



## LA LETTRE DU DROIT RURAL

Bulletin de liaison de l'AFDR

4ème trimestre 2023 – N°86

### SOMMAIRE

- I - Agenda de l'AFDR (p. 3)
- II - Sommaires de jurisprudence (p. 4)
- III - Doctrine (p. 29)
- IV - Ouvrages (p.32)

Ont contribué à ce numéro :

**Olivia FESCHOTTE-DESBOIS**  
**Didier KRAJESKI**  
**Christine LABEL**  
**Sylvie LEBRETON-DERRIEN**  
**Bernard PEIGNOT**  
**Frédéric ROCHEATEAU**  
**Solène THIERRY**

Montage de la LDR :

**Arielle DELEST**  
**Sylvie LEBRETON-DERRIEN**

### EDITO

## Une agriculture en tension

Le Salon de l'agriculture s'est ouvert dans un climat de tension, qui tranche avec l'ambiance familiale et consensuelle qui marque habituellement cet événement national. Dans l'enceinte même du Salon, des agriculteurs en sont venus aux mains avec les forces de l'ordre. Spontanées ou orchestrées, ces scènes de violence sont l'écho parisien d'un mouvement de contestation qui a conduit, fin janvier, au blocage de nombreux axes autoroutiers. Ce mouvement de colère paysanne n'est pas spécifiquement français. Des tracteurs ont également défilé et provoqué des blocages en Allemagne, en Belgique, en Espagne, aux Pays-Bas...

Les autorités nationales ne manquent pas de réagir et de proposer des réformes destinées à apaiser cette soudaine grogne des agriculteurs. Remise à plat du plan Ecophyto, abandon de la réforme de la taxation du GNR agricole, vigilance renforcée sur l'application des lois EGALIM... Dans les tous derniers jours, le Président de la République a annoncé la mise en place de prix plancher pour les denrées alimentaires, pendant que les ministres de l'agriculture européens, réunis à Bruxelles, demandaient à la Commission une véritable réforme de la politique agricole commune.

L'Union Européenne est souvent désignée comme responsable de tous les maux dont souffrent les paysans. Le diagnostic est aussi rapide qu'injuste. Par ses politiques de soutien financier, l'Europe protège autant qu'elle contraint. Les difficultés auxquelles sont confrontés les agriculteurs de notre continent sont en partie liées à la crise Ukrainienne, qui prive nos fermes de débouchés sur le territoire russe tout en amenant, solidarité oblige, des

quantités importantes de produits d'Ukraine sur nos étals. Mais la crise actuelle révèle aussi les fragilités structurelles du vieux continent, dont les politiques agricoles, nationales et communes, ne suffisent plus à garantir la souveraineté alimentaire ni à préserver des prix décents pour tous nos exploitants.

Ce contexte de tensions n'a pas manqué d'être évoqué lors du dernier Conseil d'administration du Comité Européen de Droit Rural, qui s'est réuni à Valladolid le 3 février dernier. La délégation française a proposé que lors du prochain Congrès européen de Burgos, prévu pour l'automne 2025, les travaux de l'une des commissions soient consacrés au revenu des agriculteurs. Plus que jamais, la participation de notre Association aux réflexions du Comité Européen révèle son importance. Car chacun devine que la réponse politique à la crise actuelle ne sera forte et efficace que si elle est Européenne. Nécessairement proches du terrain, les ruralistes ne doivent en aucun cas négliger l'impact du droit européen sur l'évolution des pratiques et de l'organisation des exploitations agricoles.

Au niveau national, la place de l'agriculture dans la société et dans l'économie ne manquera pas d'être abordée à Rouen, en octobre prochain, à l'occasion de notre Congrès national qui aura pour thème « Le statut de l'agriculteur ». Le contexte de concurrence mondiale pèse lourdement sur les cours des denrées. Les impératifs écologiques et climatiques, vite relégués au second rang en ces temps de grogne, reviendront tôt ou tard sur le devant de la scène, au gré des actualités qui animent une opinion publique devenue volatile. A nouveau, il nous faut réfléchir sur la capacité du modèle agricole français, voire européen, à affronter tout à la fois la concurrence internationale et les exigences du bien-être collectif, qui ne peut se construire qu'avec les agriculteurs.

**François ROBBE**  
**Président de l'AFDR**

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

## Les contrats à régulariser avec Total Energie

La section Champagne-Ardenne de l'AFDR organise, le mercredi 27 mars 2024 à 18h à Ay, une réunion des adhérents avec l'intervention d'un représentant de Total Energie pour aborder la problématique des contrats à régulariser avec ces sociétés. Toutes les informations pratiques sont à retrouver sur [la page internet de la section](#).

A noter également pour cette section :

- Les entretiens de la Villa Bissinger, le 18 avril 2024 à Ay, sur le thème « Les enjeux de la vente de l'entreprise viticole sociétaire »
- Une formation-débat, le 18 juin 2024, à 14h à Reims sur le fonds agricole
- Un panorama de la jurisprudence de la Cour de cassation, par Me Frédéric Rocheteau, le 17 octobre 2024 à 18h à Ay.

## Les exploitations agricoles fragiles

L'Université de Franche-Comté, en partenariat avec l'AFDR Bourgogne-Franche-Comté, organise vendredi 29 mars 2024 à Besançon (Doubs), une journée (9h-17h) d'étude sur les exploitations agricoles fragiles, sous la direction scientifique de Christine Lebel. Toutes les informations pratiques sont à retrouver sur [la page internet de la section](#).

## La connaissance des sols, préalable à l'artificialisation

La section Basse-Normandie de l'AFDR propose une formation, le vendredi 5 avril de 14h à 17h, à la chambre d'agriculture du Calvados, salle session, 6 avenue de Dubna à Hérouville Saint Clair (14), sur le thème : « La connaissance des sols, préalable à l'artificialisation » (la loi climat et résilience et le zéro artificialisation nette). Toutes les informations pratiques sont à retrouver sur [la page internet de la section](#).

## Quel rôle pour la fiscalité environnementale et la stratégie bas-carbone ?

La Chaire Droit & Transitions sociétales (Université Le Mas – Campus de Laval), en partenariat avec la section Maine de l'AFDR, propose le 4e colloque annuel Lavallois sur les finances publiques, le vendredi 5 avril 2024, sur le thème : « Quel rôle pour la fiscalité dans la transition agro-environnementale et la stratégie bas carbone ? » Toutes les informations pratiques sont à retrouver sur [la page internet de la section](#).

## Le juste prix des produits agricoles : mythe ou réalité ?

L'Université de Toulouse Capitole, en partenariat avec la section Occitanie Ouest de l'AFDR, organise le vendredi 31 mai 2024, un colloque sur « Le juste prix des produits agricoles : mythe ou réalité ? » Toutes les informations pratiques sont à retrouver sur [la page internet de la section](#).

## II – SOMMAIRES DE JURISPRUDENCE

### BAIL RURAL

#### 1 - AVIS – COUR DE CASSATION – PRESCRIPTION DE L'ACTION EN RECONNAISSANCE DE L'EXISTENCE D'UN BAIL

*L'action en requalification en bail rural d'une convention se prescrit à compter de sa conclusion, mais l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.*

Comment un arrêt contentieux peut couper l'herbe sous le pied d'une demande d'avis.

Le décret du 12 mars 1992 a organisé la saisine pour avis de la Cour de cassation. Les conditions en sont fixées par les articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et les articles 1031-1 et suivants du code de procédure civile. Il faut en particulier que la demande d'avis soulève une question de droit nouvelle présentant une difficulté sérieuse.

Lorsqu'elle est saisie d'un pourvoi qui pose la même question et sur lequel elle doit se prononcer incessamment, la Cour de cassation dit n'y avoir lieu à avis. La saisine par la voie contentieuse a la priorité.

Un preneur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux aux fins de voir requalifier la convention pluriannuelle d'exploitation en bail à ferme, considérant que le montant du loyer visé dans la convention était supérieur au loyer maximum prévu par l'arrêté préfectoral.

Par jugement avant dire droit, le tribunal a sollicité l'avis de la Cour de cassation sur le point de savoir si le point de départ du délai de prescription de la requalification de la convention pluriannuelle d'exploitation agricole était la date à laquelle la convention visant les dispositions de l'article L.481-1 du CRPM et l'arrêté préfectoral en fixant les modalités d'application avait été conclue, ou la date de cessation de l'infraction civile imputée au bailleur qui n'aurait pas, lors de la conclusion de la convention, respecté le cadre réglementaire ?

La Cour de cassation a dit n'y avoir lieu à avis. Elle a observé que dans son arrêt du 16 novembre 2023 (n° 21-18.360), la troisième chambre civile avait jugé que si l'action en requalification en bail rural d'une convention se prescrit à compter de sa conclusion, l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.

La messe était dite.

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 décembre 2023 \(avis\) n° 23-70.014](#)

Frédéric ROCHETEAU

#### 2 - CONVENTION PLURIANNUELLE DE PATURAGE – REQUALIFICATION – BAIL RURAL – PRESCRIPTION DE L'ACTION

*L'action en requalification en bail rural d'une convention se prescrit à compter de sa conclusion, mais l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet.*

L'article 1214 du code civil prévoit que le renouvellement du contrat donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent. La solution est reprise à l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime qui énonce que « *sauf conventions contraires, les clauses et conditions du*

*nouveau bail sont celles du bail précédent* ». Le bail renouvelé a donc ceci de particulier qu'il constitue un nouveau contrat mais dont le contenu est identique au précédent.

Reste à déterminer dans quel délai le preneur qui invoque la qualification de bail rural pour bénéficier des dispositions protectrices du statut du fermage, doit agir.

Le délai de prescription de cinq ans, prévu par l'article 2224 du code civil, court-il à compter de la conclusion du bail initial ou à compter du renouvellement qui a donné naissance à un nouveau bail au risque alors que le bail renouvelé se voit reconnaître un contenu différent de bail d'origine ?

Le présent arrêt tranche la question. En l'espèce, une convention pluriannuelle de pâturage avait été conclue le 4 septembre 2009 entre une SCI et des époux exploitants pour une durée de 5 ans, à effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> avril 2009, tacitement reconductible.

Le 25 septembre 2017, la SCI a délivré congé aux preneurs. Ces derniers ont alors sollicité la requalification de la convention pluriannuelle de pâturage en bail rural.

La cour d'appel a déclaré leur action irrecevable comme étant prescrite en considérant que le délai de prescription courait à compter de la date de la conclusion du contrat initial, nonobstant sa tacite reconduction.

Mal lui en a pris. Cette motivation a été censurée par la Cour de cassation qui a jugé que si l'action en requalification en bail rural de la convention pluriannuelle de pâturage initiale se prescrit à compter de sa conclusion, l'action en requalification de chaque convention née ensuite par tacite reconduction se prescrit à compter de sa prise d'effet. Le contrat renouvelé peut donc recevoir une qualification différente de celle du contrat initial.

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16 novembre 2023 n° 21-18.360](#)

FRO

### **3 - ACTIVITE EQUESTRE – FIXATION DE FERMAGE**

*Les juges du fond interprètent souverainement l'arrêté préfectoral fixant les modalités de détermination de la valeur locative du bien donné à bail.*

La fixation du fermage est parfois un exercice délicat. Nul, pas même l'Administration, ne pouvant tout prévoir, il arrive que l'arrêté préfectoral encadrant le montant du fermage ne soit pas suffisamment précis ou complet. La Cour de cassation reconnaît alors aux juges du fond un pouvoir d'interprétation.

Une SCI avait donné à bail des parcelles de terre et des bâtiments à usage d'habitation et à usage de prise de pension de chevaux et cours d'équitation. Après avoir obtenu la requalification du bail en bail rural, la preneuse a demandé au tribunal paritaire de fixer le montant du fermage.

Mais l'arrêté préfectoral applicable ne précisait pas comment la valeur locative des bâtiments d'exploitation devait être déterminée.

La Cour de cassation a considéré que la cour d'appel, interprétant souverainement cet arrêté, avait pu retenir que si l'indemnité annuelle qu'il prévoyait devait s'appliquer sur la totalité du bâtiment, il n'eût pas été nécessaire de prévoir des modalités de calcul différentes suivant la nature des box, de sorte que l'indemnité devait être calculée par box.

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 30 novembre 2023, n° 21-23.951](#)

FRO

### **4 - ACTION EN NULLITE DU BAIL – AUTORISATION D'EXPLOITER**

*L'action en nullité d'un bail formée sur le fondement de l'article L 331-6 se prescrit par cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître qu'était expiré le délai imparti au locataire, dans la mise en demeure prévue par l'article L 331-7, pour régulariser la situation.*

En cas de rachat, par une personne physique, de parts d'une société à objet agricole, la demande d'autorisation, si elle est nécessaire, doit être présentée par ce nouvel associé, qui procède ainsi à un agrandissement de son exploitation, et non par la société. En l'espèce, une SCEA était titulaire de deux baux consentis en 2011. En 2018, est devenue associée de la SCEA une personne par ailleurs déjà exploitante et associée d'une autre société à objet agricole.

Le 2 avril 2019, les bailleuses ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en nullité des baux, sur le fondement de l'article L 331-6 du code rural et de la pêche maritime. Par lettre recommandée avec avis de réception du 17 décembre 2019, l'autorité administrative a mis la SCEA en demeure de présenter une demande d'autorisation d'exploiter dans un délai d'un mois, à laquelle cette société n'a pas déféré.

La cour d'appel a jugé l'action en nullité des baux recevable, écartant la fin de non-recevoir tirée de la prescription opposée par la SCEA, et a prononcé la nullité des baux. Sur pourvoi de la SCEA, la Cour de cassation se prononce sur les deux questions soulevées par le pourvoi, la première ayant trait au point de départ du délai de prescription de l'action en nullité du bail fondée sur l'article L 331-6 du code rural et de la pêche maritime, la seconde relative au point de savoir, en cas de rachat par une personne physique de parts d'une société à objet agricole, qui, de ce nouvel associé ou de la société, doit présenter une demande d'autorisation d'exploiter.

Sur la première question, l'article L 331-6 du code rural et de la pêche maritime subordonne la validité du bail à l'octroi au preneur d'une autorisation d'exploiter, s'il est tenu d'en obtenir une en application de l'article L 331-2. Mais seul le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas l'avoir demandée dans le délai imparti par l'autorité administrative en application du premier alinéa de l'article L 331-7, emporte la nullité du bail. Et cette nullité ne peut être prononcée qu'à la requête du préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, du bailleur, ou encore de la SAFER lorsqu'elle exerce son droit de préemption.

La demande de nullité émanait en l'espèce de la bailleuse. La SCEA preneuse soutenait que son action en nullité était prescrite car, selon elle, le délai de la prescription quinquennale applicable aux actions personnelles ou mobilières avait commencé à courir à compter de la conclusion du bail litigieux, soit le 30 décembre 2011. La cour d'appel avait pour sa part fixé le point de départ du délai au jour où le nouvel associé avait acquis les parts de la SCEA et repris l'exploitation.

Par un motif de pur droit substitué à celui critiqué, la Cour de cassation juge que l'exercice de l'action en nullité du bail rural ouverte par l'article L 331-6 suppose, dans tous les cas, que le locataire contrevenant au contrôle des structures ait été mis en demeure et que le délai imparti soit expiré. Il en résulte que l'action en nullité d'un bail formée sur le fondement de l'article L 331-6 se prescrit par cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu ou aurait dû connaître qu'était expiré le délai imparti au locataire, dans la mise en demeure prévue par l'article L 331-7, pour régulariser la situation. En l'espèce, l'action en nullité n'était pas prescrite, puisque la demande en justice de la bailleuse datait du 2 avril 2019 et que la mise en demeure, qui a nécessairement précédé la date à compter de laquelle cette dernière a eu connaissance de l'expiration du délai qu'elle impartissait, datait du 17 décembre 2019.

Sur la question relative au contrôle des structures, la SCEA soutenait que c'était à son nouvel associé exploitant seul de demander une autorisation administrative d'exploiter, et non à la société elle-même, comme l'avait retenu la cour d'appel qui, pour prononcer la nullité du bail, avait retenu qu'en dépit d'une mise en demeure par l'autorité administrative, la SCEA n'avait pas présenté de demande d'autorisation à la suite de l'entrée à son capital d'un nouvel associé, alors qu'il s'agissait d'une opération d'agrandissement de son exploitation au sens des dispositions de l'article L 331-1-1 2° du code rural et de la pêche maritime. La cassation est prononcée pour violation des articles L 331- alinéa1, L 331-1-1 1° et 2°, dans leur version issue de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, L. 331-6 et R 331-1, dans sa version issue du décret n°2015-713 du 22 juin 2015 du code rural et de la pêche maritime.

La Cour de cassation rappelle que :

- Le contrôle des structures s'applique à la mise en valeur des terres agricoles, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée ;

- Est qualifié d'agrandissement d'exploitation ou de réunion d'exploitation au bénéfice d'une personne le fait, pour celle-ci, mettant en valeur une exploitation agricole à titre individuel ou dans le cadre d'une personne morale, d'accroître la superficie de cette exploitation ;
- Selon l'article R 331-1, une personne associée d'une société à objet agricole est regardée comme mettant en valeur les unités de production de cette société si elle participe aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de ces unités de production ;
- Le Conseil d'Etat a jugé que le rachat, par une personne physique, de parts d'une société à objet agricole, si elle participe effectivement aux travaux en son sein, constitue un agrandissement de son exploitation, soumis à autorisation préalable si la surface totale qu'elle envisage de mettre en valeur, incluant les surfaces exploitées par cette société, excède le seuil fixé par le schéma directeur des structures <sup>1</sup>.

Il en résulte que, dans cette hypothèse, la demande d'autorisation doit être présentée par le nouvel associé, qui procède ainsi à un agrandissement de son exploitation, et non par la société.

En conséquence, la SCEA n'était pas tenue de présenter une demande d'autorisation en raison du rachat par son nouvel associé de ses parts sociales et en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 26 octobre 2023, n°21-24.231 \(cassation partielle\)](#)

Olivia FESCHOTTE-DESBOIS

## 5 - BAIL A LONG TERME – DUREE DU BAIL – AGE DE LA RETRAITE DU PRENEUR

*Un preneur qui est à moins de 9 ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme, dont la durée ne peut, dans ce cas, être inférieure à 18 ans, l'article L. 416-4 du code rural et de la pêche maritime ne dérogeant à cette durée minimale que pour le preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite.*

Un propriétaire donne à bail ses parcelles en 2005 à une EARL. Dix ans plus tard, par acte authentique du 7 avril 2015, il donne à bail à long terme ces mêmes parcelles, diminuées de l'emprise d'une voie ferroviaire, à titre personnel à celui qui était le gérant de l'EARL, ce dernier acceptant de régler personnellement un arriéré locatif dû par l'EARL. Le 2 novembre 2015, ce preneur, ayant atteint l'âge de la retraite, délivre congé et libère les lieux.

En 2018, il agit en nullité du bail et en remboursement de la somme recouvrée par le bailleur en vertu de ce bail. La cour d'appel prononce la nullité du bail à long terme en estimant qu'un bail à long terme ne peut être consenti à un preneur qui est à moins de 9 ans de l'âge de la retraite. Le bailleur forme un pourvoi sur lequel a statué l'arrêt commenté. La question posée par le pourvoi, inédite, était celle de savoir si un bail à long terme peut être conclu par un preneur qui est à moins de 9 ans de l'âge de la retraite.

L'article L. 416-4 du code rural et de la pêche maritime dispose qu'« un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite ».

Les baux à long terme, créés par la loi n°70-1298 du 31 décembre 1970, assurent la sécurité et la stabilité du preneur en le garantissant contre toute reprise du propriétaire durant une période assez longue de dix-huit ans pour que les investissements réalisés en début de bail soient amortis à l'expiration de celui-ci et, réciproquement, le bailleur bénéficie de divers avantages (fermage majoré et avantages fiscaux).

L'article L 416-4 permet de déroger à la durée minimale de 18 ans fixée à l'article L 416-1, mais, précise cet article, lorsque le preneur est à plus de 9 ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite, et pour lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite.

<sup>1</sup> CE 2 juillet 2021, n°432801 et CE, 30 novembre 2021, n°439742, mentionnés aux tables du Recueil Lebon

Comme le relève la Cour de cassation, aucun texte n'interdit ni n'autorise expressément un preneur qui se situerait à moins de 9 ans de l'âge de la retraite de conclure un bail de 18 ans.

Elle expose que l'article L 416-4 peut recevoir deux interprétations différentes. Selon une interprétation *a contrario*, il faut considérer qu'en spécifiant que le preneur qui est à plus de 9 ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme, l'article L 416-4 exclut la possibilité de conclure un tel bail pour celui qui est à moins de 9 ans de l'âge de la retraite. Selon une seconde interprétation, l'article ne déroge à la durée minimale de 18 ans que pour le preneur qui est à plus de 9 ans mais moins de 18 ans de l'âge de la retraite. Il s'en déduit alors que, si un preneur qui est à moins de 9 ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme, la durée du bail ne peut, dans ce cas, être inférieure à 18 ans, sans possibilité au surplus d'y mettre fin avant le terme en usant de la faculté de résiliation annuelle prévue, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite, par l'article L 416-1.

C'est cette seconde interprétation que retient la Cour de cassation, car interdire la conclusion d'un bail à long terme lorsque le preneur est proche de l'âge de la retraite priverait les parties des avantages de cet outil renforçant la stabilité de l'exploitation et offrant des avantages au bailleur. Au surplus, outre que le fermier n'est pas tenu de cesser son activité lorsqu'il atteint l'âge légal de la retraite, la cession du bail au profit d'un membre de la famille du preneur, en application de l'article L 411-35, peut permettre d'atteindre la durée de 18 ans prévue au contrat, sauf à ce que les parties en aient exclu la possibilité en vertu de l'article L 416-2.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 26 octobre 2023, n°21-25.745 \(cassation partielle\)](#)

OFD

## 6 - BAIL RURAL – DÉPART D'UN COPRENEUR – INFORMATION DU BAILLEUR – RESILIATION (NON) – REVIREMENT DE JURISPRUDENCE

*L'alinéa 3 de l'article L 411-35 du code rural ne crée pour le copreneur resté en activité, qu'une simple faculté, dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35, de nature à permettre la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°.*

Un revirement de jurisprudence qui mérite d'être souligné. Selon l'article L. 411-31, II, 1°, du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom. Et selon l'article L. 411-31, II, 1°, du même code, le bailleur peut demander la résiliation du bail en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35.

La jurisprudence avait admis, à plusieurs reprises, que le défaut d'accomplissement de l'obligation d'information du propriétaire, en cas de cessation d'activité de l'un des copreneurs, constituait un manquement aux obligations nées du bail et une violation du texte précité, lequel, de portée générale, ne fait aucune distinction entre les personnes physiques et les personnes morales exploitantes. Aussi, était-il admis que la résiliation du bail constituait la sanction d'une telle omission<sup>2</sup>.

Par son arrêt du 30 novembre 2023, publié au bulletin compte tenu de son intérêt, la troisième chambre civile est revenue sur cette jurisprudence bien établie. Sa motivation doit être évoquée : après avoir rappelé la teneur des articles L 411-35 alinéa 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup>, et L 411-31, II, 1° du code rural, elle a énoncé ce qui suit : « *La formalité prévue par le deuxième de ces textes a pour objet de permettre au preneur resté en activité de régulariser la poursuite du bail à son seul nom et de préserver ainsi sa faculté de le céder dans les conditions de l'article L. 411-35. En effet, la cessation de la participation à l'exploitation du bien loué par l'un des copreneurs, qui y reste tenu, est de nature à faire obstacle à la cession du bail (3e Civ., 3 février 2010, pourvoi n° 09-11.528, Bull. 2010, III, n° 29).*

<sup>2</sup> Cass.3<sup>ème</sup> civ. 4 mars 2021 n° 20-14.141 ; Cass.3<sup>ème</sup> civ. 7 décembre 2022 n° 21-19789

*Ce texte ne crée donc, pour le copreneur resté en activité, qu'une simple faculté, dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35, de nature à permettre la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°. Par conséquent, le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé ».*

Ainsi, en cas de manquement à l'obligation d'information du bailleur par celui des copreneurs qui reste en place, la résiliation du bail n'est plus encourue.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 30 novembre 2023 n° 21-22.539](#) P+B (Rejet)

BP

## **7 - BAIL RURAL – DEFAUT DE PAIEMENT DES FERMAGES – RESILIATION**

*Lorsqu'elle n'est pas retirée du bureau de poste et n'est pas réclamée, la lettre recommandée avec avis de réception demandant de payer les fermages ne vaut pas mise en demeure.*

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 26 juin 2019, retournée avec la mention « pli avisé et non réclamé », la bailleuse, propriétaire de parcelles de vigne données à bail à la société civile d'exploitation agricole (SCEA) Domaine B, la preneuse, avait mis en demeure cette dernière de payer les fermages dus au titre des années 2016 à 2018.

Par requête du 16 décembre 2019, elle avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail, en expulsion et en paiement des fermages. La question posée par le litige était celle de savoir si la lettre recommandée du 26 juin 2019 valait bien mise en demeure alors qu'elle avait été laissée en instance au bureau de poste et n'avait pas été réclamée par la société preneuse.

En vertu des articles 668 et 669 du code de procédure civile, la date de la notification est à l'égard de celui qui y procède celle de l'expédition sous réserve que la lettre parvienne entre les mains de son destinataire. La troisième chambre civile a estimé que la cour d'appel, qui avait constaté que la lettre recommandée du 26 juin 2019 n'avait pas été retirée, en avait, à bon droit, déduit que les articles 668 et 669 du code de procédure civile trouvaient application et que la lettre ne valait pas mise en demeure.

De cet arrêt, publié au bulletin, on retiendra que si la lettre de mise en demeure de payer les fermages, visée à l'article R 411-10 du code rural, adressée par pli recommandé avec avis de réception, n'est pas retirée du bureau de poste, elle ne vaut pas mise en demeure.

Aussi, en pareille situation, le bailleur doit renouveler la mise en demeure par voie d'acte extra judiciaire confié à un commissaire de justice (huissier).

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 14 Décembre 2023 n° 22-16.751](#) P+B (Rejet)

Bernard PEIGNOT

## **8 - BAIL RURAL – CESSATION D'ACTIVITÉ – CESSION – RESILIATION**

*Le preneur qui ne participe plus aux travaux de l'exploitation de façon effective et permanente s'expose au refus de cession et à la résiliation de son bail*

Dans le cadre d'un bail rural, le preneur avait mis à la disposition de l'exploitation agricole à responsabilité limitée (l'EARL), dont il était associé, des parcelles données à bail rural.

Le 16 novembre 2015, le preneur avait demandé à la bailleuse l'autorisation de céder le bail à sa fille, associée exploitante de l'EARL.

Le 25 novembre 2015, la bailleuse avait délivré au preneur un congé pour reprise aux fins d'exploitation personnelle à effet au 31 mars 2018.

Le 15 mars 2016, le preneur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en nullité du congé. La bailleuse avait demandé, à titre reconventionnel, la résiliation du bail.

Et le 1er mars 2017, le preneur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en autorisation de cession du bail.

S'agissant de la demande de cession, la cour d'appel l'a écartée en retenant la motivation suivante : le preneur avait pris sa retraite à compter du 1er mai 2012 et était devenu à cette date salarié de l'EARL en qualité d'enseignant à temps partiel, ensuite ; seule sa fille figurait dans les statuts en qualité d'associé exploitant, et les attestations produites par le preneur étaient insuffisantes pour démontrer qu'il se consacrait à l'exploitation effective et permanente des biens donnés à bail.

Aussi, pour la Cour de cassation, la cour d'appel en a souverainement déduit que le preneur avait manqué à son obligation de participer aux travaux de façon effective et permanente au sens de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef.

S'agissant de la demande de résiliation, les juges d'appel l'avaient écartée en retenant que, si le preneur ne participe plus aux travaux de façon effective et permanente, l'existence d'une cession prohibée du bail au profit de l'EARL n'est pas établie.

Cette motivation a été censurée au visa des articles L. 411-31, II, 1° et 3°, L. 411-35 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime : Le preneur ou, en cas de cotitularité, tous les preneurs, qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participent plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonnent la jouissance du bien loué à cette société et procèdent ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit.

Il en résulte que, dans ce cas, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 12 octobre 2023 n° 21-20.212 P+B \(Cassation\)](#)

BP

## 9 - BAIL RURAL – CESSATION D'ACTIVITÉ – RESILIATION

*Le preneur qui cesse d'exploiter les terres mises à disposition d'une société et en laisse la mise en valeur à son père procède à une cession du bail, justifiant la résiliation.*

Le preneur avait mis à la disposition d'une société civile d'exploitation agricole, dont il était associé, des parcelles données à bail rural. Après qu'il eut adressé aux bailleurs une lettre dans laquelle il indiquait ne plus exploiter les terres données à bail, ces derniers avaient saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail. Les juges avaient accueilli la demande.

Dans son pourvoi, le preneur soutenait que le défaut d'exploitation des parcelles données à bail rural ne pouvait entraîner la résiliation du contrat qu'à la condition qu'un préjudice en soit résulté pour le bailleur, et que l'exploitation du fonds rural ait été compromise.

La troisième chambre civile a écarté le moyen : le preneur ou, en cas de cotitularité, tous les preneurs, qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participent plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonnent la jouissance du bien loué à cette société et procèdent ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit.

Il en résulte que, dans ce cas, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice. En l'espèce le preneur qui travaillait depuis le 18 mai 2019 en qualité d'apprenti, avait informé les bailleurs, le 5 octobre 2019, ne plus exploiter les terres louées et ne plus être exploitant agricole, et un témoin avait attesté que, depuis l'été 2019, il ne se rendait plus sur ces terres, sorte qu'il n'exploitait plus lui-même les terres données à bail.

Et c'est son père, désigné gérant de la SCEA, dont 95 % des parts lui avaient été transférées, qui exploitait les terres.

Aussi, le manquement du preneur à son obligation de participer aux travaux de façon effective et permanente au sens de l'article L. 411-37 constituait une cession prohibée par l'article L. 411-35, de sorte que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de constater l'existence d'un préjudice pour les bailleurs, avait exactement déduit que les baux devaient être résiliés.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ.12 Octobre 2023 n° 21-22.101](#) P+B (Rejet)

BP

## 10 - BAIL RURAL – REMISE EN ETAT DES HAIES – INDEMNITE A L'EXPIRATION DU BAIL

*En cas de dégradations constatées en cours de bail, le bailleur ne peut réclamer, en cours d'exécution du contrat, la condamnation du preneur à remettre en état les lieux*

Par un acte du 2 décembre 2005, un propriétaire avait donné à bail rural à un exploitant diverses parcelles. Invoquant notamment la suppression de haies implantées sur les parcelles, réalisée par le preneur sans son accord, le bailleur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail et en remise en état des lieux. Les juges avaient écarté la demande de remise en état des lieux et des bornes.

Après avoir visé les articles L 411-28 et L 411-72 du code rural, la troisième chambre civile a approuvé la décision des juges d'appel en ces termes : « *Il résulte de ces textes que, si des travaux ont été réalisés par le preneur en violation des dispositions de l'article L. 411-28 susmentionné et ont entraîné une dégradation du fonds, le bailleur ne peut réclamer, en cours d'exécution du bail, la condamnation du preneur à remettre en état les lieux. Il peut cependant demander, à l'expiration du bail, l'allocation d'une indemnité dans les conditions de l'article L. 411-72 précité.* »

Dès lors, après avoir constaté que le bail était toujours en cours, la cour d'appel a, à bon droit, retenu qu'il ne pouvait y avoir de condamnation relative à des remises en état. Tout au plus une indemnisation peut-elle être accordée en fin de bail. Cette solution ne va pas dans le sens de la protection de la biodiversité !

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 14 décembre 2023 n° 22-20.257](#) P+B (Rejet)

BP

## 11 - BAIL RURAL – DECES DU BAILLEUR – INDIVISION – INDEMNITE D'OCCUPATION

*Les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divisée*

Par acte sous seing privé du 15 janvier 1998, des époux avaient donné à bail rural à leur fils, un domaine agricole, moyennant un fermage annuel, payable semestriellement à terme échu. Des fermages étant restés impayés, malgré plusieurs mises en demeure, ils avaient saisi le tribunal paritaire des baux ruraux. L'épouse était décédée le 14 mars 2019 et sa fille avait repris l'instance. Les juges avaient condamné le fils, preneur, à payer à son père et à sa sœur diverses sommes au titre des fermages impayés et d'une indemnité d'occupation. et avaient prononcé la résiliation du bail.

La première chambre civile a censuré cette solution, concernant les fermages et l'indemnité d'occupation au visa des articles 815-9, alinéa 2, et 815-10 du code civil : « *Il résulte du second de ces textes que les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divisée. Doit être assimilée à ces fruits et revenus l'indemnité d'occupation due, selon le premier, par l'indivisaire qui jouit privativement de la chose indivise.* »

Aussi en statuant ainsi, alors que les fermages et l'indemnité d'occupation devaient revenir à l'indivision successorale existant entre le preneur, son père et la fille la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et statuant au fond, la Cour de cassation a dit que le fils était redevable envers l'indivision successorale existant entre lui, son père et sa sœur, de diverses sommes au titre des fermages impayés et de l'indemnité d'occupation jusqu'au jour de la libération effective et totale des lieux loués.

► [Cass.1<sup>ère</sup> civ. 13 décembre 2023 n° 22-11.105 \(Cassation\)](#)

BP

## 12 - DROIT DE PREEMPTION – ACTION EN NULLITE DE LA VENTE REALISEE AU PROFIT D’UN TIERS – PRESCRIPTION DE L’ACTION

*Lorsque le preneur a pu exercer son droit de préemption, son action en constatation de la perfection de la vente ainsi réalisée à son profit et, subséquemment, en nullité de la vente réalisée au profit d’un tiers est soumise au délai de prescription de droit commun prévu à l’article 2224 du code civil.*

L’arrêt concerne le délai dans lequel le titulaire du droit de préemption peut agir en nullité de la vente intervenue en méconnaissance de ce droit.

La propriétaire d’un bien loué à bail rural consent une promesse de vente portant sur ce bien par acte du 24 juillet 2014. Informé du projet de vente, le preneur fait connaître le 10 septembre 2014 à la bailleuse son intention d’exercer son droit de préemption. Un litige oppose vendeuse et acquéreur et un jugement irrévocable du 24 mars 2016 constate le caractère parfait de la vente du 24 juillet 2014 et dit qu’il vaudrait réalisation en la forme authentique de la vente.

Le 21 juillet 2016, l’acquéreur a informé le preneur être devenu propriétaire des parcelles louées en vertu du jugement. Et le 26 juin 2018, ce nouveau propriétaire a délivré congé pour reprise au preneur. Celui-ci l’a contesté devant le tribunal paritaire des baux ruraux et saisi le même tribunal en constatation de la perfection de la vente intervenue à son profit par l’exercice de son droit de préemption, en nullité de la vente et en indemnisation. L’action du preneur a été jugée recevable.

Dans le cadre de leur pourvoi, la vendeuse et son acquéreur ont reproché à la cour d’appel d’avoir jugé l’action du preneur recevable, alors que, selon elles, en application de l’article L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime, le preneur aurait dû agir dans les six mois du jour où la date de la vente lui avait été connue.

Leur pourvoi est rejeté. En effet, selon l’article L 412-12 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime, ce n’est que dans l’hypothèse où le droit de préemption du preneur n’aurait pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu, que le preneur doit agir en nullité de la vente et en dommages et intérêts dans le délai de 6 mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue.

Il en résulte, *a contrario*, que, lorsque le preneur a pu exercer son droit de préemption, son action en constatation de la perfection de la vente ainsi réalisée à son profit et, subséquemment, en nullité de la vente réalisée au profit d’un tiers est soumise au délai de prescription de droit commun prévu à l’article 2224 du code civil.

Tel était bien le cas en l’espèce puisque le preneur avait fait connaître son intention d’exercer son droit de préemption le 10 septembre 2014, lorsqu’il avait été informé de la promesse de vente signée le 24 juillet 2014.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 16 novembre 2023, n°21-21.830 \(rejet\)](#)

OFD

## 11 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES – RESILIATION

*La constatation de pratiques contraires aux clauses environnementales contenues dans un bail rural justifie la résiliation de celui-ci.*

La commune d'Ajaccio a consenti, le 1<sup>er</sup> juin 2016, un bail rural sur près de 29 ha de parcelles en nature de maquis, contenant des clauses environnementales en vue de la culture d'immortelles et de l'exploitation d'une oliveraie. Le bail stipulait ainsi que le preneur s'obligeait notamment à créer des surfaces en herbe au niveau de l'oliveraie et à « ouvrir » l'ensemble des parcelles actuellement embroussaillées ou menacées par l'embroussaillage, et s'interdisait de pratiquer l'écobuage ou le brûlage dirigé et de couper des arbres typiques conférant au site son aspect paysager caractéristique.

Afin de pouvoir mettre en valeur une oliveraie et planter des immortelles, la preneuse a débroussaillé un demi-hectare à l'aide d'un gyrobroyeur et d'un boteur chenillé muni d'une lame. Invoquant alors le non-respect de ses obligations contractuelles, la commune a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail. Par arrêt infirmatif, la cour d'appel de Bastia a prononcé la résiliation du bail. La preneuse a saisi la Cour de cassation d'un pourvoi contre cet arrêt.

Selon l'article L 411-27 du code rural et de la pêche maritime, peuvent être incluses dans le bail rural soumis au statut du fermage des clauses visant au respect, par le preneur, de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques.

L'insertion de telles clauses est encadrée. La possibilité en est en particulier ouverte lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation. Et l'article R 411-9-11-1 dresse la liste des pratiques culturales pouvant faire l'objet de clauses environnementales. Le non-respect des clauses environnementales permet au bailleur de solliciter la résiliation du bail sans qu'il lui soit nécessaire de justifier que le manquement compromet la bonne exploitation du fonds ou lui cause un préjudice, le preneur ne pouvant échapper à la résiliation qu'en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes (L 411-31 I 3°).

En l'espèce, il résulte de l'arrêt que la preneuse contestait que les manquements aux clauses environnementales fussent caractérisés, puisque les clauses environnementales l'obligeaient à créer des surfaces en herbe au niveau de l'oliveraie et à ouvrir les parcelles embroussaillées ou menacées d'embroussaillage, et que le débroussaillage auquel elle avait procédé sur un demi-hectare était une opération préparatoire aux plantations et exploitation d'immortelles et d'oliviers prévues par le bail. La preneuse contestait également que le « défrichement » ou le « déboisement » retenus par la cour puissent caractériser un manquement à la clause environnementale lui interdisant seulement la coupe d'arbres typiques, ce qui n'avait pas été constaté.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en considérant que la cour d'appel a souverainement apprécié les éléments de preuve lui permettant de retenir un « *gyrobroyage destructeur d'espèces et d'habitats d'espèces protégées* » et un « *déboisement* », ces travaux n'étant pas de ceux limitativement prévus par les conditions environnementales du bail, « *puisque l'utilisation d'un gyrobroyeur et d'un boteur chenillé muni d'une lame avait entraîné la formation d'andains nécessitant une élimination par brûlage, dommageable pour l'habitat de la tortue d'Hermann, et que la lame et le poids de l'engin chenillé avaient porté atteinte à un certain nombre d'individus de cette espèce* ».

Abstraction faite de motifs que la Cour de cassation qualifie de surabondants, par lesquels la cour d'appel s'était également placée sur le fondement de l'article L 411-31 I 2° pour prononcer la résiliation du bail, la Cour de cassation approuve la motivation de l'arrêt, en énonçant que la cour d'appel a pu déduire de ses constatations que les pratiques de la preneuse, en contradiction avec les clauses environnementales du bail, justifiaient sa résiliation.

Si, classiquement, l'appréciation des faits et preuves est laissée au pouvoir souverain des juges du fond, l'arrêt marque ainsi un contrôle de la Cour de cassation sur la conséquence que la cour d'appel en a tirée

(« a pu en déduire ») en estimant caractérisée la violation des clauses environnementales justifiant la résiliation du bail

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 30 novembre 2023, n°22-19.016 \(rejet\)](#)

OFD

## 12 - BAIL RURAL – SCEA – RETRAIT D'UN ASSOCIE – QUALITE DE COPRENEUR

*Le retrait d'une associée d'une SCEA ne lui fait pas perdre sa qualité de copreneur à bail.*

L'article L.411-37 du code rural et de la pêche maritime prévoit que la prise à bail peut donner lieu à une mise à disposition au profit d'une société, dans laquelle le preneur est associé. L'associé reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente.

Que se passe-t-il lorsque le preneur décide de se retirer de la société à laquelle il a mis à disposition les parcelles objet de son bail ? Autrement formulé, le retrait du preneur de la société est-il de nature à démontrer la cessation de sa participation à l'exploitation agricole et justifier, de ce fait, la résiliation du bail ?

En l'espèce, des copreneurs avaient mis à disposition d'une SCEA, dans laquelle ils étaient associés, les parcelles agricoles louées. L'un des copreneurs s'étant retiré de la SCEA, les bailleurs ont demandé la résiliation du bail en faisant valoir que la faculté qui était accordée aux preneurs de mettre les biens loués à la disposition d'une société imposait, en cas de pluralité de preneurs, que ceux-ci soient tous associés, de sorte que le preneur non associé avait manqué à son obligation de se consacrer personnellement à la mise en valeur des biens.

La cour d'appel ne les a pas suivis. Elle a considéré que les bailleurs ne prouvaient pas que le retrait du copreneur avait entraîné, *de facto*, la cessation de sa participation à l'exploitation. La Cour de cassation n'y a rien trouvé à redire. Elle a jugé que la cour d'appel a souverainement déduit des éléments versés aux débats que les bailleurs ne prouvaient pas que le retrait du preneur de la société avait entraîné la cessation de sa participation à l'exploitation.

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 16 novembre 2023, n° 22-14.383](#)

FRO

## SAFER

### 13 - SAFER - BAIL RURAL – AUTORISATION D'EXPLOITER - BAILLEUR APPELÉ À L'INSTANCE

*Nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendu ou appelée.*

Informée du projet de vente par les preneurs d'un fonds agricole, à eux loué en vertu d'un bail à ferme consenti le 9 octobre 1999, la SAFER a notifié le 4 novembre 2016 son intention de préempter. Et le 20 décembre 2019, elle a assigné les preneurs en nullité du bail au motif qu'ils n'étaient pas titulaires d'une autorisation d'exploiter. Et les juges avaient prononcé la nullité du bail.

Les preneurs avaient alors soutenu que les juges ne pouvaient prononcer la nullité d'un bail rural pour défaut d'autorisation d'exploiter du preneur à la demande d'une SAFER sans que le bailleur ait été appelé à l'instance.

La troisième chambre civile a accueilli le moyen et censuré la cour d'appel au visa de l'article 14 du code de procédure civile : nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée.

Aussi, en statuant ainsi, sans que le bailleur ait été appelé à l'instance la cour d'appel a violé le texte susvisé.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 16 novembre 2023 n° 22-13.643 \(Cassation\)](#)

BP

#### 14 - SAFER – DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER – ERREUR – POLLICITATION (NON)

*La déclaration d'intention d'aliéner affectée d'une erreur portant sur un élément qui a pour conséquence que l'offre ne correspond pas à la volonté du vendeur ne peut valoir pollicitation.*

Peut-on encore se fier aux déclarations d'un notaire ? Il y a des raisons d'en douter à la lecture de l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 26 octobre dernier.

L'article L. 143-8 du CRPM dispose que le droit de préemption des Safer s'exerce dans les conditions prévues par l'article L. 412-8 pour le preneur à bail rural, qui prévoit que la lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle le notaire fait connaître au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée « vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus. Les dispositions de l'article 1589, alinéa 1er, du code civil sont applicables à l'offre ainsi faite ».

Le droit de préemption de la Safer doit donc s'apprécier selon les termes de la notification faite à celle-ci. La notification adressée par le notaire instrumentaire à la Safer est, en effet, censée exprimer la volonté du vendeur.

Si, en principe, le mandant n'est pas obligé envers les tiers pour ce que le mandataire a fait au-delà du pouvoir qui lui a été donné, il en est autrement lorsqu'il résulte des circonstances que le tiers a pu légitimement croire que le mandataire agissait en vertu d'un mandat et dans les limites de ce mandat. Soucieuse d'assurer la sécurité des transactions, la jurisprudence décide, en effet, que la représentation produit ses effets, même en cas d'absence ou de dépassement de pouvoirs, lorsque le cocontractant est de bonne foi et a de sérieuses raisons de croire que le mandataire était qualifié pour traiter avec lui.

La Cour de cassation en déduit que la déclaration d'intention d'aliéner adressée par le notaire à la Safer engage le vendeur sauf à démontrer que la Safer ne pouvait pas légitimement croire, au vu des mentions de la déclaration qu'elle a reçue, que le vendeur avait consenti à l'opération notifiée (3e Civ., 13 mai 2009, n°08-16.720, Bull. III, n° 110). 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, est censé avoir le pouvoir d'engager son client (3e Civ., 4 juillet 2019, n°18-16.915).

En l'espèce, une SCI avait procédé à une augmentation de capital par voie d'apport en nature des trois quarts indivis d'une maison à usage d'habitation et de parcelles agricoles.

Le notaire instrumentaire a informé la Safer de cette opération en omettant toutefois de préciser l'existence d'une condition suspensive de renonciation de tout organisme titulaire à l'exercice de son droit de préemption.

La Safer a notifié au notaire l'exercice de son droit de préemption, ce à quoi il lui a opposé le défaut de réalisation de la condition suspensive, dans la mesure où elle avait précisément préempté. La SCI, par la voie de son gérant, a donc assigné la Safer en annulation de la décision de préemption. Déboutée en appel, la Safer a formé un pourvoi en cassation, soutenant que lorsque le projet d'aliénation entre dans le périmètre de son droit de préemption, la déclaration qui lui est adressée vaut offre de contracter au prix, aux conditions et aux modalités qui y sont contenus.

La Cour de cassation n'a toutefois pas suivi son argumentation. Elle a considéré qu'une déclaration d'intention d'aliéner affectée d'une erreur portant sur un élément qui a pour conséquence que l'offre ne correspond pas à la volonté du vendeur ne peut valoir pollicitation. A ne plus savoir à quel saint il faut se vouer.

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 26 octobre 2023, n° 21-26.018](#)

FRO

## 15 - SAFER – PREEMPTION – ACTION EN NULLITE – MISE EN CAUSE

*Ne caractérise pas une évolution du litige justifiant, en appel, la mise en cause d'un tiers, le fait de soulever l'irrecevabilité d'une demande déjà formulée en première instance par la partie adverse et pour laquelle le premier juge avait estimé qu'il n'était pas nécessaire de l'appeler dans la cause.*

La voie de l'appel n'est pas une séance de rattrapage. Elle ne permet pas de corriger toutes les erreurs commises en première instance.

Un compromis de vente portant sur diverses parcelles avait été conclu entre un vendeur et un acquéreur.

La Safer ayant exercé son droit de préemption, l'acquéreur évincé l'a alors assigné en annulation de la décision de préemption et de l'acte de vente intervenue entre cette dernière et le propriétaire.

La décision de préemption et la vente ayant été annulées par les premiers juges, la Safer a interjeté appel, soulevant à cette occasion une fin de non-recevoir tirée l'irrecevabilité de l'action en nullité de la vente en faisant observer que le vendeur n'avait pas été appelé à l'instance.

Par arrêt avant dire droit, la cour d'appel a cru pouvoir inviter l'acquéreur évincé à réparer ce fâcheux oubli en appelant en la cause le vendeur. La Safer a formé un pourvoi en cassation, soutenant que n'était caractérisée aucune évolution du litige justifiant la mise en cause du propriétaire à cette hauteur de la procédure. La Cour de cassation a suivi son argumentation. Elle a en effet considéré que l'acquéreur évincé « *ayant sollicité dès la première instance la nullité de la vente intervenue entre la Safer et [le propriétaire] la fin de non-recevoir opposée à une telle demande ne constituait pas une évolution du litige, au sens des articles 554 et 555 du code de procédure civile* ».

C'est dès la première instance qu'il faut penser à attirer tous les protagonistes de l'affaire.

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 26 octobre 2023, n° 21-24.121](#)

FRO

## 16 - SAFER – DECLARATION DE PREEMPTION – NULLITE – PRESCRIPTION DE L'ACTION

*L'action en nullité de la déclaration de préemption prévue à l'article L.412-8 alinéa 4 du CRPM se prescrit par cinq ans à compter de la date d'expiration du délai imparti au préempteur, en l'occurrence la Safer, par la mise en demeure que lui a adressé le vendeur ou l'acquéreur évincé pour réaliser l'acte authentique.*

Aux termes de l'article 143-8 du code rural, le droit de préemption des Safer s'exerce dans les conditions de l'article L.412-8 du même code lequel prévoit que le bénéficiaire du droit de préemption bénéficie d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur pour réaliser l'acte de vente authentique. Passé ce délai, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit, quinze jours après mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet. Encore faut-il faire constater la nullité en justice. D'où la question du délai pour exercer cette action et de son point de départ.

Un propriétaire avait promis de vendre une exploitation agricole comprenant des bâtiments d'exploitation, une habitation et diverses parcelles de terres. Informée du projet par le notaire instrumentaire, la Safer, en novembre 2006, notifia à ce dernier sa décision d'exercer son droit de préemption. Dix ans plus tard, en mai 2016, la vente n'ayant pas été concrétisée, l'acquéreur évincé somma la Safer de la réaliser puis l'a mis en demeure dans les délais prévus à l'article L.412-8 du CRPM. En janvier 2017, il assigna la Safer en nullité de sa décision de préemption.

La cour d'appel ayant déclaré l'action irrecevable comme prescrite, l'acquéreur évincé forma un pourvoi en cassation au soutien duquel il fait valoir que les actions personnelles et mobilières se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, le point de départ de l'action en nullité de la déclaration de préemption de la Safer courrait à compter de l'envoi de la mise en demeure de réaliser l'acte authentique.

La Cour de cassation a accueilli l'acquéreur évincé dans son pourvoi. Elle a jugé que « l'action en nullité de la déclaration de préemption prévue à l'article L.412-8 alinéa 4 du CRPM se prescrit par cinq ans à compter de la date d'expiration du délai imparti au préempteur, par la mise en demeure que lui a adressé le vendeur ou l'acquéreur évincé pour réaliser l'acte authentique ».

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 décembre 2023, n° 22-11.505](#)

FRO

## VOIERIE

### 17 - CHEMIN D'EXPLOITATION – DEFINITION – FONDS APPARTENANT A DES PROPRIETAIRES DIFFERENTS

*Un chemin tracé sur une seule parcelle appartenant à un propriétaire initial permettant uniquement le passage entre des parcelles qui avaient appartenu à un seul auteur n'est pas un chemin d'exploitation. Il est nécessaire de rechercher si cette division parcellaire sert à l'exploitation ou la communication entre des fonds appartenant à des propriétaires différents.*

L'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime définissant les chemins d'exploitation donne naissance à une jurisprudence nombreuse. Il en est ainsi dans l'affaire rapportée se rapportant à la qualification d'un chemin d'exploitation.

F avait reçu en donation de son père, K, diverses parcelles, issues de la division d'un fonds appartenant à ce dernier, et dont certaines avaient été données à bail rural à une EARL. Puis F avait transmis la nue-propriété à sa fille, Mme P, tout en conservant l'usufruit. Au décès de F, intervenu en 2020, Mme P est devenue pleinement propriétaire des parcelles données à bail par réunion de l'usufruit et de la nue-propriété. La preneuse EARL, invoquant des troubles de jouissance résultant de modifications apportées à la clôture des parcelles louées, a saisi, après expertise, le tribunal paritaire des baux ruraux pour une remise en état des lieux et une indemnisation du préjudice. Or, ces modifications étaient dues à l'intervention des consort S, propriétaire d'une parcelle voisine.

Devant la Cour d'appel, l'EARL demanda la condamnation de la bailleuse à engager une procédure à l'encontre des consorts S, en vue de la suppression des piquets de bois et de la haie végétalisée que ces derniers avaient installés en empiètement sur la parcelle qu'elle exploitait en tant que preneuse ainsi qu'au respect des propositions de limite fixées par l'expert entre cette parcelle, propriété de la bailleuse et une autre parcelle, propriété des consorts S.

Déboutée de ses demandes par la Cour d'appel, l'EARL forma un pourvoi en développant le moyen selon lequel le bailleur est tenu de garantir le preneur contre les troubles émanant de tiers. Or, ces empiètements ne préexistant pas à l'entrée dans les lieux de l'EARL, la cour d'appel avait privé sa décision de base légale au regard de l'article 1727 du code civil.

Bien que la Cour ait considéré que la limite séparative entre la parcelle louée par Mme P et la parcelle appartenant aux consorts S n'était pas définie par un accord entre les parties, il n'en demeurait pas moins que Mme P ne contestait pas cette limite fixée par l'expert, au demeurant conforme à un bornage de 1929. En conséquence, il s'ensuivait, selon l'EARL, que la cour avait violé l'article 1727 du Code civil. Sur ce moyen, la Cour de cassation confirma la décision de la cour d'appel en précisant que ces piquets de bois avaient été installés par les consorts S, propriétaires de la parcelle voisine.

Or, selon les termes de l'article 1725 du Code civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. Il s'ensuit que la bailleuse n'était pas tenue de garantir la preneuse du trouble que ces tiers avaient apporté par voie de fait à sa jouissance.

Quant au second moyen, la preneuse faisait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à la libération du chemin d'exploitation situé sur une parcelle n'appartenant pas à la bailleuse, alors que les chemins d'exploitation sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit

soi, alors que la cour d'appel avait retenu que ce passage ne constituait pas un chemin d'exploitation car il s'agissait d'un chemin tracé sur une seule parcelle appartenant à un propriétaire initial, M. K. Il en résultait, selon la cour d'appel, que ce chemin n'assurait pas la communication entre divers fonds, mais permettait uniquement le passage entre les parcelles qui avaient appartenu à un seul auteur M. K. La preneuse en déduisait que la cour d'appel avait statué en violation de l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime.

Sur ce second moyen, la Cour de cassation répondit que la cour d'appel, en rejetant la demande de la preneuse, sans rechercher si le chemin servait, à la suite de la division parcellaire résultant de la donation, à l'exploitation ou la communication entre des fonds appartenant à des propriétaires différents, et s'il présentait un intérêt pour la preneuse, n'avait pas donné de base légale à sa décision. Elle annula la décision de la cour d'appel relative au rejet de la demande de remise en l'état du chemin d'exploitation.

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 novembre 2023, n° 22-12035 et 22-12036](#) (cassation partielle)

Lionel MANTEAU

## RESPONSABILITE

### 18 - TROUBLES DE VOISINAGE – APPRECIATION – ANORMALITE

*Pour apprécier l'anormalité des troubles de voisinage, compte tenu, notamment, de la situation des fonds concernés, les juges du fond peuvent déduire de l'ensemble des nuisances en provenance de l'exploitation litigieuse qu'elles excédaient, par leur nature, leur récurrence et leur intensité, les inconvénients normaux du voisinage.*

Une exploitation agricole à responsabilité limitée (l'EARL) gérait une exploitation agricole dont l'objet principal était l'élevage de bovins. Au cours de l'année 2010, elle avait fait construire deux bâtiments pour accueillir les animaux. La juridiction administrative avait annulé les permis de construire qui avaient été délivrés à l'EARL.

Se plaignant de bruits, d'odeurs et de la présence d'insectes en provenance de l'exploitation, diverses personnes habitant le proche voisinage avaient assigné l'EARL en démolition des bâtiments et paiement de dommages-intérêts.

Les juges du fond avaient réservé la demande de démolition des constructions édifiées sur le fondement des permis de construire ultérieurement retirés et/ou annulés dans l'attente du règlement de la discussion relative à l'existence de solutions techniques alternatives, et avaient condamné la société à payer diverses sommes à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice généré par le trouble anormal de voisinage arrêté au jour de l'arrêt.

La motivation des juges d'appel était très complète : ils avaient rappelé à bon droit, que nul ne devait causer à autrui un trouble anormal du voisinage, ajoutant que les dispositions de l'article L. 110-1 du code de l'environnement, dans leur rédaction issue de la loi n° 2021-85 du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises, concernent la protection des espaces, ressources et milieux naturels et n'ont ni pour objet ni pour effet d'exonérer les exploitants agricoles de la responsabilité qu'ils encourent lorsque les nuisances générées par leur exploitation excèdent, compte tenu de la situation des fonds, les inconvénients normaux du voisinage.

Ils avaient alors constaté que la nouvelle stabulation se situait à une distance comprise entre vingt-et-un et quatre-vingt-seize mètres de vingt-deux habitations et que, compte tenu de cette proximité, les permis de construire avaient été annulés, dès lors qu'ils étaient de nature à porter atteinte à la salubrité publique, nonobstant la dérogation préfectorale obtenue par l'EARL.

Et ils avaient retenu que la preuve était rapportée des troubles allégués, consistant, après la modification importante des conditions d'exploitation résultant de l'augmentation du cheptel et de la localisation des

nouveaux bâtiments, en des odeurs nauséabondes, des bruits d'animaux, de machines, et aussi en la présence envahissante d'insectes

Et ils avaient ajouté que la zone UA, où était implantée l'exploitation d'élevage, comprenait également quelques commerces et accueille des équipements publics tels que la mairie, l'église et l'école. Aussi, pour la Cour de cassation, qui a écarté le pourvoi de l'EARL, appréciant concrètement l'anormalité des troubles, compte tenu, notamment, de la situation des fonds concernés, la cour d'appel a souverainement déduit de l'ensemble de ses constatations que les nuisances en provenance de l'exploitation litigieuse excédaient, par leur nature, leur récurrence et leur intensité, les inconvénients normaux du voisinage.

La solution est sévère pour la société. Aussi, tous les espoirs sont mis dans l'intervention de la prochaine loi visant à limiter les plaintes contre les agriculteurs, suite à la proposition déposée par Mme Nicole Le Peih, députée du Morbihan.

► [Cass.3<sup>ème</sup> civ. 7 décembre 2023 n° 22-22.137 \(Rejet\)](#)

BP

## 19 - CONCURRENCE DELOYALE – DELAI POUR AGRIR – POINT DE DEPART

*L'action en concurrence déloyale est soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil, le point de départ se situant au jour où le demandeur a connu ou aurait dû connaître les faits reprochés, peu importe si les agissements litigieux se sont inscrits dans la durée.*

Dans cette affaire, les dispositions de l'article 2224 du Code civil se rappellent à leurs bon souvenir « *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* ».

Une société P. exploitait une supérette à proximité, à l'époque, d'une EARL X. qui commercialisait des légumes qu'elle ne produisait pas. Elle assigna l'EARL pour la vente de produits en violation de la réglementation en vigueur, cette dernière prétendant vendre exclusivement des produits de son exploitation. L'EARL se défendit en soulevant la prescription de l'action menée à son encontre au vu de l'article 2224 du Code civil.

Pour déclarer recevable l'action en concurrence déloyale exercée par la société commerciale P. qui forma appel, la cour d'appel a retenu que, pour déterminer la prescription de l'action, l'événement litigieux qui donne naissance à l'action est la vente par l'EARL X. de produits non issus de la ferme et qu'en conséquence, dès lors que l'assignation été délivrée le 13 juin 2017, l'action lancée par la société P. ne saurait être prescrite car la pratique alléguée comme fautive était en cours non seulement à la date de l'assignation, mais encore dans les cinq années précédentes.

Saisie du litige par l'EARL, qui entretemps s'était transformée en société en nom collectif, la Cour de cassation rappela que, d'une part, au visa de l'article 2224 du Code civil, le point de départ de la prescription quinquennale de l'action en concurrence déloyale se situe au jour où la société a connu ou aurait dû connaître les faits reprochés et, d'autre part, que la poursuite des agissements anticoncurrentiels ayant commencé plus de cinq ans auparavant n'avait pas eu pour effet de décaler le point de départ du délai de prescription de l'action. La Cour d'appel avait donc violé ce texte peu importe que les agissements déloyaux se soient inscrits dans la durée. L'action en concurrence déloyale menée par la société P. était donc prescrite.

Toutefois, en marge de cette décision, une interrogation persiste quant à la situation juridique de l'EARL. En effet, la société défenderesse, de forme juridique EARL, réalisait des actes de commerce contraire à son objet civil puisque l'assignation pour actes de concurrence déloyale de la société P. date du 13 juin 2017. Or la transformation de l'EARL en société commerciale a eu lieu selon l'assemblée générale extraordinaire le 20 septembre 2020 enregistrée le 22 décembre 2020. Cette transformation semble être opportune !

Outre les autres conséquences possibles, tels notamment les nullités des actes incriminés ou la responsabilité personnelle du gérant, avec la réalisation de ces actes de commerce, réalisés

indépendamment de l'activité civile de l'EARL et en espérant qu'ils n'étaient pas prépondérants à cette activité, plusieurs jurisprudences ont considéré que cela était caractéristique de la présence de deux structures juridiques : une société civile immatriculée et une société commerciale créée de fait entre les associés avec toutes les conséquences que cette situation impose (Cass. com. 31/05/88, n°86-17770 dans le cas d'une société civile agricole ; CA Rouen 22/11/1995 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5/07/2000, n°98-20821). Dès lors, des questions pourraient se poser sur la validité juridique de certains aspects de cette transformation. Est-on en présence d'une transformation sans création d'un être moral nouveau ? Mais ceci est un autre problème !

► [Cass. com., 15 novembre 2023, n° 22-21878 \(cassation\)](#)

LM

## CONTRAT

### 20 – ANNULATION VENTE CHEVAL – REVENTE A UN TIERS – RESTITUTION EN EQUIVALENT

*Les restitutions réciproques, conséquences nécessaires de la nullité d'un contrat de vente, ont lieu en nature ou, lorsque cela est impossible, en valeur estimée au jour de la restitution. Il en est ainsi lorsque la chose vendue a été revendue à un tiers.*

Dans cette affaire, un cheval lusitanien qui avait été vendu en 2015 s'était révélé ne pas être « plein papier », c'est-à-dire ne disposant pas des documents officiels démontrant ses origines. L'acheteur a donc assigné la venderesse en annulation de la vente et en paiement de dommages-intérêts. La vente a été annulée et l'arrêt d'appel a condamné la venderesse à reprendre son cheval à ses frais dans un délai de quinze jours à compter de la signification de l'arrêt. Or, le cheval avait déjà été revendu à un tiers par l'acheteur et ne pouvait donc pas être repris par la venderesse.

Le 3<sup>ème</sup> moyen du pourvoi critiquait précisément cette condamnation de la venderesse à reprendre son cheval alors que « l'annulation ne confère au vendeur le droit d'obtenir de l'acheteur la remise de la chose que si celle-ci est possible ». C'est au visa des articles 1147 et 1234 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, que la cour de cassation casse donc l'arrêt d'appel en jugeant qu'il « résulte de ces textes que les restitutions réciproques, conséquences nécessaires de la nullité d'un contrat de vente, ont lieu en nature ou, lorsque cela est impossible, en valeur, estimée au jour de la restitution ». En imposant la reprise du cheval par la venderesse, les juges du fond n'ont donc pas tiré les conséquences légales des constatations et ont ainsi violé les textes susvisés.

► [Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 18 octobre 2023, n° 21-16.314, F-D, Cassation partielle](#)

Sylvie Lebreton-Derrien

### 21 – VENTE DE CHEVAUX – OBLIGATION DE DELIVRANCE – DEFAUT DE CONFORMITE

*Selon l'article L 211-12 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, l'action résultant du défaut de conformité se prescrit par deux ans à compter de la délivrance du bien, date que les juges du fond ont donc le devoir de rechercher.*

Cette affaire portait sur l'acquisition d'une jument dont la facture avait été établie le 22 mai 2013 et réglée le 30 mai à la suite d'une visite de contrôle par un vétérinaire. La jument avait ensuite présenté des problèmes de santé dès le 4 août 2013 et était décédée dans la nuit du 21 au 22 décembre suivant.

Le 27 mai 2015, l'acheteur avait assigné la société venderesse en restitution du prix de vente, remboursement des frais de soins et de pension et réparation du préjudice affectif et de loisir.

L'arrêt attaqué rendu par la Cour d'appel de Montpellier le 26 janvier 2022 avait déclaré irrecevable, car prescrite, cette demande de résolution de la vente du cheval sur le fondement de l'article L211-12 du code de la consommation. Le moyen du pourvoi pris en sa première branche en fait grief à l'arrêt d'appel alors que « l'action résultant du défaut de conformité se prescrit par deux ans à compter de la délivrance du bien ». Les juges du fond ont donc retenu la date de la vente comme point de départ de la prescription, le moment de l'accord sur la chose et le prix, c'est-à-dire le 22 mai 2013.

Dès lors, la question se posait de savoir si la délivrance avait bien eu lieu à cette date alors même que le cheval avait été transporté au pôle hippique pour une visite de contrôle.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au visa de l'article L 211-12 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, en ce que, précisément, les juges du fond n'avaient pas recherché la date de délivrance du bien constituant le point de départ de la prescription.

► [Cass. 1ère civ. 29 novembre 2023, n° 22-14.122, F-D, Cassation partielle](#)

SLD

## 22 – VENTE D'UN CHIOT – DEFAUT DE CONFORMITE EXISTANT LORS DE LA DELIVRANCE DU BIEN

*La responsabilité du vendeur n'est engagée sur le fondement de la garantie légale de conformité que si le défaut de conformité existait lors de la délivrance du bien. Il en est ainsi des gènes permettant de développer la dysplasie du chien, maladie invalidante qui rend l'animal impropre à son usage de chien de compagnie et de protection.*

Une agricultrice et éleveuse avait vendu un chiot de race berger allemand qui a été ensuite diagnostiqué comme étant atteint de dysplasie coxo-fémorale. L'acheteur avait alors assigné la venderesse en annulation de la vente pour défaut de conformité ainsi qu'en remboursement des frais engagés. L'arrêt d'appel rendu par la Cour d'appel de Grenoble le 12 avril 2022 a déclaré la venderesse responsable des préjudices subis par l'acheteuse du fait de la non-conformité de l'animal. Pour les juges du fond, le défaut de conformité était bien en germe au jour de la vente au motif que le chiot détenait les gènes permettant de développer cette maladie.

Le moyen du pourvoi fait grief à l'arrêt d'appel d'avoir ainsi déclaré responsable la venderesse « alors que la responsabilité du vendeur n'est engagée sur le fondement de la garantie légale de conformité que si le défaut de conformité existait lors de la délivrance du bien ».

Mais la Cour de cassation rejette le pourvoi en jugeant que la cour d'appel a pu estimer que les causes premières de cette affection étaient nécessairement antérieures à la vente et qu'elle avait pu en déduire que cette maladie invalidante avait rendu l'animal impropre à son usage de chien de compagnie et de protection, de sorte que l'acheteuse était fondée à agir contre la venderesse sur le fondement de la garantie de conformité.

► [Cass.1ère civ. 20 décembre 2023 n° 22-17.838, rejet](#)

SLD

### 23 - SOCIETE CIVILE – RETRAIT DE L'ASSOCIE – DATE DE DEPART – DIVIDENDES

*Les bénéfices réalisés par une société ne participent de la nature des fruits que lors de leur attribution sous forme de dividendes, lesquels n'ont pas d'existence juridique avant l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale, de sorte que le droit aux dividendes appartient à celui qui est associé au jour de la décision de l'assemblée générale de distribuer tout ou partie des bénéfices réalisés au cours de l'exercice.*

Le 1er mars 2007, un chirurgien, associé détenait la moitié des parts sociales d'une société civile professionnelle (SCP), a notifié à son associé, son retrait de la SCP à compter du 1er septembre 2007. Après désignation d'un expert, l'associé retrayant a été remboursé de ses droits sociaux le 27 décembre 2012. Soutenant qu'il avait droit aux dividendes des exercices 2007 à 2012, le retrayant a obtenu judiciairement la communication des bilans et liasses fiscales correspondants à cette période puis la désignation d'un mandataire ad hoc chargé, à la suite de la dissolution de la société intervenue le 11 décembre 2013, de convoquer une assemblée générale afin qu'il soit statué sur les comptes de ces exercices et sur le sort des dividendes. Par délibération du 22 mars 2016, l'autre associé a approuvé les comptes pour les exercices clos des années 2007 à 2012, décidé la distribution des résultats à son seul profit à l'exception de la période du 1er janvier 2007 au 1er septembre 2007 pour laquelle il a été décidé de verser au retrayant une somme correspondant à 50% du bénéfice. Les 15 et 18 juin 2017, le retrayant a assigné la SCP et l'associé aux fins d'annulation des résolutions du 22 mars 2016 et de leur condamnation à payer les sommes dues au titre des dividendes pour la période comprise entre le 1er septembre 2007 et le 27 décembre 2012. L'associé retrayant rédige un pourvoi.

Par un arrêt du 18 octobre 2023, la première chambre civile de la Cour de cassation, après avoir visé les articles 1844-1 et 1869 du Code civil et l'article 18 de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966, rappelle que « les bénéfices réalisés par une société ne participent de la nature des fruits que lors de leur attribution sous forme de dividendes, lesquels n'ont pas d'existence juridique avant l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale, de sorte que le droit aux dividendes appartient à celui qui est associé au jour de la décision de l'assemblée générale de distribuer tout ou partie des bénéfices réalisés au cours de l'exercice ». En l'espèce, la cour d'appel avait condamné la SCP à payer au retrayant la somme de 152 636 euros au titre des bénéfices pour les exercices comptables de 2007 à 2012 au motif que le remboursement de ses droits sociaux étant intervenu le 27 décembre 2012, il est fondé à réclamer la rémunération de sa quote-part dans les bénéfices réalisés jusqu'à cette date. Or, le retrayant n'ayant plus la qualité d'associé au jour de la délibération de l'assemblée générale statuant sur la répartition des dividendes, il ne pouvait prétendre au versement de bénéfices. La Cour de cassation censure la cour d'appel.

L'issue de cette procédure était prévisible. A la date d'approbation des comptes, seuls les associés peuvent prétendre aux distributions de bénéfices. En l'espèce, l'associé retrayant ayant été remboursé de ses droits sociaux le 27 décembre 2012, depuis cette date il ne pouvait plus participer aux assemblées générales de la société. Pour cette raison, il ne pouvait remettre en cause la délibération du 22 mars 2016.

Ainsi, par application du principe selon lequel l'associé qui se retire d'une société civile perd sa qualité d'associé, avec l'exercice de ses droits politiques (participation aux assemblées) et ses droits financiers dont le droit aux dividendes, après le remboursement de la valeur de ses droits sociaux. A l'opposé jusqu'à la date du paiement complet de la valeur des droits sociaux, le retrayant conserve la qualité d'associé et les droits précités<sup>3</sup>. Cette solution rendue à propos d'une SCP est transposable pour toutes les autres sociétés civiles par application des articles 1844-1 et 1869 du Code civil.

► [Cass. 1<sup>er</sup> civ., 16 octobre 2023, n° 21-24.010, F-D \(Cassation\)](#)

Christine LEBEL

<sup>3</sup> Cass. com., 17 juin 2008, n° 07-14.965, FS-P+B+R ; Cass. 1<sup>er</sup> civ. 1, 16 avril 2015, deux arrêts, n° 13-24.931 et n° 13-27.788, FS-P+B

## 24 - SOCIETE CIVILE – RESPONSABILITE – MISE EN ŒUVRE – FAUTE SEPARABLE – PRESCRIPTION – DUREE – PRESCRIPTION QUINQUENNALE

*L'action en responsabilité intentée à l'encontre d'un dirigeant d'une société civile à raison d'une faute séparable de ses fonctions est soumise, en l'absence de disposition dérogatoire, au délai de prescription quinquennale prévu à l'article 2224 du Code civil*

Le gérant d'une SCI a sollicité d'un notaire l'évaluation d'un immeuble lui appartenant, puis, par acte du 29 novembre 2004, il a vendu ce bien à une SAS dont il est le président. Contestant l'évaluation faite par le notaire et invoquant des manœuvres dolosives commises par le dirigeant de la société venderesse et de la société acheteuse lors de la vente de l'immeuble, le liquidateur judiciaire de la SAS les a assignés en paiement de dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle.

Pour les juges du fond, l'action en responsabilité était recevable car qu'elle était soumise au délai de prescription de droit commun prévu à l'article 2224 du Code civil. Pour cette raison, le gérant de la SCI, a été condamné *in solidum* avec le notaire, à payer au liquidateur judiciaire une certaine somme au titre de la réparation du préjudice lié à la surévaluation de l'ensemble immobilier. Le gérant a formé un pourvoi en Cour de cassation, en vain.

En effet, la Cour de cassation rappelle qu'il résulte de l'article 1850 du Code civil que la responsabilité personnelle d'un dirigeant de société civile ne peut être retenue à l'égard d'un tiers que s'il a commis une faute séparable de ses fonctions. En l'espèce, les consentements réciproques des deux sociétés contractantes, toutes deux représentées par la même personne physique en qualité de dirigeant, ne pouvaient s'exprimer que par l'intermédiaire de ce dernier. Par conséquent, en prenant la décision de vendre un immeuble à la SAS à un prix dont il savait qu'il excédait très largement celui du marché, le gérant a commis une faute dolosive engageant sa responsabilité civile envers cette société. Ainsi, pour la Cour de cassation, le gérant ayant commis une faute séparable de ses fonctions de gérant de la SCI, venderesse, la cour d'appel a retenu à bon droit que l'action en responsabilité délictuelle exercée à son encontre par le liquidateur judiciaire de la SAS était soumise, en l'absence de disposition dérogatoire, au délai de prescription quinquennale de droit commun prévu à l'article 2224 du code civil

Pour rappel, la faute séparable est définie en jurisprudence comme étant une faute intentionnelle, d'une particulière gravité et incompatible avec l'exercice normal des fonctions sociales<sup>4</sup>, dont les contours ne sont pas toujours faciles à tracer. En l'espèce, le dirigeant étant également celui de la société acheteuse, cette dernière n'était pas difficile à tromper. ON est en présence d'un dol par double représentation<sup>5</sup>. Enfin, la société victime étant une société civile, seule la prescription du droit civil pouvant être appliquée, ce qui implique que la prescription abrégée des sociétés commerciales ne l'était pas (art L. 225-254 auquel renvoie art L. 227-8 Code com.).

► [Cass. com., 14 novembre 2023, n° 21-19.146, F-B \(Rejet\)](#)

CL

## 25 - SOCIETE – CONSTITUTION – REPRISE DES ACTES – FORMALISME

*Par trois arrêts du 29 novembre 2023, la Cour de cassation abandonne sa jurisprudence sanctionnant par la nullité absolue l'acte qui, pour n'avoir pas été conclu expressément « au nom » ou « pour le compte » de la « société en formation », était systématiquement vu comme conclu par (et non pour) la société en formation. Désormais, en l'absence de telles formulations, il appartiendra aux juges du fond d'apprécier souverainement, par un examen de l'ensemble des circonstances, tant intrinsèques à l'acte qu'extrinsèques,*

<sup>4</sup> Cass. com., 20 mai 2003, n° 99-17.092

<sup>5</sup> Cass. 3e civ., 11 mai 2022, n° 21-16.992

*si la commune intention des parties n'était pas que l'acte fût conclu pour la société en formation en vue de leur reprise après immatriculation.*

Dans les trois arrêts, la Cour de cassation rappelle d'abord classiquement qu'il résulte des articles L. 210-6 et R. 210-6 du Code de commerce que les sociétés commerciales jouissent de la personnalité morale à dater de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Les personnes qui ont agi au nom ou pour le compte d'une société en formation avant qu'elle ait acquis la jouissance de la personnalité morale sont tenues solidairement et indéfiniment responsables des actes ainsi accomplis, à moins que la société, après avoir été régulièrement constituée et immatriculée, ne reprenne les engagements souscrits. Ces engagements sont alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

Jusqu'à présent, seuls les actes accomplis « au nom »<sup>6</sup> ou « pour le compte »<sup>7</sup> de la société en formation étaient susceptibles d'être repris par la société après immatriculation. Il en allait différemment des actes accomplis « par » la société, considérés comme nuls<sup>8</sup>.

La Cour opère un revirement jurisprudentiel en jugeant que : *« l'exigence selon laquelle l'acte doit, expressément et à peine de nullité, mentionner qu'il est passé "au nom" ou "pour le compte" de la société en formation ne résultant pas explicitement des textes régissant le sort des actes passés au cours de la période de formation, il apparaît possible et souhaitable de reconnaître désormais au juge le pouvoir d'apprécier souverainement, par un examen de l'ensemble des circonstances, tant intrinsèques à l'acte qu'extrinsèques, si la commune intention des parties n'était pas que l'acte soit conclu au nom ou pour le compte de la société en formation et que cette société puisse ensuite, après avoir acquis la personnalité juridique, décider de reprendre les engagements souscrits ».*

La formulation de L. 210-6 du Code de commerce est identique à celle de l'article 1843 du Code civil applicable à toutes les sociétés, ce qui permet de considérer que ce revirement de jurisprudence, bien que prononcé à l'égard de sociétés commerciales concerne également les sociétés civiles, d'où l'importance de cette évolution jurisprudentielle.

- ▶ [Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-21.623, FS-B+R \(Rejet\)](#)
- ▶ [Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-12.865, FS-B+R \(Rejet\)](#)
- ▶ [Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-18.295, FS-B+R \(Rejet\)](#)

CL

## **26 - SOCIETE – ASSEMBLEE GENERALE – GERANT – NOMINATION**

*La contrefaçon d'une signature figurant sur un procès-verbal d'assemblée générale portant désignation d'un gérant constitue une irrégularité dans la nomination, au sens de l'article 1846-2 du code civil. Sauf collusion frauduleuse entre le gérant et le tiers cocontractant, la publication de la nomination du gérant sur la base d'un procès-verbal convaincu de faux fait obstacle, par application du texte précité, à la contestation par la société de conventions conclues en son nom par la personne désignée gérant dans de telles conditions.*

En l'espèce, une SCEA est propriétaire de parcelles en nature de vignes, qui ont été données à bail à en 2002. Par des actes notariés du 6 septembre 2008, ces baux ont fait l'objet d'avenants conférant à une autre société civile d'exploitation agricole, la société du Barrois 2000, la qualité de copreneur, rétroactivement à compter de la date d'effet de chacun des baux. Les 30 juin et 28 août 2009, deux baux à complant ont été consentis dans les mêmes conditions à la société du Barrois 2000, portant sur d'autres parcelles appartenant à la société propriétaire. Le 13 novembre 2015, contestant la qualité de gérant à une personne physique, dont elle s'était prévalu pour la représenter lors de la signature des baux et avenants

<sup>6</sup> Cass. com., 22 mai 2001, n° 98-19.742 ; Cass. com., 21 févr. 2012, n° 10-27.630 ; Cass. com., 13 nov. 2013, n° 12-26.158

<sup>7</sup> Cass. com., 11 juin 2013, n° 11-27.356 ; Cass. com., 10 mars 2021, n° 19-15.618

<sup>8</sup> Cass. 3e civ., 5 oct. 2011, n° 09-72.855 ; Cass. com., 21 févr. 2012, n° 10-27.630 ; Cass. com., 19 janv. 2022, n° 20-13.719

précités, la société propriétaire a assigné la société du Barrois 2000 aux fins d'obtenir son expulsion des parcelles en litige. Le 26 juillet 2016, le gérant de la société bailleresse, a déposé au greffe du tribunal de grande instance une inscription de faux incidente à l'encontre de plusieurs pièces versées au débat par la société du Barrois 2000, dont les baux et avenants précités. Les deux procédures ont été jointes, puis une expertise graphologique a été ordonnée. Les demandes d'inscription de faux incidentes de la bailleresse ayant été partiellement rejetées, celle-ci a formé un pourvoi.

La Cour de cassation rappelle qu'aux termes de l'article 1846-2 al. 2 du Code civil, ni la société, ni les tiers, ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées. La question posée à la Cour de cassation est de savoir si la publication d'une nomination d'un gérant sur la base d'un procès-verbal convaincu de faux fait obstacle, par application de ces dispositions, à la contestation par la société d'engagements pris en son nom par le gérant, désigné dans ces conditions.

La Cour souligne que cette question est inédite et que pour ce faire il convient de rechercher au préalable si la contrefaçon de la signature du président de séance sur le procès-verbal d'assemblée générale constitue une irrégularité dans la nomination du gérant au sens du texte susvisé, ou si, au contraire, cette nomination, parce qu'elle repose sur un faux, doit être regardée comme inexistante.

Elle rappelle que la finalité de l'article 1846-2 al. 2 du Code civil, est d'assurer la protection des tiers, lesquels ne disposent pas d'autres moyens que les mesures de publicité légale pour s'assurer de la régularité de la nomination d'une personne se disant gérant d'une personne morale. Cette disposition ne fait, en outre, aucune différence selon la nature des irrégularités entachant la décision de nomination du gérant. Elle ajoute qu'une société ou ses associés peuvent demander l'annulation de délibérations prises dans des conditions irrégulières, de sorte qu'il leur appartient de vérifier les informations publiées sur l'identité de ses représentants, et, lorsqu'elles sont inexactes, d'en demander la rectification. Par conséquent, regarder comme inexistante la désignation d'un gérant intervenue sur la base d'un procès-verbal d'assemblée générale contrefait, ce qui conduirait à écarter en ce cas l'application de l'article 1846-2 du Code civil et autoriserait la société à contester des actes conclus en son nom par un gérant dont la nomination a été publiée, priverait d'effet utile la finalité de ce texte. Ainsi, la contrefaçon d'un procès-verbal d'une délibération portant nomination de son gérant n'a pas pour effet de la rendre inexistante, de sorte que, par application du texte précité, lorsque cette nomination a été publiée, la société ne peut se prévaloir de son irrégularité pour contester les engagements pris en son nom par les personnes ainsi désignées.

Puis, il convient de déterminer si, dans le silence de la loi, l'inopposabilité par la société ou les tiers des irrégularités dans la nomination d'un gérant, lorsque celle-ci a été publiée, doit être écartée en présence d'une fraude. Dans une première approche, il pourrait être envisagé que la simple connaissance par le tiers cocontractant de l'irrégularité de la nomination du gérant suffise à écarter l'effet attaché, en principe, à sa publication. Néanmoins, afin de préserver la portée attachée à la publicité légale et de n'en neutraliser les effets que pour sanctionner les actes les plus graves commis au préjudice d'une personne morale, lorsqu'ils procèdent de manœuvres concertées, il y a lieu de retenir que seule l'existence d'une collusion frauduleuse entre le gérant désigné et le tiers est de nature à priver d'effet l'opposabilité qui découle, en principe, de la publicité légale. En outre, le caractère frauduleux de la publication d'une nomination de gérant ne peut se déduire du seul caractère frauduleux de la désignation d'un gérant, notamment lorsqu'il résulte de la contrefaçon d'un procès-verbal d'assemblée générale.

A l'appui de ce raisonnement, la Cour de cassation juge que la contrefaçon du procès-verbal dont se prévalait la société bailleresses ne pouvait à elle seule démontrer le caractère frauduleux de la publication de la nomination du gérant et, d'autre part que, dans ses écritures, la bailleresse se bornait à dénoncer, en des termes généraux, une fraude du gérant, sans invoquer l'existence d'une collusion frauduleuse entre ce dernier et la société du Barrois 2000. Par conséquent, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à la recherche prétendument délaissée, qui était inopérante. Le pourvoi est rejeté.

L'arrêt du 26 octobre 2023, rendu après avis de la chambre commerciale, concerne la portée effective de l'article 1846-2, alinéa 2, du Code civil qui est spécifiquement applicable aux sociétés civiles, mais dont il existe un équivalent pour les sociétés commerciales à l'article L. 210-9, alinéa 1er, du Code de commerce. Il prévoit que « ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir

d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées ». La Cour de cassation par un arrêt d'une grande densité théorique, énonce que la publicité légale, à condition qu'elle ait été régulièrement accomplie, est dotée d'un effet d'opposabilité aux tiers et qu'elle purge la décision de nomination des vices dont elle pouvait être affectée. Autrement dit, la publicité régulière a opéré purge des vices de nomination !

► [Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 octobre 2023, n° 21-17.937, FS-B \(Rejet\)](#)

CL

## CONTRÔLE DES STRUCTURES

### 27 - CONTRÔLE DES STRUCTURES – RANGS DE PRIORITE – DEROGATIONS

*La loi du 13 octobre 2014 a inventorié précisément les cas dans lesquels le Préfet de région peut refuser de délivrer une autorisation administrative d'exploiter. Les causes légales de refus sont visées à l'article L 331-3-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Le Préfet peut répondre négativement, entre autres, lorsqu'il existe un candidat à la reprise ou un preneur en place répondant à un rang de priorité supérieur au regard du schéma directeur régional des structures agricoles.

Mais le texte n'indique pas que le Préfet de région doit obligatoirement opposer un refus dans une telle situation. Il s'agit d'une simple faculté. C'est ce que souligne le Conseil d'Etat à travers l'arrêt rendu le 12 décembre 2023 : certes, l'autorité administrative doit en principe refuser l'autorisation administrative d'exploiter sollicitée lorsqu'il existe un candidat prioritaire au regard du SDREA. Mais il peut déroger aux rangs de priorité découlant de ce schéma lorsque l'intérêt général ou des circonstances particulières le justifient. Ce qui justifiera qu'il accorde une autorisation à un candidat qui ne serait pas prioritaire au regard des critères définis par le SDREA.

Toutefois, le Conseil d'Etat n'indique pas en quoi peuvent consister ces considérations d'intérêt général ou ces circonstances particulières. Il appartiendra à la Cour Administrative d'Appel de Nantes, juridiction de renvoi, de le déterminer.

► [Conseil d'Etat, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> chambres réunies, 12 décembre 2023, 462416](#)

François Robbe

## ENTREPRISES AGRICOLES EN DIFFICULTE

### 28 - EXPLOITATIONS AGRICOLES EN DIFFICULTE – RESOLUTION DU PLAN – ABSENCE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE – ADMISSION DES CREANCES (NON)

*Selon l'article L. 626-27, I, alinéa 4, du code de commerce, rendu applicable au redressement judiciaire par l'article L. 631-19 du même code, le jugement prononçant la résolution du plan de redressement met fin aux opérations et à la procédure lorsque celle-ci est toujours en cours. Il en résulte que, lorsque la résolution du plan n'est pas suivie d'une procédure de liquidation, en l'absence de procédure collective en cours, le juge-commissaire ne peut plus être saisi pour statuer sur l'admission ou le rejet des créances.*

Une SCEA a été mise en redressement judiciaire le 5 février 2008, puis la procédure étant étendue le 2 décembre suivant aux deux associés de la SCEA. Un plan de redressement a été arrêté le 6 octobre 2009, puis résolu par un jugement du 20 mars 2014, la liquidation subséquente des débiteurs n'a pas été pas prononcée. Un arrêt irrévocable du 1er juillet 2014 a confirmé ce jugement en ce qu'il prononçait la

résolution du plan mais l'a infirmé en ce qu'il ordonnait la liquidation judiciaire et, statuant à nouveau, a dit n'y avoir lieu à liquidation judiciaire.

Le 18 février 2008, la banque a déclaré des créances dont certaines avaient été contestées. Le 11 février 2019, les débiteurs ont demandé au juge-commissaire de constater la péremption de l'instance relative aux créances contestées. Les débiteurs font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables leurs demandes tendant à voir constater la péremption de l'instance relative aux déclarations de créance de la banque.

Par un arrêt du 25 octobre 2023, la Cour de cassation après avoir rappelé que selon l'article L. 626-27, I, alinéa 4, du Code de commerce, rendu applicable au redressement judiciaire par l'article L. 631-19 du même code, le jugement prononçant la résolution du plan de redressement met fin aux opérations et à la procédure lorsque celle-ci est toujours en cours. Elle ajoute qu'il en résulte que, lorsque la résolution du plan n'est pas suivie d'une procédure de liquidation, en l'absence de procédure collective en cours, le juge-commissaire ne peut plus être saisi pour statuer sur l'admission ou le rejet des créances.

Il existe deux causes de résolution du plan, d'une part celle fondée sur l'inexécution et d'autre part celle reposant sur l'apparition de l'état de cessation des paiements en cours d'exécution du plan. Les effets de ces deux causes de résolution du plan ne sont pas les mêmes : alors que la résolution fondée sur l'état de cessation des paiements est obligatoire et entraîne obligatoirement l'ouverture d'une seconde procédure collective, celle fondée sur l'inexécution est facultative et n'entraîne pas l'ouverture d'une seconde procédure collective. Dans l'hypothèse du cumul des deux causes, en présence de la cessation des paiements, on applique la première hypothèse : résolution et ouverture d'une nouvelle procédure collective. Tel n'était pas le cas en l'espèce.

Cette différence de régime a des conséquences pratiques importantes : pour les créanciers dont la créance déclarée au passif de la procédure collective, n'a pas encore été admise ou rejetée, lorsque survient la résolution du plan, il n'y a plus lieu à demander une admission, car en l'absence de procédure collective, aucun organe n'a été désigné et notamment de juge-commissaire. L'admission de la créance au passif ne peut être faite.

► [Cass. com. 25 octobre 2023, n° 22-13.185, F-B \(Rejet\)](#)

CL

## 29 - LIQUIDATION JUDICIAIRE – CUMA – COMPENSATION DETTES CONNEXES

*La contribution au capital social d'une société coopérative agricole donne au coopérateur, conformément à l'article L. 521-3 du Code rural et de la pêche maritime, le droit d'utiliser un matériel déterminé et la facturation rémunère son temps d'utilisation, de sorte que la dette de la coopérative liée au remboursement des parts sociales et la créance souscrite par le coopérateur auprès de la coopérative pour l'utilisation du matériel sont connexes, ce qui autorise un paiement par compensation après l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire au profit du coopérateur en application de l'article L. 622-7 du Code de commerce.*

Une agricultrice, adhérente de la CUMA, a été placée en liquidation judiciaire. Par ordonnance du 24 juillet 2020, le juge-commissaire a retenu que la connexité n'était pas établie entre la dette du coopérateur et le capital social souscrit auprès de la coopérative, et rejeté la demande de compensation formée à ce titre. La CUMA a formé un pourvoi.

Par un arrêt du 14 décembre 2023, la Cour de cassation au visa des articles L. 622-7 du Code de commerce et L. 521-3 du Code rural et de la pêche maritime, précise que le jugement ouvrant la procédure de liquidation judiciaire emporte, de plein droit, interdiction de payer toute créance née antérieurement au jugement d'ouverture, à l'exception du paiement par compensation de créances connexes. En outre, ne peuvent prétendre à la qualité et à la dénomination de coopérative que les coopératives dont les statuts prévoient l'obligation pour chaque coopérateur d'utiliser tout ou partie des services de la société pour une durée déterminée, et corrélativement, de souscrire une quote-part du capital en fonction de cet engagement d'activité.

Par conséquent, dans la mesure où la contribution au capital social donne le droit d'utiliser un matériel déterminé et la facturation rémunère son temps d'utilisation, de sorte que la dette de la coopérative liée au remboursement des parts sociales et la créance souscrite par le coopérateur auprès de la coopérative pour l'utilisation du matériel sont connexes. Elle censure les juges du fond pour violation de la loi.

En l'occurrence il ne s'agit pas d'une question d'interdépendance de contrats, mais d'une hypothèse de connexité prévue spécialement par la loi, et indépendamment de l'existence d'une procédure collective. Pour cette raison, les juges du fond ne pouvaient rejeter la connexité entre les dettes réciproques de la débitrice et de la CUMA au motif que les contrats n'étaient pas interdépendants, comme pour les autres formes de sociétés, la connexité ayant une origine légale.

► [Cass. 3e civ., 14 décembre 2023, n° 22-15.598, FS-B \(Cassation\)](#)

CL

## ETIQUETAGE - DENOMINATION D'USAGE ALIMENTAIRE

### 30 - ETIQUETAGE ALIMENTAIRE – CONCURRENCE DELOYALE – AGISSEMENT PARASITAIRE – RISQUE DE CONFUSION ET D'ERREUR (NON)

*Les juges du fond apprécient souverainement les éléments de preuve des fautes de concurrence déloyale, d'agissements parasitaires, de risques de confusion et d'erreur par le consommateur et encore de dénigrement de la viande dans l'utilisation des dénominations, désignant traditionnellement des denrées d'origine animale, par les entreprises de la filière végétale pour leurs produits végétaux.*

La Cour de cassation s'est prononcée dans un arrêt (lapidaire) rendu par sa 1<sup>ère</sup> chambre civile le 20 décembre 2023<sup>9</sup>, dans l'affaire opposant *Interbev* à *Nutrition et Santé*, à qui il était demandé de cesser d'évoquer la viande dans ses communications et sur ses étiquetages de produits végétaux, au motif qu'il s'agissait d'une stratégie de communication pour se placer « *dans le sillage de la viande et entretenir la confusion dans l'esprit du consommateur entre la viande fraîche et les spécialités végétales présentées comme des substituts de viande* ».

Dans cette affaire, l'Association nationale interprofessionnelle du bétail et des viandes (*Interbev*) avait formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Rennes le 5 avril 2022<sup>10</sup> qui avait souverainement apprécié l'absence de preuve de fautes de concurrence déloyale, d'agissements parasitaires, de risque de confusion et donc d'erreur par le consommateur et encore l'absence de preuve du dénigrement de la viande.

Pour la Cour de cassation, le moyen qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation et, en application de l'article 1014, alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée, ce qui ne signifie nullement une validation du dispositif soumis.

Après cet épilogue judiciaire, en « demi-teinte » et alors que le Salon de l'agriculture battait son plein, le nouveau décret interdisant l'utilisation de certains termes pour les denrées végétales été publié, le mardi 27 février 2024, comme un « cadeau » offert aux éleveurs<sup>11</sup> ! Mais quel cadeau ? L'interdiction qui devrait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2024, ne vaut que pour les produits fabriqués en France. La vente de *steaks végétaux* importés sera donc toujours possible dans l'hexagone créant ainsi une nouvelle forme de concurrence déloyale...

► [C. cass, civ. 1<sup>ère</sup>, 20 décembre 2023, pourvoi n°22-17285](#)

SLD

<sup>9</sup> C. cass, civ. 1<sup>ère</sup>, 20 décembre 2023, pourvoi n°22-17285, S. Lebreton-Derrien, « Focus sur le steak végétal. Un épilogue gouvernemental et judiciaire en demi-teinte », *Agridroit/LexisNexis*, Edito #5, 1<sup>er</sup> mars 2024 ; Y. Le Morvan, « Le steak monte au filet ! », *Agridées*, 8 mars 2024, <https://www.agridees.com/articles/etiquetage-alimentaire-le-steak-monte-au-filet/>

<sup>10</sup> Rennes, 1<sup>ère</sup> ch., 5 avril 2022, n°19/08378.

<sup>11</sup> Décret n°2024-144 du 26 février 2024 relatif à l'utilisation de certaines dénominations employées pour désigner des denrées comportant des protéines végétales, *JO* 27 février 2024, pp. 15 s.

### III – DOCTRINE

- R.-J. AUBIN-BROUTÉ**, Les clauses climatiques dans les contrats de commercialisation, RDR nov. 2023, Dossier 37
- J.J. BARBIERI**, Sur le risque d'annulation des actes subséquents (note sous Cass. 3e civ., 7 sept. 2023, n°21-21.468) Defrénois 9 nov. 2023, n° DEF216y2
- S. et H. BOSSE-PLATIÈRE**, La flambée des droits de préemption et autres droits de préférence forestiers communaux, RD déc. 2023, Focus 214
- A. BORIES**, Nouvelle pierre à l'édifice du droit spécial de la répétition de l'indu au profit du preneur à bail rural (note sous Cass. 3e civ., 8 juin 2023, n° 21-24.738) Rev. Loyers nov. 2023, p. 521
- V. BOUCHARD**, La rémunération du travail en couple sur l'exploitation agricole, RD déc. 2023, Etudes 22
- N. BOUCHE**, Un obtenteur est un exploitant agricole exonéré de cotisation foncière des entreprises (note sous TA Marseille, 7e ch., 11 juill. 2023, n° 2201418 et 2201522), Propriété industrielle, oct. 2023, comm. 59
- F. BRENET**, Les interventions des personnes publiques en matière de lutte contre le risque climatique dans le secteur agricole, RDR oct. 2023, Dossier 31
- S. CREVEL**, Une moitié de bail intermittente (note sous Cass. 3e civ., 21 sept. 2023, n° 21-23.283) RD rur. nov. 2023, comm. 101; Une requalification à la Pyrrhus (note sous Cass. 3e civ., 15 juin 2023, n° 21-14.204 et 21-14.205) RDR oct. 2023, comm.92 ; La société chasse la déclaration (note sous Cass. 3e civ., 29 juin 2023, n° 21-21.584), RDR oct. 2023, comm.94 ; Mise à disposition : qui cesse cède (note sous Cass. 3e civ., 10 oct. 2023, n° 21-20.212 et Cass. 3e civ., 10 oct. 2023, n° 21-22.101) RD déc. 2023, comm. 106 ; Article L. 331-6 : personnalité et prescriptibilité de la sanction (note sous Cass. 3e civ., 26 oct. 2023, n° 21-24.231) RD déc. 2023, comm. 107 ;
- L. DAYDIE**, Le Gouvernement renouvelle à l'identique - ou presque - la liste des espèces dites « nuisibles », RDR nov. 2023, Focus 183 ; Le Gouvernement prolonge la suspension de la chasse de trois espèces d'oiseaux en déclin, RDR nov. 2023, Etudes 17,
- G. de LANGLADE**, L'impossible mise en œuvre de la procédure d'abus de droit par la MSA, AgriDroit (<https://www.agridroit.fr>) Quinzomadaire n° 16 du 11 septembre 2023
- S. de LOS ANGELES**, Coup de feu sur la propriété forestière, AgriDroit (<https://www.agridroit.fr>) Quinzomadaire n° 18 du 06 octobre 2023 ; Urbanisme et agriculture, les frontières du réel, Defrénois 5 oct. 2023, n° DEF215v9
- A. DEBAILLEUL**, Subventions PAC : la réduction du montant ou le retrait s'impose dès lors que les critères de la réalisation ne sont pas respectés par le bénéficiaire, Bull. Dict. Perm. Entrep. Agricole n° 578, nov 2023, Zoom, p.1
- S. DELIANCOURT**, Les conditions de légalité d'un plan individuel de chasse (Concl. (extraits) sur CAA Lyon, 31 mai 2023, n° 21LY0089) RD rur. nov. 2023, comm. 104;
- F. DELORME**, Sur l'indemnisation des améliorations apportées au fonds loué et la répétition de l'indu (note sous Cass. 3e civ., 8 juin 2023, n°21-24.738) Defrénois 9 nov. 2023, n°216.
- J.-M. FÉVRIER**, La réutilisation des eaux usées traitées, entre droit commun et spécificités des usages agricoles, RD déc. 2023, Etudes 20
- J. FOYER**, Les cloches des campagnes, RD oct. 2023, Repère 8 ; Les cloches des campagnes, RD oct. 2023, Repère 8 ; Les métamorphoses de la loi agricole, RD déc. 2023, Repère 10
- D. GADBIN**, Fin d'interdiction du label bio pour les légumes sous serres chauffées : fin des cahiers des charges « nationaux » ? (note sous CE, 3e-8e ch. réunies, 28 juin 2023, n° 452089) RDR oct. 2023, comm.99 ; Denrées d'origine végétale : la cour précise le champ d'application du règlement Novel Food (note sous CJUE, 7e ch., 25 mai 2023, aff. C-141/22) RDR oct. 2023, comm. 100 ; L'entrisme du syndicalisme agricole dans les organisations de producteurs ? RD déc. 2023, Etudes 23 ; Le pouvoir souverain de l'État d'étendre des règles sur les produits plus strictes que les normes UE (note sous CJUE, 5e ch., 29 juin 2023, aff. jtes C-501/22 à C 504/22) RD déc. 2023, comm. 108

**Th. GEORGOPOULOS**, « L'enquête corse » : quand le juge de l'Union s'emmêle les pinceaux en matière d'AOP/IGP, RDR nov. 2023, Etudes 20 ; « L'enquête corse » : quand le juge de l'Union s'emmêle les pinceaux en matière d'AOP/IGP, RDR nov. 2023, Etudes 20

**B. GRIMONPREZ**, Pollutions par les pesticides : l'État doit politiquement répondre du préjudice écologique, AgriDroit (<https://www.agridroit.fr>) Quinzomadaire n° 17 du 25 septembre 2023 ; Pollutions par les pesticides : l'État doit politiquement répondre du préjudice écologique (note sous TA Paris, 29 juin 2023, n° 2200534/4-1) RD rur. nov. 2023, comm. 102 ; Demandes d'autorisation d'exploiter concurrentes : le préfet tenu au maintien de l'ordre des priorités ? (note sous CAA Nantes, 21 janv. 2022, n° 21NT01202) RDR oct. 2023, comm.93 ; Demandes d'autorisation d'exploiter concurrentes : le préfet tenu au maintien de l'ordre des priorités ? AgriDroit (<https://www.agridroit.fr>), Quinzomadaire n° 19 du 16 octobre 2023 ; Réserves de substitution : la justice sanctionne la folie des grandeurs, RD déc. 2023, Etudes 21

**V. INSERGUET-BRISSET**, La loi « ZAN » menace-t-elle la conservation de l'espace agricole ? Bull. Dict. Perm. Entrep. Agricole n° 577, oct. 2023, Zoom, p.1

**J. JACQUEZ et B. GRIMONPREZ**, L'interdiction faite aux agriculteurs de vendre directement leur grain, RDR nov. 2023, Etudes 19

**D. KRAJESKI**, La mutation des assurances récolte, RDR nov. 2023, Dossier 35 ; Changement d'affectation des biens loués (note sous CE 7 juin 2023, n° 447797) Ann. Loyers nov. 2023, p.78 ; Contrepartie onéreuse du bail (note sous Cass. 3e civ., 7 sept. 2023, n° 21-22.390) Ann. Loyers nov. 2023, p.79 ; Cession du bail au descendant (note sous Cass. 3e civ., 6 juil. 2023, n° 22-10.474) Ann. Loyers nov. 2023, p.80 ; Décès du preneur (note sous Cass. 3e civ., 21 sept. 2023, n° 22-17.908) Ann. Loyers nov. 2023, p.81

**F. LABELLE**, Les clauses climatiques dans le bail viticole, RDR nov. 2023, Dossier 36

**H. LAPEYRE**, Conversion du bail à métayage : une jurisprudence plus à l'écoute de bailleurs, RD oct. 2023, Etudes 16

**Ch. LEBEL**, La régulation de l'accès au foncier agricole par les opérations sociétaires, Droit et patrimoine octobre 2023, n° 339, pp. 12-17

**D. LOCHOUARN**, ; Riverains d'un chemin d'exploitation : la propriété d'un seul exclut le droit d'enfouissement des autres (note sous Cass. 3e civ., 29 juin 2023, n° 21-25.526) RDR oct. 2023, comm.95 ; Interdiction des quads sur les pistes DFCI (note sous CAA Toulouse, 3e ch., 19 sept. 2023, n° 22TL00459) RD rur. nov. 2023, comm. 103

**J-V. MAUBLANC**, Le droit d'irriguer la vigne face au risque de sécheresse, RDR oct. 2023, Dossier 32 ; Les nouveaux signes distinctifs de la qualité environnementale en matière vitivinicole (2016-2023), RD déc. 2023, chr. 5

**Y. PETIT**, NTG (Nouvelles techniques génomiques) et OGM : chou vert et vert chou, RDR oct. 2023, Focus 170

**G. POISSONNIER**, (note sous CJIP PR Lisieux et la SAS CERZA, 26 juin 2023, n° parquet 18-207-3) RD déc. 2023, comm. 108

**R. RAFFRAY**, Un jour, l'Appellation d'origine viticole durable (AOD) ? RDR nov. 2023, Repère 9

**M. REVERCHON-BILLOT**, Une nouvelle attestation obligatoire pour les détenteurs d'équidés, RDR nov. 2023, Etudes 18

**G. ROCHDI**, La gestion de l'aléa climatique viticole à la lumière du droit européen, RDR oct. 2023, Dossier 33

**G. ROCHDI et J-V. MAUBLANC**, L'aléa climatique en droit vitivinicole : focus sur le vignoble charentais, RDR oct. 2023, Dossier 30

**F. ROUSSEL**, La sanction de l'omission de l'information de l'adjudicataire du fonds loué (note sous Cass. 3e civ., 25 mai 2023, n° 21-23.015) Rev. loyers oct. 2023, p. 440 ; Retour sur l'agrément préalable du bailleur à la cession de bail rural (note sous Cass. 3e civ., 6 juill. 2023, n° 22-10.474) Rev. Loyers oct. 2023, p. 444 ; Pas de continuation du bail rural pour l'enfant en bas âge du preneur décédé (note sous Cass. 3e civ., 21 sept. 2023, n° 22-17.908) Rev. loyers nov. 2023, p. 527 ; Bientôt un nouveau droit de préemption supplémentaire des communes en matière forestière (obs sous L. n° 2023-580, 10 juill. 2023, NOR : TREX2309187L, JO, 11 juill. 2023) Defrénois 9 nov. 2023, n° DEF216y1

**M. SAHUT**, La consécration de la liberté du propriétaire d'une propriété forestière de ne pas vendre au voisin bénéficiaire d'un droit de préférence, AgriDroit (<https://www.agridroit.fr>), Quinzomadaire n° 20 du 07 novembre 2023

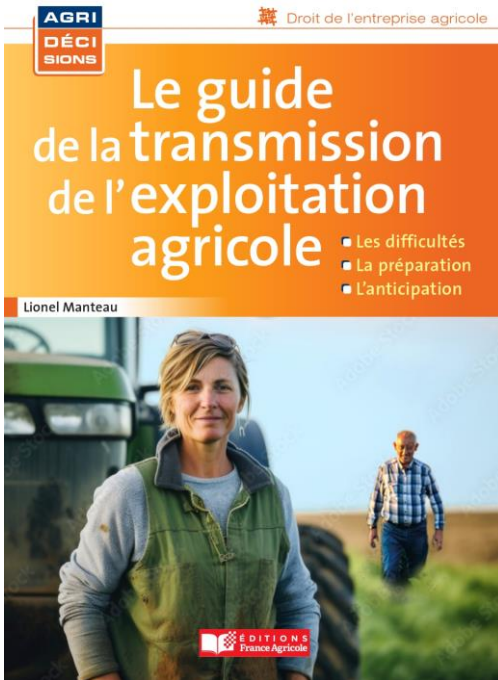
**Th. TAURAN**, Pension d'invalidité et indemnisation du préjudice corporel subi par un agriculteur (note sous Cass. 2e civ., 6 juill. 2023, n° 21-24.283) RD rur. nov. 2023, comm. 105 ; Contenu d'une contrainte en vue du paiement des cotisations sociales dues par une société agricole (note sous Cass. 2e civ., 11 mai 2023, n° 21-21.404) RDR oct. 2023, comm.96 ; Licenciement pour inaptitude d'une salariée agricole (note sous Cass. soc., 21 juin 2023, n° 22-10.017) RDR oct. 2023, comm.97 ; Emplois dits « gagés » au sein des établissements publics d'enseignement agricole (note sous CE, 14 juin 2023, n° 448605) RDR oct. 2023, comm.98 ;

**Ph. YOLKA**, Quand la domanialité publique dissout le bail rural (note sous CE 7 juin 2023, n° 447797) RDR oct. 2023, comm.91.



## IV – OUVRAGE – ACTES DU CONGRES AFDR DE LAVAL

### Lionel MANTEAU – *Le guide de la transmission de l'exploitation agricole - 2024*



En matière d'exploitation agricole, trouver un remplaçant pour l'agriculteur qui part en retraite est une chose et la transmission de l'outil professionnel à l'heureux élu en est une autre.

Plusieurs termes peuvent définir une transmission : cession, vente, reprise, installation, succession... Dans cet ouvrage, la transmission s'entend comme la passation d'une entreprise agricole, par un cédant, un donateur ou un décédé à un reprenneur. Il s'agit ainsi d'une ou plusieurs installations pour un départ, contrairement aux démantèlements d'exploitation qui ne permettent qu'un agrandissement des exploitations existantes. La transmission peut s'effectuer en une seule fois ou en plusieurs étapes ; elle peut également avoir fait l'objet d'une intégration progressive du successeur au sein de l'exploitation, par exemple comme associé ou aide familial. Mais ce n'est pas toujours aisé de réaliser et réussir une transmission. Les difficultés rencontrées (1ère partie) risquent de se faire jour. Elles sont souvent dues à une réglementation tatillonne, à la complexité du monde agricole ainsi qu'au patrimoine composant une exploitation. Il en résulte que la transmission, représentant une étape cruciale dans la vie d'un agriculteur, doit être préparée (2e partie) et, si possible, anticipée (3e partie) avant de pouvoir la réaliser (4e partie).

Les différents outils présentés dans cet ouvrage constituent des pistes de réflexion que le lecteur peut adapter à sa propre situation.

Lionel Manteau est avocat honoraire au Barreau de Compiègne, spécialiste en droit rural et en droit des sociétés et membre actif de l'AFDR.

- ISBN : 9782855578743
- [Editions France Agricole](https://www.editionsfranceagricole.com) (Référence : 925027)
- Année : 2024
- Dimension : 16,5 X 23 cm
- Informations complémentaires : 464 pages

### Congrès AFDR 2024 – *Publication des actes*

Coorganisé par la toute nouvelle Section du Maine (Mayenne, Maine et Loire et Sarthe) présidée par Pierre Cormier et, par la Chaire Droit & Transitions sociétales dirigée par Sylvie Lebreton-Derrien, le Congrès national de l'AFDR 2023, « Agriculture et transition numérique : Quelles perspectives pour le droit rural ? » a été, de l'avis de tous, un très beau succès. C'est donc avec un plaisir renouvelé que vous retrouverez, dans la Revue de Droit Rural de mars 2024, les actes de ce congrès !

<https://www.lexiskiosque.fr/catalog/revue-de-droit-rural>

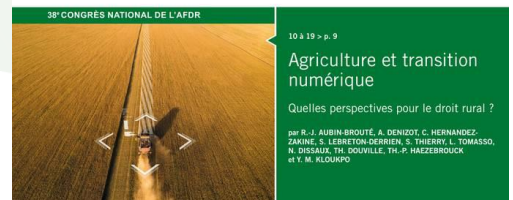
LES REVUES LEXISNEXIS

### REVUE DE DROIT RURAL

AGRICULTURE - AGROALIMENTAIRE - ESPACE RURAL - ENVIRONNEMENT

avec la direction de :  
ALEXIS BOUQUIN, MARIE-DEVEIL,  
JACQUES FORTIN, DANIEL SABON,  
EMERSON LE GAZDAR

MARS 2024 N° 3  
ISSN 0285-9015



#### ► REPÈRE

7 >> 1

**Agriculture**  
Une crise existentielle inédite  
par D. GABIN

#### ► FOCUS

38 >> 3  
**Animaux**  
Interdiction de l'abattage  
sans étourdissement  
préalable en Belgique  
par L. DAYDIE

#### ► COMMENTAIRES

15 >> 46

**Bail rural**  
Pas de prescription  
contre l'apport en blanc  
par S. CREVEL

16 >> 47

**Contrôle des structures**  
Contre le verdit des points  
par S. CREVEL

17 >> 48

**Espace rural**  
Chemin d'exploitation  
sans activité agricole  
par D. LOCHOUARN