



LA LETTRE DU DROIT RURAL

Bulletin de liaison de l'AFDR

1er trimestre 2024 – N°87

SOMMAIRE

- I - Agenda de l'AFDR (p. 3)
- II - Sommaires de jurisprudence (p. 8)
- III - Doctrine (p. 20)
- IV - Ouvrages (p.22)

Ont contribué à ce numéro :

Olivia FESCHOTTE-DESBOIS
Sylvie LEBRETON-DERRIEN
Lionel MANTEAU
Bernard PEIGNOT
François ROBBE
Frédéric ROCHETEAU
Solène THIERRY

Montage de la LDR :

Arielle DELEST
Sylvie LEBRETON-DERRIEN

EDITO

Le temps des incertitudes

Le 28 mai 2024, l'Assemblée Nationale adoptait en première lecture le projet de loi d'orientation pour la souveraineté agricole et le renouvellement des générations. Le Gouvernement attendait, pour la mi-juin, le rapport des députés Anne-Laure Babault et Alexis Izard sur la mise en chantier d'une loi EGALIM IV. La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale envisageait, pour l'automne, la création d'une mission d'information sur la régulation du foncier agricole. Était également attendue, l'issue d'une concertation sur l'adaptation de la séparation entre le conseil et la vente de produits phytosanitaires, confiée au CGAER par la ministre déléguée Agnès Pannier-Runacher. Pour la première fois depuis des années, pour ne pas dire des décennies, toute l'attention des pouvoirs publics semblait se concentrer vers les questions agricoles.

Était-ce il y a un mois... ou il y a un siècle ? Dans la soirée du 9 juin 2024, la décision du Président de la République de dissoudre l'Assemblée a renvoyé l'examen de ces sujets à un avenir lointain. La période d'incertitude qui s'est ouverte au soir du scrutin européen s'est accentuée après les résultats contrastés, et peu lisibles, des élections législatives qui ont suivi la décision présidentielle. La LOA partage le sort de nombreux textes dont l'adoption était attendue durant cette fin de session parlementaire : nul ne sait si elle sera abandonnée, reprise ou profondément amendée par la future majorité parlementaire, si celle-ci parvient à se dessiner.

Est-ce à dire qu'il faut suspendre toute réflexion, dans l'attente de la dissipation du brouillard politique qui règne sur la France ? La réponse est évidemment négative, car les questions de demain, en matière d'agriculture, seront nécessairement proches de celles d'hier.

L'alternance politique, si elle a réellement lieu, ne saurait modifier en un jour les fondamentaux de l'agriculture française, ni ceux du droit rural. Le paysage juridique dans lequel nous évoluons quotidiennement les uns les autres, fait de baux ruraux, de sociétés agricoles, de fiscalité et de droits de préemptions divers ne fondra pas sous le soleil de l'été 2024.

Fidèle à ses orientations, et confirmant son intérêt historique pour le foncier agricole, l'AFDR mettra en place dès septembre un groupe de travail consacré au statut du fermage. Vieille de presque quatre-vingts ans, cette institution mérite d'être interrogée, au titre d'un droit d'inventaire que notre association peut légitimement revendiquer. Il faut revoir les fondements historiques et sociaux du statut et les mettre en relation avec les effets, positifs ou négatifs, qu'il produit aujourd'hui sur l'agriculture française. Oserons-nous aller jusqu'à proposer un nouveau statut du fermage ? Il est bien sûr trop tôt pour le dire. Au moins pourrions-nous, forts de nos expériences diversifiées, présenter des pistes de progrès profitables à tous les acteurs du monde rural. Car, par sa centralité, le statut du fermage conditionne la vie et l'évolution de nombreuses exploitations, au point d'être un sujet incontournable dans l'ensemble de nos travaux.

Celles et ceux qui ont contribué à l'élaboration du programme de notre prochain Congrès, consacré au statut de l'exploitant agricole, en ont acquis la certitude : il est impossible d'aborder cette intéressante question sans se heurter, de près ou de loin, aux lignes de force et aux limites du statut du fermage. De là à dire que le statut du fermage conditionne le statut de l'exploitant, il n'y a qu'un petit pas, que je n'oserais toutefois franchir seul, c'est-à-dire sans vous ! J'espère donc vous retrouver nombreux à Rouen, les 11 et 12 octobre, pour débattre avec vous de ce sujet, et de nombreux autres qui nous passionnent...

François ROBBE, Président de l'AFDR

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

Le congrès AFDR 2024

Ne manquez surtout pas, les **11 et 12 octobre 2024 à Rouen**, le congrès annuel de l'AFDR. Organisé avec la section Haute-Normandie, il traitera d'un sujet qui fera débat, à n'en pas douter :

Le statut de l'exploitant agricole : zones de perturbations ?

A l'ordre du jour, l'introuvable définition de l'exploitant agricole et la question de son statut, la diversification, la délégation qui amènent à s'interroger sur le statut de l'entreprise agricole elle-même.

Le programme (ci-contre), toutes les informations pratiques et le lien pour s'inscrire sur le [site de l'AFDR](#).

30 ans de l'Institut du Droit Equin et son 28^e congrès annuel

Les inscriptions au 28^e congrès annuel de l'Institut du Droit Equin sont ouvertes. Cette année, l'évènement, qui sera aussi l'occasion de fêter les 30 ans de l'IDE, est organisé en partenariat avec l'Association Française de Droit Rural. Il aura lieu le **18 octobre 2024** au Pôle européen du Cheval (72), sur « La place de l'entreprise équine dans le paysage agricole actuel : quels enjeux juridiques ? »

Le programme détaillé ainsi que le bulletin d'inscription sont disponibles sur le [site de l'AFDR](#).

La vie des sections

Cet été, les sections régionales de l'AFDR refont le plein d'idées de conférences, colloques et formations pour vous inviter à débattre dès la rentrée. Toutes leurs actualités seront à retrouver sur [la page actualités site de l'AFDR](#).



39^{ème}
CONGRÈS NATIONAL
DE L'ASSOCIATION FRANÇAISE
DE DROIT RURAL

*Le statut de l'exploitant agricole :
zones de perturbations ?*

11 . 12 OCTOBRE 2024

BOIS-GUILLAUME Cité de l'Agriculture

Congrès ouvert au titre de la formation continue. Formateur AFDR n°11755491275



accompagnement
stratégie
Seine-Martinique



LexisNexis

PROGRAMME

Le statut de l'exploitant agricole : *zones de perturbations ?*

Lieu : Auditorium de la Cité de l'Agriculture à Bois-Guillaume

Vendredi 11 octobre



MATIN

9h00 Allocutions de bienvenue

- ❑ Monsieur le Maire de Bois-Guillaume
- ❑ Madame la Présidente de la Chambre d'agriculture
- ❑ Monsieur le Président de l'AFDR

09h40 Introduction

Qu'est-ce qu'un exploitant agricole ? François PURSEIGLE, Professeur à l'Institut National Polytechnique de Toulouse

Qu'est-ce qu'un statut ? Magali BOUTEILLE-BRIGANT, Maître de Conférences HDR à l'Université du Mans

L'introuvable définition de l'exploitant agricole

Sous la présidence de Sylvie LEBRETON-DERRIEN, Maître de Conférences HDR à la faculté de droit - Campus de Laval, Secrétaire générale nationale AFDR, AFDR du Maine

10h30 Les multiples visages de l'agriculteur : un kaléidoscope juridique, Lionel MANTEAU, Avocat honoraire, AFDR Picardie

11h00 Regards croisés des juridictions sur la notion d'exploitant agricole, Frédéric ROCHETEAU, Avocat aux conseils, AFDR Champagne Ardennes

11h20 Les nouveaux exploitants agricoles, Raphaële-Jeanne AUBIN-BROUTE, Maître de Conférences à l'université de Poitiers, Présidente de l'AFDR Centre-Ouest

11h40 Débat

12h15 Déjeuner



PROGRAMME

Le statut de l'exploitant agricole : *zones de perturbations ?*

Vendredi 11 octobre

APRÈS-MIDI

L'exploitant et la diversification

Sous la présidence de Me Nicole DAUGE, avocat au Barreau de Rouen, AFDR Haute-Normandie

14h00 Vertus et limites de la théorie de l'accessoire, Manon SAHUT, Doctorante à l'Université de Bourgogne, AFDR Haute-Normandie

14h20 La complexité des montages sociétaires et de leur mise en oeuvre, Guillaume DE LANGLADE, avocat au Barreau de Compiègne, AFDR Ile de France

14h40 Table ronde, animée par Alexis MARCOTTE, juriste, Journaliste à la France Agricole : **Réussites et difficultés de la diversification**

15h45 Pause

L'agriculture par délégation : où est l'exploitant ?

Sous la présidence de Me Catherine ROUSSELOT, avocat au Barreau de Caen, Présidente de l'AFDR Basse-Normandie

16h00 Le recours exclusif au salariat, Guilhem NOGAREDE, avocat au Barreau de Nîmes, AFDR Occitanie Est

16h20 Le recours aux ETA, Philippe LARGEAU, Président de la Fédération nationale des entrepreneurs des territoires

16h40 Agriculture déléguée et bail rural, Samuel CREVEL, avocat au Barreau de Paris

17h00 Débats

17h15 Clôture des travaux

*Bienvenue en Normandie,
bienvenue en Seine-Maritime...*

PROGRAMME

Le statut de l'exploitant agricole : *zones de perturbations ?*

Samedi 12 octobre



Pour un statut de l'entreprise agricole

*Sous la présidence de Me Laurent GARD, avocat au Barreau de Moulins,
Président de l'AFDR Auvergne*

09h15 Le modèle commercial est-il un horizon enviable ? Guillaume FAVOREU, expert foncier et agricole, AFDR Occitanie Ouest

09h35 Pour un bail rural attaché à l'entreprise plutôt qu'à l'exploitant ? Me Denis GUERARD, avocat au Barreau de Beauvais, Président de l'AFDR Picardie

09h55 L'agriculteur est-il soluble dans un statut commun d'entrepreneur ? Christine LEBEL, Maître de Conférences HDR à l'université de Besançon, Présidente de la section Bourgogne-Franche-Comté de l'AFDR, Vice-Présidente de l'AFDR

10h15 Débats

10h30 Pause

10h45 Table ronde finale : comment intégrer le modèle entrepreneurial sans banaliser l'agriculture ? animée par Carole HERNANDEZ ZAKINE, Zakine Consulting, AFDR Ile-de-France

12h00 Propos conclusifs, François ROBBE, Président de l'AFDR



II – SOMMAIRES DE JURISPRUDENCE

BAIL RURAL

1- BAIL RURAL - DROIT DE PREMPTION - PACTE DE PREFERENCE

Le fermier est titulaire d'un droit de préemption légal et d'ordre public qui prime le droit de préférence conventionnel.

Un propriétaire, Monsieur V. avait donné à bail rural diverses parcelles à la société Castellamare, aux droits de laquelle était venue une société civile d'exploitation agricole (la SCEA).

Par acte du 26 août 2006, Monsieur T avait acquis un château et les parcelles louées.

L'acte stipulait un pacte de préférence au profit de M. T pour une durée de vingt-cinq ans notamment sur les parcelles environnant le château.

Par acte du 1er janvier 2008, Monsieur V avait donné à bail rural à la SCEA d'autres parcelles Et par acte du 29 août 2014, les parcelles ont été vendues à la SCEA.

Invoquant une fraude à ses droits, Monsieur T avait saisi un tribunal judiciaire en nullité de la vente des parcelles et en substitution à la SCEA.

La question posée au juge était celle de la priorité du droit de préférence de T sur le droit de préemption de la SCEA.

La SCEA faisait grief à l'arrêt d'annuler la vente intervenue le 29 août 2014 et de lui substituer Monsieur T. Elle soutenait « que la vente d'un bien consentie au titulaire d'un droit de préemption est valable nonobstant l'existence d'un pacte de préférence conclu par le vendeur en faveur d'un tiers, dès lors que le droit de préemption prime sur le pacte de préférence. »

Pour annuler la vente, les juges d'appel avaient retenu qu'en l'espèce, « la vente consentie le 29 août 2014 à la SCEA en vertu du droit de préemption détenu par elle en sa qualité de preneur d'un bail rural, était viciée du fait de la fraude commise par Monsieur V en procédant à une telle vente quand il s'était engagé, pour une durée de 25 ans, à ne pas céder à d'autres personnes que Monsieur T les parcelles litigieuses ».

Cette motivation a été censurée par la troisième chambre civile au visa des articles L. 412-1, alinéa 1, et L. 412-4, alinéa 1, du code rural et de la pêche maritime et du principe selon lequel la fraude corrompt tout. Elle a rappelé qu'en l'état de ces textes, le fermier est titulaire d'un droit de préemption légal et d'ordre public qui prime le droit de préférence conventionnel.

Aussi, sauf à porter atteinte au caractère d'ordre public de ce droit de préemption, le bénéficiaire d'un pacte de préférence, sans préjudice de son droit à réparation, ne peut obtenir l'annulation de la vente ou sa substitution au fermier titulaire d'un droit de préemption que s'il établit un concert frauduleux du vendeur et du fermier préempteur, ayant pour unique dessein de faire échec à son droit. Et la simple connaissance par le fermier préempteur, lors de la vente, de l'existence du pacte et de la volonté du bénéficiaire de s'en prévaloir est insuffisante à caractériser ce concert frauduleux.

Aussi, en se prononçant par des motifs impropres à justifier tant le prononcé de la nullité de la vente que la substitution de Monsieur T à la SCEA, la cour d'appel avait violé les textes susvisés.

L'arrêt sera publié au bulletin compte tenu de son intérêt juridique.

► [Cass.3^{ème} civ. 11 Janvier 2024 n° 21-24.580](#) P+B (Cassation)

Bernard PEIGNOT

2- BAIL RURAL – PARTIE ESSENTIELLE DE L'EXPLOITATION

Pour apprécier si une parcelle constitue une partie essentielle d'une exploitation agricole au sens de l'article L. 411-3 du code rural, son importance doit être examinée par rapport à l'ensemble des parcelles exploitées par la même personne.

La question posée par l'arrêt était celle de savoir comment apprécier la notion de partie essentielle d'une exploitation pour décider si une parcelle est ou non soumise au statut du fermage.

Jean exploitait, depuis 1996, une parcelle de vigne, dont Anne est devenue propriétaire.

Adhérent de la coopérative viticole de sa commune, Jean lui faisait apport de son raisin à l'issue de chaque vendange.

La parcelle faisait partie d'une belle exploitation, qui produisait outre de la vigne, de arbres fruitiers. Le 24 juillet 2017, Jean a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail rural.

Le tribunal et la cour d'appel ont accueilli la demande et ont décidé que l'exploitation de la parcelle litigieuse était soumise au statut du fermage.

On sait que selon l'article L 411-3 du code rural, après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8, alinéa 1er, L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 du code rural et de la pêche maritime.

Or, pour juger que la parcelle de vigne, exploitée par Jean, constituait une partie essentielle de son exploitation et exclure l'existence d'un bail dérogatoire, l'arrêt, après avoir constaté qu'il exploitait par ailleurs des terres arboricoles, avait retenu que l'attestation du président de la cave du 10 février 2022 démontrait que la parcelle litigieuse représentait entre 2019 et 2021 une moyenne de 25 % du chiffre d'affaire de celui-ci sur la part viticole de son exploitation.

Pour la haute juridiction, en se déterminant ainsi, la cour d'appel, qui s'est fondée sur des éléments impropres à établir si, à la date de conclusion du bail, la parcelle litigieuse constituait une partie essentielle de l'exploitation du locataire, prise dans son ensemble, n'a pas donné de base légale à sa décision.

Autrement dit, pour apprécier si une parcelle constitue une partie essentielle d'une exploitation agricole, son importance doit être examinée par rapport à l'ensemble des parcelles exploitées par la même personne et non pas seulement en fonction des parcelles de même nature.

► [Cass.3^{ème} civ.29 février 2024 n° 22-17.461](#) (cassation)

BP

3 - BAIL RURAL - FIXATION DU FERMAGE - RESILIATION DU BAIL - AGISSEMENTS DU PRENEUR

La clause d'un bail à ferme fixant le fermage à une fraction de la récolte du fermier est illicite, ce qui ouvre une action en régularisation pour fermage illicite.

Par acte du 16 novembre 1991, un propriétaire avait donné à bail à ferme à un exploitant diverses parcelles de terre, moyennant un « *fermage annuel égal à un cinquième de la récolte produite sur les parcelles louées, fruits bruts, bord de champ, non logés* ».

Le 2 décembre 2018, le bailleur a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux aux fins d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire pour évaluer les fermages dus depuis l'année 2013 en fonction de la récolte produite sur les parcelles louées.

Après dépôt du rapport d'expertise, il a sollicité la résiliation du bail et la condamnation du preneur à lui payer diverses sommes au titre des fermages dus pour les années 2013 à 2019. Le preneur a demandé, à titre reconventionnel, la nullité de la clause fixant le fermage. Pour rejeter la demande du preneur en nullité de la clause fixant le fermage, l'arrêt retient qu'un fermage fixé par référence à la denrée visée par l'arrêté préfectoral alors applicable, mais ne respectant pas les

minima et maxima fixés par l'autorité administrative, n'ouvre pas au fermier une action en nullité mais une action en révision.

Au visa des articles L. 411-11 et L. 411-14 du code rural et de la pêche maritime, la troisième chambre civile a censuré cette motivation.

Elle a rappelé que selon l'article L. 411-11, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. Et la quantité de denrées ne peut fluctuer au cours du bail en fonction de variables non conformes aux dispositions de l'article L. 411-11 précité¹.

Et selon l'article L. 411-14 les dispositions précitées sont d'ordre public. Aussi, la clause d'un bail à ferme fixant le fermage à une fraction de la récolte du fermier est illicite, ce qui ouvre une action en régularisation pour fermage illicite.

En statuant comme elle l'a fait, alors qu'elle avait constaté que le fermage était fixé à un cinquième de la récolte produite sur les parcelles louées, la cour d'appel a violé les textes susvisés. La Cour de cassation s'est également prononcée sur la demande de résiliation du bail formée par la bailleuse. Les juges du fond avaient accueilli cette demande en retenant que l'absence d'assurance contre le risque "grêle" et la perte de la récolte en raison de l'épisode de gel survenu en mai 2019 attestaient du comportement négligent du preneur et avaient porté préjudice au bailleur ; ils avaient ajouté que le fait pour le preneur de n'avoir pas tenu une comptabilité permettant de vérifier la quantité des récoltes produites compte tenu des modalités de calcul du fermage constituait une faute grave.

Cette motivation a, également, été censurée au visa de l'article L. 411-31, I, 2°, du code rural et de la pêche maritime :

Selon ce texte, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Or, en l'espèce, les juges d'appel se sont déterminés par des motifs impropres à caractériser la compromission de la bonne exploitation du fonds.

► [Cass.3^{ème} civ.29 février 2024 n° 22-17.362](#) P+B (Cassation)

BP

4 – BAIL RURAL - CHANGEMENT DE DESTINATION - RESILIATION

Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le 1er janvier 2005, des époux propriétaires de diverses parcelles agricoles les avaient donné à bail rural à un exploitant preneur.

Par acte du 6 mars 2020, les bailleurs avaient signifié au preneur un congé pour le 31 décembre 2022, au visa de l'article L. 411-47 du code rural et de la pêche maritime, au motif qu'un projet de construction était envisagé sur les parcelles visées au bail.

Le 2 juillet 2020, le preneur avait saisi un tribunal paritaire des baux ruraux aux fins d'annulation du congé. La procédure visée à l'article L 411-32 du code rural avait-elle été respectée ?

Selon ce texte, le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Et lorsqu'existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

¹ Cass.3e Civ., 21 janvier 2009, n° 07-20.233, Bull. 2009, III, n° 18.

En l'espèce, pour rejeter la demande en annulation du congé, l'arrêt avait retenu qu'il contenait l'engagement du propriétaire de changer la destination des terrains, puisqu'il mentionnait un projet de construction sur les parcelles concernées que le preneur ne pouvait ignorer, puisqu'il avait été informé par le notaire des bailleurs du projet de vente et de la faculté d'exercer son droit de préemption, et qu'il avait de plus, avant la réception du congé, déposé un recours contre le permis d'aménager délivré, par le maire de la commune, pour la création de treize lots à bâtir.

Cette motivation a été censurée par la haute juridiction au visa de l'article L 411-32 : en effet, en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les terrains litigieux étaient classés en zone urbaine au sens du texte susvisé, et à défaut, si l'autorité administrative avait autorisé un changement de la destination agricole des parcelles, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

La Cour de cassation exerce un strict contrôle sur la mise en œuvre de la procédure de résiliation pour changement de destination, au sens de l'article L 411-32 du code rural.

► [Cass.3^{ème} civ. 14 mars 2024 n° 22-17.652 \(cassation\)](#)

BP

5 – BAIL RURAL - CESSIION PROHIBÉE - ABANDON DE L'EXPLOITATION

En cas de cession prohibée du bail à une société, en cas de départ du preneur, le bailleur peut solliciter la résiliation sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice.

Invoquant un apport de son droit au bail rural par la preneuse] à l'exploitation agricole à responsabilité limitée J. (l'EARL), sans l'agrément du bailleur, le bailleur, propriétaire des parcelles louées, a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande de résiliation de bail.

Les juges avaient écarté la demande en retenant que la non-participation effective du preneur, à l'exploitation des terres affermées qui avaient été mises à disposition de l'EARL et étaient exploitées par son fils, devenu associé et seul gérant de l'EARL, ne portait pas préjudice au bailleur.

Cette motivation a été censurée par la Cour de cassation, 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, dont elle rappelé la teneur : toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur.

Et le preneur, associé d'une société à objet principalement agricole qui met à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Enfin, selon l'article L 411-31, le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il justifie soit d'une contravention aux dispositions de l'article L. 411-35, soit, si elle est de nature à porter préjudice au bailleur, d'une contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application de l'article L. 411-37. Aussi, le preneur qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participe plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonne la jouissance du bien loué à cette société et procède ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit.

Il en résulte que 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 préjudice².

Or pour rejeter la demande de résiliation formée par le bailleur, l'arrêt avait retenu que la preneuse, titulaire d'un bail verbal, avait mis les terres louées à disposition de l'EARL et que si elle ne participait plus aux travaux de l'EARL, cette situation ne portait pas préjudice au bailleur, qui n'alléguait aucun défaut d'entretien ou d'exploitation des terres.

² Cass.3^{ème} civ.12 octobre 2023 n° 21-20.212 et 21-22.101 P+B

Aussi, en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'avait pas tiré les conséquences légales de ses constatations, avait violé les textes susvisés.

On retiendra qu'en cas de cession prohibée du bail à une société, en cas de départ du preneur, le bailleur peut solliciter la résiliation sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°, sans être tenu de démontrer un préjudice.

► [Cass.3^{ème} civ. 14 mars 2024 n° 22-18.203](#) (cassation)

BP

6 – BAIL RURAL - CESSION DE BAIL - EFFETS A L'EGARD DU BAILLEUR

La cession d'un bail rural, même autorisée en justice, ne produit effet à l'égard du bailleur que s'il est partie à l'acte de cession, si l'acte lui est notifié, ou s'il en prend acte. La qualité de destinataire du congé s'appréciant à la date de la délivrance de l'acte, celui-ci est valablement délivré au preneur en place dès lors qu'à cette date, aucune cession du bail, autorisée en justice, opposable au bailleur, n'était intervenue.

En l'espèce, les bailleuses délivrent à leur preneur (ci-après le père) un congé fondé sur l'âge de la retraite. Celui-ci saisit le tribunal paritaire des baux ruraux et obtient, par un jugement du 18 mai 2015 assorti de l'exécution provisoire, l'autorisation de céder le bail à son fils (ci-après le fils) et l'annulation du congé. Les bailleuses forment appel et, par arrêt du 12 septembre 2017, la cour d'appel confirme le jugement. Entretemps, par acte du 30 novembre 2015, les bailleuses ont délivré un congé pour reprise au père à effet au 30 septembre 2018. Ce congé est contesté par le preneur et l'affaire est retirée du rôle dans l'attente de l'arrêt à intervenir sur le congé pour âge. La cession de bail est réalisée par acte authentique du 11 avril 2018, notifié aux bailleuses le 22 mai 2018. L'affaire relative à la contestation du congé pour reprise est remise au rôle et, par jugement du 6 janvier 2020, le congé est annulé et le tribunal constate que le bail s'est tacitement renouvelé le 30 septembre 2018. Ce jugement a été confirmé par arrêt du 14 décembre 2021.

Pour statuer ainsi, la cour d'appel a retenu que le congé avait été délivré au père seul et qu'aucun congé n'avait été signifié à son fils, cessionnaire, nonobstant le jugement du 18 mai 2015 qui avait autorisé la cession du bail avec exécution provisoire, celle-là matérialisée par un acte du 11 avril 2018 suite à l'arrêt définitif du 12 septembre 2017.

Sur pourvoi des bailleuses, la Cour de cassation casse cet arrêt.

Selon l'article 1216 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016, un contractant, le cédant, peut céder sa qualité de partie au contrat à un tiers, le cessionnaire, avec l'accord de son cocontractant, le cédé. Cet accord peut être donné par avance, notamment dans le contrat conclu entre les futurs cédant et cédé, auquel cas la cession produit effet à l'égard du cédé lorsque le contrat conclu entre le cédant et le cessionnaire lui est notifié ou lorsqu'il en prend acte. La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité.

Il en résulte que la cession du bail rural au profit de l'un des cessionnaires visés par l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, même autorisée en justice, ne produit effet à l'égard du bailleur que s'il est partie à l'acte de cession, si l'acte lui est notifié, ou s'il en prend acte.

Par ailleurs, selon l'article L. 411-47, le bailleur qui s'oppose au renouvellement doit notifier congé au preneur par acte extra-judiciaire, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. Or la qualité de preneur du destinataire s'apprécie à la date de la délivrance du congé.

En conséquence, c'est à tort que la cour d'appel a annulé le congé pour reprise délivré au preneur (le père) par acte du 30 novembre 2015 dès lors qu'à cette date, aucune cession du bail au profit du fils, autorisée par jugement du 18 mai 2015 assorti de l'exécution provisoire, opposable aux bailleuses, n'était intervenue.

En statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles 1216 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, L. 411-35 alinéa 1, L. 411-47 alinéa 1 et L. 411-58 du code rural.

► [Cass.3^{ème} civ. 11 janvier 2024, n°22-15.661, P+B \(cassation\)](#)

Olivia FESCHOTTE-DESBOIS

7 – BAIL RURAL - CESSION DU BAIL - CLAUSE REPUTEE NON ECRITE

La clause insérée dans un bail à ferme, par laquelle le bailleur donne son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, doit être réputée non écrite et l'action tendant à le voir constater n'est pas soumise à prescription.

En l'espèce, la bailleuse délivre congé pour âge au preneur, par acte du 27 juin 2019 à effet au 31 décembre 2020. Le bail à long terme contenant une clause stipulant que le preneur pourrait faire apport de son droit au bail à une société agricole conformément aux termes de l'article L 411-38 du code rural et de la pêche maritime, et que le bailleur donnait d'ores et déjà son accord pour cet apport, le preneur signifie à la bailleuse l'apport de son droit au bail à une société d'exploitation agricole par acte du 4 octobre 2019.

Le preneur et la bailleuse ont saisi le tribunal paritaire, l'un en annulation du congé, l'autre en résiliation du bail pour cession prohibée.

Par arrêt du 17 mars 2022, la cour d'appel a réputé non-écrite la clause d'apport du droit au bail à une société agricole insérée au bail et déclaré nul l'apport du droit au bail à la SCEA.

Pour statuer ainsi, la cour d'appel a, d'une part, retenu que la clause litigieuse, rédigée en termes généraux, ne permettait pas d'identifier le bénéficiaire éventuel de l'apport et ne pouvait constituer un agrément personnel du bailleur. D'autre part, elle a rejeté la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action tendant à faire déclarer la clause non écrite dès lors que cette clause constituait une violation d'une disposition d'ordre public.

Par l'arrêt commenté, la Cour de cassation rejette le pourvoi formé contre cet arrêt.

Elle rappelle que les dispositions de l'article L 411-38 du code rural et de la pêche maritime, selon lesquelles le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier, sont d'ordre public.

Or, selon l'article L. 415-12 du même code, toute disposition restrictive des droits stipulés par le titre 1^{er} de ce code est réputée non écrite.

En conséquence une clause, insérée dans un bail à ferme, selon laquelle le bailleur donne son accord pour l'apport par le preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, doit être réputée non écrite.

Et l'action tendant à le voir constater n'est pas soumise à prescription.

L'apport de cet arrêt est double.

Il en résulte premièrement que la clause par laquelle le bailleur agréé par avance l'apport par le preneur de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants est licite. Mais elle ne l'est qu'à la condition que la société soit identifiée, ce qui fait écho à un précédent arrêt par lequel la Cour de cassation avait approuvé une cour d'appel ayant déclaré non écrite la clause insérée dans un bail à long terme, portant en termes généraux agrément par le bailleur de la cession aux descendants du preneur, sans qu'il soit possible de les identifier³.

Cela peut toutefois paraître surprenant puisqu'une société peut se transformer et changer d'associés entre la signature du bail et le moment où le preneur décidera de lui faire apport de son droit au bail, ce qui n'est pas le cas du cessionnaire personne physique auquel le preneur est par avance autorisé à céder son bail.

³ Cass. 3^{ème} civ., 20 décembre 2018, n°17-20.936

Il en résulte deuxièmement que l'action tendant à voir réputer non écrite une clause restrictive des droits stipulés par le titre 1^{er} du code rural et de la pêche maritime n'est pas soumise à prescription. Un arrêt assez récent avait pareillement jugé qu'une clause figurant dans un bail de 24 ans, donnant la faculté – réservée par l'article L 416-3 aux baux de 25 ans - aux parties de mettre fin chaque année au bail renouvelé sans avoir à en justifier, restreignait les droits que confère le statut du fermage à la locataire et devait, en application de l'article L. 415-12 du code rural et de la pêche maritime, être réputée non écrite. La Cour de cassation avait approuvé la cour d'appel d'avoir jugé que cette clause, qui était réputée n'avoir jamais existé, n'était pas susceptible d'avoir produit des effets et que l'action tendant à voir tirer les conséquences de ce caractère non écrit n'était pas soumise à la prescription quinquennale⁴.

► [Cass.3^{ème} civ. 8 janvier 2024, n°22-16.422, P+B \(rejet\)](#)

OFD

8 – BAIL RURAL - ACTION EN REPETITION DE L'INDU

Est recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés l'action en répétition de l'indu exercée contre l'épouse, lors qu'elle était, au moins pour partie, propriétaire en commun, avec son époux, des biens donnés à bail à l'occasion de la cession des éléments de son exploitation, ce dont il résultait qu'elle était bailleuse au moment de la cession.

L'article L. 411-74 du code rural et de la pêche maritime prohibe les pas de porte et institue une action en répétition de l'indu lorsqu'à l'occasion d'un changement d'exploitant, le bailleur, le preneur sortant ou tout intermédiaire a reçu, directement ou indirectement une remise d'argent ou de valeurs non justifiée ou a imposé la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

En revanche, lorsqu'elle est exercée contre le preneur sortant, l'action est soumise à la prescription quinquennale de droit commun.

En l'espèce, l'épouse exploitante avait cédé à titre onéreux à l'un de ses enfants des éléments de son exploitation agricole par acte du 31 mars 1998. Concomitamment, les deux époux avaient consenti à ce fils un bail rural à long terme sur des immeubles dépendant de la communauté conjugale et sur des immeubles appartenant en propre à l'époux.

En 2019, le fils preneur a saisi le tribunal paritaire d'une action en répétition de l'indu dirigée contre ses parents.

Par arrêt du 4 mars 2022, la cour d'appel a déclaré son action irrecevable comme forclosée. Pour statuer ainsi, elle a relevé que l'épouse n'étant pas seule propriétaire de l'intégralité des parcelles, elle ne pouvait avoir la qualité de bailleur mais devait être considérée comme preneur sortant lors de la cession de l'exploitation intervenue le 31 mars 1998, de sorte que le délai de prescription applicable était le délai quinquennal de droit commun.

L'arrêt est cassé au visa de l'article 1425 du code civil, selon lequel les époux ne peuvent l'un sans l'autre, donner à bail un fonds rural dépendant de la communauté, et de l'article L 411-74 du code rural et de la pêche maritime précité.

Dès l'instant où il ressortait des constatations de l'arrêt que l'épouse était, au moins pour partie, propriétaire en commun avec son époux des terres données à bail à compter du 31 mars 1998, il en résultait qu'elle était bailleuse au moment de la cession, de sorte que la cour d'appel a violé les textes susvisés

► [Cass.3^{ème} civ. 29 février 2024, n°22-15.852, inédit \(cassation\)](#)

OFD

⁴ Cass. 3^{ème} civ., 18 mars 2021, n°20-12.522

9 – BAIL RURAL - CESSION DU BAIL – PREUVE

Viole l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis la cour d'appel qui, pour refuser d'autoriser la cession du bail, énonce que la preuve n'est pas rapportée que les preneurs ont informé la bailleuse de la cessation d'activité de l'un d'eux et sollicité la poursuite du bail au nom du co-preneur restant, quand ils produisaient le récépissé d'envoi du courrier ayant cet objet.

La cession du bail étant une exception au principe de l'incessibilité du bail posé par l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, la jurisprudence considère qu'il s'agit d'une faveur réservée au preneur qui s'est constamment acquitté de toutes les obligations nées de son bail.

Selon l'alinéa 3 de ce texte, lorsqu'un co-preneur cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le co-preneur restant dispose d'un délai de trois mois à compter de cette cessation pour demander que le bail se poursuive à son seul nom.

Le manquement à cette obligation, s'il ne peut justifier le prononcé de la résiliation du bail depuis un arrêt du 30 novembre 2023⁵, peut suffire à motiver le rejet de la demande d'autorisation de cession du bail.

En l'espèce, des époux co-preneurs avaient sollicité de la bailleuse l'autorisation de céder leur bail à leur fille. La bailleuse s'y était opposée, au motif qu'elle n'avait pas été informée dans le délai de trois mois imparti, de la cessation de l'exploitation de l'époux co-preneur antérieurement intervenue, ni saisie d'une demande de poursuite du bail au profit de l'épouse co-preneur restant, ce qui les constituait de mauvaise foi. Les preneurs avaient donc demandé au tribunal paritaire d'autoriser la cession et affirmaient avoir informé la bailleuse et demandé la poursuite du bail au seul nom de l'épouse par un courrier du 18 septembre 2017. La cour d'appel leur a refusé l'autorisation de cession, dès lors qu'ils ne rapportaient pas preuve de l'envoi à la bailleuse du courrier d'information précité.

L'arrêt est cassé pour dénaturation de l'écrit, les preneurs produisant un formulaire mentionnant un récépissé d'envoi de leur courrier du 19 septembre 2017.

Et par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif ayant rejeté la demande d'autorisation de cession entraîne celle des chefs de dispositif ordonnant la résiliation du bail et l'expulsion des preneurs, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

► [Cass.3^{ème} civ. 29 février 2024, n°22-16.986, inédit \(cassation\)](#)

OFD

SAFER

10 – SAFER - DECISION DE PREEMPTION - ACTION EN ANNULATION - PRESCRIPTION

Toute action en justice contestant la décision de préemption pour mise en cause du respect des objectifs définis à l'article L. 143-2 du CRPM doit être intentée avant l'expiration d'un délai de forclusion de six mois à compter de la date à laquelle la décision motivée de rétrocession a été rendue publique.

La Cour de cassation vient de rappeler comment se combinent les points de départ du délai de six mois d'une action en annulation de la décision de préemption de la Safer sur le fondement des articles L. 143-13 et L. 143-14 du CRPM.

Une SCI avait acquis d'un propriétaire des parcelles agricoles. La SAFER a exercé son droit de préemption. La SCI s'est portée candidate pour acquérir les parcelles en cause mais la SAFER a préféré les rétrocéder à un autre candidat.

⁵ Cass. 3^{ème} civ. 30 novembre 2023, n°21-22.539

La décision de préemption de la SAFER, et les actes de vente subséquents, ayant été annulés par la cour d'appel pour insuffisance de motivation, la SAFER a formé un pourvoi en cassation. Le pourvoi critiquait notamment le chef de l'arrêt ayant déclaré recevable l'action en annulation de la décision de préemption. Deux points de départ différents sont prévus en fonction du moyen invoqué au soutien de l'action. En principe, et conformément aux dispositions de l'article L. 143-13 du CRPM, la personne voulant contester la décision de préemption dispose d'un délai de six mois pour agir à compter du moment où la décision de préemption réalisée par la SAFER a été rendue publique. Toutefois lorsque l'action prend appui sur une violation par la SAFER de ses objectifs légaux, le délai de six mois commence à courir à compter du jour où les décisions motivées de rétrocession ont été rendues publiques.

En l'espèce, la décision de rétrocession de la parcelle avait été publiée par affichage en mairie le 11 juin 2007 et la SCI avait délivré son assignation à la SAFER le 12 octobre 2007.

La Cour de cassation a donc approuvé la cour d'appel d'avoir retenu que l'action engagée par la SCI était recevable dès lors que cette assignation mettant en cause le respect des objectifs de la loi, avait bien été délivrée avant l'expiration du délai de six mois, prévue à l'article 143-14 du CRPM.

► [Cass. 3^e civ. 11 janvier 2024 n° 22-12.166 et 22-12.807](#)

Frédéric ROCHETEAU

11 – SAFER - DECISION DE PREEMPTION - ANNULATION

Est suffisamment motivée, pour comporter une analyse concrète des données locales et des besoins du secteur agricole, la décision de préemption de la SAFER qui, en plus de mentionner les objectifs de l'acquisition des parcelles, décrit avec précision l'ensemble parcellaire, le type d'agriculture qui y est effectué, et les projets qui pourraient se révéler au moment de l'appel à candidature.

La Cour de cassation maintient un contrôle exigeant sur la motivation des décisions de préemption des SAFER.

S'étant vue notifier un projet de vente sur des parcelles agricoles, la SAFER avait décidé d'exercer son droit de préemption. Elle avait indiqué, dans sa décision, que la préemption poursuivait les deux premiers objectifs de l'article L. 143-2 du CRPM. Après avoir décrit la situation et la contenance du bien cause et précisé qu'il se trouvait dans la zone agricole d'une commune ayant son agriculture tournée vers l'élevage porcin et bovin, la SAFER avait observé que le parcellaire se situait en limite d'une exploitation de type porcin. La SAFER concluait sa décision en indiquant que l'acquisition du bien en cause permettra - de maintenir une vocation agricole dans ce secteur, - de favoriser l'acquisition en pleine propriété par un agriculteur, en zone de montagne où les agriculteurs rencontrent des difficultés dans la maîtrise du foncier, - d'assurer la consolidation économique des exploitations en place.

La SAFER ayant exercé son droit de préemption, l'acquéreur évincé l'a assigné aux fins d'annulation de cette décision pour insuffisance de motivation. Débouté en appel, l'acquéreur évincé s'est pourvu en cassation contestant notamment la motivation de la décision de préemption.

La Cour de cassation a rejeté son pourvoi. Elle a approuvé la cour d'appel d'avoir jugé que cette décision était suffisamment motivée dès lors qu'elle « *mentionnait les motifs de l'acquisition rentrant dans le cadre des objectifs de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, décrivait de façon détaillée l'ensemble du parcellaire, indiquait que l'agriculture de la commune était tournée vers l'élevage porcin et bovin et précisait que plusieurs projets pourraient se révéler au moment de l'appel à candidature fait par la SAFER, dont celui de l'éleveur porcin situé en limite des parcelles préemptées* ».

► [Cass. 3^e civ. 25 janvier 2024 n° 22-10.305](#)

FRO

12 – SAFER - DROIT DE PREEMPTION - CONTESTATION - DELAI POUR AGIR - POINT DE DEPART

Le vendeur dispose de six mois pour agir en contestation d'une décision de préemption prise par la SAFER à compter du jour où cette décision lui a été notifiée.

Une SAFER ayant son droit de préemption, le vendeur dont les projets avaient été contrariés, a assigné celle-ci en annulation de sa décision de préemption. Mais le tribunal puis la cour d'appel ont déclaré irrecevable sa demande pour avoir été intentée plus de six mois à compter du jour où elle avait été affichée en mairie.

Le pourvoi formé par le vendeur donne l'occasion à la Cour de cassation de rappeler le point de départ du délai pour agir en contestation d'une décision de préemption de la SAFER.

Si les articles R. 142-4 et R. 143-11 du CRPM prévoient que le point de départ du délai commence correspond au jour de l'affichage en mairie, ce point de départ est assorti d'une condition suspensive : encore faut-il que le plaignant ait bien été destinataire de cette notification individuelle. À défaut, le délai n'a jamais commencé à courir et l'action demeure recevable.

Dans un arrêt de principe du 30 octobre 2013 (n°12-19.870 P.), la Haute Juridiction avait jugé que le délai de 6 mois ne peut courir contre un acquéreur évincé ou un candidat non retenu à qui la décision qu'il entend contester n'a pas été notifiée. Il est désormais acquis que le seul affichage en mairie ne saurait constituer pour le tiers acquéreur évincé par la préemption le point de départ de son délai pour agir comme ne lui garantissant pas le droit à un recours effectif.

Il en va de même pour vendeur qui doit se voir notifier personnellement la décision de préemption par la SAFER, pour que son délai de 6 mois, lui permettant d'agir, commence à courir.

► [Cass. 3^e civ. 25 janvier 2024, n° 22-14.033](#)

FRO

13 – SAFER - MANDAT APPARENT - ERREUR LEGITIME

La SAFER ne peut invoquer une erreur légitime et se prévaloir de la théorie du mandat apparent, lorsqu'elle ne s'est pas suffisamment renseignée sur l'identité de la personne physique représentant la personne morale, dont elle envisage d'acquérir les parcelles.

La Cour de cassation admet que certains éléments puissent remettre en cause le fait que la SAFER a pu légitimement croire que le notaire, officier public et ministériel, chargé d'instrumenter et investi d'une mission légale d'information du prix, des charges, des conditions et modalités de la vente projetée, avait le pouvoir d'engager le vendeur.

En l'espèce, le gérant d'un GFA avait signé une promesse synallagmatique de vente au profit d'une SARL. La SAFER a exercé son droit de préemption, mais la vente n'a jamais été réitérée en raison de l'opposition de l'un des associés du GFA.

Cet associé a assigné le GFA, la SAFER et la SARL aux fins d'obtenir la nullité de la promesse de vente et subséquemment de la décision de préemption, aux motifs que la promesse de vente était contraire à l'objet social du GFA. La cour d'appel a fait droit à cette demande.

La SAFER a formé un pourvoi qui a été rejeté par la Cour de cassation. Elle a d'abord relevé que l'objet social du GFA consistait dans l'acquisition et la gestion par tous moyens d'un patrimoine immobilier agricole et n'envisageait pas la vente d'immeuble de sorte que la décision d'aliéner ne pouvait être prise qu'à l'unanimité des associés.

Puis, elle a considéré que si « *lorsque le notaire agit sans y être invité par le propriétaire ou sur le fondement d'un consentement à la vente qui n'a pas été valablement exprimé, la SAFER peut invoquer la théorie du mandat apparent pour faire déclarer la préemption régulière (...) il faut que son erreur ait été légitime* » (...).

En l'occurrence, elle a estimé que « la connaissance par la SAFER de l'identité de la personne physique représentant la personne morale était une information indispensable pour asseoir sa croyance légitime que le notaire, officier public et ministériel chargé d'instrumenter, disposait bien du pouvoir d'engager le GFA, et qu'en l'absence de cette information et d'une copie de la délibération manifestant son consentement à l'acte, la SAFER ne pouvait pas se prévaloir de la régularité du mandat ».

Il est donc des circonstances dans lesquelles la SAFER doit vérifier que le notaire qui lui a notifié une déclaration d'intention d'aliéner, a été valablement mandaté.

► [Cass. 3^e civ. 8 février 2024, n° 22-18.015](#)

FRO

SUCCESSION

14 – SUCCESSION - RAPPORT DES LIBERALITES - REGLE DE SUBROGATION LIQUIDATIVE

La règle de subrogation liquidative contestée selon laquelle, si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, il est tenu compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition, est une déclinaison de la technique de la dette de valeur. Cette règle permet de parer aux risques de fraude consistant, pour l'héritier donataire, à limiter artificiellement le montant du rapport, en vendant le bien donné pour procéder à un autre investissement à son seul profit.

Une mère avait consenti à ses cinq enfants une donation-partage portant sur la nue-propriété de diverses parcelles de vignes. Le même jour, elle avait constitué avec eux un GFA et y avait apporté l'usufruit de ces parcelles, tandis que ses enfants y apportaient la nue-propriété. Les parcelles avaient ensuite été données à bail par le GFA à une SCEA.

La mère est décédée, en laissant pour lui succéder ses cinq enfants. L'un d'entre eux a assigné ses cohéritiers en partage, en sollicitant la requalification de la donation-partage en donation simple et le rapport par ses frères et sœurs de la valeur, au jour du partage, des vignes données.

Le tribunal a fait droit à la demande d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage, mais rejeté la demande en requalification de l'acte de donation-partage et toute demande de rapport y afférent. La cour d'appel, infirmant le jugement sur ce second chef, a ordonné la requalification de la donation-partage en donation simple. Elle a dit que les donataires devaient rapporter à la succession les biens subrogés à leur quote-part de parcelles données en nue-propriété et apportées au GFA, selon leur état au jour de l'acquisition et leur valeur au jour du partage.

A l'occasion du pourvoi formé à l'encontre de cette décision, les donataires ont contesté la conformité à la constitution de l'article 860, alinéa 2 du code civil, qui dispose que « si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tient compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition » en faisant valoir que ce texte a pour effet de priver le gratifié, qui a réalisé une plus-value en vendant le bien donné et en plaçant le prix de vente, d'une partie de cette plus-value pour en faire profiter ses cohéritiers.

La Cour de cassation a refusé de transmettre la question prioritaire de constitutionnalité ainsi posée. Elle a considéré que la règle de subrogation liquidative contestée selon laquelle, si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, il est tenu compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition, est une déclinaison de la technique de la dette de valeur. Et elle a estimé que cette règle permet de parer aux risques de fraude consistant, pour l'héritier donataire, à limiter artificiellement le montant du rapport, en vendant le bien donné pour procéder à un autre investissement à son seul profit.

► [Cass. 1^e civ., 14 février 2024, n° 23-19.059](#)

FRO

CHEMIN D'EXPLOITATION

15 - CHEMIN D'EXPLOITATION - QUALIFICATION

Un chemin peut être qualifié de chemin d'exploitation dès lors qu'il permet l'exploitation d'un fonds et facilite la communication entre des fonds, peu importe la réalisation d'une urbanisation ultérieure.

La question relative à cette affaire portait sur la qualification de chemin d'exploitation : doit-il desservir une exploitation agricole ?

Selon les termes de l'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime définissant les chemins d'exploitation « *Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés.* ».

L'ambiguïté rédactionnel auquel a dû répondre la Cour de cassation portait sur les termes « *... ou à leur exploitation ...* ».

M. K, propriétaire d'un ensemble immobilier constitué de deux parcelles, reliées par un chemin, a assigné M. et Mme [O], propriétaires indivis de ce chemin, en cessation d'empiètement. En appel, ce propriétaire fit valoir que cette parcelle avait la nature d'un chemin d'exploitation. Les juges d'appel rejetèrent sa demande au motif que l'attestation, faisant état d'une utilisation du passage litigieux aux fins de stockage dans un bâtiment situé sur l'une des deux parcelles appartenant au demandeur, de produits d'un commerce d'épicerie-mercerie exercé dans un bâtiment situé sur l'autre parcelle, excluait la qualification de chemin d'exploitation, dès lors que cette activité ne se rapportait pas à une activité agricole.

La Cour de cassation, saisie par le demandeur, cassa cet arrêt au visa de l'article L. 162-1 du Code rural et de la pêche maritime en considérant qu'un chemin d'exploitation n'a pas nécessairement un usage agricole, et que l'urbanisation ultérieure de la commune ne fait pas obstacle à cette qualification, dès lors que l'usage d'exploitation ou de communication entre ces fonds subsiste.

Le critère d'activité réalisée ou de communication entre les fonds est essentiel.

Une décision plus ancienne avait précisé que le texte visé ne distinguait pas la nature de l'exploitation des fonds pour qualifier un passage de chemin d'exploitation (Cass. 3^e civ., 3 mai 202, n°11-15010).

► [Cass. 3e civ., 25 janvier 2024, n° 22-15.554 \(rejet\)](#)

Lionel MANTEAU

III – DOCTRINE

- R.-J. AUBIN-BROUTÉ**, L'agriculture de précision : quelle(s) liberté(s) ? RDR mars 2024, dossier 19
- C. BEUCHER**, L'Institut de droit équin, partenaire juridique de référence de la filière équine, RDR janv. 2024, entretien 1
- L. BODIGUEL**, Pour un renouveau des projets alimentaires territoriaux, RDR fév. 2024, étude 5
- J. BOMBARDIER**, Des avocats au salon de l'agriculture, RDR fév. 2024, entretien 2
- H. BOSSE-PLATIERE et D. KRAJESKI**, Hommage à Jean-Jacques Barbiéri (1954-2024), RDR fév. 2024, repère 2
- L. CANALI**, Eaux destinées à la consommation humaine - Recours en manquement - Directive 98/83 - Obligation de résultat, RJE mars 2024 (vol.49), pages 231 à 233
- G. CERQUEIRA**, La démocratie, garante de la sécurité alimentaire française, RDR fév. 2024, alerte 16
- S. CREVEL**, Bail à long terme, pas d'âge pour le long terme (note sous Cass. 3e civ., 26 oct. 2023, n° 21-25.745) RDR janv. 2024, comm. 1 ; Prescription de l'action en requalification : Une requalification rechargeable (note sous Cass. 3e civ., 16 nov. 2023, n° 21-18.360) RDR janv. 2024, comm. 3 ; Mise en demeure de payer le fermage : un acte précontentieux (note sous Cass. 3e civ., 14 déc. 2023, n° 22-16.751) RDR fév. 2024, comm. 9 ; Départ d'un copreneur : Quand la désunion des copreneurs ne fait plus nécessairement leur faiblesse (ou chronique de revirements non annoncés) (note sous Cass. 3e civ., 30 nov. 2023, n° 21-22.539 et Cass. 3e civ., 16 nov. 2023, n° 22-14.383) RDR fév. 2024, comm. 10 ; Pas de prescription contre l'apport en blanc (note sous Cass. 3e civ., 8 févr. 2024, n° 22-16.422) RDR mars 2024, comm. 15 ; Autorisation d'exploiter : Contre le verdict des points (note sous CE, 12 déc. 2023, n° 462416) RDR mars 2024, comm. 16
- L. DAYDIE**, Libertés fondamentales : le lien affectif à l'animal, nouveau corollaire du droit à la vie privée (note sous CE, Ord., juge des référés, 20 nov. 2023, n° 489253) RDR janv. 2024, comm. 7 ; La Cour européenne des droits de l'homme valide l'interdiction de l'abattage sans étourdissement en Belgique, RDR mars 2024, alerte 38
- S. de LOS ANGELES**, Droit de préférence forestier : Pour une notification, être une offre ou ne pas être (note sous Cass. 3e civ., 28 sept. 2023, n° 22-15.576) RDR janv. 2024, comm. 4
- C. DECHESNE-CEARD**, La retraite des non-salariés agricoles, le droit au particularisme et à la parité, RDR janv. 2024, dossier 7
- A. DENIZOT**, Les robots en agriculture : quelle(s) responsabilité(s) ? RDR mars 2024, dossier 18
- X. DESJARDINS**, Ce que nous disent les débats sur le « Zéro artificialisation nette » des défis de la planification écologique, RJE mars 2024 (vol. 49), pages 9 à 12
- N. DISSAUX**, La transition numérique : quel(s) impact(s) pour le droit rural ? RDR mars 2024, dossier 11
- Th. DOUVILLE**, Données agricoles et droit européen de la gouvernance des données, RDR mars 2024, dossier 12
- D. GADBIN**, Reconquête des zones humides : l'UE à la manœuvre, RDR janv. 2024, Repère 1 ; Centrale biomasse : quel recours pour une ONG environnementale contre un prêt de la BEI ? (note sous CJUE, 3e ch., 6 juill. 2023, aff. jtes C-212/21 P et C-223/21 P, Banque européenne d'investissement (BEI) c/ ClientEarth, ECLI:EU:C:2023:546) RDR janv. 2024, comm. 8 ; L'Europe des stratégies agricoles nationales, symphonie inachevée, RDR fév. 2024, étude 4 ; Droit rural, une crise existentielle inédite, RDR mars 2024, repère 3
- M. GROS**, Les mesures agro-environnementales et climatiques : les changements issus de la mise en œuvre de la PAC 2023-2027, RD 2024, étude 1
- T-P. HAEZEBROUCK**, Table ronde. Focus sur le consentement de l'agriculteur à l'usage des données collectées, RDR mars 2024, dossier 15
- S. HENNION**, Les incidences de l'évolution des métiers agricoles sur la protection sociale des agriculteurs, RDR janv. 2024, dossier 2
- C. HERNANDEZ-ZAKINE**, Les outils d'aide à la décision (OAD) : quelle place pour le conseiller agricole ? RDR mars 2024, dossier 17

G. KALFLECHE et P. ZAVOLI, Chronique. « droit de l'urbanisme et cadre de vie », RJE mars 2024 (vol. 49), pages 195 à 216

A. LANGLAIS, préjudice écologique, RJE mars 2024 (vol.29), pages 2016 à 230

S. LEBRETON-DERRIEN, Le droit rural « fer de lance » de la transition numérique, RDR mars 2024, dossier 10

D. LOCHOUARN, Délimitation des fonds riverains d'un chemin d'exploitation disparu (note sous CA Aix-en-Provence, 21 déc. 2023, n° 20/01873) RDR fév. 2024, comm. 12 ; Chemin d'exploitation sans activité agricole (note sous Cass. 3e civ., 25 janv. 2024, n° 22-15.554) RDR mars 2024, comm. 17

J. MAKOWIAK et I. MICHALLET, Chronique. « Droit de la protection de la nature », RJE mars 2024 (vol. 49), pages 171 à 193)

J. MAKOWIAK, Boire et/ou chasser ? RJE mars 2024 (Vol. 49), pages 5 à 7

R. MARIE, L'évolution de la stratégie de préservation de la santé mentale des exploitants agricoles, RDR janv. 2024, dossier 5

J-V. MAUBLANC, La nouvelle politique agricole commune au défi de la sécheresse, RDR janv. 2024, étude 2

Y. MAWUFEMO KLOUKPO, Libres propos sur les biens à contenu numérique de l'agriculteur, RDR mars 2024, dossier 16

E. MELLA, La MSA, en tant que service public, RDR janv. 2024, dossier 3

L. MIAUX et J. BOMBARDIER, Allégations environnementales ou « green claims » : cadre légal et évolutions à venir, RDR fév. 2024, étude 6

D. PAMART, Recherches et constatations des infractions : Quand trois agents de l'AFB vont aux champs (note sous Cass. crim., 16 janv. 2024, n° 22-81.559) RDR fév. 2024, comm. 14

Y. PETIT, Le casse-tête de l'exportation des produits agricoles ukrainiens, RDR janv. 2024, alerte 1 ; Le renouvellement de la licence du glyphosate : une dinguerie ! RDR fév. 2024, étude 3

A. RIGAL-CASTA et C. ROBERT, Le développement d'un contentieux stratégique en matière de protection de la biodiversité : le cas de la vénerie sous terre du blaireau, RJE mars 2024 (Vol. 49), pages 107 à 123

V. RIVOLLIER, L'indemnisation des agriculteurs victimes de pesticides : le Fonds d'indemnisation des victimes de pesticides, RDR janv. 2024, dossier 4

F. ROBBE, Constitution, droits de préemption et bail rural (note sous CE, sect. du contentieux, 1re et 4e ch. réunies, 27 avr. 2023, n° 468822) RDR janv. 2024, comm. 2

J-H. ROBERT, Retour sur une année de droit pénal rural, RDR fév. 2024, chron. 1

N. RONDEAU, Renouvellement de peuplements forestiers, charge des travaux : le texte, rien que le texte (note sous CA Rennes, ch. 1, 17 oct. 2023, n° 21/04401) RDR janv. 2024, comm. 5 ; Droit rural, droit de préférence (note sous CA Angers, 21 nov. 2023, n° 22/01860) RDR janv. 2024, comm. 6

F. TANGUY, Requalification : L'effet relatif du contrat à l'épreuve de la vente de récolte sur pied frauduleuse (note sous Cass. 3e civ., 25 mai 2023, n° 21-22.208) RDR fév. 2024, comm. 11

Th. TAURAN, La mutualité sociale agricole. Défis d'aujourd'hui et de demain, RDR janv. 2024, dossier 1 ; Alsace-Moselle : régime local agricole, RDR janv. 2024, dossier 6 ; ATEXA : un système dédié aux non-salariés agricoles, RDR janv. 2024, dossier 8

S. THIERRY, Données agricoles et environnementales : vers un régime commun de l'information environnementale ? RDR mars 2024, dossier 13

L. TOMASSO, La maîtrise des données agricoles : entre consentement et autorisation, RDR mars 2024, dossier 14

A. TURC, Comparatif de prestations sociales : travailleurs salariés et non-salariés agricoles, RDR janv. 2024, dossier 9 ; Droit rural, quelles prestations selon le statut social choisi ? RDR janv. 2024, prat. 1

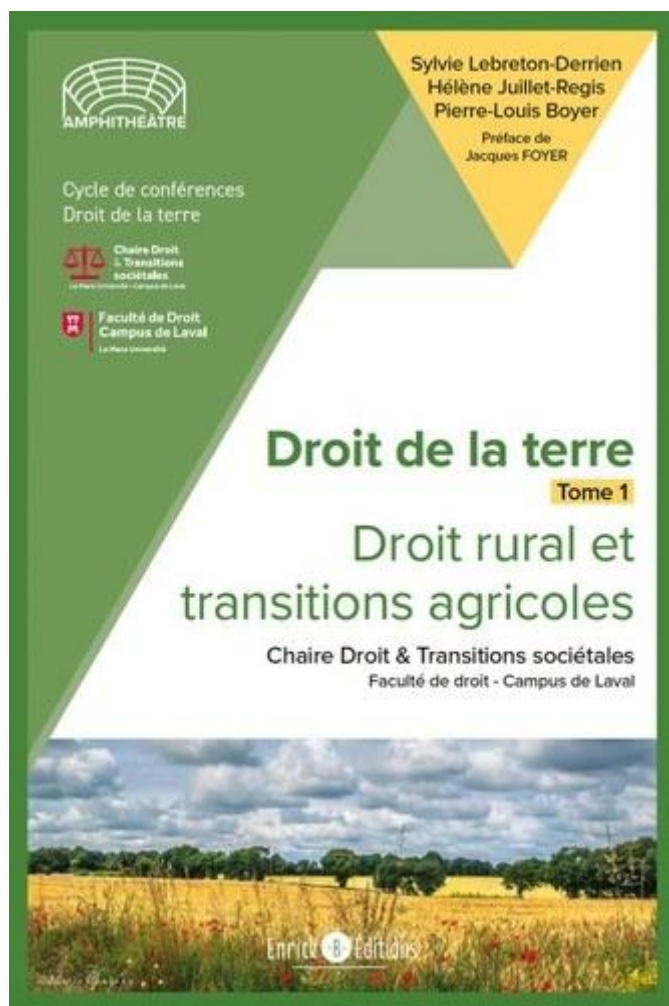
P. YOLKA, Tableau de chasse en forêt domaniale : découpe et partage entre les ordres juridictionnels (note sous T. conflits, 4 déc. 2023, n° C4294) RDR fév. 2024, comm. 13

IV – OUVRAGES

CYCLE DE CONFERENCES – *Droit de la terre, Tome 1*

Droit rural et transitions agricoles – 2024

Chaire Droit & Transitions sociétales



L'agriculture est entrée dans une phase de transition accélérée en faveur de nouveaux modèles agricoles viables, durables et socialement responsables. Elle se retrouve au cœur des enjeux sociétaux majeurs de ce XXI^e siècle : l'environnement et le climat, le numérique, la souveraineté alimentaire et la santé, la protection de l'eau et le développement des énergies renouvelables, des biomatériaux et encore de l'agroforesterie ou de l'agriculture urbaine.

C'est donc tout un écosystème liant la Nature et la Société, le Vivant et la Biodiversité, la Terre et la Vie qui appelle l'intervention de l'ordre juridique, ainsi que des entreprises et des citoyens, en faveur d'un droit rural, droit essentiel de l'entreprise agricole, qui doit conserver, en la confortant et en l'enrichissant, sa place originale et fondamentale dans le système juridique. C'est avec l'ambition d'y réfléchir et de proposer des pistes qu'un premier cycle de conférences Droit de la Terre.

Droit rural et transitions agricoles a été organisé par la Faculté de droit - Campus de Laval et la Chaire Droit & Transitions sociétales du Laboratoire Themis UM (Le Mans Université), avec le soutien de la Cour d'appel d'Angers et des Barreaux de Laval, du Mans et d'Angers ainsi que du département de la Mayenne et de Laval Agglomération, sous le parrainage du Professeur Jacques FOYER et la co-direction scientifique de Sylvie LEBRETON-DERRIEN, Hélène JUILLET-REGIS et Pierre-Louis BOYER.

Quatre transitions ont ainsi été choisies pour ce premier cycle : la transition Egalim autour du juste prix agricole, la transition durable et environnementale, la transition foncière et, en clôture, la transition collaborative dans le travail.

Avec les contributions de nombreux membres de l'AFDR : Hubert BOSSE-PLATIERE, Delphine BRETON, Hélène COURADES, Samuel CREVEL, Nicolas DISSAUX, Jacques FOYER, Hélène JUILLET-REGIS, Sylvie LEBRETON-DERRIEN, Jean-Baptiste RENOU, François ROBBE, Rémy SILVE, de l'Académie d'agriculture de France : Nadine VIVIER, et d'Agridées, Yves LE MORVAN...

- ISBN : 9782383131090
- [Editions Enrick B.](#) (Dectitre)
- Année : 2024 (19/06)
- Dimension : 16,2 x 24 x 2 cm
- NB de pages : 400