619 du CPC.

Par acte notarié, un propriétaire avait consenti à un preneur, un bail à long terme portant sur diverses parcelles mises à disposition d'une société. Le même jour, le propriétaire avait cédé à titre onéreux à son locataire des fumures et arrière-fumures.

Le temps ayant passé et les rapports entre les parties s'étant envenimés, le locataire saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en restitution de la somme versée au titre des fumures et arrière-fumures. Le bailleur fût condamné.

Au soutien de son pourvoi, le bailleur fit valoir que la demande de restitution au titre de l'article L 411- 74 CRPM suppose l'existence d'un bail rural et un changement d'exploitant pour en déduire que cette action ne peut être exercée contre un précédent exploitant propriétaire et donc dépourvu de la qualité de locataire.

Le moyen a écarté, non parce qu'il était en soi mal fondé mais parce qu'il n'avait pas préalablement été soumis aux juges du fond. Cette irrecevabilité laissera sur leur faim les fidèles lecteurs des arrêts de la Cour de cassation qui devront attendre une autre affaire pour connaître son analyse de l'article L. 411-74.

► [Cass. 3^e civ. 29 juin 2023 n° 22-16.912 F-D](#) (Rejet)

FRO

9- BAIL RURAL - INDEMNITÉ AU PRENEUR SORTANT - PAIEMENT

Même en l'absence de précision dans le cahier des charges de l'adjudication, le preneur ne peut être privé de son droit de demander à l'adjudicataire, bailleur à l'expiration du bail, le paiement d'une indemnité au titre des améliorations culturales.

La question posée par le litige était celle de savoir si l'adjudicataire d'un immeuble à vocation agricole devait payer une indemnité au preneur sortant, mis en liquidation judiciaire, en l'absence de précision dans le cahier des charges.

A cette question les juges ont répondu par l'affirmative.

L'adjudicataire avait soutenu que, dans le cas où les biens donnés à bail rural ont été vendus par adjudication et où le cahier des conditions de la vente de l'immeuble donné à bail rural ne fait pas mention de la nature, du coût et de la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, le droit à indemnisation du preneur à bail rural prévu par les dispositions de l'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime est inopposable à l'adjudicataire.

Les juges du fond, approuvés par la troisième chambre civile, ont d'abord rappelé les dispositions de l'article L 411-69 relatif à l'indemnité due au preneur sortant.

Ils ont ajouté que selon l'article R. 322-11, alinéa 1, du code des procédures civiles d'exécution, relatif à la saisie immobilière, le cahier des conditions de vente est élaboré sous la responsabilité du créancier poursuivant.

Aussi, s'il résulte de ces textes que le preneur et le bailleur doivent, à la demande du rédacteur du cahier des conditions de vente, et sous leur responsabilité, fournir les indications précitées, leur défaut de mention ne peut avoir pour effet de priver le preneur de son droit de demander à l'adjudicataire, bailleur à l'expiration du bail, le paiement d'une indemnité au titre de ces améliorations. La cour d'appel a donc, à bon droit, énoncé que la circonstance que le cahier des charges de l'adjudication ne porte aucune mention relative à la nature, au coût et à la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime doit demeurer sans incidence sur les droits du preneur à indemnité. Le liquidateur de la SCEA, preneuse, était donc bien fondé à demander à l'adjudicataire le paiement d'une indemnité au titre des travaux d'amélioration prévus par une clause du bail. Compte tenu du principe posé par les juges, l'arrêt est publié au bulletin.

► [Cass.3^{ème} civ. 25 mai 2023 n° 21-23.015 P+B](#) (Rejet)

BP

10- BAIL RURAL – REPRISE - ANNULATION DU CONGÉ

Le juge apprécie souverainement si l'activité professionnelle du bénéficiaire de la reprise est ou non compatible avec une participation effective et permanente à la mise en valeur des terres reprises.

Un exploitant était locataire de diverses parcelles à usage agricole appartenant à Mme C. propriétaire.

Cette dernière, par acte du 27 avril 2018, lui avait délivré congé aux fins de reprise par sa fille.

Le congé avait été contesté par le preneur et avait été annulé par les juges paritaires.

On sait qu'en vertu de l'article L 411-59 CRPM, le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Cette condition est appréciée souverainement par les juges du fond.

En l'espèce, la bénéficiaire de la reprise n'entendait pas abandonner son activité de pharmacienne qu'elle exerçait, en qualité de cogérante de l'officine, dans une commune située à une distance d'environ 150 km des terres objet de la reprise.

Et aucun élément ne démontrait que cette activité serait exercée à temps partiel. Aussi, les juges du fond ont-ils souverainement déduit que cette situation professionnelle excluait toute participation effective et permanente aux travaux agricoles sur les parcelles concernées, d'une surface totale de 50 ha 88a 78 ca.

En l'état de cette appréciation souveraine, la Cour de cassation n'a pu qu'écarter le pourvoi, approuvant, de facto, la solution retenue par les juges d'appel.

► [Cass. 3^{ème} civ. 8 juin 2023 n° 21-24.123](#) (Rejet)

BP

11- BAIL EMPHYTÉOTIQUE – RESILIATION - MOTIFS

Les juges du fond apprécient souverainement les motifs justifiant la résiliation d'un bail emphytéotique.

Des propriétaires avaient donné à bail emphytéotique à une société (l'emphytéote) des parcelles et des bâtiments en vue de la création d'un golf.

Le 27 février 2009, soutenant que l'emphytéote avait manqué à son obligation d'entretien des bâtiments, ils l'avaient, après expertise, assigné en indemnisation de leurs préjudices. A titre additionnel, les bailleurs avaient formé une demande en résiliation du bail emphytéotique.

En vertu de l'article L. 451-5 CRPM, la résolution du bail emphytéotique peut être demandée par le bailleur en cas de défaut de paiement de deux années consécutives, après une sommation restée sans effet, en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves.

En l'espèce, la société preneuse (l'emphytéote) avait soutenu que les constructions étaient délabrées dès avant la signature du bail et que, déjà en 1987, des travaux importants s'imposaient et que les bâtiments auraient dû faire l'objet de travaux confortatifs et correctifs notables en complément de la maintenance qui s'imposait.

Mais les juges, après avoir analysé les pièces versées aux débats et comparé l'état actuel du domaine avec celui existant lors de l'entrée dans les lieux, ont souverainement retenu que la gravité de l'inexécution par l'emphytéote de son obligation d'entretien, au regard de sa persistance et de l'importance de la perte de valeur patrimoniale subie du fait de l'état de ruine de plusieurs constructions, dont certaines classées, justifiait la résiliation du bail emphytéotique.

La troisième chambre civile n'a pu que se retrancher derrière ces appréciations souveraines.

► [Cass. 3^{ème} civ. 15 juin 2023 n° 22-10.806](#) (Rejet)

BP

12- BAIL RURAL - BAIL EMPHYTEOTIQUE – RESILIATION – INEXECUTION DES CONDITIONS DU CONTRAT

La résolution de l'emphytéose peut être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat.

Par acte du 15 mai 2012, des propriétaires ont donné à bail emphytéotique à une société spécialisée dans les énergies renouvelables (l'emphytéote), en vue de l'installation d'une centrale photovoltaïque, sur la toiture d'un bâtiment agricole, mis à disposition d'une l'exploitation agricole à responsabilité limitée (l'EARL).

Le 15 octobre 2019, les bailleurs et l'EARL, invoquant l'existence d'infiltrations affectant le bâtiment, ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail emphytéotique et en indemnisation.

Ils avaient fait valoir qu'en vertu du bail emphytéotique conclu entre les parties le 15 mai 2012, il incombait au preneur d'entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives et d'effectuer les réparations de toute nature, le bailleur pouvant demander la résiliation du bail en cas d'inexécution des conditions du contrat.

Les juges du fond avaient pourtant écarté la demande de résiliation : en effet, l'emphytéote, tenu, en vertu d'une clause du bail, des réparations de toute nature, après avoir fait réaliser, en 2014 et 2016, deux interventions, avait planifié, en mars 2017, la réalisation, en raison de l'aggravation des infiltrations, de travaux, qui n'avaient pu être exécutés du fait du placement en liquidation judiciaire de la société mandatée à cet effet, et effectué, en avril 2017, une déclaration de sinistre à son assureur. Les juges avaient ajouté qu'après plusieurs réunions d'expertise, en janvier 2020, des travaux conservatoires avaient été effectués, un devis de reprise définitive de la toiture avait été établi et accepté par l'assureur, et une entreprise avait été mandatée pour y procéder, en sorte que l'emphytéote n'avait pas manqué à son obligation d'entretien.

Cette motivation n'a pourtant pas suffi à la Cour de cassation, qui a censuré la décision d'appel : en statuant de la sorte tout en constatant que l'emphytéote n'avait pas remédié aux désordres affectant la toiture donnée à bail, les juges n'avaient pas tiré de leurs propres constatations les conséquences qui s'en évinçaient, violant l'article L. 451-5 CRPM qui dispose : la résolution de l'emphytéose peut être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat.

On retiendra que la Cour de cassation exerce un certain contrôle sur les conditions d'exécution d'un bail emphytéotique.

► [Cass.3ème civ. 29 juin 2023 n° 21-21.049 \(Cassation\)](#)

BP

13- BAIL RURAL – REPRISE - CONGÉ - MENTION

Le congé qui ne mentionne pas la profession du bénéficiaire de la reprise est entaché de nullité.

Des propriétaires de parcelles à vocation agricole les avaient données à bail à ferme à un exploitant. Suivant acte du 20 mars 2018 les bailleurs lui avaient délivré congé aux fins de reprise au profit de leur fils, à effet au 28 septembre 2019.

Le preneur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en contestation de ce congé. Et à titre additionnel, il avait demandé l'association de son épouse au bail et, à titre subsidiaire, sa prorogation jusqu'à l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

A l'appui de sa contestation du congé le preneur avait fait valoir que l'acte ne mentionnait pas la profession du bénéficiaire désigné de la reprise, de sorte que sa nullité était encourue.

On sait que selon l'article L 411-47 du CRPM le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par un acte extrajudiciaire devant, à peine de nullité, indiquer, en cas de congé pour reprise, la profession du bénéficiaire devant exploiter le bien loué, la nullité, n'étant toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

Pour écarter la demande du preneur et déclarer valable le congé les juges d'appel avaient relevé que s'il ne mentionnait pas la profession du bénéficiaire de la reprise] et qu'il ne pouvait être présumé que le preneur savait que le fils de ses bailleurs était salarié de leur groupement agricole d'exploitation en commun sur une exploitation voisine de la sienne, pour autant, le preneur ne mettait pas en doute la réalité de cette profession sur l'exercice de laquelle il n'existait aucune ambiguïté de nature à l'induire en erreur.

Cette motivation a été censurée par la troisième chambre civile au visa de l'article L 411-47 CRPM : « *en statuant ainsi, alors que la révélation en cours d'instance de la profession du bénéficiaire de la reprise n'avait pas eu pour effet de régulariser l'omission initiale d'une information dont elle constatait que le preneur n'avait pas connaissance au jour de la délivrance du congé, la cour d'appel, a violé le texte susvisé* ».

La jurisprudence est bien établie en ce sens que l'omission de la profession des bénéficiaires de la reprise rend le congé nul¹. Et il n'en va autrement que si le preneur avait des connaissances lui permettant de corriger par lui-même, lors de la délivrance du congé, l'omission ou l'erreur, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

► [Cass.3^{ème} civ. 29 juin 2023 n° 21-25.160](#) (Cassation)

BP

14- BAIL RURAL – CONGE – REPRISE - PERSONNE MORALE

En cas de reprise par une personne morale, le congé doit indiquer, à peine de nullité, le nom de la société bénéficiaire de la reprise et celui du ou de ses membres devant assurer l'exploitation du bien repris.

Le 23 juillet 2009, un propriétaire avait donné à bail à un exploitant diverses parcelles de terres. Quelques années plus tard, ce dernier avait apporté les terres louées à une société civile d'exploitation agricole. Les 29 avril 2016 et 28 mars 2017, la société avait délivré au preneur deux congés aux fins de reprise au profit de M. X. l'un de ses associés.

Le preneur avait alors saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ces congés. A l'appui de sa contestation, il avait soutenu que les congés étaient imprécis et équivoques en ce « *qu'ils ne mentionnaient pas que la SCEA était bénéficiaire de la reprise* », et « *ne précisait pas que M. X exploitera les biens* ».

On sait que selon l'article L 411-60 CRPM les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance et l'exploitation doit être assurée conformément aux prescriptions des articles L. 411-59 et L. 411-63 du même code par un ou plusieurs membres de ces sociétés.

Aussi, en cas de reprise par une personne morale, le congé doit indiquer, à peine de nullité, le nom de la société bénéficiaire de la reprise et celui du ou de ses membres devant assurer l'exploitation du bien repris.

En l'espèce pour annuler les congés les juges du fond avaient retenu qu'il était indiqué dans chaque congé que la SCEA « *entend reprendre* » les biens donnés à bail « *au profit de son associé majoritaire et exploitant M. X.* ». Et ils avaient ajouté que les congés ne mentionnaient pas expressément la SCEA comme bénéficiaire de la reprise, ni M. X comme l'associé qui exploitera les biens repris. Cette motivation n'a pas résisté à la censure de la troisième chambre civile, qui a cassé l'arrêt au visa des articles L 411-47 et L 411-60 CRPM : « *En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que ces mentions figuraient dans les congés, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.* »

L'arrêt analysé confirme la jurisprudence bien établie, qui précise que le congé, à peine de nullité, doit mentionner non seulement le nom de la société bénéficiaire mais également celui des associés appelés à

¹ Cass. 3^{ème} civ. 10 Juillet 2002 n° 00-15.568 ; Cass.3^{ème} civ.2 février 2011 n° 10-11.286

assurer l'exploitation². Et la Cour de cassation exerce son contrôle sur les conditions d'application des exigences visées à l'article L 411-60.

► [Cass.3^{ème} civ. 29 Juin 2023 n° 21-22.237](#) (Cassation)

BP

15- BAIL RURAL – REPETITION DE L'INDU – ACCIPIENS - VENDEUR

L'action en répétition de l'indu peut être engagée non seulement contre celui qui a reçu le paiement mais aussi contre celui pour le compte duquel il a été reçu.

La Cour de cassation s'est prononcée une nouvelle fois sur le régime de l'action en répétition de l'indu fondée sur un pas-de-porte illicite.

Deux époux avaient consenti à deux frères un bail rural à long terme sur des parcelles leur appartenant. Le même jour, les époux avaient vendu à l'Earl constituée par les deux frères un corps de ferme, du cheptel et des stocks, l'acte de vente indiquant que l'Earl s'était également acquittée des arrières-fumures auprès du preneur sortant.

Les époux ayant demandé la résiliation du bail, l'Earl exerça reconventionnellement une action en répétition de l'indu correspondant au montant des arrières-fumures qu'elle avait réglés.

Mais la cour d'appel les débouta de leur demande en considérant qu'elle était mal dirigée puisque les bailleurs n'avaient pas reçu ces sommes.

En effet, selon le droit commun, l'action en répétition de l'indu doit être engagée contre celui qui a reçu le versement de la somme injustement versée. Et la jurisprudence en déduit, en matière de bail rural, que l'action en répétition de sommes indûment versées au titre d'améliorations culturelles par le nouveau preneur est recevable si elle est dirigée contre le preneur sortant qui a bénéficié de l'indemnité demandée mais pas contre le bailleur³.

Au soutien de leur pourvoi, les deux frères dénoncèrent la stratégie de contournement de la prohibition légale du pas de porte mise en place par les bailleurs. Ils invitèrent la Cour de cassation à faire évoluer sa jurisprudence sur ce point et soutinrent que le preneur entrant qui a réglé une indemnité pour amélioration du fonds en exécution d'une convention illicite conclue avec le seul bailleur, doit pouvoir en obtenir la restitution auprès de ce dernier, peu important que la somme indue ait été perçue par le preneur sortant.

La Cour de cassation les a suivis. Invitant la cour d'appel à rechercher la vérité de la dette, elle a jugé que « l'action en répétition de l'indu peut être engagée non seulement contre celui qui a reçu le paiement mais aussi contre celui pour le compte duquel il a été reçu ».

► [Cass. 3^e civ. 8 juin 2023 n° 21-24.738 FS-B](#) (Cassation partielle)

FRO

16- BAIL RURAL – ACTION EN REPETITION DE L'INDU – CHOSE JUGEE

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

Il ne faut pas confondre concentration des moyens et concentration des demandes. Tel est le principe qui vient d'être opportunément rappelé par la Cour de cassation.

² Cass.3^{ème} civ. 15 Novembre 2000 n° 99-11.346

³ Cass. 3^e Civ. 4 juillet 2012 n°10-21.249

Par un arrêt d'assemblée plénière du 7 juillet 2006, elle a jugé qu'« *il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci* »⁴. Ainsi, il incombe aux parties de présenter, dès l'instance initiale, l'ensemble des moyens qu'elles estiment de nature à fonder la demande.

Mais la Cour de cassation a bien précisé que s'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci, il n'est pas tenu de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur les mêmes faits⁵.

Il ne faut donc pas confondre la demande en justice et le moyen qui est de nature à fonder celle-ci. La présente affaire permet d'illustrer la distinction.

Un bail avait été conclu portant sur une ferme et différentes parcelles. A la suite d'une sécheresse reconnue catastrophe naturelle, le bâtiment d'habitation qui s'était affaissé avait été reconstruit par le bailleur à l'aide des indemnités d'assurance versées en exécution d'un contrat souscrit par les preneurs.

Les rapports entre les parties s'étant détériorés, les preneurs demandèrent, sur le fondement de l'enrichissement sans cause, la condamnation du bailleur à leur payer une somme en lien avec la reconstruction du bâtiment d'habitation financée avec les indemnités d'assurance.

Pour déclarer irrecevable la demande des preneurs, la cour d'appel considéra qu'elle se heurtait à l'autorité de chose jugée attachée à un précédent arrêt qui, à la suite de la résiliation du bail, avait statué sur les indemnités dues au preneur au titre des améliorations sur le fondement des articles L. 411-30 et L. 411-71 du CRPM.

La censure de la Cour de cassation est tombée. La cour d'appel ne pouvait statuer ainsi alors que la demande en indemnisation au titre de la participation du preneur au financement des travaux de reconstruction du bien donné à bail n'a pas le même objet que la demande en paiement des indemnités de l'assurance contractée par lui et ayant servi à ce financement.

► [Cass. 3^e civ. 8 juin 2023 n° 21-21.517 F-D \(Cassation\)](#)

FR

17- REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL - RECEVABILITE DES QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE

Si la QPC peut être reformulée par le juge qui la transmet, il ne lui appartient pas d'en modifier l'objet ou la portée. Si tel est le cas, la Cour de cassation doit se prononcer sur la question telle qu'elle a été soulevée dans le mémoire distinct produit devant la juridiction qui la lui a transmise. A peine d'irrecevabilité, la question posée doit indiquer en quoi la disposition législative critiquée porterait atteinte aux principes constitutionnels invoqués.

A l'occasion de la contestation du congé portant refus de renouvellement du bail, le preneur a soulevé, devant le tribunal paritaire des baux ruraux, une question prioritaire de constitutionnalité.

Procéduralement, la question peut être posée à l'occasion d'une instance en cours, ainsi que le prévoit l'article 61-1 de la Constitution. Il faut, à peine d'irrecevabilité, que la question soit présentée dans un écrit distinct (article 23-1 de l'ordonnance n°58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel). Devant une juridiction relevant de la Cour de cassation, lorsque le ministère public n'est pas partie à l'instance, l'affaire doit lui être communiquée afin qu'il puisse faire connaître son avis, ceci à la diligence de la juridiction saisie de la question, à peine d'irrecevabilité.⁶

La jurisprudence impose que la question soit formulée, comme son intitulé l'indique, sous forme de question. Et il n'appartient pas au juge de se substituer à la partie qui n'a pas formulé de question.

A cet égard, la Cour de cassation, par l'arrêt ici commenté, énonce que si les questions posées peuvent être reformulées par le juge à l'effet de les rendre plus claires ou de leur restituer leur exacte qualification,

⁴ Ass. Plén. 7 juillet 2006 n°04-10.672 Bull. Ass. Plén. n°8

⁵ 1^{re} Civ., 12 mai 2016, n°15-16.743, Bull. I, n°106

⁶ Cass.3^{ème} civ. 8 septembre 2022, n°22-40.011 (irrecevabilité)

il n'appartient pas au juge d'en modifier l'objet ou la portée. Dans une telle hypothèse, il y a lieu de considérer que la Cour de cassation est régulièrement saisie et se prononce sur le renvoi des questions prioritaires de constitutionnalité telles qu'elles ont été soulevées dans le mémoire distinct produit devant la juridiction qui les lui a transmises. Cet attendu confirme une jurisprudence antérieure.⁷

En second lieu, la Cour de cassation rappelle qu'une question prioritaire de constitutionnalité n'est pas recevable à alléguer la violation de dispositions de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et du premier Protocole additionnel à cette Convention.

Enfin, à peine d'irrecevabilité encore, la question doit être suffisamment précise et indiquer en quoi la disposition législative critiquée porterait atteinte aux principes constitutionnels invoqués, à défaut de quoi elle ne permet pas à la Cour de cassation d'en vérifier le sens et la portée.

► [Cass.3^{ème} civ., 15 juin 2023, n°23-40006 \(Irrecevabilité de la QPC\)](#)

OFD

CONTROLE DES STRUCTURES

18- REPRISE-CONDITIONS-CONTROLE DES STRUCTURES

Lorsque le bénéficiaire de la reprise peut se prévaloir du régime dérogatoire de la déclaration préalable, il n'est pas tenu de justifier du dépôt de sa déclaration dès la date d'effet du congé, mais seulement avant de mettre en valeur les biens, soit après validation du congé et départ du fermier en place.

Le bénéficiaire d'un congé pour reprise doit remplir les conditions posées par les articles L 411-58 et L. 411-59 CRPM. Parmi les conditions requises, le bénéficiaire de la reprise doit notamment occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fond et en permettant l'exploitation directe. Il doit également justifier être en règle avec la législation sur le contrôle des structures.

En l'espèce, s'agissant d'une exploitation laitière, le preneur soutenait qu'elle nécessitait une présence constante et que l'habitation du bénéficiaire de la reprise apparaissait trop éloignée.

Sur ce point, la Cour de cassation juge que la cour d'appel a souverainement retenu que l'habitation du preneur, située à 14,9 kilomètres des biens repris, était suffisamment proche des fonds considérés pour en permettre l'exploitation directe.

Sur la condition tenant au respect du contrôle des structures, la question posée tenait à la date à laquelle le bénéficiaire du congé, qui se prévaut du régime dérogatoire de la déclaration, doit justifier avoir adressé sa déclaration à l'administration.

Dans sa rédaction antérieure issue de la loi d'avenir du 13 octobre 2014, l'article L 331-2 II 2° exigeait que les biens soient libres de location au jour de la déclaration, et l'article R 331-7, dans sa rédaction antérieure au décret n°2015-713 du 22 juin 2015, précisait que le bénéficiaire devait adresser sa déclaration au service compétent au plus tard dans le mois qui suivait le départ du preneur en place.

La Cour de cassation jugeait donc que par l'effet du congé, les biens devaient être considérés comme libres à sa date d'effet, le preneur pouvant déposer sa déclaration préalable dans le mois suivant le départ effectif du preneur⁸.

Dans sa rédaction issue de la loi d'avenir, l'article L 331-2 II exige toujours que les biens soient libres de location, mais ne précise plus « au jour de la déclaration ». Et l'article R 331-7, modifié par le décret du 22 juin 2015, mentionne que la déclaration doit être préalable à la mise en valeur des biens, sans autre précision.

⁷ Cass. Ass. Plen. 20 mai 2011 n°11-90033

⁸ Cass.3^{ème} civ., 21 mars 2012, n°10-20.101

Les conditions de fond de la reprise devant s'apprécier à la date d'effet du congé, le repreneur doit-il justifier, à cette date, avoir adressé sa déclaration à l'administration ?

L'arrêt commenté tranche la question par la négative.

La Cour de cassation énonce qu'il résulte de l'article R. 331-7 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015, que le bénéficiaire d'un droit de reprise n'est pas tenu de justifier du dépôt de cette déclaration dès la date d'effet du congé, mais seulement avant de mettre en valeur les biens. Dès lors si la date d'effet du congé est antérieure aux débats devant le juge, le repreneur n'est pas tenu de justifier, dans le cadre de l'instance en validation du congé, avoir effectué la déclaration préalable mentionnée à l'article L. 331-2, II, dès la date d'effet du congé, mais seulement avant de mettre en valeur les biens.

► [Cass.3^{ème} civ., 25 mai 2023, n°21-25083](#) (Cassation)

OFD

VOIERIE

19- CHEMIN D'EXPLOITATION – QUALIFICATION – COMMUNICATION EXCLUSIVE

Selon les termes de l'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime « Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds ». La décision rapportée, ci-dessous, a traité à cette notion d'exclusivité.

Dans cette affaire, plusieurs propriétaires de diverses parcelles qui bordaient un chemin avaient procédé à la clôture de cette voie de passage. D'autres propriétaires, également riverains de ce chemin, contestèrent la présence de cette clôture en invoquant la présence d'un chemin d'exploitation. Mais ce chemin avait une particularité car il servait, également, de passage aux habitants du village et aux touristes pour se rendre au village et à la plage. Les propriétaires qui s'opposaient à l'établissement d'une clôture en travers de ce chemin, firent valoir, devant la cour d'appel, que l'ouverture d'un chemin au public n'est pas exclusive de sa qualification de chemin d'exploitation, pas plus que son utilisation comme raccourci entre deux voies publiques, dès lors que ce chemin présentait un intérêt pour les riverains, et demandèrent que son accès soit rétabli.

La cour d'appel qui, après avoir rappelé que l'utilisation du chemin par le public n'excluait pas la qualification de chemin d'exploitation, a estimé non rapportée la preuve de l'existence d'un chemin d'exploitation et a débouté les riverains de leur demande en retrait de la clôture posée par certains propriétaires riverains, au motif que ce chemin était aussi utilisé par de nombreux habitants pour se rendre au village et à la plage comme raccourci entre deux voies publiques.

Les demandeurs firent un pourvoi de cette décision en faisant valoir que l'élément essentiel d'un chemin d'exploitation portait sur son utilisation présentant un intérêt pour les riverains, peu importe que son utilisation soit également ouverte au public.

La Cour de cassation rejeta leur pourvoi en soulignant que le chemin était essentiellement utilisé depuis de nombreuses années par les habitants de la commune et les estivants, comme raccourci entre deux voies publiques, pour se rendre à la plage ou au village et considéra, tout en reconnaissant que ce chemin avait une utilité pour les demandeurs, qu'il ne servait pas exclusivement à la communication entre les fonds riverains et à leur exploitation. Il ne pouvait donc pas être qualifié de chemin d'exploitation.

Cette décision concernant le caractère exclusif de la communication entre différents fonds du chemin d'exploitation reste dans le droit fil de la position de la Cour de cassation.

► [Cass. 3 e civ., 20 avril 2023, n° 21-25104](#) (Rejet)

Lionel MANTEAU

20- CHEMIN D'EXPLOITATION – QUALIFICATION – DROIT DE PROPRIETE

L'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime définissant les chemins d'exploitation donne naissance à une jurisprudence nombreuse relative aux termes mentionnés.

Si la notion d'exclusivité est très présente dans la jurisprudence, il en est de même pour la notion de propriété « *Ils (les chemins d'exploitation) sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés.* »

Il en est ainsi dans l'affaire rapportée.

M. et Mme L. sont propriétaires d'une parcelle, voisine de celles étant la propriété des consorts W. M. et Mme L. ont assigné ces derniers en reconnaissance d'un chemin d'exploitation, impliquant un droit d'usage du tréfonds pour installer des canalisations souterraines en vue d'obtenir tous les avantages que cette voie de communication est susceptible de leur procurer.

La cour d'appel rejeta leur demande en subordonnant leur droit d'implanter les réseaux nécessaires à la desserte de leur fonds dans l'assiette du chemin d'exploitation, à la condition qu'ils démontrent un état d'enclave du tréfonds de leur parcelle, preuve qu'ils n'avaient pas rapportée.

Contestant cette décision, les consorts L. firent un pourvoi en développant le moyen tiré de l'article L. 162-1 du code rural et de pêche maritime : ce texte précise que le riverain d'un chemin d'exploitation a le droit d'y installer des canalisations souterraines en vue d'obtenir tous les avantages que cette voie de communication est susceptible de lui procurer, sans qu'il soit tenu de démontrer un état d'enclave du tréfonds de sa parcelle.

La Cour de cassation rejeta leur pourvoi en considérant qu'il résultait du texte cité que si le riverain d'un chemin d'exploitation a le droit d'y installer des canalisations souterraines en vue d'obtenir tous les avantages que cette voie de communication est susceptible de lui procurer, tel n'est pas le cas lorsqu'un autre riverain est propriétaire du sol constituant son assiette. Or, les parcelles visées étaient la propriété exclusive des consorts W. Il en résultait que M. et Mme L. ne pouvaient être autorisés à y installer des canalisations au titre de leur droit d'usage.

► [Cass. 3^e civ., 29 juin 2023, n° 21-25526 \(Rejet\)](#)

LM

MSA

21 - MSA – RECOUVREMENT DES COTISATIONS – CONTRAINTE

Il résulte des articles L. 725-3, R. 725-6 et R. 725-8 du CRPM, que la contrainte décernée par un organisme de mutualité sociale agricole pour le recouvrement de cotisations et contributions doit permettre au redevable d'avoir connaissance de la nature, de la cause et de l'étendue de son obligation et préciser à cette fin, à peine de nullité, la nature et le montant des cotisations et contributions réclamées et la période à laquelle celles-ci se rapportent, sans que soit exigée la preuve d'un préjudice.

Une caisse de mutualité sociale agricole a adressé à un cotisant, une mise en demeure, suivie d'une contrainte pour le recouvrement des cotisations, majorations de retard et pénalités afférentes à plusieurs trimestres de cotisations. Le cotisant a formé opposition devant une juridiction chargée du contentieux de la sécurité sociale. La contrainte litigieuse a été annulée.

Pour accueillir le recours du cotisant, le jugement avait relevé que la contrainte visait la mise en demeure sans viser les émissions rectificatives ultérieures, et qu'aucune explication n'était donnée sur les sommes mentionnées dans la contrainte, qui étaient différentes de celles portées aux émissions rectificatives. Il constatait que les talons de paiement annexés à celles-ci ne faisaient état d'aucune somme, ce qui était de nature à induire la cotisante en erreur. Il en déduit que cette dernière n'a pu connaître avec certitude

l'étendue de ses obligations. Il était ajouté que le recours qu'elle avait exercé à l'encontre de la mise en demeure n'avait pas été examiné par la commission de recours amiable, le responsable juridique de la caisse l'ayant informé du classement sans suite de sa contestation. Pour ces raisons, le tribunal en avait déduit que la cotisante avait été privée d'une voie de recours, ce qui caractérisait une violation de ses droits.

La MSA a formé un pourvoi. Au visa des articles L. 725-3, R. 725-6 et R. 725-8 du code rural et de la pêche maritime, dans leur rédaction applicable au litige, la Cour de cassation censure le premier juge en considérant qu'en application des textes précités, « la contrainte décernée par un organisme de mutualité sociale agricole pour le recouvrement de cotisations et contributions doit permettre au redevable d'avoir connaissance de la nature, de la cause et de l'étendue de son obligation et préciser à cette fin, à peine de nullité, la nature et le montant des cotisations et contributions réclamées et la période à laquelle celles-ci se rapportent, sans que soit exigée la preuve d'un préjudice ».

Aussi, en statuant ainsi, alors, d'une part, que la validité d'une mise en demeure n'est pas affectée par la réduction ultérieure du montant de la créance de l'organisme de recouvrement, d'autre part, qu'il résultait de ses propres constatations que la contrainte litigieuse précisait la nature et le montant des cotisations réclamées, ainsi que la période à laquelle elles se rapportaient, de sorte qu'elle permettait au cotisant d'avoir connaissance de la nature, de la cause et de l'étendue de son obligation, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Ainsi, une contrainte doit préciser exactement la nature et le montant des cotisations et contributions réclamées et la période à laquelle celles-ci se rapportent, à défaut celle-ci est susceptible d'annulation à la demande du cotisant.

Cette solution a été précédemment énoncée par plusieurs arrêts⁹.

► [Cass. 2^e civ., 22 juin 2023, n° 21-24.072 F-D \(Cassation\)](#)

► [Cass. 2^e civ. 2, 11 mai 2023, n° 21-21.404, F-D \(Cassation\)](#)

Christine LEBEL

⁹ Cass. 2^e civ. 2, 18 mars 2021, n° 19-24.130, F-D ; Cass. 2^e civ. 2, 7 janvier 2021, n° 19-24.831, F-D ; Cass. 2^e civ. 2, 16 juillet 2020, n° 19-15.523, FS-D

III – DOCTRINE

G. ANDREANI, Cession d'une parcelle boisée, suis-je libre du choix de l'acquéreur ? Le cas du droit de préemption de la SAFER, Droit et patrimoine juin 2023, p. 27

J-M. BAHANS, Exclusion confirmée de certaines parcelles de l'aire délimitée des climats de l'AOC Pouilly-Fuissé nouvellement classés en premier cru, RD mai 2023, comm. 66

I. BOUCHEMA, Le droit à l'épreuve du risque de pénurie alimentaire : la fin de l'insouciance, RD juin 2023, étude 13

O. BUISINE, L'encadrement de la chasse à l'enclos, RD avr. 2023, étude 6 ; Les moulins hydrauliques : entre continuité écologique et préservation du patrimoine, RD mai 2023, étude 9

M. CARIUS et B. DE GRANVILLIERS, La vente forcée des équidés « abandonnés » : aspects pratiques, RD juin 2023, étude 12

A. COURIVAUD, Les plans simples de gestion forestière, Droit et patrimoine juin 2023, p. 30

S. CREVEL, « Va-t-on déboulonner le Statut ? », RD juin 2023, repère 6

A. DEBAILLEUL, EGALIM 3, vingt fois sur le métier remettez votre ouvrage, Bull. Dict. Perm. Entrep. Agricole n° 573, mai 2023, Zoom, p.1

F. DESSAINJEAN, Les jardins privés individuels autonomes : lieux d'équilibres d'intérêts, RD avr. 2023, étude 7

V. DOEBELIN, Vers une nouvelle loi de responsabilité civile pour mieux protéger les activités de nos campagnes ! RD mai 2023, alerte 90 ; L'implantation d'antennes 5G dans les territoires : un atout technologique souvent contesté... à tort ? RD mai 2023, étude 11

L. ERSTEIN, Permis de construire d'éoliennes : la commodité du voisinage ne relève pas de la salubrité publique, RD juin 2023, alerte 127 ; Éoliennes : phénomène de saturation visuelle, RD juin 2023, alerte 128

C. FAIVRE et G. NOGAREDE, L'eau et l'agriculture, entre protection de l'eau et production agricole, l'agriculture à la recherche de son droit (1re partie), RD juin 2023, dossier 19

D. GADBIN, La protection internationale des indications géographiques, une compétence exclusive de l'UE, RD avr. 2023, comm. 54 ; L'absorption de carbone par les terres agricoles : une politique agricole européenne bis ? RD mai 2023, repère 5 ; Contrefaçon d'une variété protégée : invalidation d'un dispositif européen d'indemnisation minimale, RD juin 2023, comm. 82 ; Le devenir des aides agroenvironnementales en cas de rupture involontaire des engagements, RD juin 2023, comm. 83

J-L. GAZZANIGA et X. LARROUY-CASTERA, L'eau et l'agriculture : évolution du droit XIXe-XXIe siècles, RD juin-juil. 2023, dossier 20

B. GRIMONPREZ, La définition de la « méga-bassine » construite par le juge administratif, RD avr. 2023, comm. 51 ; Autorisation de prélèvement d'eau pour l'irrigation : le péché de gourmandise, RD mai 2023, comm. 69 ; Agriculture et sécheresse : la pénurie de droit ? RD juin-juil. 2023, dossier 22

V. INSERGUET-BRISSET, Vers une accélération du déploiement des énergies renouvelables dans les espaces agricoles, naturels et forestiers, Bull. Dict. Perm. Entrep. Agricole n° 572, avril 2023, Zoom, p.1 ; Utilisation des sols en zone agricole ; un difficile équilibre entre activités purement agricoles et activités équestres, Bull. Dict. Perm. Entrep. Agricole n° 574/475, juin-juil 2023, Zoom, p.1

D. KRAJESKI, Retournement des parcelles, (obs. sous Cass. 3^e civ., 25 janv. 2023, n° 21-14.202) Annales des loyers avril 2023, p. 76 ; Fermage, arrêté préfectoral (obs. sous Cass. 3^e civ., 7 déc. 2022, n° 21-12.506) Annales des loyers avril 2023, p. 77 ; Durée du bail (obs. sous Cass. 3^e civ., 25 janv. 2023, n° 21-19.105) Annales des loyers avril 2023, p. 78 ; Reprise pour exploiter (obs. sous Cass. 3^e civ., 4 janv. 2023, n°21-14.775) Annales des loyers avril 2023, p. 79 ; Mise à disposition d'un bail, (obs. sous Cass. 3^e civ., 18 janv. 2023, n°21-14.775) Annales des loyers avril 2023, p. 80

L. LAMBERT, Détermination de la plus-value : le prix de revient fiscal de parts de sociétés de personnes doit être retraité de l'ensemble des résultats répartis depuis l'acquisition, RD avr. 2023, comm. 52

R. LE GUIDEC, Patrimoine professionnel et régime matrimonial de communauté : quelle conciliation ? RD avr. 2023, repère 4

Ch. LABEL, Défrichement : notion, autorisation et sanction : Droit et patrimoine juin 2023, p. 39

D. LOCHOUARN, Chemin d'exploitation rejoignant un chemin rural, RD avr. 2023, comm. 50 ; En route pour le recensement des chemins ruraux ! RD mai 2023, étude 8 ; En route pour le recensement des chemins ruraux ! Rev. loyers mai 2023, p. 19

Y. PETIT, Statut de la mutagenèse aléatoire in vitro au regard de la directive 2001/18, RD avr. 2023, comm. 55 ; Comment inverser le déclin des pollinisateurs d'ici 2030 ? RD mai 2023, comm. 70

N. POIRIER, Associations communales de chasse agréées - Jeu, set et match ? RD juin 2023, comm. 75

G. POISSONNIER, Zootopie bientôt à Besançon ? RD juin 2023, comm. 81

M. REDON, Chronique de droit de la chasse, RD mai 2023, chron. 3

M. RIVIER, Chronique de l'aménagement foncier agricole et forestier, RD avr. 2023, chron. 2

F. ROBBE, Retrait tardif de l'autorisation tacite d'exploiter, RD avr. 2023, comm. 49 ; Contrôle du juge administratif sur les décrets autorisant les SAFER à exercer leur droit de préemption, RD mai 2023, comm. 60

F. ROCHETEAU, Office National des Forêts : vers plus de communication, Droit et patrimoine juin 2023, p. 34

N. RONDEAU, L'action paulienne au secours des voisins, RD mai 2023, comm. 61

F. ROUSSEL, La date d'appréciation de la qualification du bail rural statutaire, (note sous Cass. 3^e.civ., 20 avril 2023, n° 22-11.733) Rev. loyers mai 2023, p. 240, Retour sur les conditions d'existence du droit au renouvellement du bail rural, (note sous Cass. 3^e.civ. 25 janv. 2023, n° 21-19.105) Rev. loyers mai 2023, p. 191

J-M. SOUBEYROUX, Quelle ressource en eau pour l'agriculture à l'horizon 2050 ? RD juin-juil. 2023, dossier 21

T. TAURAN, Pension de base des non-salariés agricoles : calcul sur les 25 meilleures années d'assurance à partir du 1er janvier 2026, RD avr. 2023, alerte 69 ; Non-salariés agricoles : unification des déclarations sociales et fiscales à compter de 2023 (revenus professionnels de 2022), RD avr. 2023, comm. 53 ; La prise en compte des contraintes environnementales en droit du travail agricole, RD mai 2023, étude 10 ; Qualification juridique d'une faute commise par un salarié agricole, RD mai 2023, comm. 62 ; Détermination de la qualification professionnelle d'un salarié agricole, RD mai 2023, comm. 63 ; Preuve par l'employeur du caractère saisonnier, RD mai 2023, comm. 64 ; Profession agricole et préjudice d'agrément : un petit éclairage ! RD mai 2023, alerte 117 ; Mise en œuvre dans la profession agricole de la réforme des retraites du 14 avril 2023 (réforme « Macron »), RD juin 2023, comm. 76 ; Enseignement agricole public - Personnels d'accompagnement des élèves en situation de handicap, RD juin 2023, comm. 77 ; Ouvrier agricole étranger victime d'un accident du travail, RD juin 2023, comm. 78 ; Identification et évaluation des préjudices subis par un ouvrier agricole, RD juin 2023, comm. 79

G. TOUTIAS, L'exploitation agricole sous la forme d'une indivision bénéficie des aides agroenvironnementales et climatiques, RD avri. 2023, comm. 56 ; Modalités de transfert des droits au paiement de base en cas de scission d'exploitation donnant lieu à l'installation d'un nouvel agriculteur, RD avr. 2023, comm. 57

O. TOUZE, Pour une protection juridique de l'arbre champêtre, Droit et patrimoine juin 2023, p. 24

B. TRAVELY, Accès à l'eau et relations de droit privé, RD juin-juil. 2023, dossier 23

IV – OUVRAGES

Manuel CARIUS – *Le droit du cheval et de l'équitation* – 3^e édition



Le but de cet ouvrage est de présenter de manière simple, mais la plus complète possible, le cadre juridique des activités hippiques dans toutes leurs dimensions (courses, équitation, élevage, commerce, randonnée...), et ce, afin que les lecteurs puissent y trouver des solutions pratiques et argumentées aux problèmes de droit qu'ils rencontrent.

Pour les juristes professionnels (avocats, magistrats), ce livre fait le point sur les règles applicables (sources écrites, jurisprudence) à un domaine dont le fonctionnement demeure assez particulier et parfois spécifique. Pour les non-juristes (propriétaires, éleveurs, entraîneurs, centres équestres, vétérinaires...), il contient les règles essentielles ainsi que leur mise en pratique. De nombreux cas pratiques abordent, tout au long de l'ouvrage, une affaire particulièrement intéressante, soit en raison des circonstances, soit en raison de la solution retenue par les tribunaux. Résolument tourné vers les aspects pratiques et concrets, cet ouvrage comporte des annexes mais aussi des contrats-types qui peuvent, si nécessaire, être adaptés à la situation de chacun.

Cette 3^e édition tient compte des nombreuses évolutions juridiques constatées depuis l'édition de la précédente (octobre 2013). Pratiquement tous les secteurs de l'ouvrage ont subi des modifications, preuve s'il en est que le droit est une matière « vivante ».

- ISBN : 9782855578637
- [Editions France Agricole](#) (Référence : 921121)
- Année : 2023

Lionel MANTEAU - *Les sociétés en agriculture. Comment choisir. Comment gérer* – 6^{ème} édition - 2023

80 000 EARL, 50 000 Gaec, 35 000 SCEA... Le phénomène sociétaire en agriculture s'accroît. Toutes formes confondues, on en dénombre environ 180 000. Pour s'y retrouver, cet ouvrage de référence, rédigé par Lionel Manteau, avocat honoraire spécialiste du droit rural, dans lequel il décrit et compare les différentes formes d'organisations de l'entreprise agricole : les sociétés foncières (GFA, GFR et groupements forestiers), les sociétés assurant la gestion de l'exploitation (SCEA, EARL, Gaec, société d'assolement en commun) et les sociétés permettant de développer l'activité commerciale (GIE, SNC, SARL, SAS). L'auteur aborde aussi le phénomène des sociétés holdings.

Le petit plus. : cette 6^e édition s'ouvre sur l'étude du statut l'agriculteur individuel tel qu'il résulte de la loi du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante et qui interroge aussi sur les formes sociétaires.

- ISBN : 9782855578606
- [Editions France Agricole](#) (Référence : 925026)
- Année : 2023

