

# Gazette du Palais

TRI-HEBDOMADAIRE

VENDREDI 5, SAMEDI 6 JANVIER 2007

127<sup>e</sup> année

N° 5 à 6

## Spécial DROIT AGRAIRE

Sous la direction de Philippe Goni, avocat à la Cour, président de l'Association française de droit rural (AFDR)

### Doctrines

<b>BAIL RURAL ET RÉFORME DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE</b> par Jacques Lachaud	2
<b>L'ORDONNANCE DU 13 JUILLET 2006 RELATIVE AU STATUT DU FERMAGE</b> par Bernard Peignot	5
<b>VALIDITÉ DES ÉCHANGES DE TERRES LOUÉES : DES RÈGLES PLUS FAVORABLES POUR LE PRENEUR CONTRE L'AVIS DU PARLEMENT</b> par Bernard Mandeville et Soline Dehaut	10
<b>PEUT-ON ENCORE PARLER DE FAVEUR POUR LES FERMIERS EN CAS DE REPRISE SUBORDONNÉE À AUTORISATION ADMINISTRATIVE ?</b> par Jean-Pierre Sterlin	16

### Jurisprudence

■ <b>MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE</b> Note Philippe Coursier sous Cass. 2 <sup>ème</sup> civ., 25 octobre 2006 et 23 novembre 2006	18
■ <b>CHOSE JUGÉE EN MATIÈRE CIVILE (Baux ruraux, salaire différé)</b> Note Marie-Odile Gain sous Cass. (ass. plén.), 7 juillet 2006 et Cass. (ch. mixte), 16 décembre 2005	22
■ <b>REDRESSEMENT JUDICIAIRE (Coopérative agricole)</b> Note Philippe Goni sous Cass. com., 11 juillet 2006	27

### Sommaires de jurisprudence en droit rural

■ <b>AGRICULTURE ■ APPELATIONS D'ORIGINE ■ ANIMAUX ■ BAUX RURAUX ■ CHOSE JUGÉE ■ CONTENTIEUX ADMINISTRATIF ■ DOMAINE PUBLIC ■ EXPROPRIATION ■ INDIVISION ■ SAFER ■ SUCCESSIONS ■ VENTE</b> – par Bernard Peignot, Philippe Goni, Isabelle Dulau et Jean-Baptiste Millard – par Jacques Lachaud	31 41
--	----------

### Journées d'études et congrès

<b>23<sup>e</sup> CONGRÈS DE L'AFDR : LES CONTOURS DE L'AGRICULTURE NOUVELLE AU REGARD DU DROIT COMMUNAUTAIRE ET DU DROIT FRANÇAIS (Strasbourg, 20 et 21 octobre 2006)</b>	44
--	----

### Échos et nouvelles

<b>Réponse ministérielle : impôt sur les sociétés et ventes directes des coopératives agricoles</b>	17
---	----

## JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS FRANÇAISES PAR ACTIONS

CETTE PUBLICATION COMPORTE 3 CAHIERS :

CAHIER 1 **RÉDACTIONNEL** P. 1 à 48 DIRECTION ET RÉDACTION : 12, PLACE DAUPHINE 75001 PARIS TÉL. 01 42 34 57 27 FAX : 01 46 33 21 17 E-mail : redaction@gazette-du-palais.com

CAHIER 2 **ANNONCES LÉGALES DU JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS** (LE NOMBRE DE PAGES FIGURE DANS LE SOMMAIRE DU CAHIER 3) 8, RUE SAINT-AUGUSTIN 75080 PARIS CEDEX 02  
INSERTIONS : TÉL. 01 47 03 10 10 FAX 01 47 03 99 00 ET 01 47 03 99 11 / FORMALITÉS : TÉL. 01 47 03 10 10 FAX 01 47 03 99 55 / SERVEUR INTERNET JSS : <http://www.jss.fr>

CAHIER 3 **ANNONCES LÉGALES DE LA GAZETTE DU PALAIS** (LE NOMBRE DE PAGES FIGURE AU SOMMAIRE DE CE CAHIER) ADMINISTRATION : 3, BD DU PALAIS 75180 PARIS CEDEX 04 STANDARD : 01 44 32 01 50  
DIFFUSION : TÉL. 01 44 32 01 58, 59, 60 OU 66 FAX 01 44 32 01 61 / INSERTIONS : TÉL. 01 44 32 01 50 FAX 01 40 46 03 47 / FORMALITÉS : TÉL. 01 44 32 01 70 FAX 01 43 54 79 17

Serveur internet : <http://www.gazette-du-palais.com>

Jacques LACHAUD  
Avocat honoraire  
Professeur émérite à l'Institut des Hautes études  
de droit rural (IHEDREA)

## PROLOGUE

Oyez bonnes gens de la justice, mécaniciens de la saisie immobilière : il n'y a plus de cahier des charges mais un cahier des conditions de vente. Il n'y a plus de chambre des criées mais le juge de l'exécution ; il n'y a plus d'audience éventuelle mais audience d'orientation, il n'y a plus d'expropriation forcée mais une vente forcée.

Lorsque la vente d'un bien rural donné à bail a lieu, se pose d'abord le problème de l'existence de ce bail et son opposabilité à l'acquéreur. L'existence de ce bail, une fois établie, impose l'exercice du droit de préemption par le preneur, sans omettre le transfert à l'acquéreur de la charge des indemnités pour améliorations culturelles.

Lorsque la mutation de propriété constitue une vente forcée, une saisie immobilière, quelle va être la situation du preneur par rapport à ce transfert de l'immeuble loué en raison de la nouvelle réglementation de la saisie immobilière résultant de l'ordonnance du 21 avril 2006 <sup>(1)</sup> et de son décret d'application du 27 juillet 2006 <sup>(2)</sup> ?

Il est des principes qui demeurent, d'autres que la nouvelle réglementation va modifier. Le fait que la propriété saisie soit l'objet d'un bail rural n'est pas neutre et intervient dans la procédure.

Économiquement parlant, le prix obtenu sera inférieur à la valeur réelle, tout le monde s'accordant pour reconnaître que la valeur d'une propriété louée est inférieure à une propriété libre et de plus l'immobilisation du bien, du fait du bail, est de nature à repousser les acquéreurs adjudicataires en la matière.

Juridiquement parlant, l'adjudicataire devra respecter le bail et ses contraintes et en cas de départ du preneur supporter des indemnités pour améliorations culturelles, mais surtout, il est exposé à la substitution par le preneur dans l'exercice de son droit de préemption.

(1) Ordonnance n° 2006-641 réformant la saisie-immobilière.

(2) Décret n° 2006-936 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix ; v. Gaz. Pal. du 10 août 2006, Bull. lég. p. 75 ; sur le décret, v. Thierry Wickers, La procédure de saisie immobilière après le décret du 27 juillet 2006, Gaz. Pal. du 10 août 2006, p. 2 ; Thierry Wickers, La procédure de distribution (ou le deuxième volet de la réforme des saisies immobilières), Gaz. Pal. du 24 octobre 2006, p. 2 ; v. également Jean-Michel Hocquard, Saisie immobilière : tout sur le décret, Gaz. Pal. du 23 novembre 2006, p. 11 ; Philippe Hoonakker, Présentation schématique des nouvelles procédures de saisie immobilière et de distribution du prix de vente de l'immeuble, Gaz. Pal. du 4 janvier 2007, p. 2.

## I. EXISTENCE DU BAIL

L'article 15 du décret prévoit qu'en signifiant le commandement saisie, l'huissier doit faire sommation au saisi de faire connaître les nom, prénoms et adresse du locataire si la propriété est louée.

Aux termes des articles 35 et 36 du même décret, huit jours à compter de la délivrance du commandement, l'huissier peut pénétrer dans les lieux saisis pour faire un procès verbal de description et ce PV comprend l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ; c'est là déjà que le preneur sera en mesure de revendiquer sa qualité de locataire de la propriété saisie. C'est à ce stade que va se poser le problème de la validité du bail invoqué par le preneur. L'article 684 du Code de procédure civile abrogé par l'ordonnance du 21 avril 2006 édictait : « *Les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demande* », cet article étant du reste applicable en cas de licitation aux termes d'un arrêt ancien de la Cour de cassation du 25 juillet 1949 (*Sirey* 51-58 sur l'application de cet article 684) <sup>(3)</sup>. Depuis la loi de finances pour 1998 ayant supprimé le droit d'enregistrement, si la date certaine peut résulter de la mort d'un signataire aux termes du Code civil, la preuve peut se faire non plus par l'enregistrement mais par tous moyens écrits et déclarations de location avec paiement du droit fixe <sup>(4)</sup>.

Cet article 684 a été remplacé par l'article 2199 du Code civil créé par l'ordonnance : « *Les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables aux créanciers poursuivants comme à l'adjudicataire* ». Il en résulte que les baux antérieurs au commandement ne sont plus visés ; le problème est donc de savoir si le bail a été consenti avant le commandement et le texte répond que « *la preuve de l'antériorité du bail peut se faire par tous moyens* ». Il faut donc prouver le bail et qu'il a été conclu avant le commandement. Lorsqu'il s'agit d'un bail de plus de 12 ans et spécialement de baux à long terme ou baux cessibles, la publication aux hypothèques avant le commandement supprime toute difficulté. S'il s'agit d'un bail écrit de 9 ans

(3) V. Cass., 6 février 1979, Bull. civ. 79-111-35.

(4) Rép. min., 19 mars 2001, Defrénois, 2002, 1201.

enregistré avant 1999, il n'y a pas non plus de difficulté. Mais où le problème va jaillir c'est lorsqu'il s'agit d'un bail verbal comme il en existe tant et à ce sujet deux problèmes juridiques se posent :

– l'article 1743 du Code civil : le bail qui n'a pas date certaine est inopposable à l'acquéreur sauf si celui-ci en connaissait l'existence avant l'achat spécialement par adjudication <sup>(5)</sup> ;

– l'article 2199 du Code civil : il exige pour que le bail soit opposable qu'il ait été conclu antérieurement au commandement et de ce fait, s'il s'agit d'un bail verbal, une subdivision va s'opérer : ou le saisi a répondu à l'huissier que le bien était loué par bail verbal et se posera seulement la question de l'antériorité, ou le saisi a déclaré que la propriété était libre de locataire et il appartiendra alors au fermier d'apporter la preuve de son bail.

Ceci exposé, la procédure suit son cours. En application de l'article 38 du décret, dans les deux mois suivant la publication du commandement aux hypothèques, le poursuivant assigne le saisi à comparaître non plus devant la chambre des criées du tribunal de grande instance mais devant le juge de l'exécution, juge exclusif en la matière et il assigne non plus pour une audience éventuelle mais pour une audience d'orientation. Conformément à l'article 44 du décret, dans les trois jours de l'assignation, le poursuivant dépose au greffe du juge de l'exécution non plus un cahier des charges mais un cahier des conditions de la vente et ce document contient, à peine de nullité, « (...) *les baux consentis sur l'immeuble (...)* ». C'est ici que la position du locataire, surtout en vertu d'un bail verbal, devient délicate :

– soit le bail est signalé dans le cahier des conditions de la vente, mais tout un chacun pouvant en prendre connaissance sera en mesure de contester l'antériorité du bail, conformément à l'article 45 du décret – et spécialement l'adjudicataire éventuel – et pourra saisir le juge de l'exécution par conclusions déposées au greffe par avocat aux fins de faire juger que le bail est postérieur au commandement. Il semble que ces conclusions doivent être signifiées à l'avocat du poursuivant ;

– soit le bail, spécialement verbal, n'est pas mentionné dans le cahier des conditions de la vente dont tout intéressé peut prendre connaissance au greffe ; dans ce cas, il appartiendra au preneur de saisir par conclusions signées par un avocat pour voir reconnaître l'existence de son bail et son antériorité, rappelant que l'existence du bail comme son antériorité se prouvent par tous moyens. On fera état pour ce faire de l'inscription des parcelles à la MSA, d'attestations et du descriptif par huissier qui mentionne un occupant... Mais le plus délicat restera la preuve du règlement : s'il est fait par chèn-

que ou virement il n'y aura pas de difficulté pour le preneur. Il restera la question du paiement en espèces <sup>(6)</sup>. Le juge d'exécution sera compétent pour statuer sur la preuve du bail comme de son antériorité puisque la chambre des criées l'était <sup>(7)</sup>.

Le jugement rendu sera susceptible d'appel avec représentation par avoué dans les quinze jours de la notification de la décision par le greffe (article 52 du décret).

Le risque pour le preneur est de ne pas être averti de la procédure ; certes il peut avoir été présent sur l'immeuble au moment du commandement ; l'affiche annonçant la vente placardée un mois ou deux avant l'audience prévoit la possibilité de consulter le cahier des conditions de la vente (article 64 du décret) mais rien n'avertit le preneur de l'audience d'orientation à laquelle il doit porter sa contestation pour faire reconnaître son bail. Une difficulté majeure subsiste : si le preneur n'a pas saisi le juge de l'exécution pour l'audience d'orientation et qu'il le saisisse avant l'adjudication, quelle sera alors la solution ?

## II. PRÉEMPTION

Là il faut se reporter à l'article L. 412-11 du Code rural : en cas de vente par adjudication, le secrétaire greffier en chef du tribunal de grande instance doit, par lettre recommandée avec AR, convoquer le preneur à l'audience d'adjudication. Vingt jours à l'avance et en l'absence de cette convocation, le preneur pourrait obtenir l'annulation de l'adjudication <sup>(8)</sup>. Facile à dire si l'existence du bail résulte du cahier des conditions de la vente ou si, sur réclamation du preneur, le juge de l'exécution a reconnu l'existence du bail et sa date, encore que se pose la question de la portée de la décision du juge de l'exécution s'il y a appel.

À l'audience d'adjudication à laquelle il a été convoqué, rien n'empêcherait le preneur de porter directement les enchères ; ce n'est pas son intérêt. Mieux vaut dans les 20 jours de l'adjudication, faire connaître par exploit au secrétaire-greffier du juge de l'exécution que lui ou la personne qu'il subroge (c'est à dire conjoint ou descendant) se substitue à l'adjudicataire par préemption. En présence de cette substitution, l'adjudicataire a la possibilité de faire dans les 10 jours une surenchère qui doit être dénoncée dans les 5 jours au preneur substitué. L'adjudication qui fait l'objet d'une surenchère est annulée ; l'immeuble est remis en vente et là encore dans les 20 jours de cette seconde adjudication qui doit être portée à la connaissance du preneur, celui ci peut exercer à nouveau son droit.

(6) V. Cass., 19 mars 2002, D. 2002, 1, S. 1324.

(7) Article L. 311 12 du Code de l'organisation judiciaire ; et Cass., 2 février 2005, Bull. civ., pourvoi n° 05-11.127.

(8) Cass., 13 janvier 1981, Bull. civ. 81-HI-9.

(5) Cass., 27 septembre 1999, Gaz. Pal. du 24 mars 2000.

À noter que l'article 99 du décret édicte qu'aucune surenchère ne pourra être reçue sur cette deuxième adjudication, ce qui favorisera certainement le preneur.

Dans le système antérieur, l'article 733 du Code de procédure civile prévoyait que, faute par l'adjudicataire de régler les frais et de consigner le prix, l'immeuble était revendu et cette procédure était applicable au preneur ayant exercé le droit de préemption (9). Dans le décret du 27 juillet 2006, la notion formelle de folle enchère a disparu remplacée par la réitération des enchères. Le preneur qui a exercé le droit de préemption en l'état de la substitution, est considéré comme adjudicataire défaillant qui ne paye pas et la procédure afin de remise en vente est poursuivie contre lui – article 103 du décret (10). Dans ce cas, une nouvelle séance d'adjudication est fixée par le juge de l'exécution.

L'article 741 du Code de procédure civile avant d'être abrogé édictait que l'adjudicataire défaillant,

(9) Cass., 27 juin 1999, Bull. civ. 99-IR-158.

(10) Cass., 27 juin 1990, D. 90-582.

donc le preneur substitué, devait payer la différence entre le prix de l'enchère non exécutée et le prix atteint sur revente. L'article 2212 du Code civil résultant de l'ordonnance du 21 avril 2006 a repris ces dispositions dans le même esprit.

Le preneur qui s'est substitué à l'adjudicataire en exerçant son droit de préemption doit exploiter le bien acquis pendant 9 ans aux conditions de l'article L. 411-59 du Code rural, mais le défaut de respect de cette obligation n'annule pas la préemption. Le non-respect de cette obligation permet seulement à l'adjudicataire évincé d'intenter une action en dommages et intérêts (article L. 412-12 du Code rural).

Les nouvelles dispositions résultant de l'ordonnance et du décret sont applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007, mais les saisies immobilières pour lesquelles le cahier des charges a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 restent soumises à l'ancien système ; de plus les actes régulièrement accomplis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 restent valables.



[www.lextenso.fr](http://www.lextenso.fr)

La mémoire  
de la  
Gazette du Palais

Vous êtes abonné à la Gazette du Palais ?

**Bonne nouvelle !** A partir d'aujourd'hui, LEXTENSO vous permet d'appeler à l'écran **tous les articles publiés** dans le journal **depuis janvier 2000**.

Il vous suffit de saisir le mot-clé de votre recherche et **la liste des solutions** s'affiche instantanément pour la Gazette du Palais et toutes les autres publications associées à LEXTENSO : Bulletin Joly Sociétés, Bulletin Joly Bourse, Revue des

Contrats, Petites Affiches, Revue Générale du Droit des Assurances, Répertoire Defrénois et Revue du Droit Public.

**Pour en savoir plus**, cliquez et visualisez les thèmes des articles de votre sélection.

**Pour tout savoir**, choisissez sur le site un accès au texte intégral des articles, sur abonnement (136 € TTC\* annuel pour la base Gazette) ou en consultation au document.

**A très bientôt sur**  
[www.lextenso.fr](http://www.lextenso.fr) !

[lextenso.fr](http://www.lextenso.fr)

# L'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage

Un feu d'artifice qui fait long feu ! (\*)

Depuis la loi n° 75-632 du 15 juillet 1975, portant modification du statut du fermage, aucun texte législatif n'était intervenu directement pour entreprendre une modification en profondeur du dispositif juridique encadrant le régime des baux ruraux, qui tout récemment, vient de souffler ses 60 bougies.

Il aura fallu la volonté du législateur pour qu'à l'issue du vote de l'article 8 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, les pouvoirs publics soient habilités à « dépoussiérer » quelque peu, par la voie d'une ordonnance qui recevra prochainement sa ratification législative, le vieux statut du fermage, afin, selon les termes mêmes de ce dernier texte « *d'en simplifier la rédaction en supprimant les dispositions inusitées ou devenues sans objet* » et « *d'adopter, simplifier, et harmoniser les règles et procédures applicables en cas de résiliation ou de non-renouvellement des baux et en cas de contestation de l'autorisation d'exploiter* ».

Le recours à la procédure de l'ordonnance pour entreprendre une modification du statut du fermage, regardé par la profession agricole comme l'une des plus grandes libertés conquises à la Libération, n'a pas été du goût de nombreux parlementaires qui ont vu, dans cette procédure, une occasion peu élégante d'évincer le débat démocratique confié à la représentation nationale.

Aussi, pour calmer les esprits, le ministre de l'Agriculture a-t-il dû affirmer haut et fort qu'aucune modification essentielle ne serait apportée au statut des baux ruraux, et qu'en toute hypothèse, les réformes mineures de coordination, d'harmonisation et de rédaction seraient effectuées « à droit constant ».

Significatifs, à cet égard, sont les propos de M. Bussereau, ministre de l'Agriculture.

Ainsi, alors que le gouvernement aurait pu saisir l'occasion du vote de la loi d'orientation agricole pour envisager, à l'aube du troisième millénaire, une véritable refonte, moderne, du statut du fermage – ce que le rapport P. Pelletier a proposé pour le statut des baux commerciaux, son cadet de 13 ans – en définitive, la crainte d'un certain enlèvement des débats parlementaires face à une volonté forte des principales organisations professionnelles agricoles de ne modifier le statut ni dans son esprit, ni dans son économie, a conduit le législateur à n'accorder aux pouvoirs publics qu'une habilitation modeste, qui a débouché sur la mise en

**Bernard PEIGNOT**  
Avocat aux Conseils  
Professeur à l'IHEDREA  
Secrétaire général de l'AFDR

place de modifications techniques, dont la portée juridique se révèle limitée.

Sans rentrer dans le détail de ce texte, l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 apporte des modifications de forme qui facilitent la lecture de certaines dispositions du statut, harmonise le régime de la résiliation et du refus de renouvellement des baux, en en rendant les causes et les motifs plus lisibles, redore le blason du droit de reprise en accordant aux juridictions une plus grande latitude quant à l'attitude à adopter en cas de contentieux relatif à la législation sur le contrôle des structures, simplifie le régime de l'indemnité de sortie, aménage certaines dispositions relatives aux baux à long terme, et enfin, coordonne les conditions de mise à disposition des biens loués au profit de l'EARL avec celles visées à l'article L. 411-37 du Code rural.

## 1. DES MODIFICATIONS DE FORME POUR UNE MEILLEURE LISIBILITÉ DU STATUT

Comme l'énonce l'article 8 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, il s'agit ici, pour l'essentiel, de simplifier la rédaction de certaines dispositions du statut des baux ruraux en supprimant celles qui sont inusitées ou devenues sans objet, en précisant celles qui sont ambiguës et en adaptant celles qui le nécessitent aux législations en vigueur.

• En premier lieu, il faut noter avec bonheur (articles 2 à 6) la suppression dans les articles L. 411-3 et L. 411-39 de la référence au commissaire de la République qui, on s'en souvient, avait, en mai 1982, remplacé le préfet (1) : désormais, pour éviter toute tentative de retour à des expressions ayant une connotation « historique » ou « politique », il est fait référence à « l'autorité administrative ».

Si l'on peut regretter que le terme de préfet, tout à la fois commode, et consacré par l'histoire et par le décret du 29 février 1988, n'ait pas été restauré, il faut saluer le retour à une certaine forme d'orthodoxie que le Code rural aura attendu 18 ans !

• En deuxième lieu, il convient de relever avec les articles 2 et 3, une simplification de rédaction concernant le régime des baux portant sur des petites parcelles, non soumis au statut : l'article L. 411-3 relatif à la fixation du seuil d'application du statut du fermage par le préfet, dans le département, est désormais complété par la disposition qui figurait, alors, à l'article L. 411-10 (texte supprimé) précisant que le bail non écrit répondant aux conditions de baux de « parcelles » est soumis aux dispositions de l'article 1774 du Code civil, (soit un an

(\*) Publié avec l'aimable autorisation de la Revue des Loyers que l'auteur remercie tout particulièrement.

(1) Décret n° 389 du 10 mai 1982.

pour le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, ou de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, soit autant d'années qu'il y a de soles pour le bail des terres labourables lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons).

En outre, s'agissant du régime du congé et du droit au renouvellement, l'article L. 411-52 renvoie désormais aux dispositions de l'article 1775 du Code civil (article 8 de l'ordonnance)

- En troisième lieu, au-delà des modifications mineures affectant l'article L. 411-11 du Code rural relatif au prix du bail – qui substituent le revenu brut de l'entreprise agricole au résultat brut d'exploitation, et suppriment, suite à la réforme de la PAC de 2003, la possibilité accordée au préfet de faire entrer dans la composition de l'indice départemental le prix, constaté dans le département, d'une ou plusieurs denrées ne faisant pas l'objet d'indemnités compensatoires prévues par la réglementation communautaire – c'est une simplification notoire qu'il faut relever concernant les règles de modification du fermage en cas de survenance de certains événements, et les droits et obligations du preneur en matière d'exploitation en cours de bail ou à la sortie.

À cet égard, nombreuses étaient les dispositions du statut qui tout en renvoyant aux articles particuliers du Code civil, en reproduisaient le texte, ce qui en rendait la lecture lourde et maladroite.

Ainsi, en allait-il de l'article L. 411-18 relatif à la contenance du fonds, des articles L. 411-19 à L. 411-23 concernant les modalités de remise du prix de la location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte, par cas fortuit, des articles L. 411-26 à L. 411-27 régissant les droits et obligations du preneur sur son exploitation, ou bien encore des articles L. 415-1 et L. 415-2 relatifs aux obligations du fermier sortant.

Désormais les articles L. 411-18, L. 411-24, L. 411-26, L. 415-1 et L. 415-2 du Code rural, qui reçoivent une nouvelle rédaction, résument les dispositions du Code civil et font seulement référence aux articles de ce Code qui les édictent intégralement (articles 3, 4 et 10 de l'ordonnance).

Voilà une simplification à laquelle les professionnels aspiraient depuis longtemps.

- En quatrième lieu, tirant les conséquences d'une modification apportée par l'article 27 III de la loi sur le développement des territoires ruraux, qui avait supprimé l'obligation faite à tous les associés de la société de participer dans les mêmes conditions que le preneur à la mise en valeur des biens qu'elle exploite, dont seule l'EARL était dispensée par l'article L. 324-11, l'article 15 de l'ordonnance abroge ce dernier texte devenu inutile, puisque désormais le régime des mises à disposition des biens loués au profit d'une société est aligné sur celui de l'EARL dont la spécificité à cet égard disparaît.

Toutefois le GAEC, eu égard à l'obligation de travail en commun mise à la charge des associés, n'est pas concerné par la réforme.

- Enfin, en dernier lieu, avant de clôturer l'examen de ces mesures simplificatrices, il convient de s'arrêter un instant sur l'article 9 concernant l'indemnité au preneur sortant, dont le régime juridique est enfermé dans un dispositif complexe par le statut du fermage.

Pour l'essentiel, l'article 9 de l'ordonnance supprime dans le premier alinéa de l'article L. 411-73 la référence qui était faite à des travaux d'améliorations culturales et foncières, exécutés librement par le preneur dans le cadre de l'article L. 411-28 du Code rural. En effet, la loi du 2 février 1995 de modernisation de l'exploitation agricole avait supprimé en ce domaine la liberté laissée au preneur et avait mis en place une procédure d'information du bailleur et d'opposition de ce dernier.

L'ordonnance tire ici les conséquences de la disparition de la catégorie de travaux libres et supprime l'équivoque créée par le texte qui évoquait la liberté laissée au preneur pour exécuter les travaux d'améliorations culturales ci-dessus, mais abandonnée par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (2).

Enfin par un souci de simplification appréciable, l'article 9 de l'ordonnance modifie l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 411-76 concernant le paiement de l'indemnité due au preneur sortant : désormais, pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur des délais dans les conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil, c'est-à-dire reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite de deux années.

## 2. UNE HARMONISATION DES CAUSES DE RUPTURE DU BAIL (RÉSILIATION ET REFUS DE RENOUVELLEMENT)

### a – La résiliation à l'initiative du bailleur

C'est toute l'économie du dispositif relatif aux diverses causes de résiliation du bail qui est modifiée par l'article 5 de l'ordonnance.

On sait que les causes de résiliation du bail rural étaient mal perceptibles dès lors que deux d'entre elles – procédant d'un comportement fautif du preneur au regard de ses obligations – étaient définies par une simple référence à l'article L. 411-53 du Code rural, texte concernant les motifs de refus de renouvellement, tandis que d'autres faisaient l'objet de textes divers incomplets et éparpillés dans le Code (cession ou sous-location prohibées, mise à disposition irrégulière, apport du droit au bail à une société sans l'agrément du bailleur, échange et assolement en commun effectués sans information du bailleur).

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 mai 2002, pourvoi n° 00-12.865.

Désormais, l'article L. 411-31 pris en ses deux premiers paragraphes, rassemble dans un même texte l'ensemble des cas de résiliation. La nouvelle rédaction opère cependant une distinction entre deux séries de motifs :

– la première série reprend les motifs traditionnellement énoncés à l'article L. 411-53 (ce texte opère désormais un renvoi à l'article L. 411-31) dans sa rédaction complétée par l'article 76 de la loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole : il s'agit des défauts de paiement du fermage, des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et enfin du non-respect par le preneur des clauses environnementales mentionnées à l'article L. 411-27. Il est rappelé dans la nouvelle rédaction de l'article L. 411-31-I que les motifs de cette première série « *ne peuvent être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes* ».

– la seconde série de motifs concerne cinq hypothèses de résiliation : les deux premières visent des contraventions aux dispositions de l'article L. 411-35 (cession du bail et sous-location prohibées, intervenues en méconnaissance des conditions limitativement énumérées par ce texte) et de l'article L. 411-38 (apport du droit au bail à une société d'exploitation sans l'agrément préalable du bailleur). On sait que la jurisprudence sanctionne avec rigueur ces hypothèses, comme étant de nature à porter atteinte au caractère *intuitu personae* du bail.

La nouvelle rédaction de l'article L. 411-31 rappelle que dans ces deux premiers cas (contraventions aux articles L. 411-35 et L. 411-38), le propriétaire-bailleur a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Est-ce à dire que dans les trois dernières hypothèses visées, la résiliation du bail une fois prononcée ne saurait être suivie du droit pour le propriétaire-bailleur de recouvrer la libre jouissance de son fonds ? On ne peut, évidemment, le penser.

Mais, devenus inutiles de fait, l'article L. 411-36 et le deuxième alinéa de l'article L. 411-38 sont supprimés.

Les trois dernières hypothèses de résiliation visent des contraventions aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37 (mise à disposition des biens loués par le preneur au profit d'une société d'exploitation), L. 411-39 (échanges en jouissance de parcelles louées) et L. 411-39-1 (assolement en commun dans le cadre d'une société en participation).

Revenant sur la jurisprudence sévère de la Cour de cassation qui sanctionnait de manière systématique par la résiliation, indépendamment de tout préjudice, les opérations de mise à disposition au profit d'une société d'exploitation intervenues avant

l'entrée en vigueur de la loi du 9 juillet 1999 <sup>(3)</sup> et les échanges de parcelles intervenus de manière irrégulière, sans que le bailleur en ait été préalablement informé <sup>(4)</sup>, la nouvelle rédaction de l'article L. 411-31 précise cependant que dans ces trois hypothèses – mais seulement dans celles-là – la résiliation ne sera encourue que si « *elle est de nature à porter préjudice au bailleur* » : déjà, la loi du 9 juillet 1999 avait introduit dans la nouvelle rédaction de l'article L. 411-37 la faculté pour le juge saisi d'une demande de résiliation du bail, d'apprécier si « *les omissions ou irrégularités constatées ont (ou non) été de nature à induire le bailleur en erreur* ».

La nouvelle rédaction de l'article L. 411-31 proposée par l'article 5 de l'ordonnance étend désormais ce pouvoir d'appréciation au cas d'échange irrégulier, rendant ainsi inutile la proposition de loi faite en la matière <sup>(5)</sup>, et au cas d'assolement en commun.

Il y a tout lieu de penser que le juge dans sa recherche du préjudice occasionné au bailleur, devra le plus souvent vérifier si le manquement reproché au preneur aura (ou non) été de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds au sens des dispositions générales de l'article L. 411-31.

L'ordonnance évoque encore la résiliation pour changement de destination, en substituant dans l'article L. 411-32, le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols, (POS) afin de tenir compte des modifications du Code de l'urbanisme.

## **b – La résiliation du bail à l'initiative du preneur**

L'article L. 411-33 du Code rural qui concerne les cas où la résiliation du bail peut être demandée par le preneur est modifié sur trois points (article 5-III).

En premier lieu, il reçoit une nouvelle rédaction s'agissant de l'hypothèse de refus d'autorisation d'exploiter par le préfet obligeant l'exploitant à se mettre en conformité avec le schéma directeur : la modification du texte permet de préciser la situation prise en compte (le refus d'autorisation d'exploiter).

En deuxième lieu, les conditions de la résiliation alors définies par un renvoi ambigu à l'article L. 411-34 relatif au décès du preneur, sont précisées de manière autonome : dans tous les cas de résiliation, si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci pourra, au choix du locataire, prendre effet, soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En dernier lieu, la nouvelle rédaction de l'article L. 411-33 prend en compte la possibilité – qui figu-

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juillet 2002, B. n° 162 et Rev. Loyers 2002, p. 509, obs. B. Peignot.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mai 2000 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 octobre 2005.

(5) Proposition de loi, AN n° 3046, enregistrée le 26 avril 2006.

rait à l'article L. 411-65 du Code rural, désormais supprimé – de résiliation du bail afin de bénéficier d'une pension de retraite.

On peut cependant regretter que les pouvoirs publics n'aient pas intégré dans le dispositif la faculté de résiliation du bail, à l'initiative du preneur désireux de bénéficier de l'allocation de pré-retraite créée par la loi n° 91-1407 du 31 décembre 1991, visée à l'article 10 du décret n° 98-311 du 23 avril 1991.

### 3. LES BLASONS DU DROIT AU RENOUELEMENT ET DU DROIT DE REPRISE SONT REDORÉS

Conformément à l'article 8 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 qui, dans son habilitation, confiait au gouvernement le soin « *d'adapter, de simplifier et d'harmoniser les règles et les procédures applicables aux cas de non-renouvellement des baux et en cas de contestation de l'autorisation d'exploiter* », l'article 8 de l'ordonnance introduit dans le droit de renouvellement et dans le droit de reprise des modifications d'inégale importance.

S'agissant du droit de renouvellement du preneur, l'article L. 411-53 est réécrit, pour renvoyer à l'article L. 411-31 : il s'agit simplement de tirer les conséquences de la modification apportée à ce dernier texte.

En outre, la rédaction de l'article L. 411-64 du Code rural qui autorise le bailleur à refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite, est légèrement modifiée, dans un souci de coordination pour tenir compte de l'abrogation de l'article L. 353-1 du Code rural qui définissait l'exploitation de subsistance, dont les dispositions sont désormais reprises par l'article L. 732-39 (article 8-VIII).

En ce qui concerne le droit de reprise, les mesures tant attendues, destinées à limiter les effets pervers du double contentieux si souvent dénoncés<sup>(6)</sup> manquent de souffle et de vigueur, c'est le moins que l'on puisse dire. L'effet d'annonce est vite retombé, et la promesse a fait long feu.

Pourtant, dans son rapport au Président de la République, le Premier Ministre avait vu juste, qui avait rappelé que la contestation de la reprise par le preneur donne souvent lieu à un double contentieux administratif et judiciaire, dont il convenait de simplifier l'articulation.

Or, l'essentiel de la réforme en la matière porte seulement sur la faculté laissée au tribunal paritaire des baux ruraux, de surseoir à statuer sauf en cas de procédure de référé en cours, le sursis à statuer étant alors de droit.

Loin de résoudre toutes les difficultés parfois inextricables<sup>(7)</sup> engendrées par le double contentieux, la réforme porte seulement un coup de grâce à la jurisprudence sévère de la Cour de cassation qui imposait au juge judiciaire appelé à contrôler un congé aux fins de reprise, de surseoir à statuer jusqu'à ce que la décision concernant la question de l'autorisation soit devenue déficiente, c'est-à-dire jusqu'à épuisement des voies de recours<sup>(8)</sup> sans même pouvoir apprécier le caractère dilatoire du recours<sup>(9)</sup>.

L'ordonnance (article 8-IV) complète encore l'article L. 411-58 afin de régler une divergence d'appréciation relative à la personne bénéficiaire de l'autorisation d'exploiter dans le cas d'une reprise en vue d'une mise en valeur des biens repris dans le cadre d'une société<sup>(10)</sup>, en effet, en l'état de la réglementation applicable c'est à la société qu'il appartient de justifier d'une autorisation d'exploiter, tandis que pour la Cour de cassation, en application *stricto sensu* du statut du fermage, c'est le preneur qui doit justifier personnellement de l'autorisation administrative.

Désormais, en cas de reprise en vue d'une mise à disposition des terres par le bénéficiaire au profit d'une société, l'autorisation d'exploiter, si elle est nécessaire, doit être obtenue par cette dernière.

En outre, le dernier alinéa de l'article L. 411-59, qui fait peser sur le bénéficiaire de la reprise, la charge de la preuve s'agissant des obligations qui lui incombent et des conditions de capacité ou d'expérience professionnelle, est complété, dans un souci de coordination et de simplification, par une disposition l'autorisant à justifier, au titre de cette dernière condition, de l'autorisation préalable d'exploiter.

Ainsi mettant fin à un renversement de jurisprudence excessif et mal compris<sup>(11)</sup> la nouvelle rédaction dispense expressément le bénéficiaire de la reprise qui a obtenu une autorisation administrative d'exploiter, de justifier des conditions de capacité et d'expérience professionnelle<sup>(12)</sup>.

On ne peut qu'approuver une telle solution, raisonnable, tant l'affirmation de l'indépendance des articles L. 411-58 et L. 411-59<sup>(13)</sup> était artificielle, au regard en particulier du régime juridique du contrôle des structures qui permet précisément au préfet après avis de la commission départementale des structures, de délivrer une autorisation d'exploiter, qui figure parmi les conditions de la reprise, à l'exploitant qui n'est pas titulaire de la capacité pro-

(6) Obs. B. Peignot sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 septembre 2002, Rev. Loyers 2002, p. 635.

(7) Sur la question cf. nos observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 novembre 2001, Rev. Loyers 2002, p. 86.

(8) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 1990, B. n° 133.

(9) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 décembre 2000.

(10) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 avril 2001, Rev. Dr. Rur. 2001, p. 538.

(11) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mai 1994, B. n° 87.

(12) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 juin 1991, B. n° 195.

(13) F. Roussel, Statut du fermage et du métayage, Les principales modifications apportées par l'ordonnance du 13 juillet 2006, JCP éd. N, 2006, 1439.

fessionnelle : il y a des situations où il convient mal d'être plus royaliste que le roi !

Enfin, en l'état de la nouvelle rédaction de l'article L. 411-63 consacrée par l'article 8-VII de l'ordonnance, l'apport à un GFA du bien repris, susceptible d'être effectué avant l'expiration du délai de neuf ans visé à l'article L. 411-59, n'est plus seulement réservé au bailleur qui fait usage du droit de reprise, mais également, de manière plus générale, au « bénéficiaire de la reprise », ce qui peut concerner le conjoint, les descendants ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité.

#### 4. DE QUELQUES PRÉCISIONS SUR LE RÉGIME DU BAIL À LONG TERME

L'article 11 concerne les dispositions particulières aux baux à long terme.

On se souvient de la tempête qu'avait provoquée dans les milieux professionnels et chez les représentants de la propriété agricole et rurale, la jurisprudence restrictive de la troisième chambre civile de la Cour de cassation concernant le régime du renouvellement du bail à long terme : elle considérait que le bail renouvelé étant un nouveau bail, distinct du bail initial, il n'y avait pas lieu, sauf accord entre les parties, de faire application de la majoration du prix du fermage, prévue par arrêté préfectoral et convenue lors de la conclusion du contrat <sup>(14)</sup>.

De même avait-elle admis, s'agissant de la faculté de cession, que le bail initialement conclu pour 18 ans avec une clause d'incessibilité se renouvelle en un nouveau bail soumis au droit commun, distinct du bail à long terme, ce qui autorisait le preneur à solliciter l'autorisation de céder le bail à un descendant <sup>(15)</sup>.

Désormais, en l'état de la nouvelle rédaction de l'article L. 416-1 du Code rural, le bail renouvelé reste soumis aux dispositions particulières relatives aux baux à long terme, ses clauses et ses conditions étant celles du bail précédent.

Ce faisant, l'ordonnance met ainsi en harmonie le régime du bail à long terme avec celui réservé, par la loi du 5 janvier 2006, au bail cessible hors cadre familial (L. 418-3).

En outre, anéantissant les effets d'une jurisprudence restrictive et mal acceptée de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui avait posé en principe que le bail de 25 ans qui ne comporte pas de clause de tacite reconduction devait, en l'absence de congé régulièrement délivré, se renouveler par période de 9 ans <sup>(16)</sup>, l'article 11-III de l'ordonnance, complétant l'article L. 416-3 pré-

cise qu'en « l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé ».

Cette mesure, qui donne aux parties une garantie de durée et d'échéance, devrait contribuer, pour l'avenir – le nouvel article L. 416-3 n'est applicable qu'aux baux conclus ou renouvelés qu'à compter de la publication de l'ordonnance – au développement des baux à long terme de longue durée (au moins 25 ans).

#### 5. APPLICATION DANS LE TEMPS

La question de l'application des mesures législatives – l'ordonnance de nature réglementaire devrait rapidement faire l'objet d'une loi de validation – nouvelles reste toujours délicate, l'article 2 du Code civil spécifiant que « la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif ».

L'article 16 de l'ordonnance prend donc soin de préciser que ses dispositions sont applicables aux baux en cours à sa date de publication, à l'exception, on l'a vu, de la nouvelle rédaction de l'article L. 416-3.

Les professionnels vont-ils, pour autant, se satisfaire aisément de cette précision ? Rien n'est moins sûr, car les effets des contrats conclus antérieurement à la loi nouvelle, même s'ils continuent à se réaliser postérieurement à cette loi, demeurent régis par les dispositions sous l'empire desquelles ils ont été passés <sup>(17)</sup>.

Aussi, ne faut-il pas admettre que les dispositions de l'ordonnance qui modifient ou complètent certaines règles du statut du fermage en revenant sur des principes dégagés par la jurisprudence, ne devraient être déclarées applicables qu'aux effets des actes juridiques postérieurs à son entrée en vigueur <sup>(18)</sup> ? Il appartiendra aux juridictions saisies de trancher cette difficulté.

\*  
\* \*  
\*

En conclusion, on peut noter qu'aucune disposition de cette ordonnance, rédigée à droit constant n'est révolutionnaire. Au demeurant, elle laisse encore planer quelques équivoques <sup>(19)</sup> et suscite quelques regrets, en ce qu'elle s'abstient de modifier des dispositions sur lesquelles des réponses étaient attendues <sup>(20)</sup>.

Il s'agit pourtant d'une première ébauche d'une volonté de moderniser un statut dont les 60 années de dur labeur ont quelque peu contribué à en ternir les dorures.

(14) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 1998, B. n° 80.

(15) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 février 2002, B. n° 41 et Rev. Loyers 2002, p. 425, obs. B. Peignot.

(16) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juin 2003, B. n° 127 et Rev. Loyers 2003, p. 599, obs. B. Peignot.

(17) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juillet 1979, JCP 1980, II, 19384.

(18) En ce sens, à propos de l'application des nouvelles dispositions de l'article L. 411-37 du Code rural modifié par la loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juillet 2002, B. n° 162.

(19) Sur le règlement du double contentieux (L. 411-58).

(20) À titre d'exemples, pour la reprise d'un bâtiment d'habitation inoccupé (L. 411-57), pour le renouvellement du bail de carrière (L. 416-5).

# Validité des échanges de terres louées : des règles plus favorables pour le preneur contre l'avis du Parlement

DOCTRINE

G261

DROIT AGRICOLE

Le statut du fermage complété par la loi du 13 avril 1946 a été conçu par ses auteurs comme un instrument au service de la politique agricole productiviste de l'après-guerre, la France ayant à cette époque l'impérieuse nécessité de restaurer sa souveraineté alimentaire.

Dans ce statut du fermage, certes décrié mais dont la longévité – plus de 60 ans à ce jour – doit faire réfléchir ses contempteurs actuels (1), le souci d'encourager l'exploitation des terres est constant, souvent d'ailleurs au détriment de la défense de la propriété foncière.

L'exemple des échanges en jouissance de terres affermées est frappant. Ces échanges permettent d'assurer une meilleure exploitation du fonds ; ils sont donc autorisés, en vertu de l'article L. 411-39 du Code rural, ce qui constitue une exception notable à l'interdiction de cession du bail rural (article L. 411-35 du Code rural).

Il faut immédiatement noter que cette exception participe de la liberté d'entreprise économique du preneur, mais contrevient au caractère personnel du contrat de bail rural.

Or le bail rural est par essence un contrat *intuitu personae* passé en considération de la personne (2). La personne du cocontractant, ses aptitudes particulières, la nature du service attendu d'elle conditionnent la conclusion et l'exécution du contrat.

Le propriétaire foncier qui a conclu un bail rural avec un agriculteur dénommé, est en droit d'attendre une exploitation personnelle des terres louées par cet agriculteur, la condition d'exploitation personnelle étant d'ailleurs une obligation essentielle du fermier, que l'on retrouve sous divers aspects du statut du fermage.

S'agissant de l'échange en jouissance, le législateur a tenté d'atténuer cette contradiction avec le caractère *intuitu personae* du bail rural par le fait que l'échange en jouissance n'a pas d'incidence sur les rapports du bailleur et du preneur, qui restent fictivement inchangés, au moins sur le plan juridique (3).

Le preneur reste l'interlocuteur unique du

(1) Dans son Précis de Droit rural, Lorvellec en donne une raison essentielle : « Les principes de base du statut d'origine n'ont pas été modifiés, et ne pourront l'être facilement tant le syndicalisme agricole les considère comme une conquête sociale définitive », Masson, Droit sciences économiques, Paris, 1988.

(2) G. Cornu, Association Henri Capitant, PUF, 2000.

(3) V. sur ce point un article de doctrine paru dans la RD rural, novembre 1999, p. 530.

Bernard MANDEVILLE

Avocat à la Cour de Paris

Spécialiste en droit rural

Lachaud Lepany Mandeville, société d'avocats

Soline DEHAUDT

Diplômée de l'IHEDREA

bailleur, et à ce titre, est tenu des éventuels manquements de son co-échangiste. La résiliation du bail pourra être prononcée si un défaut d'entretien imputable à son co-échangiste compromet la bonne exploitation du fonds loué (4).

Autre preuve du maintien du lien contractuel entre le bailleur et le preneur, l'article L. 411-39, alinéa 5, du Code rural prévoit expressément que le preneur conserve sa faculté de préempter les parcelles qu'il a louées et échangées.

Pour tenter de préserver l'équilibre du statut du fermage sur la question des échanges de terres louées, le législateur a également institué une procédure d'information préalable du bailleur (toujours à l'article L. 411-39), dont les juges se sont progressivement saisis pour en apprécier la portée sur le plan des rapports entre le bailleur et le preneur.

En 1999 une jurisprudence, controversée en raison de sa rigueur, jugée excessive, avait conduit la Cour de cassation à affirmer que le non-respect de la procédure d'information du bailleur prévue à l'article L. 411-39 entraînait la résiliation du bail, en application de l'article L. 411-35 du Code rural relatif aux cessions et sous-locations prohibées.

Aux termes de cette jurisprudence très commentée, la résiliation était encourue par le preneur, sans qu'il soit nécessaire d'opérer une démonstration sur le préjudice subi par le bailleur ou encore sur l'importance de l'échange prohibé, notamment en terme de surface concernée (5).

Cet arrêt avait ouvert une brèche importante dans la protection traditionnellement offerte au preneur par le statut du fermage, occasionnant de multiples procès et de nombreuses décisions de résiliation de bail, les échanges en jouissance de terres louées étant innombrables et anciens.

Depuis l'avènement de cette jurisprudence les agriculteurs concernés par ces échanges n'ont eu de cesse d'obtenir un revirement de jurisprudence, qui n'est jamais venu, et le syndicalisme agricole a tenté de réduire la portée de la jurisprudence de la Cour de cassation lors de chaque réforme législative.

Une récente ordonnance du Président de la République du 13 juillet 2006 (n° 2006-870) relative au statut du fermage et modifiant le Code rural

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 février 1987, n° 85-15.173, Bull. civ. III, n° 25.

(5) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janvier 1999, Bull. civ. III, n° 23.

est venue réformer le régime applicable aux échanges en jouissance.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de cette ordonnance, la jurisprudence se prononçait très fermement pour la résiliation du bail, dès lors que l'échange était irrégulièrement réalisé (I).

Estimant excessif que toute irrégularité ne connaisse que la seule issue radicale de la résiliation du bail, les détracteurs de cette jurisprudence ont profité de l'actualité législative pour obtenir son assouplissement (II).

## I. RIGUEUR DE LA JURISPRUDENCE SUR LES ÉCHANGES PROHIBÉS

Par exception à l'article L. 411-35 du Code rural, l'article L. 411-39 autorise le preneur, pendant la durée de son bail, à effectuer des échanges de terres en jouissance ayant pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation des terres.

De tels échanges sont toutefois encadrés :

- ils ne peuvent porter que sur la jouissance ;
- ils s'effectuent dans les limites fixées par la commission consultative départementale des baux ruraux et par le préfet de département ;
- ils ne peuvent, sauf exception, porter sur la totalité du bien loué ;
- ils doivent faire l'objet d'une notification préalable par le preneur au propriétaire, par voie de lettre recommandée avec accusé de réception ; le propriétaire qui souhaite s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis, à défaut de quoi l'on considère son consentement comme étant implicite.

Par ses décisions successives, la Cour de cassation a déterminé les conditions d'application de L. 411-39 du Code rural relatif aux échanges en jouissance.

D'une part, elle a considéré que même en l'absence de notification par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur, l'acceptation tacite de l'échange par le bailleur permet d'écarter la résiliation du bail (A).

D'autre part, en l'absence de disposition textuelle relative à la sanction applicable en cas défaut d'information du bailleur, la Cour de cassation a jugé qu'une telle irrégularité entraîne de plein droit la résiliation du bail (B).

### A – Hypothèses de validité de l'échange en jouissance

La validité de l'échange en jouissance est subordonnée au respect d'une procédure d'information du bailleur. Si le texte prévoit que cette procédure doit passer par une notification écrite préalable au

bailleur, la jurisprudence a admis que le respect de la procédure pouvait également prendre la forme d'une acceptation tacite du bailleur.

L'échange en jouissance de parcelles agricoles par un preneur à bail est soumis à deux conditions alternatives pour apprécier sa validité : soit le preneur a informé préalablement le bailleur par voie de lettre recommandée, soit le bailleur a tacitement accepté l'échange.

### 1<sup>re</sup> hypothèse : information expresse du preneur

L'article L. 411-39 du Code rural prévoit que « *pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué (...). Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception* ».

À la suite de cette notification, le propriétaire peut s'opposer à cet échange en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur.

S'il ne saisit pas le tribunal, il est réputé avoir accepté l'opération.

### 2<sup>e</sup> hypothèse : acceptation tacite du bailleur

À défaut de notification au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, la Cour de cassation estime que « *l'agrément du bailleur à un échange de parcelles peut résulter des circonstances et de son comportement, même postérieur à cet échange* » (6).

Cette jurisprudence complète le dispositif formel de l'article L. 411-39 du Code rural, et permet au juge de considérer qu'un échange de parcelles reste valide en dépit de l'inobservation de la procédure d'information préalable, dès lors qu'il est établi que le bailleur a donné son consentement à l'échange (c'est le sens de la formule « *même postérieur à cet échange* »).

La Cour de cassation précise que l'agrément du bailleur « *peut résulter des circonstances et de son comportement* », et qu'il faut donc prendre en considération un consentement exprès ou encore implicite.

En application de cette jurisprudence, et en vertu de leur pouvoir souverain d'appréciation des faits, les cours d'appel recherchent si le bailleur a eu connaissance de l'échange réalisé, et s'il l'a implicitement accepté.

Ainsi dans un arrêt du 12 décembre 2002, la Cour d'appel de Douai, après avoir constaté que la connaissance de l'échange par le bailleur résultait

(6) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 juin 1995, n<sup>o</sup> 93-17.770.

de « la proximité de son habitation, de sa profession de contrôleur betteravier connaissant bien les agriculteurs de la région et les surfaces emblavées en betteraves », a jugé que le bailleur avait tacitement accepté l'échange et l'a débouté en conséquence de sa demande de résiliation de bail pour sous-location prohibée.

La Cour d'appel de Douai motive sa décision dans les termes suivants : « le Tribunal a donc eu raison de constater l'acceptation tacite [du bailleur] de ces échanges successifs ».

De même, *a contrario* dans un arrêt du 8 juin 2004 <sup>(7)</sup>, la Cour d'appel d'Amiens a prononcé la résiliation d'un bail en constatant que « la procédure d'information prévue par l'article L. 411-39 du Code rural n'avait pas été respectée et qu'aucun accord du bailleur quant aux échanges litigieux n'était établi ».

Enfin, dans un arrêt du 6 février 1997, la Cour d'appel d'Orléans a recherché si le bailleur avait implicitement donné son accord à l'échange réalisé par le preneur. La résiliation a été prononcée après que la Cour a constaté que « le preneur n'établissait pas avoir respecté la procédure d'information du bailleur telle que prévue par la loi, et ne justifiait pas l'existence d'un accord même implicite mais non équivoque de celui-ci ».

Il résulte ainsi de cette jurisprudence que la résiliation du bail n'est pas encourue s'il est démontré que le bailleur a eu connaissance d'une quelconque manière de l'échange litigieux et l'a implicitement accepté.

### B – Sanction du non-respect de la procédure d'information préalable : résiliation du bail

Jusqu'en 1999, le défaut de notification du projet d'échange au bailleur n'était sanctionné par la résiliation du bail que si l'opération avait compromis la bonne exploitation du fonds.

Un arrêt de la Cour de cassation du 27 janvier 1999 est revenu sur cette solution, et s'est prononcé très fermement pour la résiliation : celle-ci est encourue automatiquement si le preneur ne justifie pas d'un accord du bailleur, sans qu'il y ait lieu de rechercher si l'échange de parcelle a nui ou non à la bonne exploitation du fonds.

La notification préalable de l'échange au bailleur par lettre recommandée constitue une obligation à la charge du preneur, dont le défaut est sanctionné par la nullité de l'échange et la résiliation du bail <sup>(8)</sup>.

En l'absence de notification préalable de l'échange dans les conditions prévues par le Code rural, la jurisprudence de la Cour de cassation analyse l'échange en une cession de bail prohibée, au

sens de l'article L. 411-35 du Code rural, entraînant la nullité de l'opération et la résiliation du bail, sans qu'il soit besoin de rechercher si l'échange irrégulièrement réalisé a eu pour effet de compromettre ou non la bonne exploitation du fonds <sup>(9)</sup>.

La résiliation est donc automatiquement prononcée, hormis le cas d'acceptation implicite de l'échange par le bailleur, que nous avons étudié plus haut (2<sup>e</sup> hypothèse).

Cette sanction a pu être jugée trop radicale d'autant que l'article L. 411-39 du Code rural ne prévoit pas expressément de mesures spécifiques de sanction en cas de non respect de la procédure d'information.

L'actualité législative de 2006 a été l'occasion pour les détracteurs de cette jurisprudence de tenter de revenir sur le régime juridique applicable aux échanges en jouissance, d'abord par le biais d'un amendement lors du projet de loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (A) puis par le biais de l'ordonnance du 13 juillet 2006 (B).

## II. REMISE EN CAUSE DE LA JURISPRUDENCE SUR LES ÉCHANGES PROHIBÉS

### A – Amendement à l'occasion du vote de la loi d'orientation

La loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole a été l'occasion d'une tentative de modification de l'article L. 411-39 du Code rural, sous la pression des syndicats d'exploitants agricoles.

Un amendement, l'article 25 *ter* de la loi d'orientation agricole dans sa rédaction adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale, avait pour objet de modifier l'article L. 411-39 du Code rural et tendait à valider rétroactivement les échanges de culture réalisés par les preneurs, y compris pour les baux et contentieux, même ceux en cours.

Cet amendement, sous prétexte de redéfinir la procédure d'information préalable du bailleur à l'occasion d'un échange en jouissance, contenait un paragraphe limitant très strictement les cas de résiliation dans l'hypothèse d'un non respect de la procédure d'information du bailleur :

« Article 25 *ter* : (...) *Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent, dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur* ».

Cet amendement contenait en outre un paragra-

(7) C. Amiens (ch. économique), 8 juin 2004.

(8) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janvier 1999, Bull. civ. III, n° 23.

(9) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 juillet 2001, n° 00-10.938 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janvier 1999, Bull. civ. III, n° 23.

phe permettant de valider l'intégralité des échanges antérieurs, et de mettre fin à l'ensemble des procès en résiliation de bail pour cause d'échanges prohibés en cours.

« Article 25 ter : (...) 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : Les dispositions du présent article sont applicables aux baux et contentieux en cours, quelle que soit la date à laquelle les échanges sont intervenus ».

Cet amendement modifiait ainsi considérablement la procédure des échanges de parcelles, et visait à un alignement total de la procédure des échanges sur celle de la mise à disposition de terres à une société.

À l'instar de la procédure de mise à disposition de terres à une société, la résiliation devenait extrêmement difficile à mettre en œuvre. Le fermier était en définitive libre de procéder à tous les échanges qu'il souhaitait. Jugée de nature à rompre l'équilibre entre les fermiers et les propriétaires, cette modification a été supprimée par le Sénat.

## B – Ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 avait prévu dans son article 8 que le statut du fermage pourrait faire l'objet de mesures de simplification d'ordre rédactionnel, ou encore de mesure « d'harmonisation des règles et des procédures applicables en cas de résiliation ou de non renouvellement des baux, et en cas de contestation de l'autorisation d'exploiter », par voie d'ordonnance du gouvernement.

Cette procédure législative très simplifiée permettait ainsi d'adapter le statut du fermage pour le simplifier, sans devoir affronter les difficultés politiques tenant aux équilibres à respecter entre les divers groupes de pression agricole.

Et cette faculté a très rapidement été utilisée par le pouvoir exécutif, qui a pris le 13 juillet 2006 une ordonnance du Président de la République, qui modifie substantiellement de nombreux aspects du statut du fermage.

S'agissant des échanges de terres en jouissance, c'est surtout l'article 5 de l'ordonnance qui retient toute l'attention. En effet sous couvert d'une adaptation de l'article L. 411-31 du Code rural, l'ordonnance introduit une nouvelle condition à la demande de résiliation de bail pour cause d'échange en jouissance prohibé.

Alors qu'en application de l'article L. 411-39 du Code rural, la jurisprudence estimait que le défaut d'agrément (exprès ou tacite) du bailleur à l'échange suffisait pour prononcer la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-35 du Code

rural, l'ordonnance introduit l'obligation pour le bailleur de démontrer un préjudice :

L'article L. 411-31 du Code rural est ainsi modifié :

« I. – Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

(...) 3° Toute contravention aux obligations dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39, L. 411-39-1 si elle est de nature à porter préjudice au bailleur ».

Cette façon de modifier la loi mérite que l'on s'y arrête, tant sur plan de la méthode utilisée (1), que sur le fond de la disposition ordonnée (2).

### 1) La méthode utilisée par le pouvoir exécutif

Au-delà d'une simple adaptation des articles L. 411-39 et L. 411-31 du Code rural, l'ordonnance du 13 juillet 2006 modifie profondément le droit applicable en matière d'échange en jouissance, de telle sorte qu'elle nous paraît outrepasser très largement le cadre de l'habilitation dont elle a fait l'objet dans le cadre de l'article 38 de la Constitution (10).

En effet, l'article 8 de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole relatif à l'habilitation donnée au pouvoir exécutif prévoit :

« Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le gouvernement est autorisé à modifier par ordonnance les dispositions du Code rural relatives au statut du fermage afin :

1 – d'en simplifier la rédaction en supprimant les dispositions inusitées ou devenues sans objet, en précisant les dispositions ambiguës et en adaptant les dispositions qui le nécessitent aux législations en vigueur ;

2 – d'adapter, de simplifier et d'harmoniser les règles et les procédures applicables en cas de résiliation ou de non-renouvellement des baux, et en cas de contestation de l'autorisation d'exploiter ».

S'agissant des dispositions de l'ordonnance présidentielle du 13 juillet 2006 relatives aux échanges de terres en jouissance, il ne s'agit pas d'une simplification mais d'une modification radicale des règles juridiques déterminant les conditions de rési-

(10) Article 38 : « Le gouvernement peut, pour l'exécution de son programme, demander au Parlement l'autorisation de prendre par ordonnances, pendant un délai limité, des mesures qui sont normalement du domaine de la loi. Les ordonnances sont prises en Conseil des ministres après avis du Conseil d'État. Elles entrent en vigueur dès leur publication mais deviennent caduques si le projet de loi de ratification n'est pas déposé devant le Parlement avant la date fixée par la loi d'habilitation. À l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du présent article, les ordonnances ne peuvent plus être modifiées que par la loi dans les matières qui sont du domaine législatif ».

liation du bail en cas d'infraction à la procédure d'information préalable du bailleur.

L'équilibre des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur est remis en cause, les échanges irrégulièrement mis en œuvre ne pouvant donner lieu à une résiliation de bail que dans le seul cas d'une démonstration d'un préjudice particulièrement difficile à établir.

Le caractère *intuitu personae* du bail rural est fortement atteint par les nouvelles règles posées par l'ordonnance présidentielle.

Le recours à l'ordonnance pour procéder à une telle modification de la loi sur les échanges est d'autant plus critiquable que cette demande de modification avait été expressément rejetée par le Parlement lors du vote de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 comme nous l'avons rappelé ci-dessus (B – Amendement 25 *ter* rejeté à l'occasion du vote de la loi d'orientation).

Le Parlement a donc été purement et simplement désavoué, le gouvernement ayant en toute connaissance de cause décidé de passer outre le désaccord des députés et sénateurs.

Quel exemple frappant de la réduction des droits du Parlement, ravalé à la condition de « chambre d'enregistrement » <sup>(11)</sup>.

En outre, le dépassement du cadre de l'habilitation législative est l'occasion de revenir sur le régime juridique des ordonnances.

Ayant force exécutoire dès leur publication au *Journal officiel*, les ordonnances sont des actes administratifs tant qu'elles n'ont pas été ratifiées par une loi. Les ordonnances demeurent des actes réglementaires tant que la ratification législative n'est pas intervenue et à la condition qu'elles aient fait l'objet du dépôt du projet de loi de ratification prévu par l'article 38 de la Constitution. Le défaut de dépôt d'un tel projet de loi avant la date butoir fixée par la loi d'habilitation entraîne en effet la caducité des ordonnances.

Tant que l'ordonnance n'a pas été ratifiée, sa régularité peut être contestée devant le juge administratif, soit directement, par la voie d'un recours pour excès de pouvoir, soit indirectement, par voie d'exception à l'occasion d'un recours formé contre une mesure d'application.

Le juge administratif vérifie que l'ordonnance dont il doit apprécier la légalité a bien été prise « *dans le respect des règles et principes de valeur constitutionnelle, des principes généraux du droit qui s'imposent à toute autorité administrative ainsi que des engagements internationaux de la France* » <sup>(12)</sup>.

(11) Marcel Prélot, in Institutions politiques et droit constitutionnel, p. 735, Dalloz, Paris, 1984.

(12) Arrêt du Conseil d'État du 4 novembre 1996, Association de défense des sociétés de course des hippodromes de province

Le juge administratif contrôle également que l'ordonnance respecte le cadre de l'habilitation consentie et que les mesures prises sont proportionnées à l'objectif défini.

Dans l'hypothèse où une ordonnance aurait outrepassé le cadre de l'habilitation et en l'absence de contentieux sur ce point, cet empiètement sur le domaine législatif n'est plus par la suite susceptible de sanction : dans sa décision n° 2004-506 DC du 2 décembre 2004, le Conseil constitutionnel, saisi de la loi de simplification du droit, a considéré « *qu'est inopérant à l'encontre d'une loi de ratification le grief tiré de ce que l'ordonnance ratifiée aurait outrepassé les limites de l'habilitation* » ; par cette affirmation, il considère que la ratification exprime des dispositions d'une ordonnance excédant le champ de l'habilitation équivalent à une régularisation.

En l'espèce, un projet de loi ratifiant l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le Code rural, n° 5, a été déposé le 4 octobre 2006 et renvoyé à la Commission des affaires économiques et du Plan <sup>(13)</sup>. En revanche la ratification en tant que telle n'est pas encore intervenue, et dès lors une contestation devant le Conseil d'État (compétent en premier et dernier ressort pour connaître des recours formés contre les ordonnances) est encore possible en théorie. Cependant à notre connaissance aucun contentieux n'a été engagé contre cette ordonnance critiquable à bien des égards.

## 2) *Commentaire de la disposition sur le fond*

Tout d'abord, il convient de souligner que par le biais d'une question au gouvernement du 24 janvier 2006, le député François Brottes (département de l'Isère) avait attiré l'attention du ministre de l'Agriculture sur la nécessité d'une réforme du statut des baux ruraux concernant les modalités d'échange de parcelles en jouissance <sup>(14)</sup>.

Ayant indiqué qu'il lui paraissait excessif de sanctionner de manière systématique l'irrégularité des échanges en jouissance par la résiliation du bail, il avait demandé au ministre de l'Agriculture « *d'adapter les règles de procédure dans le sens d'une meilleure appréhension et de l'assouplissement de la sanction en cas d'irrégularité* ».

Dans sa réponse du 4 avril 2006, le ministre de l'Agriculture avait alors expliqué que cette procédure peut apparaître contraignante pour le fermier, mais serait justifiée par le fait que ce dernier, par exception au principe général d'interdiction des sous-locations, cède la jouissance d'une parties des terres louées au profit d'un tiers. Dès lors, un alignement de la procédure des échanges sur celle de

(13) <http://www.senat.fr/leg/pjl06-005.html>

(14) Question n° 83647 publiée au JO le 24 janvier 2006, réponse publiée au JO le 4 avril 2006.

la mise à disposition à une société représentait un changement de fond au détriment du bailleur.

Il avait estimé que si « *le Parlement avait jugé préférable de maintenir en l'état le Code rural dans le cadre des débats parlementaires relatifs à la loi d'orientation, il ne paraissait pas possible d'introduire dans un projet d'ordonnance une disposition que le Parlement a explicitement rejetée* ».

Pourtant le régime juridique des échanges en jouissance a bien été modifié par le biais de l'ordonnance du 13 juillet 2006.

Si les nouvelles dispositions de l'article L. 411-31 du Code rural s'avèrent favorables aux preneurs, elle apparaissent préjudiciables aux bailleurs pour plusieurs raisons.

Le nouvel article L. 411-31 du Code rural prévoit que la résiliation pour échange prohibé est subordonnée à la preuve d'un « préjudice » subi par le bailleur.

Or la démonstration d'un préjudice risque de s'avérer extrêmement complexe voire impossible pour le propriétaire. De quelle nature pourrait être ce préjudice ?

Cela ne revient-il pas à démontrer que l'échange a été de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds comme c'était le cas avant la jurisprudence de 1999 ? La notion de « préjudice » paraît plus large en théorie, et donc plus aisée à établir, mais en pratique les juges pourraient être tentés de revenir purement et simplement à la jurisprudence antérieure à 1999.

Enfin, il convient de souligner qu'aucune disposition de l'ordonnance ne précise l'application dans le temps de cette nouvelle disposition.

Le projet de loi ratifiant l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le Code rural, n° 5, déposé le 4 octobre 2006, précise

seulement que l'ordonnance s'applique aux baux en cours, à l'exception de la disposition relative au bail à long terme de 25 ans.

Dès lors, il convient s'interroger sur le droit applicable aux procès en résiliation de bail fondés sur l'existence d'échanges prohibés de parcelles agricoles engagés avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, et plus largement sur le régime applicable aux échanges réalisés avant l'ordonnance.

Si l'on raisonne par analogie avec la jurisprudence relative à l'évolution des conditions de validité des mises à disposition de terres au profit d'une société, deux régimes devraient co-exister.

Il convient en effet de rappeler que la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 avait assoupli le régime de la mise à disposition de biens agricoles au profit d'une société.

La jurisprudence a alors considéré que la résiliation devait être prononcée si la mise à disposition, non précédée d'une information préalable du bailleur, avait été réalisée avant l'entrée en vigueur de la loi de 1999 <sup>(15)</sup>. Le régime plus favorable pour le preneur, issu de la loi de 1999, ne s'applique que pour les agissements postérieurs à son entrée en vigueur <sup>(16)</sup>.

Doit-on en déduire que le même raisonnement sera suivi par la Cour de cassation en matière d'échange après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 ?

Cette question est source d'insécurité juridique, mais devrait cependant être rapidement résolue dès lors que de nombreux procès en résiliation de bail fondés sur des échanges irrégulièrement réalisés sont toujours en cours.

(15) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 juillet 2001, Bull. civ. III, n° 91.

(16) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juillet 2002, Bull. civ. III, n° 162.

TOUTE REPRODUCTION MÊME PARTIELLE EST INTERDITE, SAUF EXCEPTIONS PRÉVUES PAR LA LOI  
La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).

# Peut-on encore parler de faveur pour les fermiers en cas de reprise subordonnée à autorisation administrative ?

DOCTRINE

G2607

DROIT AGRICOLE

Commentant, il y a presque trente années, les dispositions de l'article 845 alinéa 6 du Code rural (reprises par l'article L. 411-58 du même Code) l'auteur de ces lignes parlait déjà de la faveur faite aux fermiers par la loi du 15 juillet 1975 <sup>(1)</sup>.

La pratique judiciaire a démontré tout le parti que les preneurs à bail ont su tirer de ces dispositions : dès lors qu'il y avait nécessité d'une autorisation administrative d'exploiter, il y avait obligation pour la juridiction judiciaire de surseoir à statuer tant que cette décision administrative n'avait pas un caractère définitif.

Par les biais de recours administratifs successifs, les fermiers ont pu contraindre les bailleurs à différer, voire à perdre le bénéfice de la reprise qu'ils envisageaient à leur profit, ou au profit de l'un de leurs descendants ou de leur conjoint.

La longueur de ces procédures administratives n'entraînait guère d'inconvénients, bien au contraire, pour les titulaires du bail rural. Même dilatoires, voire abusifs, leurs recours n'étaient guère sanctionnés. Les demandes de dommages-intérêts du propriétaire étaient, sauf abus manifeste, rejetés. Seule l'application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile pouvait faire hésiter un peu « le preneur plaideur ». Mais, son hésitation était en général de bien courte durée eu égard à la prorogation de son bail.

En fait, et pour le preneur à bail, le recours administratif, même si son issue était aléatoire, ne comportait qu'avantages.

La Cour de cassation appliquant strictement les dispositions de ce texte, ne subordonnait cette prorogation qu'à la nécessité d'une autorisation administrative d'exploiter. Mais, le nombre de bénéficiaires de reprises de terres louées soumis à cette condition restait largement majoritaire. Ajoutons que par le fait de la prorogation du bail, conséquence de ces recours administratifs plus ou moins justifiés, le fermier pouvait espérer atteindre l'âge de 55 ans. Dans ce cas, il bénéficiait d'une nouvelle prorogation jusqu'à l'âge de la retraite agricole (60 ans en général) et, encore, le propriétaire devait-il lui délivrer un nouveau congé dont la rédaction était délicate.

Ce système, qui a généré de nombreux abus non

Jean-Pierre STERLIN  
Ancien Bâtonnier  
Avocat honoraire au Barreau d'Amiens  
Président de l'Association picarde de droit rural

sanctionnés, est-il toujours d'actualité ? Plutôt qu'à l'imparfait, faut-il parler au présent ?

Une hésitation naît à ce sujet à la suite de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 « *relative au statut du fermage et modifiant le Code rural* » <sup>(2)</sup>.

L'article 8 de cette ordonnance « remplace », en ce qui concerne notre sujet, l'article L. 411-58 par les dispositions suivantes :

« (...) si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire *peut* <sup>(3)</sup> à la demande d'une des parties, ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive.

Toutefois, le sursis à statuer est de droit si l'autorisation a été suspendue dans le cadre d'une procédure de référé ».

Ainsi donc, le sursis à statuer n'est plus de droit « *sauf cas de référé suspension* ».

Lorsqu'une autorisation administrative d'exploiter est indispensable pour le bénéficiaire de la reprise, le tribunal paritaire (et certainement la cour d'appel en cas d'appel) peut surseoir à statuer et n'a plus l'obligation de le faire, dans ce cas.

Y a-t-il là, pour le bailleur, des perspectives d'un allègement, voire même d'une fin de ce parcours d'obstacles que constitue le congé d'un bien rural en vue de sa reprise ?

Parallèlement, la faveur accordée par le législateur a-t-elle perdu de son importance par le fait d'une ordonnance ? En d'autres termes, pouvons-nous considérer, avec Destouches, que « *plus haute est la faveur, et plus prompte est la chute* » ?

Nous en doutons : la tentation de recours à l'encontre d'arrêtés préfectoraux (dont les risques d'annulation par les juridictions administratives sont parfois tout à fait réels et sérieux) ne diminuera sans doute pas...

Le preneur d'une superficie même d'une importance limitée n'hésitera pas à utiliser toutes les possibilités légales pour retarder, voire anéantir les conséquences d'un congé rural.

Quant aux juridictions de l'ordre judiciaire, elles ne pourront éviter une interrogation ô combien délicate : quelle sera la décision finale des juridic-

(1) Une faveur pour les fermiers : le 6<sup>e</sup> alinéa de l'article 845 du Code rural, Gaz. Pal., Rec. 1979.

(2) JO du 14 juillet 2006, n° 162, p. 10626 à 10628.

(3) C'est l'auteur qui souligne.

tions de l'ordre administratif ? Outre le principe de la séparation des pouvoirs, le tribunal paritaire osera-t-il prévoir ce que sera la décision administrative définitive ?

Quelles seront les conséquences d'une décision validant un congé avec exécution provisoire alors que quelque temps plus tard, la juridiction administrative annulerait l'arrêté préfectoral d'autorisation administrative d'exploiter ? L'on imagine la gravité d'une telle décision. Mais, le tribunal paritaire composé, pour 4/5<sup>es</sup> de non-magistrats professionnels, peut-il avoir de telles tentations ? La Cour d'appel les aura-t-elle ? L'avenir le dira.

Mais il est vraisemblable que le sentiment de pru-

dence l'emportera, et, que le sursis à statuer sera encore la règle.

Ainsi donc, il est loin d'être certain que la faveur faite au preneur ait perdu de son importance. Il est à penser au contraire, que le sursis à statuer dans le cas d'une autorisation administrative d'exploiter non définitive a encore de fort beaux jours devant lui.

Les longueurs, et quelquefois, les abus, issus de telles situations ne disparaîtront que lorsqu'un seul ordre de juridiction connaîtra de ce contentieux rural. Peut-être Montesquieu a-t-il interrompu sa marche ?

## *Impôt sur les sociétés : ventes directes des coopératives agricoles*

### *Réponse du ministre de l'Agriculture et de la Pêche du 21 septembre 2006*

G2869

Une clarification du champ de l'exonération à l'impôt sur les sociétés dont bénéficient les coopératives de viticulteurs, fragilisée par des contestations de plus en plus pressantes, était devenue indispensable. Les coopératives agricoles sont exonérées d'impôt sur les sociétés dès lors qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent. Seules quelques opérations limitativement énumérées sont imposables. Afin de prévenir d'éventuelles contestations relatives à la distorsion de concurrence, la nouvelle doctrine administrative ne fait que préciser la notion de « *magasin distinct de l'établissement principal* ». La modification de la doctrine applicable aux ventes au détail réalisées par les coopératives agricoles, exposée dans l'instruction 4 H-2-06 du 29 mars 2006 (*Dr. fisc.* 2006, n° 15, instr. 13520), a eu pour principal objectif, en rendant ce régime plus conforme à la réalité économique actuelle, d'assurer sa pérennité d'ensemble. Les critères d'appréciation mentionnés dans l'instruction précitée seront appréciés au cas par cas, en fonction de la nature des équipements de chaque local de vente au détail. En outre, des instructions seront données aux services de la Direction générale des impôts afin que les critères figurant dans l'instruction soient appliqués en cohérence avec l'esprit du texte.

(Source : réponse parue au JO Sénat du 21 septembre 2006 à la question écrite n° 23377 du sénateur Michel Teston parue au JO Sénat du 1<sup>er</sup> juin 2006).

**COUR DE CASSATION (2<sup>e</sup> CH. CIV.)**  
**25 OCTOBRE 2006**  
**PRÉSIDENTE DE M<sup>me</sup> FAVRE**

## MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE

**Accident du travail – Entreprise agricole –  
Tarification AT – État d’incapacité de la victime –  
Contestation – Violation du contradictoire –  
Contentieux général (oui)**

Si les litiges relatifs aux accidents du travail et maladies professionnelles des salariés des professions agricoles relèvent de la compétence exclusive du contentieux général de la sécurité sociale et si les tribunaux des affaires de sécurité sociale devant lesquels sont portées en première instance les contestations relatives au taux d’incapacité permanente statuent en dernier ressort sur celles pour lesquelles le taux d’incapacité, fixé par la décision attaquée, est inférieur à 10 %, il en résulte que pour les accidents du travail agricoles, la compétence des juridictions du contentieux technique est limitée à la fixation du taux de cotisations.

### Cassation

Société Cooperl Hunaudaye c. Caisse de mutualité sociale agricole des Côtes-d’Armor

**Pourvoi n° 05-12.684 contre C. Rennes, 12 janvier 2005**

G2604

*La Cour (...),*

Sur le moyen unique :

Vu l’article L. 751-32 du Code rural, ensemble les articles L. 143-1 et L. 143-4 du Code de la sécurité sociale ;

*Attendu, selon le premier de ces textes, que les litiges relatifs aux accidents du travail et maladies professionnelles des salariés des professions agricoles relèvent de la compétence exclusive du contentieux général de la sécurité sociale et que les tribunaux des affaires de sécurité sociale devant lesquels sont portées en première instance les contestations relatives au taux d’incapacité permanente statuent en dernier ressort sur celles pour lesquelles le taux d’incapacité, fixé par la décision attaquée, est inférieur à 10 % ; qu’il résulte du deuxième que pour les accidents du travail agricoles, la compétence des juridictions du contentieux technique est limitée à la fixation du taux de cotisations ;*

*Attendu, selon l’arrêt attaqué, qu’après la notification de son taux de cotisations d’accident du travail, prenant en compte les sommes inscrites au titre de l’accident du travail de sa salariée, M<sup>me</sup> X, la société Cooperl Hunaudaye (la*

*société) a demandé à la caisse de mutualité sociale agricole (la caisse) la communication des documents médicaux dont le rapport d’évaluation du taux d’incapacité permanente partielle ; que la caisse ayant refusé cette communication, la société a saisi la juridiction du contentieux général de la sécurité sociale d’une demande tendant à ce que la décision d’attribution de la rente lui soit déclarée inopposable ;*

*Attendu que pour dire le tribunal des affaires de sécurité sociale incompétent pour connaître du litige et inviter les parties à saisir la cour nationale de l’incapacité et de la tarification de l’assurance des accidents du travail seule compétente, l’arrêt retient que l’employeur ne conteste pas le caractère professionnel de l’accident du travail subi par la victime, que sa demande, visant à ce que la décision d’attribution du taux d’incapacité permanente partielle à la victime lui soit déclarée inopposable, tend en réalité à contester la prise en compte par la caisse des conséquences financières de cette décision dans le calcul de ses cotisations accident du travail et qu’une telle contestation est de la compétence de la cour nationale de l’incapacité et de la tarification de l’assurance des accidents du travail ;*

*Qu’en statuant ainsi, alors que, portant sur l’état d’incapacité d’un salarié victime d’un accident du travail relevant du régime agricole, le litige était de la compétence exclusive du contentieux général de la sécurité sociale, la Cour d’appel a violé les textes susvisés ;*

*Par ces motifs :*

*Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l’arrêt rendu le 12 janvier 2005, entre les parties, par la Cour d’appel de Rennes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l’état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d’appel de Caen (...).*

**NOTE ■** Le partage des compétences juridictionnelles entre les différents contentieux relevant du droit de la sécurité sociale n’est pas toujours simple à opérer. L’arrêt rendu par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, le 25 octobre 2006 ci-dessus reproduit, illustre parfaitement ce propos dans le cadre d’activités professionnelles rattachées à la Mutualité sociale agricole (MSA).

À l’origine de cette affaire, les faits ne présentent aucune originalité apparente. Une entreprise agricole s’est vue notifier un changement de son taux de cotisations « accident du travail » (AT) à la suite du risque professionnel rencontré par l’une de ses salariés. La société a alors demandé à la caisse de mutualité sociale agricole la communication des

documents médicaux établis à cette occasion, dont notamment le rapport d'évaluation du taux d'incapacité permanente partielle affectant la victime. La caisse ayant refusé d'envoyer ce document, la société a alors saisi le tribunal des affaires de sécurité sociale (TASS) d'une demande tendant à ce que la décision d'attribution de la rente lui soit rendue inopposable... afin d'obtenir par ricochet la modification de la tarification AT qui lui avait été notifiée.

À partir de ce moment, les éléments de la procédure présentent une difficulté. En effet, la société s'est heurtée à l'incompétence des juridictions du contentieux général de la sécurité sociale pour connaître du litige, les juges du fond invitant les parties à saisir la Cour nationale de l'incapacité et de la tarification, seule compétente pour en connaître (C. Rennes, 12 janvier 2005). En effet, selon la Cour d'appel de Rennes, dès lors que l'employeur ne conteste pas le caractère professionnel de l'accident du travail subi par la victime, mais souhaite seulement que la décision d'attribution du taux d'incapacité permanente partielle à la victime lui soit déclarée inopposable, sa demande tend en réalité à contester la prise en compte par la caisse des conséquences financières de cette décision dans le calcul de ses cotisations accident du travail... une telle contestation relevant de la compétence exclusive des juridictions du contentieux technique et non de celles relatives au contentieux général de la sécurité sociale (*ibid.*).

Pourtant, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation censure cette décision au motif qu'en application conjuguée des articles L. 751-32 du Code rural, d'une part, et L. 143-1 et L. 143-4 du Code de la sécurité sociale, d'autre part, « *le litige était de la compétence exclusive du contentieux général de la sécurité sociale* » (cf. l'arrêt). En effet, « *selon le premier de ces textes, les litiges relatifs aux accidents du travail et maladies professionnelles des salariés des professions agricoles relèvent de la compétence exclusive du contentieux général de la sécurité sociale et les tribunaux des affaires de sécurité sociale devant lesquels sont portées en première instance les contestations relatives au taux d'incapacité permanente statuent en dernier ressort sur celles pour lesquelles le taux d'incapacité, fixé par la décision attaquée, est inférieur à 10 %* » (*ibid.*). De plus, toujours selon la Cour, « *il résulte du deuxième que pour les accidents du travail agricoles, la compétence des juridictions du contentieux technique est limitée à la fixation du taux de cotisations* » (*ibid.*). La solution est donc claire. Relève de la compétence exclusive des TASS la demande de l'employeur agricole qui a entendu voir réviser son taux de tarification AT en contestant l'opposabilité du taux d'incapacité reconnu auprès de la victime lors de la procédure de prise en charge de l'accident. La question est alors de savoir si la solution adoptée dans l'arrêt du 25 octobre 2006 doit être réservée, comme au cas d'espèce, aux seuls accidents du travail agricoles. Il est vrai que la question se trouve accentuée par le double visa de l'arrêt qui renvoie à la fois au Code de la sécurité sociale et au Code rural. En outre, la réponse est importante dans la mesure où elle pourrait induire une solution inverse dans l'hypothèse d'un accident du travail pris en charge par le régime général de sécurité sociale.

Par le libellé de son dispositif, l'arrêt semble renvoyer exclusivement aux risques professionnels intervenus en milieu agricole : « *portant sur l'état d'incapacité d'un salarié victime d'un accident du travail relevant du régime agricole, le litige (est) de la compétence exclusive du contentieux général de la sécurité sociale* » (cf. l'arrêt). De même, l'arrêt précise « *que pour les accidents du travail agricoles, la compétence des juridictions du contentieux technique est limitée à la fixation du taux de cotisations* », de sorte que les risques professionnels relevant d'autres régimes paraissent exclus. Dès lors, s'agit-il d'une spécificité touchant au régime de la Mutualité sociale agricole ? Si une réponse positive semble devoir être apportée, elle ne peut cependant être tranchée nettement. À notre avis, elle oblige à distinguer selon le fondement précis de la contestation élevée par le cotisant.

1 – Ainsi, lorsque l'employeur entend se prévaloir d'une erreur d'appréciation quant au degré d'incapacité de travail de la victime (lequel a des répercussions sur le niveau des prestations servies par l'assurance accidents du travail et donc, sur la tarification AT de l'entreprise), la compétence des juridictions du contentieux général de la sécurité sociale semble s'imposer pour les seuls accidents du travail agricoles (article L. 751-32 du Code rural, et article L. 143-1, 3°, et dernier alinéa du Code de la sécurité sociale, hormis dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle). À l'inverse, lorsque l'action concerne un accident du travail relevant du régime général de sécurité sociale, elle relève des juridictions du contentieux technique (article L. 143-1, 4° du Code de la sécurité sociale).

2 – Par ailleurs, l'action en contestation de la tarification AT elle-même dépend toujours du contentieux technique et, ce, qu'il s'agisse de contester une décision émanant d'une caisse régionale d'assurance maladie ou d'une caisse de mutualité sociale agricole (pour la compétence des juridictions du contentieux technique, article L. 143-1, 4° du Code de la sécurité sociale ; et plus précisément, de la Cour nationale de l'incapacité et de la tarification de l'assurance des accidents du travail en premier et dernier ressort (article L. 143-4 du Code de la sécurité sociale).

3 – Dans une troisième hypothèse, qu'en est-il de la situation d'un employeur qui se prévaut, comme en l'espèce, du non-respect par la caisse compétente des règles procédurales de reconnaissance de l'accident ou de la maladie professionnelle, voire de la violation par celle-ci du principe du contradictoire, afin d'obtenir le prononcé de l'inopposabilité du risque professionnel par ailleurs reconnu vis-à-vis de la victime et de ses ayants-droit ? Selon l'arrêt du 25 octobre 2006, l'accident du travail agricole relève bien sur ce point du contentieux général de la sécurité sociale (article L. 751-32 du Code rural). Mais il nous semble qu'une telle solution pourrait également être retenue pour les accidents du travail relevant d'un autre régime. À l'évidence, il y a tout à gagner à voir ces questions d'ordre procédurale touchant non seulement à la reconnaissance du caractère professionnel d'un accident ou d'une maladie, mais aussi à l'opposabilité de celle-ci, être tranchées par les juridictions du conten-

tiens général de la sécurité sociale... y compris lorsque se trouve mise en cause son imputation au compte de l'employeur <sup>(1)</sup>.

**Textes applicables :** Article L. 751-32 du Code rural ; articles L. 143-1 et L. 143-4 du Code de la sécurité sociale.

PHILIPPE COURSIER

Maître de conférences à la Faculté de droit de Montpellier  
Directeur du DU Droit rural et des entreprises agricoles (DREA)

**COUR DE CASSATION (2<sup>e</sup> CH. CIV.)  
23 NOVEMBRE 2006  
PRÉSIDENTE DE M<sup>me</sup> FAVRE**

**MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE**

**Cumul d'activités – Exploitant agricole et exercice d'une activité salariée – Activité principale – Détermination – Évaluation forfaitaire des revenus agricoles (non)**

Sans se référer aux dispositions spécifiques de l'article R. 171-6, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale (ancien article R. 615-2, alinéa 2, du même Code) dans sa rédaction issue du décret du 26 avril 2001, lesquelles ne concernent que les personnes exerçant simultanément une activité non salariée non agricole et une activité non salariée agricole, il y a lieu de comparer les revenus salariés et les revenus non salariés agricoles en prenant en compte, pour ces derniers, les revenus réels déclarés par l'exploitant au titre de son activité agricole, pour déterminer l'activité principale de l'intéressé.

**Cassation partielle sans renvoi**

M. X c. Association Apria Réunion de sociétés d'assurances (Apria RSA)

**Pourvoi n° 05-15.660 c. C. appel Lyon, 29 mars 2005**

G2723

*La Cour (...),*

*Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X, exploitant agricole depuis 1982, a également exercé une activité salariée à compter du 5 mai 2000 ; que le groupement des assureurs maladie des exploitants agricoles, devenu l'association Apria RSA (l'association), lui a réclamé le paiement de cotisations arriérées d'assurance maladie, invalidité et maternité et lui a fait signifier trois contraintes pour le recouvrement de cotisations et de pénalités de retard afférentes aux années 2000, 2001 et 2002 ; que M. X a saisi la juridiction de sécurité sociale d'une opposition à ces contraintes ;*

(1) V. en ce sens, 2<sup>e</sup> branche du moyen, v. cependant, pour une solution inverse jusqu'à présent, Cass. soc., 17 juin 1999, Juris-Data, n° 1999-002507 ; TPS 1999, comm. n° 338 ; Cass. soc., 20 décembre 2001, Juris-Data n° 2001-012308 ; TPS 2002, comm. n° 57.

Sur le moyen unique, en tant qu'il concerne l'année 2002 :

*Attendu que l'association fait grief à l'arrêt d'annuler la contrainte afférente à l'année 2002, alors, selon le moyen, qu'en cas d'exercice simultané d'une activité d'exploitant agricole et d'une activité salariée, le mode de calcul du revenu agricole à prendre en considération pour la détermination de l'activité principale visée à l'article R. 615-3, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale est fixé impérativement par les dispositions spécifiques de l'article R. 171-6, alinéa 2, (ancien article R. 615-2, alinéa 2) du même Code, lesquelles se réfèrent à un revenu forfaitaire ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel de Lyon s'est fondée sur les revenus réels déclarés par M. X au titre de son activité agricole pour les années 2001 et 2002 pour décider que l'activité principale de l'assuré était une activité salariée qui aurait justifié son assujettissement au seul régime général ; qu'en statuant ainsi la Cour d'appel a violé les articles R. 615-3, alinéa 2, et R. 171-6, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale ;*

*Mais attendu que la Cour d'appel, qui n'avait pas à se référer aux dispositions spécifiques de l'article R. 171-6, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale (ancien article R. 615-2, alinéa 2, du même Code) dans sa rédaction issue du décret du 26 avril 2001, lesquelles ne concernent que les personnes exerçant simultanément une activité non salariée non agricole et une activité non salariée agricole, et qui a comparé les revenus salariés et les revenus non salariés de M. X en prenant en compte, pour ces derniers, les revenus réels déclarés par celui-ci au titre de son activité agricole pour 2002, en a justement déduit que son activité principale était celle de salarié et que la contrainte afférente à cette année devait être annulée ;*

*D'où il suit que le moyen, en tant qu'il concerne l'année 2002, n'est pas fondé ;*

Mais sur le moyen unique, en tant qu'il concerne l'année 2001 :

Vu les articles R. 615-2, R. 171-6 et R. 615-3 du Code de la sécurité sociale dans leur rédaction antérieure au décret du 26 avril 2001 ;

*Attendu que, pour annuler la contrainte afférente à l'année 2001, l'arrêt retient notamment que l'activité principale de M. X était celle de salarié puisqu'elle lui avait procuré cette année-là un revenu supérieur au revenu réel qu'il avait tiré de son activité d'exploitant agricole ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que pour la détermination de l'activité principale, en cas d'exercice simultané d'une activité d'exploitant agricole et d'une activité salariée, le mode de calcul*

*du revenu à prendre en considération au titre de l'exploitation agricole est fixé impérativement par référence à un revenu forfaitaire, conformément aux dispositions spécifiques de l'article R. 615-2, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale, dans sa rédaction antérieure à celle résultant du décret du 26 avril 2001, qui n'est pas applicable à cette période, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;*

Vu l'article 627, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile ;

Par ces motifs :

*Casse et annule, mais seulement en ce qui concerne la contrainte relative aux cotisations sociales pour l'année 2001, l'arrêt rendu le 29 mars 2005, entre les parties, par la Cour d'appel de Lyon ;*

*Dit n'y avoir lieu à renvoi (...).*

**NOTE ■** L'exercice simultané d'une activité d'exploitant agricole et d'une activité salariée n'est pas sans susciter parfois des difficultés de rattachement au régime de la Mutualité sociale agricole (MSA)... surtout lorsque la période litigieuse de pluriactivités est concernée par une réforme des règles issues, sur ce point, du Code de la sécurité sociale. Telle est précisément la situation soumise à la Cour de cassation dans un arrêt, en date du 23 novembre 2006, dans lequel se trouve en cause le rattachement à la MSA d'un exploitant agricole ayant accepté d'exercer simultanément une activité salariée. Aux termes de l'article R. 613-3 du Code de la sécurité sociale, « *est présumée exercer, à titre principal, une activité non salariée, la personne qui exerce simultanément au cours d'une année civile, d'une part, une ou plusieurs activités non salariées entraînant affiliation au (...) régime de l'assurance maladie, invalidité et maternité des exploitants agricoles, d'autre part, une ou plusieurs activités professionnelles entraînant affiliation au régime général ou à un régime spécial ou particulier de sécurité sociale applicable aux salariés ou assimilés* » (article R. 613-3, alinéa 1<sup>er</sup>, anciennement R. 615-3, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la sécurité sociale). Toutefois, toujours selon ce texte, « *l'activité salariée ou assimilée est réputée avoir été son activité principale, si l'intéressé a accompli, au cours de l'année de référence, au moins 1.200 heures de travail salarié ou assimilé lui ayant procuré un revenu au moins égal à celui retiré par elle de ses activités non salariées ci-dessus mentionnées* » (article R. 613-3, alinéa 2, anciennement R. 615-3, alinéa 2 du Code de la sécurité sociale). Se pose alors la question de l'évaluation des revenus procurés par l'activité d'exploitant agricole, laquelle a fait l'objet d'un décret en date du 26 avril 2001 (décret n° 2001-372, 26 avril 2001, article 2). Ainsi, ce texte réglementaire est venu non seulement renuméroter l'ancien article R. 615-2 du Code de la sécurité sociale, mais aussi modifier les règles d'évaluation des revenus des travailleurs non salariés agricoles, notamment en faisant référence à un revenu forfaitaire (par référence au revenu d'une

exploitation type de la catégorie, article R. 171-6, alinéa 2 du Code de la sécurité sociale). Dans son arrêt en date du 23 novembre 2006, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation apporte deux précisions d'importance concernant ce texte.

D'abord, elle vient préciser que ledit décret est venu modifier les règles de l'ancien article R. 615-2, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale, en limitant sa portée aux seuls travailleurs cumulant deux activités indépendantes, l'une agricole et l'autre non agricole. Par conséquent, pour les périodes postérieures à l'entrée en vigueur dudit décret (29 avril 2001), l'évaluation des revenus procurés par l'activité d'un exploitant agricole exerçant également une activité salariée, doit nécessairement être réalisée par référence aux revenus réels procurés par chacune des activités (salariée, d'une part, et non salariée, d'autre part). Se trouve donc évacuée toute forme d'évaluation forfaitaire des revenus agricoles. En l'espèce, la deuxième chambre civile approuve ainsi les juges du fond d'avoir « *comparé les revenus salariés et les revenus non salariés de M. X en prenant en compte, pour ces derniers, les revenus réels déclarés par celui-ci au titre de son activité agricole pour 2002* » et d'en avoir « *justement déduit que son activité principale était celle de salarié et que la contrainte afférente à cette année devait être annulée* » (cf. l'arrêt). La Cour fait ainsi prévaloir une situation réelle sur une appréciation théorique des ressources agricoles. Elle rejoint en ce sens une tendance déjà présente dans d'autres décisions rendues par elle. Par exemple, en application de l'ancien article R. 615-3 du Code de la sécurité sociale, elle a décidé que le fait que l'activité non salariée procure les revenus les plus élevés exclut la possibilité de considérer qu'elle constitue une activité accessoire, peu important le faible nombre d'heures passées pour sa réalisation (2). À l'inverse, le fait que l'une des conditions prévues à l'article R. 615-3 ancien (activité salariée non agricole) ou R. 615-4 ancien (activité salariée agricole) du même Code fait défaut, ne l'empêche pas de reconnaître l'activité salariée comme principale (3). En revanche, pour les périodes antérieures au 29 avril 2001, la Cour précise que le niveau des revenus procurés par l'activité d'exploitant agricole est fixé de façon impérative par référence à un forfait, conformément aux dispositions spécifiques de l'ancien article R. 615-2, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale alors applicables, y compris en cas de cumul avec une activité salariée. Dès lors, il n'y a pas lieu de comparer, dans ce cas, les revenus salariés avec ceux réellement procurés par l'activité d'exploitant agricole. Ainsi, « *pour la détermination de l'activité principale, en cas d'exercice simultané d'une activité d'exploitant agricole et d'une activité salariée, le mode de calcul du revenu à prendre en considération au titre de l'exploitation agricole est fixé impérativement par référence à un revenu forfaitaire, conformément aux dispositions spécifiques de l'article R. 615-2, alinéa 2, du Code de la sécurité sociale, dans sa rédaction antérieure à celle résultant du décret du 26 avril 2001, qui n'est pas*

(2) Cass. soc., 4 juin 1992, RJS 1992, n° 934.

(3) Cass. soc., 11 juillet 1991, Bull. civ. V, n° 364, p. 225 ; RJS 1991, n° 1147. V. contra, Cass. soc., 20 octobre 1982, Bull. civ. V, n° 52, p. 414, 1<sup>re</sup> espèce.

*applicable à cette période* » (cf. l'arrêt). Dès lors, peu importe le niveau particulièrement faible des revenus réels générés par l'activité agricole ; cette dernière pourra alors être considérée comme l'activité principale de l'intéressé.

**Textes applicables :** articles R. 171-6 (ancien R. 615-2) et R. 613-3 (ancien R. 615-3) du Code de la sécurité sociale.

PHILIPPE COURSIER

Maître de conférences à la Faculté de Droit de Montpellier  
Directeur du DU Droit rural et des entreprises agricoles (DREA)

**COUR DE CASSATION (CH. MIXTE)**  
**16 DÉCEMBRE 2005**  
**PRÉSIDENTE DE M. CANIVET**

**CHOSE JUGÉE**

**Effet – Décision prononçant la résiliation d'un bail – Décision non encore notifiée – Exercice par le preneur de son droit de préemption (oui)**

La force de chose jugée attachée à une décision judiciaire dès son prononcé ne peut avoir pour effet de priver une partie d'un droit tant que cette décision ne lui a pas été notifiée.

Ayant constaté que l'arrêt du 27 mars 1997, qui prononçait la résiliation du bail et emportait, par voie de conséquence, retrait du droit de préemption, n'avait été notifié au preneur que le 30 mai 1997, la Cour d'appel en a exactement déduit que le 15 mai 1997, date du consentement des deux parties sur la chose et sur le prix, la vente des biens avait été réalisée par l'exercice de son droit de préemption.

**Rejet**

Époux X c. Jacques Y et autre

**Pourvoi en cassation n° 03-12.206 contre C. Amiens, 23 octobre 2002**

G2605

*La Cour (...),*

Sur le second moyen :

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (C. Amiens, 23 octobre 2002), que M. Y a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande en résiliation du bail rural qu'il avait consenti à M<sup>me</sup> Z-A ; que le 27 janvier 1997, alors que l'affaire était pendante devant la Cour d'appel, M. Y a conclu avec M. X une promesse de vente portant sur les biens donnés à bail, sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption par le preneur en place ; que M<sup>me</sup> Z-A ayant exercé ce droit, le 15 mai 1997, avant que l'arrêt de la Cour d'appel du 27 mars 1997, qui prononçait la résiliation du bail, lui ait été signifié, la vente a été régularisée avec elle, le 15 juillet 1997 ; que le 29 mai 2000, les*

*époux X ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin de faire annuler cette vente ;*

*Attendu que M. X fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en annulation de l'acte de vente alors, selon le moyen, qu'un jugement a autorité de la chose jugée dès son prononcé avant même d'avoir été signifié ; qu'en l'espèce, le bail consenti à M<sup>me</sup> Z-A ayant été résilié par l'arrêt de la Cour d'appel d'Amiens en date du 27 mars 1997, celle-ci avait, dès cette dernière date, perdu sa qualité de preneuse en place et partant, son droit à exercer le droit de préemption à l'occasion de la vente des biens ruraux par elle mis en valeur ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a procédé d'une violation des articles 1350, 1351 du Code civil, 480, 500 et 501 du nouveau Code de procédure civile et enfin L. 412-7 et L. 412-8 du Code rural ;*

*Mais attendu que la force de chose jugée attachée à une décision judiciaire dès son prononcé ne peut avoir pour effet de priver une partie d'un droit tant que cette décision ne lui a pas été notifiée ;*

*Et attendu qu'ayant constaté que l'arrêt du 27 mars 1997, qui prononçait la résiliation du bail et emportait, par voie de conséquence, retrait du droit de préemption, n'avait été notifié à M<sup>me</sup> Z-A que le 30 mai 1997, la Cour d'appel en a exactement déduit que le 15 mai 1997, date du consentement des deux parties sur la chose et sur le prix, la vente des biens avait été réalisée par l'exercice de son droit de préemption ;*

*D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;*

*Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;*

*Par ces motifs :*

*Rejette le pourvoi (...).*

M. Canivet, prem. prés. ; M<sup>me</sup> Marais, cons. rapp. ; M. de Gouttes, prem. av. gén. – SCP Peignot et Garreau, M<sup>e</sup> Le Prado, M<sup>e</sup> Cossa, av.

**COUR DE CASSATION (ASS. PLÉN.)**  
**7 JUILLET 2006**  
**PRÉSIDENTE DE M. CANIVET**

**CHOSE JUGÉE**

**Éléments constitutifs – Identité de cause – Demande ayant le même objet mais fondée sur un moyen différent – Obligation de soulever l'ensemble des moyens dès la première instance – Rejet de la nouvelle demande**

Il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble

des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci.

Il ne peut donc être reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de paiement d'indemnité pour enrichissement sans cause présentée après le rejet d'une première demande fondée sur le salaire différé.

Ayant constaté, en effet, que, comme la demande originaire, la demande dont elle était saisie, formée entre les mêmes parties, tendait à obtenir paiement d'une somme d'argent à titre de rémunération d'un travail prétendument effectué sans contrepartie financière, la Cour d'appel en a exactement déduit que le demandeur ne pouvait être admis à contester l'identité de cause des deux demandes en invoquant un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile, de sorte que la demande se heurtait à la chose précédemment jugée relativement à la même contestation.

#### Rejet

Gilbert X c. René X

**Pourvoi en cassation n° 04-10.672 contre C. Agen, 29 avril 2003**

G2606

*La Cour (...),*

*Donne acte à Juliette, Amantine Y, en sa qualité d'héritière, de la reprise de l'instance introduite au nom de Gilbert X, décédé le 6 février 2006 ;*

Sur le moyen unique :

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (C. Agen, 29 avril 2003) que se prétendant titulaire d'une créance de salaire différé sur la succession de son père pour avoir travaillé sans rémunération au service de celui-ci, Gilbert X a, sur ce fondement, assigné son frère, René X, pris en sa qualité de seul autre cohéritier du défunt, en paiement d'une somme d'argent ; qu'après qu'un jugement eut rejeté cette demande au motif que l'activité professionnelle litigieuse n'avait pas été exercée au sein d'une exploitation agricole, Gilbert X a de nouveau assigné son frère en paiement de la même somme d'argent sur le fondement de l'enrichissement sans cause ;*

*Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée attachée au jugement rejetant la première demande alors, selon le moyen, « que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'en cas d'identité de cause, c'est-à-dire si les demandes successives sont fondées sur le même texte ou le même principe ; que la Cour d'appel a constaté que la première demande de Gilbert X avait été fondée sur le salaire différé défini par le Code rural, tandis que la demande dont elle était saisie était fondée sur l'enrichisse-*

*ment sans cause ; qu'en estimant que ces deux demandes avaient une cause identique, la Cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles 1351 du Code civil et 480 du nouveau Code de procédure civile » ;*

*Mais attendu qu'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ;*

*Qu'ayant constaté que, comme la demande originaire, la demande dont elle était saisie, formée entre les mêmes parties, tendait à obtenir paiement d'une somme d'argent à titre de rémunération d'un travail prétendument effectué sans contrepartie financière, la Cour d'appel en a exactement déduit que Gilbert X ne pouvait être admis à contester l'identité de cause des deux demandes en invoquant un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile, de sorte que la demande se heurtait à la chose précédemment jugée relativement à la même contestation ;*

*D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;*

*Par ces motifs :*

*Rejette le pourvoi (...).*

M. Canivet, prem. prés. ; M. Charruault, cons. rapp. ; M. Benmakhlouf, prem. av. gén. – M<sup>e</sup> Hémerly, SCP Le Bret-Desaché, av.

**NOTE ■** En quelques mois sont intervenus deux arrêts de la Cour de cassation qui intéressent à la fois la procédure et le droit rural. Le premier, en date du 16 décembre 2005, émane de la chambre mixte de la Cour de cassation (1). Il a trait à la résiliation judiciaire du bail rural et à la force de chose jugée. Le second, en date du 7 juillet 2006, émane de l'Assemblée plénière (2), et illustre les relations contrariées du salaire différé et de l'enrichissement sans cause, au regard de l'autorité de la chose jugée. Ce point commun permet de analyser ces décisions de concert, ce que nous nous proposons de faire en examinant d'abord ce qu'est le principe de l'autorité de chose jugée, au regard de la résiliation judiciaire non notifiée (1), puis au regard d'une action de *in rem verso* jugée irrecevable aux motifs qu'elle présentait une identité de cause avec une demande rejetée de salaire différé (2). On sait que « les arrêts prononcés en assemblée plénière ou en chambre mixte sont appelés, quel qu'en soit l'objet, à un grand retentissement » (3).

(1) Cass. mixte, 16 décembre 2005, Bull. civ. (ch. mixte), n° 8.

(2) Cass. Ass. plén., 7 juillet 2006, Bull. civ. à paraître.

(3) Droit et pratique de la cassation en matière civile, Litec 2003, 2<sup>e</sup> édition, n° 653.

## I. La force exécutoire de la résiliation judiciaire (À propos de Cass. mixte, 16 décembre 2005)

### A – La procédure

Ici, le pourvoi a été renvoyé devant la chambre mixte par la troisième chambre civile à la demande expresse du parquet général, et après un premier avis de la deuxième chambre civile. La question procédurale est indissociable de la question au fond : « À quel moment prend effet un arrêt rendu contradictoirement qui prononce la résiliation d'un bail rural emportant, pour le preneur en place, retrait du droit de préemption. Est-ce la date de son prononcé, ou celle de sa signification ? » (rapport de M<sup>me</sup> Marais, conseiller rapporteur)

Nous rencontrons ainsi deux concepts majeurs de la procédure : l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire.

L'autorité de la chose jugée est évoquée par l'article 1350 du Code civil, qui fait de ce principe une présomption légale, et par l'article 1751 du Code civil qui en détermine le domaine. Elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Elle s'applique aux hypothèses où sont réunies l'identité de cause, de demande, de parties. Dans l'arrêt du 16 décembre 2005, c'est du point de départ de la force de chose jugée qu'il était question. De cet arrêt, il découle que la date où une décision acquiert l'autorité de la chose jugée n'est pas celle de son prononcé, mais celle de sa notification.

Le bailleur avait assigné le preneur en résiliation ; alors que l'affaire était pendante devant la Cour d'appel, il consentit une promesse de vente de l'objet du bail sous réserve du non-exercice du droit de préemption par le preneur en place. Le preneur a préempté avant que l'arrêt du 27 mars 1997 prononçant la résiliation ne lui ait été signifié ; la vente réalisée, les acquéreurs évincés ont assigné en annulation de la vente. En appel, leur demande fut rejetée. Leur pourvoi se fondait sur deux moyens. Le premier concernait la situation matrimoniale des acquéreurs évincés au motif que l'épouse avait été déclarée irrecevable à agir ; le second, celui sur lequel a statué la chambre mixte, sur la violation des articles 1350 et 1351 du Code civil, et 480, 500 et 501 du nouveau Code de procédure civile, et L. 412-7 et L. 412-8 du Code rural.

Les articles 480, 500 et 501 du nouveau Code de procédure civile traitent respectivement de l'autorité de la chose jugée d'un jugement relativement à la contestation qu'il tranche, à l'autorité d'un jugement qui n'est susceptible d'aucun recours suspensif ou dans le cas où le recours n'a pas été exercé dans les délais, sur la force exécutoire du jugement à partir du moment où il a acquis force de chose jugée. Les articles L. 412-7 et L. 412-8 du Code rural traitent du droit de préemption du preneur.

Le principe posé par la chambre mixte, est que c'est la notification qui donne à la décision sa force exécutoire. Puisque l'arrêt n'avait pas été notifié, il n'avait pas acquis l'autorité de la chose jugée, ce qui le privait de la force exécutoire. Des causes multiples rendent délicate la distinction à établir entre les concepts voisins que sont l'autorité de chose jugée, la

force de chose jugée et la force exécutoire comme l'a exposé le conseiller rapporteur (seule la distinction de l'autorité de chose jugée et de force exécutoire nous intéresse ici).

L'origine rurale du contentieux ne pouvait simplifier le problème ; il est d'ailleurs significatif que la procédure ait été intentée par l'« acquéreur évincé », celui-ci n'ayant d'autre possibilité ici que d'exciper de la perte de sa qualité de preneur par le préempteur au moment de la préemption. C'est, à notre connaissance, la première fois que le tiers évincé actionne en ce sens. Jusqu'à présent, semble-t-il, on ne l'avait rencontré en jurisprudence que dans les limites de l'article L. 412-12 du Code rural qui l'autorise à solliciter des dommages intérêts quand le fermier préempteur ne respecte pas son obligation d'exploiter personnellement pendant neuf ans (4). Quoiqu'il en soit, on sait que la notion d'intérêt à agir évoquée par l'article 31 du nouveau Code de procédure civile est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond (5).

### B – La fin du bail

La résiliation judiciaire est un mode exceptionnel de fin de bail rural ; de fait, celui-ci s'achève souvent en raison d'un congé délivré selon des prescriptions de fond et de forme, dans des cas prévus par la loi. Que la fin du bail soit la résultante directe d'un acte de volonté de l'une ou l'autre partie, ou qu'elle résulte d'une décision de justice, le moment qui se situe entre sa cause et son effet ne manque pas de soulever des difficultés dont celle que tranche l'arrêt de la chambre mixte de la Cour de cassation.

#### a – Le délai de préavis comme conséquence du congé

La période de préavis qui sépare la réception de l'acte extrajudiciaire de l'expiration du bail est celle où, le cas échéant, s'exerce une action en contestation de congé, mais est surtout celle durant laquelle les parties restent tenues des obligations et titulaires des prérogatives issues du contrat.

La durée de préavis se déduit de l'article L. 411-47 aux termes duquel le propriétaire doit notifier congé dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail. À compter de la réception du congé, un délai de quatre mois débute durant lequel, à peine de forclusion, le preneur peut contester le congé. Un congé anticipé peut être délivré sans que soit affectée la durée du bail restant à courir, et qui devra être contesté dans le même délai.

Des préavis plus brefs existent : 12 mois pour la résiliation pour raison d'urbanisme (article L. 411-32 du Code rural) ainsi que dans le cas de la résiliation à l'initiative du preneur qui entend prendre sa retraite (article L. 411-65 du Code rural).

Un délai plus long existe dans le cas du bail à long terme de vingt-cinq ans comportant une clause de tacite reconduction, parfois dit bail à long préavis pour lequel le congé doit être délivré quatre ans au moins à l'avance (article L. 416-3 du Code rural). En revanche, quand le bail de vingt-cinq ans ne comporte pas de clause de tacite reconduction, le bail

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 février 2000, RD rural 2000, p. 186.

(5) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 novembre 1980, Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 279.

prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé, ainsi que cela résulte de l'ordonnance du 13 juillet 2006 qui a doté l'article L. 416-3 du Code rural d'un second alinéa, disposition qui désavoue la jurisprudence de la Cour de cassation qui considérait qu'en l'absence de congé, un renouvellement de neuf ans commençait (6).

Si les parties restent tenues à toutes les obligations du contrat et titulaires de toutes les prérogatives qu'elles tiennent de celui-ci, c'est assurément au droit de préemption qu'on songe en premier lieu ; peu de bailleurs commettent l'imprudence de vendre avant l'expiration de ce délai. Le seul cas où le droit de préemption disparaît durant la durée de préavis est celui du congé pour raison d'urbanisme, comme l'a jugé la Cour de cassation de jurisprudence ancienne (7).

#### **b – Le point de départ de la résiliation judiciaire**

L'ordonnance du 13 juillet 2006 (8) a modifié les articles L. 411-53 et L. 411-31 du Code rural qui sont consacrés à la résiliation judiciaire du bail rural. Les causes majeures restent les mêmes, le défaut de règlement des fermages, comme ici, et les agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. En droit rural non plus, on ne se fait pas justice à soi-même : la résiliation n'est jamais de plein droit ; il faut actionner à cette fin.

La jurisprudence sur les règles de forme et de fond est abondante. Ce n'est pas de cela qu'il s'agissait dans l'hypothèse dont eut à connaître la chambre mixte, mais de déterminer à quel moment la décision prononçant la résiliation du bail acquérait force de chose jugée. En effet, si l'on savait déjà que la résiliation ne prend effet « *que du jour de la décision judiciaire qui la prononce* » (9), encore fallait-il savoir ce qu'on entendait par là.

Il est évidemment regrettable que le vendeur n'ait pas attendu l'issue de la procédure pour vendre ; toutefois, sachant que le bail n'était pas encore parvenu à sa fin, il mit en œuvre le droit de préemption du preneur, la promesse étant par ailleurs assortie de la condition de non-préemption par celui-ci.

L'action en diminution de prix initialement intentée par le preneur dans les deux mois de la réception de la notification, puis abandonnée lors de l'audience de conciliation, ne changeait pas le principe de la permanence du droit de préemption jusqu'à l'acquisition de la force exécutoire par la décision prononçant la résiliation, c'est-à-dire jusqu'au moment de sa notification ; l'action en diminution de prix s'analyse, en effet, comme une acceptation conditionnelle de l'offre que constitue la notification de la vente dans les termes de l'article L. 412-8 du Code rural.

La résiliation prononcée par la Cour d'appel le 27 mars 1997 ne fut notifiée au preneur que le 30 mai 1997 ; dans cette mesure, l'exercice du droit de préemption en date du 15 mai 1997 ne pouvait que produire effet. Ce n'est que trois ans plus tard que les acquéreurs évincés ont actionné en annulation de la vente au motif qu'à la date d'exercice du droit de

préemption, le preneur avait perdu la qualité de preneur en place. La Cour d'appel d'Amiens a sanctionné les premiers juges d'avoir accueilli cette demande. C'est ainsi que la Cour de cassation eut à connaître de l'affaire.

Le conseiller rapporteur soulignait que la date de résiliation du bail n'avait pas été fixée par le juge, laissant entendre que le contraire aurait pu trancher entre la date du prononcé de la résiliation et celle de la notification.

Comme l'exprime la chambre mixte, « *la force de chose jugée attachée à une décision judiciaire dès son prononcé ne peut avoir pour effet de priver une partie d'un droit tant que cette décision ne lui a pas été notifiée* ».

On approuvera la solution sans réserve tant elle s'inscrit dans la logique du statut du fermage. Il y aurait eu, de plus, une incohérence à ne pas, fût-ce indirectement, tenir compte du fait que le bailleur avait décidé de vendre alors même que la procédure était pendante pardevant la Cour d'appel.

L'autorité de la chose jugée a donc également fait l'objet d'un arrêt de l'Assemblée plénière de la Cour de cassation en matière de salaire différé.

## **II. Le salaire différé et l'enrichissement sans cause au regard de l'autorité de la chose jugée (À propos de Cass. Ass. plén., 7 juillet 2006)**

### **A – Procédure**

Si la question posée par l'arrêt a une importance factuelle indéniable pour les héritiers, elle met en œuvre une réflexion conceptuelle complexe qu'éclairait le conseiller rapporteur.

Une demande en justice peut être déclarée irrecevable sur le fondement de l'autorité de la chose jugée, à partir du moment où elle oppose les mêmes parties pour une même cause ayant le même objet. Cette triple identité des demandes est imparfaitement constituée dans l'affaire dont eut à connaître l'Assemblée plénière. L'arrêt, dans cette mesure, se situe dans la problématique de l'adage *bis de eadem re ne sit actio* – une seule action pour la même affaire – que de l'hypothèse d'école de la chose jugée.

### **B – La pluralité des demandes et leur situation dans le temps**

Des trois enfants de feu M. Y, l'un, M. X, renonça à la succession, un autre l'accepta purement et simplement, le troisième sous bénéfice d'inventaire. Ce dernier assigna tout d'abord son frère en remboursement de sommes qu'il aurait réglées à la place de leur père, et en règlement de diverses cotisations sociales que ce dernier n'aurait pas acquittées, alors qu'il travaillait pour lui. Le rapport d'expertise relatif à ces cotisations le fit alors assigner son frère, en règlement d'un salaire différé. Débouté de sa demande de salaire différé, M. X n'interjeta pas appel, mais assigna son cohéritier sur le fondement de l'enrichissement sans cause. Il fut débouté en première instance et en appel, la Cour soulignant notamment que « *la présentation d'un moyen nouveau n'a pas pour*

(6) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juin 2003, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 127.

(7) Cass. soc., 19 juillet 1962, Bull. civ. IV, n<sup>o</sup> 663.

(8) Ordonnance n<sup>o</sup> 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et réformant le Code rural, JO du 14 juillet.

(9) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 janvier 1977, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 19.

conséquence de faire obstacle à l'autorité de la chose jugée dès lors que la cause de la demande demeure la même ».

Un pourvoi fut formé, pour violation des articles 1351 du Code civil et 480 du nouveau Code de procédure civile, excipant de l'idée que « l'autorité de chose jugée n'a lieu qu'au cas d'identité de cause, c'est-à-dire si les demandes successives sont fondées sur le même texte ou le même principe » ; or, la première demande avait pour fondement le salaire différé, la seconde l'enrichissement sans cause.

L'objet de la demande était identique <sup>(10)</sup> ; il consistait en la rémunération d'une prestation à titre gratuit au profit d'un ascendant commun.

Le pourvoi fut rejeté au motif que « M. X ne pouvait être admis à contester l'identité de cause des deux demandes en invoquant un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile, de sorte que la demande se heurtait à la chose précédemment jugée relativement à la même contestation ».

Ici, toutefois, si le salaire différé a été écarté par les premiers juges, c'est parce que le défunt n'était pas exploitant agricole, condition que la loi met comme condition de principe à la créance de salaire différé (article L. 321-1 du Code rural). Ce n'est donc pas en raison de la subsidiarité que l'arrêt de l'Assemblée plénière a rejeté l'action de *in rem verso*, mais en raison de l'autorité de la chose jugée. Le demandeur « ne pouvait être admis à contester l'identité de cause des deux demandes en invoquant un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile, de sorte que la demande se heurtait à la chose précédemment jugée relativement à la même contestation ».

Si le défunt avait été exploitant agricole, le principe de subsidiarité, qui rend irrecevable l'action de *in rem verso* quand pour la même fin existe un mécanisme légal, se serait appliqué <sup>(11)</sup>.

Si salaire différé et enrichissement sans cause ont pu se rencontrer antérieurement, ce fut dans des hypothèses marginales. La Cour d'appel de Besançon, en 1944 <sup>(12)</sup>, avait opté pour l'enrichissement sans cause, considérant que le salaire différé s'avérait moins avantageux pour le descendant ; on ne peut présumer de ce qu'aurait été la position de la Cour de cassation. Le professeur Savatier qui annota l'arrêt établit en quoi, l'enrichissement sans cause ne s'opposait pas, en l'espèce, au salaire différé, dans la mesure où le fils avait du cesser sa prestation par une volonté injustifiée du père, ce qui empêchait l'accomplissement de l'obligation mise à sa charge de travailler au moment du décès sur un fonds rural, condition abrogée depuis.

Un arrêt de la troisième chambre civile, en date du 14 mars 1995 <sup>(13)</sup> avait retenu l'enrichissement sans cause au bénéfice de la belle-fille considérant que sa prestation à titre gratuit au profit de ses beaux-parents, n'accompagnait pas celle des son époux ; or

(10) Rép. civ., V° Chose jugée, par J. Karila de Van, spéc. n°s 137 et s.

(11) Rép. civ., V° Enrichissement sans cause, par A.-M. Romani, spéc. n° 204.

(12) C. Besançon, 17 mai 1944, D. 1944, p. 166, note Savatier.

(13) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 mars 1995, Bull. civ. IV, n° 92.

on sait que l'article L. 323-15 du Code rural exige la simultanéité des prestations pour le salaire différé du conjoint du descendant

Un arrêt de la Cour de Pau avait évoqué la coexistence des deux concepts dans le cadre du salaire différé, mais de façon insatisfaisante car la même prestation à titre gratuit donnait lieu à l'enrichissement sans cause actuel et au salaire différé futur <sup>(14)</sup>.

\*  
\* \*  
\*

Ces deux arrêts s'attachent aux conséquences d'une décision de justice sous l'angle de la chose jugée. Si l'on savait que la notification d'une décision est la suite logique d'un contentieux parvenu à son terme, on sait désormais, à la lecture de l'arrêt du 16 décembre 2005, que c'est elle seule qui lui confère l'autorité de la chose jugée dont découle la force exécutoire. Les droits du preneur rural en sortent renforcés par une voie inattendue.

On savait aussi que le même objet peut, dans la même procédure, donner lieu à des demandes simultanées, l'une principale, l'autre – ou les autres – subsidiaires, l'identité d'objet étant alors, par essence, exclusive de l'identité de cause.

Désormais peut-on, à la lecture de l'arrêt du 7 juillet 2006, considérer, dans une perspective procédurale, que l'équivalence de la cause et de l'objet ne pourra être constituée que dans l'hypothèse de demandes successives, c'est-à-dire de procédures différentes. On voit donc que cette décision très dense est imprégnée des concepts fondamentaux de la cause et de l'objet qui donnèrent lieu à une célèbre controverse qu'elle ravive implicitement sous un jour nouveau, celui de l'autorité de la chose jugée. Le salaire différé et l'action de *in rem verso* n'ont fait qu'apporter la dualité d'actions indispensable à ce raisonnement paradoxal...

MARIE-ODILE GAIN  
Docteur en droit  
Consultant au Cridon-Nord-Est

## COUR DE CASSATION (CH. COM.) 11 JUILLET 2006 PRÉSIDENTE DE M. TRICOT

### REDRESSEMENT JUDICIAIRE

**Coopérative agriole – Revendication – Apport de récoltes par une coopérative viticole – Propriété des stocks conservée par les coopérateurs – Preuve de l'existence en nature des marchandises revendiquées – Processus d'évolution et de renouveau des récoltes – Transformation de leur substance (non) – Revendication du vin en cave**

Le liquidateur judiciaire d'une coopérative viticole ne peut reprocher à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que les coopérateurs restaient propriétaires des stocks conservés par la coopérative au prorata de leurs apports respectifs, les apports n'entraînant pas le transfert de propriété. Après avoir

(14) C. Pau, 12 décembre 2005, JCP, éd. N, 2006, 1258, note M.-O. Gain.

relevé que les statuts de la coopérative prévoient que cette dernière a pour objet de recevoir les produits qui lui sont apportés exclusivement par les coopérateurs, de les vinifier, de les conserver, de les commercialiser, à charge pour elle de répartir entre les associés l'excédent de chaque exercice proportionnellement aux opérations réalisées par chacun d'eux avec la coopérative, que les statuts sont muets sur la propriété des récoltes apportées et n'évoquent pas l'achat par la coopérative de la production des coopérateurs, mais mentionnent l'obligation qui leur est faite de livrer la totalité des produits de leur exploitation, et que l'administration fiscale considère que la coopérative n'est que le prolongement de l'exploitation du viticulteur adhérent en sorte qu'elle accepte que la coopérative ne porte pas à son bilan les stocks qui restent la propriété des coopérateurs et que l'article 19 du Code du vin confirme que les coopératives de vinification effectuent les déclarations de stocks pour le compte de leurs adhérents, l'arrêt, après avoir ainsi souverainement apprécié le sens et la portée du pacte social, en déduit exactement que l'apport ne s'analyse pas en une vente mais s'inscrit dans le cadre d'une opération globale comprenant la vinification, le logement et la vente en commun dans le cadre d'un mandat confié à cet effet à la coopérative.

Après avoir énoncé qu'il appartient au propriétaire revendiquant de rapporter la preuve que la marchandise revendiquée se retrouve, à l'ouverture de la procédure collective, en nature entre les mains du débiteur et qu'il doit y avoir identité entre la chose livrée et la chose revendiquée, sous réserve de transformation ou d'incorporation éventuelles n'en modifiant ni les caractères, ni la propriété, l'arrêt relève que chacun des coopérateurs justifie de ses déclarations de récoltes annuelles qui mentionnent de façon distincte et individualisée les différentes productions apportées qui sont ainsi identifiables et que le stock de la cave de la coopérative est constitué d'hectolitres provenant des récoltes 1999, 2000 et 2001 répartis en diverses appellations distinctes. En l'état de ces constatations et appréciations, la Cour d'appel n'a fait qu'user de son pouvoir souverain d'appréciation en retenant que les marchandises revendiquées se trouvaient encore en nature dans les caves de la coopérative dès lors que l'incorporation des moûts les uns aux autres et le processus d'évolution et de vinification des récoltes apportées n'avaient pas transformé leur substance.

#### Rejet

M. Y ès qual. c. X et autres

Pourvoi n° 05-13.103 contre C. Montpellier,  
11 janvier 2005

G2608

#### *La Cour (...)*

*Attendu, selon l'arrêt confirmatif déféré (C. Montpellier, 11 janvier 2005), que la société coopérative vinicole les Vignerons d'Opoul (la coopérative) a été mise en redressement puis liquidation judiciaires les 3 juillet 2001 et 4 juin 2002 ; que le juge-commissaire a rejeté les actions en revendication de leurs stocks formées le 1<sup>er</sup> août 2002 par M. X et vingt-cinq autres adhérents à la coopérative (les coopérateurs) ; que, saisi des recours exercés contre l'ordonnance du juge-commissaire, le Tribunal a jugé que les adhérents sont restés propriétaires de leurs stocks de vin conservés par la coopérative au prorata de leurs apports respectifs et, avant-dire droit, a ordonné une expertise pour réunir tous les éléments permettant de déterminer les droits effectifs de chacun des coopérateurs ;*

Sur le premier moyen :

*Attendu que M. Y, liquidateur judiciaire de la coopérative, fait grief à l'arrêt d'avoir jugé que les coopérateurs restaient propriétaires des stocks conservés par la coopérative au prorata de leurs apports respectifs, les apports n'entraînant pas le transfert de propriété, alors, selon le moyen, que la Cour d'appel qui, pour décider que l'apport des marchandises par les adhérents à la coopérative n'emportait pas un transfert de propriété de ces marchandises au profit de cette dernière, se fonde sur des considérations tirées de la fiscalité de la coopérative, et notamment sur la transparence de la coopérative à l'égard du fisc et sur l'article 19 du Code du vin selon lequel les coopératives de vinification, mandataires des adhérents, effectuent les déclarations de stock pour le compte de leurs adhérents, sans répondre aux conclusions du liquidateur, lequel faisait expressément valoir que les déclarations récapitulatives de stocks adressées mensuellement aux contributions indirectes émanaient non pas des coopérateurs mais de la coopérative et n'opéraient pas de ventilation entre lesdits coopérateurs, ce qui était bien de nature à caractériser un droit de propriété au profit de la coopérative, la Cour d'appel viole l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;*

*Mais attendu qu'après avoir relevé, par motifs propres, que les statuts de la coopérative prévoient que cette dernière a pour objet de recevoir les produits qui lui sont apportés exclusivement par les coopérateurs, de les vinifier, de les conserver, de les commercialiser, à charge pour elle de répartir entre les associés l'excédent de chaque exercice proportionnellement aux opérations réalisées par chacun d'eux avec la coopérative, que les statuts sont muets sur la propriété des récoltes apportées et n'évo-*

quent pas l'achat par la coopérative de la production des coopérateurs, mais mentionnent l'obligation qui leur est faite de livrer la totalité des produits de leur exploitation, et, par motifs adoptés, que l'administration fiscale considère que la coopérative n'est que le prolongement de l'exploitation du viticulteur adhérent en sorte qu'elle accepte que la coopérative ne porte pas à son bilan les stocks qui restent la propriété des coopérateurs et que l'article 19 du Code du vin confirme que les coopératives de vinification effectuent les déclarations de stocks pour le compte de leurs adhérents, l'arrêt, après avoir ainsi souverainement apprécié le sens et la portée du pacte social, en déduit exactement, que l'apport ne s'analyse pas en une vente mais s'inscrit dans le cadre d'une opération globale comprenant la vinification, le logement et la vente en commun dans le cadre d'un mandat confié à cet effet à la coopérative ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, la Cour d'appel, qui a répondu en les écartant aux conclusions prétendument délaissées, a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le second moyen :

Attendu que M. Y, ès qualités, reproche à l'arrêt d'avoir décidé que les coopérateurs restaient propriétaires des stocks conservés par la coopérative au prorata de leurs apports respectifs et dit que n'était pas rapportée la preuve que les adhérents aient été intégralement payés de leurs apports conservés en stocks et encore présents dans la cave, accueillant ce faisant le principe de l'action en revendication des associés coopérateurs, alors, selon le moyen :

1 – Que l'action en revendication des marchandises détenues par le débiteur en redressement judiciaire est soumise à la preuve de l'existence de ces marchandises en nature dans le patrimoine du débiteur au moment de l'ouverture de la procédure collective ; que des marchandises transformées peuvent être considérées comme retrouvées en nature s'il est établi que la transformation n'en a pas altéré la substance ; que la seule circonstance que ces biens soient demeurés identifiables ne suffit en revanche pas à établir leur existence en nature ;

Qu'en l'espèce, les associés coopérateurs ont livré des raisins à la coopérative ; qu'en décidant que les marchandises revendiquées existaient encore en nature dans le patrimoine du débiteur, en se fondant sur la seule existence de stock de vin en cave, sans constater que ces stocks comprenaient également les récoltes livrées, ou que celles-ci avaient pu être transformées en vin sans altération de leur substance, la Cour d'appel a privé sa décision de

base légale au regard de l'article L. 621-122 du Code de commerce ;

2 – Qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions du liquidateur lequel faisait valoir que les coopérateurs avaient apporté des moûts de raisin, alors que la cave de la coopérative ne comportait plus que du vin élevé, vinifié et stocké en cave, et que dès lors les moûts, qui avaient été transformés et incorporés les uns aux autres, n'existaient plus en nature dans le patrimoine du débiteur au moment de l'ouverture de la procédure collective, la Cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir énoncé qu'il appartient au propriétaire revendiquant de rapporter la preuve que la marchandise revendiquée se retrouve, à l'ouverture de la procédure collective, en nature entre les mains du débiteur et qu'il doit y avoir identité entre la chose livrée et la chose revendiquée, sous réserve de transformation ou d'incorporation éventuelles n'en modifiant ni les caractères, ni la propriété, l'arrêt relève que chacun des coopérateurs justifie de ses déclarations de récoltes annuelles qui mentionnent de façon distincte et individualisée les différentes productions apportées qui sont ainsi identifiables et que le stock de la cave de la coopérative est constitué d'hectolitres provenant des récoltes 1999, 2000 et 2001 répartis en diverses appellations distinctes ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, la Cour d'appel, répondant en les écartant aux conclusions prétendument délaissées, n'a fait qu'user de son pouvoir souverain d'appréciation en retenant que les marchandises revendiquées se trouvaient encore en nature dans les caves de la coopérative dès lors que l'incorporation des moûts les uns aux autres et le processus d'évolution et de vinification des récoltes apportées n'avaient pas transformé leur substance ; que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi (...).

**NOTE** ■ L'arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 11 juillet 2006 est intéressant à un double titre : au regard du statut de la coopération agricole d'une part, et au regard du droit des sûretés d'autre part.

Les faits de l'espèce ont trait à une société coopérative, la SCV Les Vignerons d'Opoul, mise en redressement judiciaire puis en liquidation judiciaire le 4 juin 2002 par le Tribunal de grande instance de Perpignan. Plusieurs adhérents coopérateurs qui avaient apportés leur récolte saisirent le juge commissaire d'une action en revendication, à défaut d'avoir été payé. Déboutés, ils exercèrent un recours devant le Tribunal de grande instance. Par jugement

en date du 1<sup>er</sup> avril 2003, le Tribunal constatant que les coopérateurs étaient restés propriétaires des stocks conservés par la société coopérative, au prorata de leurs apports respectifs, ordonna une expertise judiciaire pour procéder à l'évaluation des stocks restant en cave au jour de la revendication et dans un second temps « proratiser » le montant des volumes ou des sommes revenant à chacun des adhérents en fonction des déclarations de stocks effectuées pour leur compte, par la coopérative.

Le mandataire-liquidateur interjeta appel de cette décision en demandant à la Cour de déclarer irrecevable, et en tout cas mal fondée, l'action en revendication des associés coopérateurs.

Intervenant volontairement en cause d'appel, la Caisse régionale du Crédit agricole du Midi (CRCAM) en sa qualité de créancier gagiste, porteur d'un warrant sur les stocks de vins, demanda à la Cour, à titre principal, de débouter les associés coopérateurs de leur action en revendication et, à titre subsidiaire, de pouvoir exercer son gage prioritairement.

Dans un arrêt du 11 janvier 2005, la Cour d'appel de Montpellier a confirmé le jugement du Tribunal de grande instance de Perpignan et a déclaré recevable l'intervention de la CRCAM tout en jugeant au fond que ses droits de créancier gagiste primaient ceux des coopérateurs. Elle confiait à l'expert la mission d'identifier les vins en stocks sur lesquels portaient les warrants de la Caisse de Crédit agricole.

La chambre commerciale de la Cour de cassation a suivi le raisonnement des juges d'appel, en considérant que l'apport des récoltes, par les coopérateurs ne s'analysait pas en une vente mais s'inscrivait dans le cadre d'une opération globale et d'un mandat confié à cet effet à société coopérative. Dès lors, la marchandise se trouvant encore en nature dans les chais de cette dernière, pouvait faire l'objet d'une action en revendication par les coopérateurs censés en être restés propriétaires.

Pour comprendre la portée de cet arrêt, il importe de rappeler quelques principes relatifs statut de la coopération agricole (I) avant de revenir sur la portée de la solution retenue par la Cour de cassation au regard du droit des sûretés et des procédures collectives (II).

## I. Rappel des principes relatifs au statut de la coopérative agricole

Les coopératives agricoles sont des sociétés constituées librement par les agriculteurs en vue d'assurer l'approvisionnement de leurs exploitations, d'améliorer les conditions de production et de faciliter l'écoulement des produits. Conformément aux principes coopératifs, elles ne poursuivent pas un but lucratif ; Elles ont pour mission exclusive de favoriser le développement des exploitations de leurs adhérents.

La société coopérative agricole est une société au sens de l'article 1832 du Code civil même si elle ne distribue pas de bénéfice. Sa vocation économique répond à la définition de la société puisqu'elle fait profiter ses adhérents de ses services. Dotée de la personnalité morale et de la pleine capacité juridique elle a la possibilité de réaliser toutes les opérations et

d'accomplir tous les actes juridiques qui correspondent à son objet (articles L. 521-1 et R. 521-1 du Code rural).

Une des particularités de la société coopérative est qu'elle a pour objet l'utilisation en commun par les coopérateurs de tous moyens propres à faciliter ou à développer leur activité économique, à améliorer ou à accroître les résultats de cette activité (article L. 521-1 du Code rural). Il est traditionnel de dire que la société coopérative est un moyen au service des agriculteurs, non une fin en elle-même. Aux termes de l'article R. 521-1 du Code rural, l'objet de la société coopérative peut comprendre une ou plusieurs activités dont notamment « *assurer ou faciliter la production, l'écoulement ou la vente (...), des produits agricoles et forestiers, provenant exclusivement des exploitations de leurs associés, soit en l'état, immédiatement ou après conservation, soit après conditionnement ou transformation* ».

Au terme de son contrat l'adhérent s'engage à utiliser les services de la coopérative pour réaliser différentes opérations nécessaires à son exploitation. Il détermine en particulier les apports d'activités que doit respecter celui-ci. S'agissant d'une coopérative viticole, comme en l'espèce, l'adhérent est tenu d'apporter toute sa récolte de raisin qui sera vinifiée et commercialisée par la société coopérative.

La nature du contrat qui lie le coopérateur à sa société coopérative demeure controversée. On l'assimile généralement à un mandat. On en déduit habituellement que la société ne devient pas propriétaire des produits apportés par ses adhérents <sup>(1)</sup>. Cette solution ne fait fait cependant pas l'unanimité de la doctrine et de la jurisprudence <sup>(2)</sup>. Aussi, nombreux sont ceux qui considèrent le contrat de coopération comme un contrat original, conclu dans le prolongement du pacte social en vue de déterminer les droits et obligations de chaque adhérent à l'égard de la société <sup>(3)</sup>.

C'est dans ce sens que la Cour de cassation a statué dans l'arrêt commenté en relevant : « *Les statuts de la coopérative prévoient que cette dernière a pour objet de recevoir les produits qui lui sont apportés exclusivement par les coopérateurs, de les vinifier, de les conserver, de les commercialiser, à charge pour elle de répartir entre les associés l'excédent de chaque exercice proportionnellement aux opérations réalisées par chacun d'eux avec la coopérative ; que les statuts sont muets sur la propriété des récoltes apportées et n'évoquent pas l'achat par la coopérative de la production des coopérateurs, mais mentionnent l'obligation qui leur est faite de livrer la totalité des produits de leur exploitation (...) que l'administration fiscale considère que la coopérative n'est que le prolongement de l'exploitation du viticulteur adhérent en sorte qu'elle accepte que la coopérative ne porte pas à son bilan les stocks qui restent la propriété des coopérateurs et que l'article 19 du Code du vin confirme que les coopératives de vinification effectuent les déclarations de stocks pour le compte de*

(1) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 13 novembre 1985, Bull. civ. I, n° 304.

(2) Cf. Éric Agostini, Revue de droit rural, avril 2003, p. 236 ; cf. Trib. gr. inst. Lyon, 10 janvier 1997, Société Cellier des Samsons, Union de coopératives vinicoles c/ Cave beauljolaise du Perreon.

(3) Gilles Gourlay, BICA n° 99 10-12/2002, p. 8.

leurs adhérents (...) que l'apport ne s'analyse pas en une vente mais s'inscrit dans le cadre d'une opération globale comprenant la vinification, le logement et la vente en commun dans le cadre d'un mandat confié à cet effet à la coopérative ».

De cette analyse de la nature juridique du contrat de coopération agricole la Cour devait en tirer les conséquences au regard de l'action en revendication.

## II. L'action en revendication de l'adhérent d'une coopérative en liquidation judiciaire

Retenant la qualification du contrat coopératif et l'absence de transfert de propriété, la Cour de cassation va approuver les premiers juges d'avoir admis que les marchandises revendiquées se trouvaient encore en nature dans les chais de la société coopérative en cours de liquidation. En équité, l'action en revendication des coopérateurs était la seule voie possible pour récupérer une partie de leurs récoltes impayées.

Pourtant, la solution n'était pas évidente en droit. L'article L. 624-16 du Code de commerce (ancien L. 612-5) ouvre une action en revendication au propriétaire d'un bien meuble existant en nature au jour de l'ouverture de la procédure collective. Pour cela, s'agissant de choses fongibles, il doit rapporter la preuve que la marchandise revendiquée se retrouve bien en nature, dans la procédure collective. Il doit même y avoir identité entre la « chose livrée » et la « chose revendiquée » sous réserve de transformations ou d'incorporations éventuelles à condition qu'elles n'en modifient ni les caractères ni les propriétés. La preuve de l'existence en nature des biens doit être rapportée au jour du jugement de l'ouverture de la procédure (4). Il appartient aux premiers juges, dans l'exercice de leur pouvoir souverain, de constater que les marchandises revendiquées existent bien en nature à cette date.

En l'espèce, dans son arrêt du 11 janvier 2005 la Cour d'appel de Montpellier a donc considéré que les coopérateurs étaient restés propriétaires de leurs apports de raisin. Le versement d'acomptes par la coopérative, à valoir sur le prix à recevoir en fin d'exercice, n'était pas de nature à remettre en cause leur droit de propriété « *ni même encore les warrants qui ont été consentis à des banques prêteuses par la coopérative* ». Pour la Cour d'appel, la coopérative n'a fait qu'agir « *pour le compte des coopérateurs, dans le cadre des pouvoirs qu'elles tirent plus particulièrement de l'article 26 des statuts* ». En ce qui concerne les biens revendiqués, la Cour s'est livrée à une analyse « *dans le cadre d'une opération globale* » pour estimer que les produits apportés par les coopérateurs étaient toujours identifiables malgré les différentes opérations intervenues de vinification, stockage éventuellement assemblables !

Pour la Haute Cour, la Cour d'appel « *n'a fait qu'user de son pouvoir souverain d'appréciation en retenant que les marchandises revendiquées se trouvaient encore en nature dans les caves de la coopérative dès lors que l'incorporation des moûts*

*les uns aux autres et le processus d'évolution et de vinification des récoltes apportées n'avaient pas transformé leur substance* ».

Cette motivation pourra surprendre car il n'était pas évident d'admettre que le produit final revendiqué, le vin en cave, prêt à être vendu, correspondait à la « chose livrée », à savoir des raisins. Peut-on dire que les transformations subies tout au long du processus de vinification n'avaient pas modifiés « *ni les caractères, ni les propriétés* » du produit livré ? Le doute est permis (5). En tout état de cause, on comprend parfaitement que c'était la seule voie possible pour permettre aux coopérateurs de ne pas être complètement spoliés suite à la liquidation judiciaire de leur coopérative.

L'arrêt de la Cour de cassation sonnera comme un espoir pour ceux qui subissent de plein fouet la crise viticole actuelle mais rendra sans doute plus complexe et plus aléatoire les procédures collectives concernant les sociétés coopératives viticoles. Il sera peut-être aussi l'occasion de relancer le débat sur la nature juridique du contrat qui lie l'adhérent coopérateur à sa société.

PHILIPPE GONI  
Spécialiste en droit rural  
Avocat à la Cour  
Président de l'AFDR

(4) Cf. Cass. com., 15 mars 2005, n° 02-20.332.

(5) Jean-Jacques Barbieri, Revue de droit rural, novembre 2006, p. 34, note sous Cass. com., 11 juillet 2006.

Bernard PEIGNOT  
Philippe GONI  
Isabelle DULAU  
Jean-Baptiste MILLARD

## BAUX RURAUX

### Reprise – Congé – Article L. 411-47 du Code rural

La signification d'un congé à fin de reprise à une personne autre que celle du preneur équivaut à une absence de congé. Aussi viole l'article L. 411-47 la Cour d'appel qui pour déclarer valable le congé délivré non pas au preneur personnellement, mais à l'EARL, à la disposition de laquelle ce dernier a mis les biens pris à bail retient que cette erreur n'a causé aucun grief au preneur et n'avait pu induire celui-ci en erreur, dès lors que ce dernier et l'EARL étaient domiciliés à la même adresse et que la gérante de la société, destinataire du congé, était l'épouse du preneur.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mai 2006 : EARL Robin Guy c. Robin Ginette – Pourvoi n° 05-12.469 c. C. Paris (8<sup>e</sup> ch. civ.), 1<sup>er</sup> juillet 2004 G2805

**NOTE ■** En censurant la Cour d'appel de Paris, la Cour de cassation marque ici sa volonté d'appliquer l'article L. 411-47 du Code rural avec une grande rigueur en considérant que l'erreur sur le destinataire du congé n'entre pas dans les prévisions de ce texte, qui permet de « sauver » de la nullité certaines omissions ou inexactitudes affectant le congé.

## BAUX RURAUX

### Reprise – Âge de la retraite – Parcelle de subsistance

En l'espèce, la bailleuse avait donné congé aux preneurs au motif qu'ils avaient atteint l'âge de la retraite. Ces derniers avaient alors sollicité la nullité du congé au motif que la parcelle en faisant l'objet avait une superficie inférieure au seuil de 6 ha fixé pour l'exploitation de subsistance, en application de l'article L. 732-39, alinéa 6 du Code rural. Mais la Cour d'appel, faisant une lecture quelque peu extensive de l'article L. 411-64, avait déclaré le congé régulier, dès lors que la superficie exploitée par les preneurs avant la cession de parcelles à laquelle ils avaient procédé était très supérieure au seuil de 6 ha, ce qui autorisait la bailleuse à limiter le renouvellement du bail à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le dernier des copreneurs avait atteint l'âge requis. La Cour de cassation casse cette décision en s'en tenant au principe généralement admis en matière de reprise suivant lequel les conditions de fond d'un congé – quel que soit le

motif pour lequel il est délivré – s'apprécient à sa date d'effet. Il est vrai que pour apprécier la superficie de l'exploitation dite de subsistance, il convient de se placer à la date d'effet du congé, et de ne retenir que les seuls biens mis en valeur à cette date, à l'exclusion de ceux que le preneur a pu mettre en valeur avant cette date, et dont il a cessé l'exploitation.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 juin 2006 : Lecreux C. Thiel – Pourvoi n° 05-15.779 G2806

## BAUX RURAUX

### Reprise pour exploiter – Conditions – Aptitude à exploiter

Ayant relevé qu'un repreneur justifiait d'une expérience professionnelle suffisante et des moyens financiers pour acquérir le matériel et le cheptel nécessaire à la mise en valeur du fonds, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un simple argument sur la réalité de la volonté d'exploiter de ce repreneur, a légalement justifié sa décision.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2006 : Legendre c. Jeanrot – Pourvoi n° 05-15.263 c. C. Limoges (ch. soc.), 28 février 2005 G2807

**NOTE ■** Longtemps, dans le cadre du contrôle *a priori* de la reprise, la Cour de cassation a considéré que le juge chargé d'apprécier les conditions de la reprise devait vérifier si le bénéficiaire du congé avait bien la volonté d'être un exploitant réel et de le demeurer. En particulier, elle avait jugé que ce n'est pas parce que le bénéficiaire possède le diplôme ou l'expérience requise que les juges étaient dispensés de rechercher, au travers des éléments de fait qui leur sont soumis, si le bénéficiaire avait l'intention sincère d'exploiter. Il paraît nécessaire, désormais, de nuancer cette position : en effet, la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation vient d'approuver une Cour d'appel qui pour constater la validité d'un congé-reprise avait suffisamment relevé que le bénéficiaire justifiait d'une expérience professionnelle suffisante et de moyens financiers pour acquérir le matériel et le cheptel nécessaires à la mise en valeur du fonds et n'avait donc à répondre spécialement à un argument tiré de la réalité de la volonté d'exploiter du repreneur. Autant dire que le juge de la reprise qui exerce le contrôle *a priori* n'a plus à sonder « les reins et les cœurs » des bénéficiaires et doit s'en tenir aux seuls éléments objectifs tirés de la capacité ou de l'expé-

rience professionnelle et des moyens financiers susceptibles d'être mobilisés.

### BAUX RURAUX

#### Cession – Interdiction – Exceptions – Agrément du bailleur

Un preneur à bail rural à long terme ayant atteint l'âge de la retraite a, par lettre recommandée avec avis de réception en date du 11 février 1997, manifesté sa volonté de renoncer pour lui-même au bail à compter du 1<sup>er</sup> novembre 1996 et sollicité la cession du bail au profit de sa fille. Après avoir constaté qu'à cette dernière date, le preneur avait effectivement cessé d'exploiter les terrains et transmis concomitamment l'exploitation à son enfant, c'est donc à bon droit que les juges d'appel ont prononcé la résiliation du bail, l'agrément du bailleur, ou à défaut, l'autorisation du tribunal, devant être préalable à la cession du bail au descendant du preneur.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 mai 2006 : Consorts X – Pourvoi n° 05-18.526 G2808

### BAUX RURAUX

#### Résiliation – Sous-location – Mise à disposition au profit d'une société

Une Cour d'appel, saisie d'une demande de résiliation d'un bail rural, a constaté par motifs propres et adoptés qu'une personne autre que le preneur avait mis des chevaux sur une partie des parcelles louées, que la bailleuse ne rapportait toutefois pas la preuve certaine que son preneur percevait une quelconque rémunération pour ce pacage des chevaux, que si le passage des chevaux sur le maïs après la récolte contribuait au nettoyage des parcelles et constituait ce que le propriétaire des chevaux appelait l'entretien, il ne s'agissait toutefois en aucune façon d'une contrepartie financière ou d'une charge pesant sur le propriétaire des chevaux, la Cour d'appel a pu en déduire que les conditions d'une sous-location n'étaient pas réunies.

D'autre part, qu'ayant constaté que les époux preneurs avaient par lettre recommandée le 25 juin 1996, informé la bailleuse de la mise à disposition des terres louées à une société civile d'exploitation agricole, que l'extrait du registre du commerce et des sociétés démontrait que l'immatriculation principale de cette société était en date du 21 août 1996, la Cour d'appel en a déduit à bon droit que l'information donnée au bailleur le 25 juin 1996 était antérieure à la mise à disposition des terres conformément à l'article L. 411-37 du Code rural dans sa rédaction applicable en la cause.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mai 2006 : Bergez c. Bordenave – Pourvoi n° 05-13.521 G2809

**NOTE** ■ Toutes les occasions sont bonnes pour tenter d'obtenir la résiliation d'un bail, tant sont contraignantes pour le bailleur, les prérogatives accordées au preneur par les dispositions d'ordre public du statut du fermage. En la cause, le propriétaire avait fondé sa

demande de résiliation, d'une part, sur une sous-location de certaines parcelles par le preneur qui avait autorisé un voisin à mettre des chevaux en pacage sur une partie des parcelles louées, et d'autre part, sur une mise à disposition des terres à une société sans information préalable du bailleur. La résiliation a été écartée : d'une part, le bailleur n'avait pas établi que le preneur percevait une quelconque rémunération pour le pacage des chevaux ou bien bénéficiait d'une charge pesant sur le voisin, constituée par le nettoyage des parcelles du fait du passage des chevaux sur le maïs après la récolte ; autrement dit le caractère onéreux de la mise à disposition des herbages par le preneur n'était pas établie ; d'autre part, le preneur avait informé la bailleuse de la mise à disposition des terres louées à la SCEA par lettre recommandée adressée près de deux mois avant l'immatriculation de la société au registre du commerce telle qu'elle résultait de l'extrait K-bis de ce registre. Ainsi quelle que fût la date du début de la mise en valeur des parcelles louées par la société qui paraissait bien antérieure à l'information notifiée au bailleur, seule la date de l'immatriculation de la société au registre du commerce devait être prise en compte, cette formalité lui donnant la personnalité morale (notons que cet arrêt a été rendu sous l'empire de la rédaction de l'article L. 411-37 antérieur à la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999).

### BAUX RURAUX

#### Cession du bail à un descendant – Interdiction – Exceptions – Preneur de bonne foi

Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une demande d'autorisation de cession de bail, le juge doit rechercher si l'opération ne risque pas de nuire aux intérêts légitimes du bailleur et apprécier ces intérêts au regard de la bonne foi du cédant et des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel.

En l'espèce, pour s'opposer à la cession du bail, le bailleur avait fait valoir que contrairement aux prescriptions posées par l'article 188-6 ancien du Code rural, dont le texte était rappelé dans le bail, les preneurs ne les avaient pas informés du départ à la retraite de l'un d'entre eux, ce qui constituait la mauvaise foi. Mais les juges ont écarté cette prétention en considérant que l'obligation d'information des bailleurs telle que visée dans le bail n'était requise que pour satisfaire aux exigences de l'ancien article 188-6 du Code rural, de sorte que l'obligation d'information n'avait pas de valeur contractuelle indépendante des dispositions de ce texte, et ils ont pu ajouter que l'article L. 311-11 qui s'était substitué à l'article 188-6 ne mettait désormais à la charge des preneurs aucune obligation d'information à l'égard du bailleur en cours de bail. Aussi les preneurs n'étaient-ils pas tenus d'aviser le bailleur du départ à la retraite de l'un d'entre eux et ne pouvaient donc, de ce chef, être regardés comme étant « de mauvaise foi » au sens de l'article L. 411-35. Au demeurant, d'une part, le départ à la retraite du preneur ne peut pas, *ipso facto*, mettre fin au bail ; d'autre part, en présence de deux co-preneurs, le départ à la retraite de l'un d'entre

eux est sans incidence sur la poursuite de l'exploitation par l'autre.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2006 : Consorts Bacot c. Delorme – Pourvoi n<sup>o</sup> 05-16.252** G2810

### **BAUX RURAUX**

#### **Résiliation judiciaire – Point de départ – Date du jugement – Travaux réalisés par le preneur entre le jugement et l'arrêt confirmatif – Droit à indemnisation**

Une société titulaire de baux portant sur diverses parcelles de vigne, n'ayant quitté les terres louées qu'en juillet 1989, après confirmation par un arrêt du 5 juillet 1989 du jugement du 9 septembre 1988 qui avait prononcé la résiliation des baux, il ne peut être reproché à l'arrêt attaqué d'avoir accueilli sa demande dirigée contre ses anciens bailleurs ainsi que l'exploitant actuel des vignes en paiement d'une certaine somme au titre de travaux réalisés sur les parcelles au cours de l'année 1989, dès lors, d'une part, que le jugement du 9 septembre 1988 et l'arrêt confirmatif du 5 juillet 1989 n'ayant pas fixé la date de la résiliation qu'ils avaient prononcée, la Cour d'appel a exactement retenu que la résiliation était acquise à la date du jugement. D'autre part, la Cour d'appel a exactement retenu que le preneur qui avait régulièrement relevé appel du jugement était en droit de ne pas se soumettre à ce jugement pendant toute la durée de l'instance d'appel.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2006 : Société Guiborat et Fils c. Consorts Guiborat et a. – Rejet du pourvoi n<sup>o</sup> 05-18.214 c. C. Nancy, 27 janvier 2006** G2811

**NOTE ■** Cette décision devrait rassurer les preneurs dont le bail a été résilié par les premiers juges et qui ont poursuivi l'exploitation des biens dans l'attente de la décision de la Cour d'appel, pourtant confirmative. En effet dans cette affaire, une société agricole, titulaire d'un bail portant sur diverses parcelles de vignes en AOC Champagne, avait vu ses baux résiliés pour défaut d'entretien par un jugement du 9 septembre 1988. La société preneuse avait interjeté appel de cette décision et poursuivi l'exploitation des vignes dans l'attente de l'arrêt. Mais par une décision en date du 5 juillet 1989, la Cour d'appel a confirmé la résiliation du bail, de sorte que les bailleurs sont entrés dans les lieux au cours de l'été 1989 et ont appréhendé les fruits de la vendange pour laquelle ils n'avaient réalisé aucun travaux.

Après avoir engagé une première procédure en référé sur le fondement de l'article L. 411-69 du Code rural qui n'a pas abouti, ce texte étant inapplicable pour obtenir le remboursement des dépenses en cause, le preneur a engagé une nouvelle procédure devant le tribunal paritaire visant cette fois au paiement d'une somme totale de 171.491 € représentant les frais engagés pour la récolte 1989. Par un arrêt du 13 décembre 2000, la Cour de Reims a jugé que le preneur pouvait prétendre au remboursement des frais qu'elle avait engagés par elle lors de l'année culturale 1989 sur le fondement de l'enrichissement sans cause. Toutefois, à hauteur de cassation, les juges ont censuré cette décision reprochant à la Cour d'appel d'avoir accueilli la demande de la SARL Guiborat en paiement d'une certaine somme sur le

fondement de l'enrichissement sans cause, sans avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations, et alors qu'aucune d'elles n'avait soutenu un tel enrichissement.

C'est dans ces conditions que la société preneuse a saisi la Cour de renvoi d'une demande fondée sur l'enrichissement sans cause et a obtenu satisfaction. Pour rejeter le pourvoi formé par les bailleurs à l'encontre de cette décision, la Cour suprême a tout d'abord rappelé que le jugement du 9 septembre 1988 et l'arrêt confirmatif du 5 juillet 1989 n'avaient pas fixé la date de la résiliation qu'ils avaient prononcée, de sorte que les juges d'appel avaient exactement retenu que la résiliation était acquise à la date du jugement. Ensuite, la Cour de cassation a considéré que la Cour d'appel avait exactement retenu que la société preneuse, qui avait régulièrement relevé appel du jugement, était en droit de ne pas se soumettre à ce jugement pendant toute la durée de l'instance d'appel.

### **BAUX RURAUX**

#### **Décès du preneur – Présence d'une clause agricole dans le contrat de mariage – Poursuite du bail par les héritiers – Article L. 411-34 du Code rural**

C'est à bon droit, qu'une Cour d'appel a retenu que si, en application de l'article 1390 du Code civil, les conventions matrimoniales conclues entre les époux sont licites et opposables à tous, le principe de la liberté des conventions matrimoniales ne peut faire obstacle au respect des dispositions d'ordre public contenues dans le statut du fermage et du métayage et notamment à celles de l'article L. 411-34 du Code rural. Elle en a alors exactement déduit qu'il lui appartenait de se prononcer sur la demande d'attribution des baux ruraux en considération des intérêts en présence et de l'aptitude de chacun des demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2006 : Verlet c. Consorts Verlet – Pourvoi n<sup>o</sup> 05-20.860 c. C. Nancy, 29 septembre 2005** G2812

**NOTE ■** On sait qu'en vertu de l'article L. 411-34 du Code rural, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint – désormais du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité – de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Mais peut-il être fait échec à ce dispositif par la mise en œuvre d'une convention matrimoniale insérée dans le contrat de mariage des preneurs prévoyant l'octroi d'un bail sur les biens propres de l'époux décédé et sur ceux constituant l'exploitation ? À cette question, la troisième chambre civile a répondu fermement par la négative, donnant la priorité aux dispositions d'ordre public du statut : en effet si, en application de l'article 1390 du Code civil, les conventions matrimoniales entre époux sont licites et opposables à tous, le principe de la liberté des conventions matrimoniales ne peut faire obstacle au respect des dispositions d'ordre public contenues dans le statut du fermage, et notamment à celles de l'article L. 411-34 du Code rural.

Quelles conséquences fallait-il alors tirer de cette proclamation ? La possibilité pour le juge, saisi de

deux demandes de poursuite du bail, l'une à l'initiative de la seconde épouse du preneur décédé qui invoquait la clause agricole, insérée dans son contrat de mariage, l'autre à l'initiative du fils du premier lit qui invoquait le bénéfice de l'article L. 411-34, de « *se prononcer en considération des intérêts en présence et de l'aptitude de chacun des demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir* ». Et l'enjeu était d'importance : la poursuite du bail sur plusieurs hectares de terre en AOC « Champagne ». Ici c'est vraiment l'ordre public de direction, fermement inscrit dans les fondements du statut du fermage, que la Cour de cassation privilégie.

### BAUX RURAUX

#### Bail à long terme – Résiliation – Saisine du tribunal – Publicité foncière

L'action visant à voir prononcer la résiliation d'un bail à long terme n'entre pas dans le champ d'application des articles 28-4 et 30-5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 qui subordonnent la recevabilité des demandes en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention soumise à publicité, à la condition que ces demandes soient elles-mêmes publiées. En conséquence, le bailleur saisit valablement le tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande de résiliation d'un bail à long terme fondée sur des échanges irréguliers, par lettre recommandée avec avis de réception.

En l'espèce, la Cour de cassation considère que l'énumération minutieuse du décret du 4 janvier 1955 se suffit à elle-même et doit être appliquée de manière limitative. Elle ne comprend pas la résiliation, quels qu'en soient les effets, et il n'appartient pas aux tribunaux d'ajouter à cette énumération un critère qu'elle ne postule pas, tiré de la rétroactivité de la demande.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 septembre 2006** : SCEA Lartillier c. Marcel Lartillier – Pourvoi n° 05-18.080 (*Rev. Loyers*, novembre 2006, obs. B. Peignot) G2813

### BAUX RURAUX

#### Obligation du preneur – Incendie d'un bâtiment loué – Absence de faute grave du preneur

En vertu de l'article L. 415-3 du Code rural, en cas de sinistre causé aux biens, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part, dont l'existence doit être établie par le bailleur qui supporte, en la matière, la charge de la preuve, dès lors que la présomption de responsabilité du preneur édictée par l'article 1733 du Code civil est supprimée en matière de bail rural.

En l'espèce, statuant sur les conséquences d'un incendie ayant affecté un bâtiment de l'exploitation, une Cour d'appel avait mis à la charge de l'assureur du locataire l'indemnité correspondant à la reconstruction du bâtiment en raison de la parfaite connaissance par l'assureur, de la qualité de locataire de l'assuré. Un tel motif était bien inopérant, justifiant la censure de l'arrêt, en l'absence de toute faute grave, imputable au preneur

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juillet 2006** : Groupama Alpes-Méditerranée c. GAS – Pourvoi n° 05-14.574

G2814

### BAUX RURAUX

#### Résiliation judiciaire – Défauts de paiement des fermages – Motifs sérieux et légitimes

En vertu des articles L. 411-31 et L. 411-53 du Code rural, dans leur rédaction alors en vigueur – antérieure à celle donnée par l'ordonnance du 13 juillet 2006 – les défauts réitérés de paiement de fermage n'entraînent pas la résiliation du bail en cas de raisons sérieuses et légitimes, lesquelles peuvent être tirées de mises en demeure fondées sur des comptes erronés ou sur un fermage indu. Mais encore faut-il que le preneur établisse l'existence et la réalité de telles raisons.

C'est ce que rappelle ici la Cour de cassation qui approuve le rejet d'une demande de résiliation « en l'absence de raisons sérieuses légitimes », faute pour le preneur d'avoir établi l'existence de redevances et de services illicites et par voie de conséquence le caractère excessif du fermage dont il lui était demandé paiement.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 septembre 2006** : Denuault c. Treuille – Pourvoi n° 05-18.513

G2815

### BAUX RURAUX

#### Champ d'application du statut du fermage – Arrêté préfectoral – Congé

Pour apprécier si la location d'une parcelle de terre est ou non soumise au statut du fermage, il convient de retenir la nature et la superficie maximum mentionnées dans l'arrêté préfectoral en vigueur à la date de renouvellement du bail, de sorte que la location verbale d'une parcelle d'une superficie l'excluant du statut du fermage peut y être soumise si, au jour du renouvellement annuel, un nouvel arrêté préfectoral a abaissé la superficie à retenir.

En la cause, un bail avait été conclu au profit d'un GAEC sur une parcelle plantée en vigne AOC Côtes-du-Rhône, d'une superficie de 49 a. 8 ca., légèrement inférieure au seul d'application du statut du fermage alors fixé à 50 a. par un arrêté préfectoral du 28 avril 1985, ce qui soumettait le régime de la location à celui du Code civil, auquel renvoie en pareil cas l'article L. 411-3 du Code rural.

Le bail s'était renouvelé par tacite reconduction au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année. Mais, par arrêté du 27 novembre 2002, le préfet avait abaissé le seuil d'application du statut à 25 ares. Le bailleur avait alors donné congé par lettre recommandée le 20 octobre 2003 pour le 31 octobre 2004.

Dès lors qu'au 1<sup>er</sup> novembre 2003, le régime de la location était soumis au formalisme du statut, en raison de l'application du nouvel arrêté préfectoral du 27 novembre 2002, le congé ne pouvait être délivré que dans les conditions de l'article L. 411-47.

Sévère est l'arrêt, pour un propriétaire qui, à la date où il délivrait congé, ne pouvait, par un quelconque effet divinatoire, prévoir que quelques semaines plus tard le régime juridique de la location serait modifié. Pourtant, cette décision s'inscrit dans une ligne bien établie par la jurisprudence, récemment rappelée par un arrêt du 11 janvier 2006.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 octobre 2006 : GAEC Giely c. Carpentras – Pourvoi n<sup>o</sup> 05-19.486** G2816

## BAUX RURAUX

### Contrôle des structures – Cession de bail – Installation – Dispense d'autorisation

La cession du bail au profit du fils du preneur s'analysant, au regard du contrôle des structures en une installation et non pas en un agrandissement, c'est à bon droit qu'une Cour d'appel a relevé que l'article L. 331-2 du Code rural dans sa rédaction en vigueur avant la loi du 9 juillet 1999, applicable à la cause, ne prévoyait pas un tel cas, de sorte que la cession projetée n'était pas soumise à une condition d'autorisation administrative d'exploiter.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 2006 : Bernachez c. Époux de Clerck – Pourvoi n<sup>o</sup> 05-19.614** G2823

## CHOSE JUGÉE

### Éléments constitutifs – Identité de cause – Demande ayant le même objet mais fondée sur un moyen différent – Obligation de soulever l'ensemble des moyens dès la première instance – Rejet de la nouvelle demande – Succession agricole – Salaire différé

Il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci. Il ne peut donc être reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de paiement d'indemnité pour enrichissement sans cause présentée après le rejet d'une première demande fondée sur le salaire différé. Ayant constaté, en effet, que, comme la demande originaire, la demande dont elle était saisie, formée entre les mêmes parties, tendait à obtenir paiement d'une somme d'argent à titre de rémunération d'un travail prétendument effectué sans contrepartie financière, la Cour d'appel en a exactement déduit que le demandeur ne pouvait être admis à contester l'identité de cause des deux demandes en invoquant un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile, de sorte que la demande se heurtait à la chose précédemment jugée relativement à la même contestation.

**Cass. Ass. plén., 7 juillet 2006 : Gilbert X c. René Y – Pourvoi n<sup>o</sup> 04-10.672** G2817

**NOTE** ■ La Cour de cassation, réunie en Assemblée plénière, vient de se prononcer, à l'occasion d'une difficulté successorale relative au règlement d'une créance de salaire différé, sur l'étendue de l'autorité de la chose jugée en matière civile, et en particulier sur la notion de cause au sens de l'article 1351 du

Code civil. Il faut rappeler, à cet égard, que ce n'est que si le descendant participe à la mise en valeur du fonds familial que son conjoint est autorisé à se prévaloir de l'existence à son profit d'un contrat de travail à salaire différé. Dans l'hypothèse inverse, le gendre ou la belle-fille de l'exploitant ne peut que faire usage de l'action de *in rem verso* (1). En la cause, un héritier qui, sur une première demande dirigée contre son frère, seul autre cohéritier du père, agriculteur défunt, s'était vu refuser une créance de salaire différé, avait de nouveau assigné son frère en paiement de la même somme, sur le fondement de l'enrichissement sans cause. La Cour de cassation réunie dans sa plus haute formation, revenant sur un précédent arrêt rendu par la même formation le 3 juin 1994, a approuvé une Cour d'appel qui avait accueilli la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée attachée au premier jugement. La Cour suprême a posé en principe qu'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci. Or, pour la Cour suprême, comme la demande originaire, la demande formée entre les mêmes parties tendait à obtenir paiement d'une somme d'argent à titre de rémunération d'un travail prétendument effectué sans contrepartie financière.

Autrement dit, pour la Cour suprême, le seul changement de fondement juridique ne suffit pas à caractériser la nouveauté de la cause et par suite à écarter l'autorité de la chose jugée sur la demande originaire.

NDLR : v. également sur cette arrêt *Gaz. Pal.* de ce jour, p. 22 et la note de Marie-Odile Gain.

## PARTAGE

### Attribution préférentielle d'un bien – Exploitation agricole – Unité économique

Doit être cassé un arrêt qui pour débouter un époux de sa demande en attribution préférentielle d'un domaine agricole statuant sur les difficultés nées de la liquidation de la communauté à la suite de son divorce, énonce que, s'il existe une certaine complémentarité dans la mise en valeur des terres agricoles en litige, le demandeur n'exploite directement et personnellement qu'une parcelle où sont plantées des cannes à sucre, tandis qu'une parcelle où sont cultivés les melons est donné à bail à une société, ce qui en soi n'interdit certes pas son attribution préférentielle, mais qu'il n'existe pas en définitive une véritable cohérence « dans le fonctionnement et la productivité des différentes cultures pratiquées » et que, de surcroît, la construction édifiée sur les terres n'est en rien une ferme pouvant constituer avec les terres agricoles une unité économique à préserver. En se déterminant ainsi par des motifs impropres à établir une absence d'unité économique, laquelle ne saurait résulter des modalités d'exploitation du domaine ou de la productivité des cultures qui y sont pratiquées ou encore du caractère non agricole des locaux d'habitation implantés sur le domaine, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 832 et 1476 du Code civil.

(1) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 mars 1995.

**NOTE ■** Dans sa rédaction antérieure à la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, l'article 832 du Code civil exigeait que l'exploitation agricole ou la partie de l'exploitation agricole dont l'attribution préférentielle était sollicitée, constituât une unité économique.

Aussi, pour faire droit à une demande d'attribution préférentielle d'une exploitation agricole, les juges devaient-ils rechercher si les immeubles indivis détachés de l'actif indivis constituaient ou non une unité économique, et ils disposaient en la matière d'un large pouvoir souverain d'appréciation.

S'il est difficile de formuler un critère précis de l'unité économique, il résulte pourtant de la jurisprudence dominante rendue en la matière qu'une exploitation agricole peut être regardée comme constituant une unité économique, au sens de l'article 832 du Code civil, si elle constitue un ensemble cohérent du point de vue de son fonctionnement et de sa productivité au regard, notamment, de sa composition immobilière. Ce qui compte c'est la cohésion économique des éléments sur lesquels porte la demande d'attribution. C'est ce qu'enseigne l'arrêt présenté en censurant une Cour d'appel qui, pour écarter une demande d'attribution préférentielle d'un domaine agricole avait retenu qu'il n'y avait pas de véritable cohérence dans le fonctionnement et la productivité des différentes cultures pratiquées, et encore que la construction édifiée sur les terres n'était en rien une ferme.

Pour la première chambre civile, l'absence d'unité économique ne saurait résulter des modalités d'exploitation du domaine ou de la productivité des cultures ou encore du caractère non agricole des locaux d'habitation implantés sur le domaine.

Notons que la condition d'unité économique a été supprimée par la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions dans tous les cas d'attribution préférentielle en propriété.

## AGRICULTURE

### Indivision – Salaire différé – Bénéfices

C'est à celui qui réclame le bénéfice d'un salaire différé dans les conditions de l'article L. 321-13 du Code rural qu'il appartient d'établir, notamment, qu'il a participé directement et effectivement à l'exploitation familiale. Les juges disposent d'un large pouvoir pour apprécier les éléments de preuve de cette participation.

Aussi peuvent-ils n'accorder qu'une créance de salaire différé, partielle, liquidée sur la base de la moitié du taux annuel prévu à l'article L. 321-13, lorsqu'ils constatent que l'intéressé a partagé à égalité son temps entre l'activité agricole sur l'exploitation familiale et celle de négoce, exercées cumulativement par son père. Et dès lors qu'ils ont reconnu à l'héritier un droit même partiel à la créance de salaire différé, les juges n'ont pas à rechercher si une indemnité complémentaire peut lui être due au titre de l'enrichissement sans cause. En effet, l'action *de in rem verso* n'est ouverte que lorsque l'une des conditions d'octroi du salaire différé est défaillante.

## INDIVISION

### Partage – Indemnités pour jouissance du bien

Une indemnité due au titre de l'occupation d'un bien indivis, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus et de se substituer à ces derniers dont elle emprunte le caractère ne peut être cumulée avec une indemnité due au titre des fruits et revenus tirés d'un bien indivis, qui est destinée à compenser la perte de ces fruits et revenus.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 octobre 2006 : Consorts Mathieu c. Consorts Mathieu – Pourvoi n<sup>o</sup> 04-18.435 G2820

**NOTE ■** En l'espèce, des époux exploitants agricoles sont décédés en laissant à leur succession leurs trois enfants, dont l'un d'entre eux est demeuré sur l'exploitation durant plusieurs années.

Dans le cadre des opérations de compte, liquidation et partage des successions confondues des époux décédés, la Cour d'appel a jugé que les ayants droit de l'héritier qui était resté sur l'exploitation devenue indivise, étaient tenus au profit de l'indivision, à la fois d'une indemnité au titre des fruits et des revenus tirés de l'exploitation agricole, et d'une indemnité au titre du fermage des terres agricoles. Pourtant un tel cumul n'était pas possible, les deux indemnités faisant double emploi.

En effet, en cas d'attribution préférentielle d'un bien indivis et jusqu'au partage, l'indivisaire qui use privativement de biens ainsi attribués doit une indemnité à ses coindivisaires sur le fondement de l'article 815-9 du Code civil. Toutefois, une telle indemnité ne saurait s'ajouter à celle calculée sur le fondement de l'article 815-10 du Code civil, destinée à faire profiter l'indivision de la gestion par l'un des indivisaires des revenus et des fruits des biens indivis.

## DOMAINE PUBLIC

### Domaine public ferroviaire – Dégâts de gibier

Le Conseil d'État vient de se prononcer sur la délicate question de l'imputation des dommages causés par des lapins aux récoltes d'un exploitant voisin de terrains dépendant des infrastructures ferroviaires gérées par la SNCF et affectés en l'état de la loi du 13 février 1997, à Réseau ferré de France. Pour la Haute assemblée, si la responsabilité de RFF, maître de l'ouvrage depuis la dévolution opérée par le transfert des immeubles à cette société en vertu de la loi du 13 février 1997, est susceptible d'être engagée sans faute pour tous les dommages permanents imputables à ladite société, qu'ils résultent de son implantation, de son fonctionnement ou de son entretien, cependant celle de la SNCF chargée de l'entretien des voies comme prestataire de services de RFF peut être engagée vis-à-vis des tiers si des dommages sont directement imputables aux modalités de l'ouvrage, qui inclut la voie ferrée et ses dépendances. Aussi, au nombre de ces dommages peuvent figurer les dégâts causés aux cultures avoisinantes par les lapins qui gîtent dans les remblais.

Toutefois, contrairement à ce que la Cour de cassation avait admis (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juillet 2001), le Conseil d'État a considéré que le manque à gagner de l'agriculteur, correspondant à la non-obtention des aides compensatoires, ne constituait pour ce dernier un préjudice ni certain, ni direct.

**Cons. d'État, 10 juillet 2006 : SNCF c. SCEA de Loisy – Req. n° 271.828** G2821

## APPELLATIONS D'ORIGINE

### Vins – Délimitation – Appellation « Champagne » – Modification de l'aire

Bien que la loi du 16 novembre 1984 n'ait prononcé aucune abrogation expresse, elle doit être regardée comme permettant, par voie de décret en Conseil d'État, d'apporter d'éventuelles modifications ou dérogations aux règles de fond fixées pour la délimitation de l'aire de production de l'AOC « Champagne » par l'article 17 de la loi du 6 mai 1919 modifiée par la loi du 22 juillet 1927, en se fondant sur d'autres critères, tels que la nature du sol et du sous-sol, la pente du terrain, son exposition, l'environnement, les usages actuels et antérieurs, que ceux résultant de cet article 17.

Il ne ressort pas des éléments relatifs aux parcelles litigieuses et en particulier de la nature du sol et du sous-sol, de la pente du terrain, de son exposition, de l'environnement, des usages actuels et antérieurs suivis dans la commune, que l'Institut national des appellations d'origine (INAO) ait commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant de proposer qu'un décret en Conseil d'État vienne permettre leur inclusion dans l'aire d'appellation de l'AOC « Champagne ».

**Cons. d'État, 27 juillet 2006 : Rémy – Req. n° 269.283** G2822

**NOTE ■** Le Conseil d'État a, de nouveau, eu l'occasion de statuer sur la définition de l'appellation d'origine « Champagne ».

En premier lieu, le Conseil d'État admet la possibilité d'apporter par voie de décret en Conseil d'État d'éventuelles modifications ou dérogations aux règles de fond fixées pour la délimitation de l'aire de production de l'AOC Champagne par l'article 17 de la loi du 6 mai 1919 modifiée, en se fondant sur d'autres critères que ceux visés à ce texte, tels que la nature du sol et du sous-sol, la pente du terrain, son exposition, l'environnement, les usages actuels et antérieurs : mais encore faut-il que le demandeur établisse que les éléments relatifs aux parcelles en cause répondent bien auxdits critères, à défaut de quoi l'INAO est en droit de refuser de proposer par décret l'inclusion desdites parcelles dans l'aire d'appellation de l'AOC Champagne. Et ces critères étant largement subjectifs, l'INAO a souvent beau jeu de démontrer que les parcelles, objet de la demande, n'y répondent pas. Au demeurant, pour les communes de l'ancienne province de Champagne et de l'ancien comté de Bar-sur-Seine qui ne figurent pas au décret du 17 décembre 1908, il est possible d'engager une procédure de révision de l'aire d'appellation mais à la condition, stricte, de démontrer, que

la commune incriminée comportait avant l'invasion phylloxérique des parcelles plantées en vignes, dont le produit était destiné à la champagnisation et pour lesquelles l'appellation « Champagne » a été revendiquée pour une ou plusieurs récoltes faites de 1919 à 1924 inclusivement. Ainsi le Conseil d'État veille avec rigueur, avec le concours de l'INAO, sur les limites très étroites des aires d'appellation les plus prestigieuses.

## COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

### Politique agricole commune – Aides PAC – Conditions d'octroi

Par une décision du 20 septembre 1996, le préfet de la Marne a refusé à un exploitant agricole le bénéfice de paiements compensatoires au titre du régime communautaire de soutien aux producteurs de certaines cultures arables pour une parcelle de 21,89 ha au motif que celui-ci était sans droit ni titre pour exploiter cette parcelle, après l'expiration du bail dont elle faisait l'objet et la validation, par un arrêt du 18 octobre 1995 de la Cour d'appel de Reims, du congé qui lui avait été notifié par le propriétaire de la parcelle. Le refus du préfet se fondait notamment sur le dépôt par le bénéficiaire de la reprise d'une déclaration de surface faisant également figurer la parcelle litigieuse.

Considérant qu'il était le seul à remplir les conditions posées le règlement (CEE) n° 1765/92 du Conseil du 30 juin 1992 instituant un régime de soutien aux producteurs de certaines cultures arables, en ayant notamment ensemencé la parcelle litigieuse avant le 15 mai de l'année de la récolte pour laquelle les aides étaient demandées, le preneur a déféré la décision préfectorale à la censure du juge administratif. La Cour administrative d'appel de Nancy a rejeté sa requête.

Sur pourvoi, le Conseil d'État a en revanche censuré cette décision rappelant qu'il ne résultait ni des dispositions des règlements communautaires applicables en matière de soutien aux producteurs de certaines cultures arables ni d'aucun autre texte communautaire que l'octroi des aides instituées par ces règlements était subordonné à d'autres conditions que celles relatives à l'exploitation effective et conforme à ces règlements des parcelles au titre desquelles l'aide était demandée et au dépôt d'une demande dans les délais prévus. La Haute juridiction a ajouté que s'il était loisible aux États membres, en vertu des compétences qu'ils tenaient notamment de l'article 11 du règlement (CEE) n° 2780/92 de la Commission du 24 septembre 1992, de subordonner le versement de ces aides à des justifications relatives à la propriété des parcelles qui font l'objet de la demande ou à l'existence d'un bail rural en cours de validité, il était constant que de telles dispositions n'avaient pas été édictées par la France à la date de la décision en litige. En particulier l'article L. 331-13 précité du Code rural, qui est étranger au droit de propriété ou d'usage du sol, ne pouvait constituer une telle disposition.

Aussi la Cour administrative d'appel a-t-elle

commis une erreur de droit en considérant que le préfet de la Marne avait pu légalement refuser à l'ancien preneur le versement compensatoire qu'il sollicitait au motif qu'il ne disposait d'aucun droit ni titre à exploiter la parcelle correspondant à ce versement.

**Cons. d'État, 21 juillet 2006 :** Indivision Claude Lorin – Req. n° 270.714 G2824

#### VENTE

##### Vices cachés – Distinction avec les vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même – Présence d'insectes xylophages

Selon l'article 1642 du Code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. Les acquéreurs d'une maison d'habitation ayant assigné leur vendeur en paiement de dommages-intérêts au titre des désordres affectant la charpente (présence d'insectes xylophages) et les tuiles de la toiture en invoquant l'existence de vices cachés, doit être cassé l'arrêt qui, pour rejeter leur demande, retient que, si les dégradations de la charpente et des tuiles ne pouvaient être constatées qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture et que l'accès aux combles, s'il était peut-être difficile, n'était pas impossible, il ne s'en déduisait pas que ces désordres constituaient des vices cachés pour les acquéreurs. En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser un vice dont l'acquéreur avait pu se convaincre lui-même, la Cour d'appel a violé les articles 1641 et 1642 du Code civil. Doit être cassé l'arrêt qui retient, par ailleurs, qu'il appartenait aux acquéreurs de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture et qu'en ne faisant pas effectuer de telles constatations ils avaient été négligents de sorte que le vendeur ne saurait être tenu de ces désordres dont les acquéreurs avaient été mis en mesure de se convaincre. En ajoutant ainsi à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, la Cour d'appel a violé les textes susvisés.

**Cass. Ass. plén., 27 octobre 2006 :** Fréchard c. Moran – Pourvoi n° 05-18.977 G2825

**NOTE ■** À l'occasion de la vente d'une exploitation agricole comportant des bâtiments d'habitation, les acquéreurs ayant constaté que la charpente était infestée d'insectes xylophages et que la couverture comportait un certain nombre de tuiles gélives, avaient assigné leur vendeur sur le fondement de l'article 1641 du Code civil en garantie des vices cachés. Pour écarter la demande, la Cour d'appel avait retenu, d'une part, que si les dégradations de la charpente ne pouvaient être constatées qu'à condition de pénétrer dans les combles, l'accès à ceux-ci, s'il était difficile, n'était pas impossible ; elle avait ajouté, d'autre part, que les acquéreurs avaient été négligents en ne faisant pas constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture.

La Cour de cassation, réunie en Assemblée plénière, a sanctionné la Cour d'appel au double motif suivant : en premier lieu, les motifs retenus étaient impropres à caractériser un vice dont l'acquéreur

avait pu se convaincre lui-même, ne pouvant se voir reprocher de ne pas avoir visité les combles avant d'acheter ; en second lieu, en retenant que l'acquéreur aurait dû se faire assister d'un homme de l'art afin de se convaincre des vices affectant la charpente, la Cour d'appel a ajouté à l'article 1641 du Code civil une condition qu'il ne prévoit pas.

#### AGRICULTURE

##### Safer – Prémption – Réalisation de la vente

Une promesse de vente précisait que la signature de l'acte authentique devait avoir lieu au plus tard le 30 novembre 2002, faute de quoi, en l'absence de sommation délivrée par l'une des parties, la promesse serait caduque de plein droit.

Une telle stipulation n'est pas opposable à la Safer qui a exercé son droit de prémption suivant les clauses et conditions qui lui ont été notifiées. Tout au plus, la Safer qui a exercé son droit de prémption doit-elle réaliser l'acte de vente et payer le prix dans les conditions définies à l'article L. 412-8 du Code rural, auquel renvoie l'article L. 143-8.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 septembre 2006 :** Philogène c. SA SAFER de La Réunion – Pourvoi n° 05-16.991 G2826

#### AGRICULTURE

##### Safer – Prémption annulée – Annulation des actes subséquents – Délai

En l'espèce, la Cour d'appel de Rennes rappelle que le délai des prescriptions abrégées de l'article L. 143-14 du Code rural ne s'applique qu'à l'assignation de la Safer et non à l'assignation des bénéficiaires de la rétrocession, de sorte que l'acquéreur évincé, qui conteste les décisions de prémption et de rétrocession prises par la Safer, n'a nullement l'obligation de mettre en cause le vendeur et le rétrocessionnaire.

Partant, les candidats évincés étaient bien recevables à demander la nullité des ventes selon les délais de droit commun, et en l'occurrence dans le délai de trente ans, dans la mesure où les décisions judiciaires ayant annulé la prémption et les rétrocessions litigieuses avaient privé les décisions de la Safer de tout fondement légal tant au niveau de l'acquisition par elle des biens litigieux qu'au stade de leur vente aux différents rétrocessionnaires.

En revanche, il n'appartenait pas aux juges d'appel de déclarer l'acquéreur évincé propriétaire des biens litigieux, le compromis qui avait été notifié à la Safer comprenant différentes conditions suspensives dont la réalisation n'était pas justifié.

**C. Rennes, 15 février 2006 :** Besnard et Renaudin c. SBAFER et a. – RG n° 04/05814 G2827

## AGRICULTURE

### Structures foncières – Aménagement foncier agricole et forestier – Indemnisation du propriétaire

Dans cette arrêt, le Conseil d'État valide une décision de la Commission nationale d'aménagement foncier accordant, sur le fondement de l'article L. 121-11 du Code rural, une indemnité à la charge de l'État, à des propriétaires à l'issue de l'annulation de deux décisions de la Commission départementale d'aménagement foncier et alors qu'il n'était plus possible de rétablir ceux-ci dans leurs droits.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux qui a supprimé la Commission nationale, c'est à la Commission départementale, dont la décision a été annulée en l'espèce, qu'il appartient de fixer le montant de l'indemnité due aux propriétaires en vue de les rétablir dans leurs droits, et dont la charge pèse désormais sur le département.

**Cons. d'État, 30 août 2006 :** Comptour – Req. n° 275.978 G2828

## EXPROPRIATION

### Indemnisation – Indemnité de dépréciation

C'est à tort qu'une Cour d'appel, après avoir fixé les indemnités revenant à un GFA suite à l'expropriation d'une partie de ses terrains au profit du département de l'Ariège, a rejeté sa demande d'indemnité de dépréciation résultant du préjudice causé par la perte d'une chemin communal d'accès aux terres restantes, au motif que la perte de ce chemin était compensée par l'offre du Conseil général de construire un passage à bestiaux sous la nouvelle voie. Doit être cassée, au visa de l'article L. 13-20 du Code de l'expropriation, la décision des juges d'appel qui n'avaient pas constaté l'accord du GFA à cet engagement du département.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 septembre 2006 :** GFA de Bordeneuve c. Conseil général de l'Ariège – Pourvoi n° 05-17.221 G2829

## EXPROPRIATION

### Indemnités – Date d'évaluation des biens

Conformément à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation, la date d'évaluation d'un bien exproprié soumis à un droit de préemption est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est située le bien. Partant, une Cour d'appel ne peut retenir comme date de référence, l'approbation de l'avant-dernière approbation du POS et non la dernière modification de ce plan au motif que celle-ci n'opérait aucune modification du contenu ou du périmètre de la zone, alors au surplus qu'elle constatait par ailleurs que la modification de la délimitation de la zone NAUI (a) située à

plusieurs kilomètres des terrains objet du litige affectait la zone dans laquelle était situé le bien.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 octobre 2006 – Pourvoi n° 05-13.053** G2830

## AGRICULTURE

### Comité économique agricole – Agriculteurs non adhérents – Production biologique – Règles obligatoires

Doit être cassé l'arrêt d'un Cour d'appel qui pour rejeter la demande d'un comité économique régional agricole des fruits et légumes, retient que ce qui est essentiel pour l'appréciation du litige, c'est que les produits de l'agriculture conventionnelle et ceux de l'agriculture biologique soient dans une situation de concurrence, que ce qui est important pour les producteurs biologiques c'est que leurs produits soient aisément identifiés et reconnus comme tels par le consommateur, notamment par l'apposition d'un logo, cette reconnaissance justifiant à leur égard la différence de prix. En se déterminant par de tels motifs, impropres à établir que les règles adoptées par le comité économique régional agricole des fruits et légumes ne trouvent pas ou ne trouvent que marginalement à s'appliquer aux produits issus de l'agriculture biologique, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale.

**Cass. com., 19 septembre 2006 – Pourvoi n° 05-18.282** G2831

**NOTE ■** Cet arrêt illustre les tensions qui peuvent parfois exister sur le terrain entre les agricultures conventionnelle et biologique. En l'espèce, il s'agissait de décider si des producteurs de choux-fleurs « bio » étaient tenus ou non au paiement des cotisations pour les années 1992 et 1993 auprès du Comité économique régional agricole des fruits et légumes de Bretagne (le Cerafel), sur le fondement de l'arrêté d'extension du ministre de l'Agriculture du 18 juin 1992. Après une première cassation, la Cour d'appel de renvoi a saisi à titre préjudiciel la CJCE de cette difficulté, qui lui a répondu qu'il résultait en substance de l'article 15 *ter* du règlement modifié n° 1035/72 du Conseil du 18 mai 1972, qu'un État qui rend obligatoires à des agriculteurs non adhérents à l'organisation de producteurs des règles de production et de commercialisation doit s'assurer que ces producteurs ne se trouvent pas dans une situation objectivement différente de celle des producteurs adhérents, étant observé que la situation de ces agriculteurs est objectivement différente lorsque les règles adoptées par ladite organisation ne trouvent pas ou ne trouvent que marginalement à s'appliquer à leurs produits et que les actions entreprises par cette dernière ne bénéficient que marginalement auxdits produits.

En la cause, pour rejeter la demande du Cerafel, la Cour de renvoi a retenu que la donnée économique et la situation de fait essentielle pour l'appréciation du litige était que les produits de l'agriculture conventionnelle et ceux de l'agriculture biologique fussent dans une situation de concurrence, que ce qui était important pour les producteurs biologiques était que leurs produits fussent aisément identifiés et

reconnus comme tels par le consommateur, notamment par l'apposition du logo AB, cette reconnaissance justifiant à leur égard la différence de prix.

Mais en statuant de la sorte, la Cour d'appel en a oublié l'essentiel, à savoir vérifier que les règles adoptées par le Cerafel ne trouvaient pas ou ne trouvaient que marginalement à s'appliquer aux produits issus de l'agriculture biologique. La Cour de cassation a donc une nouvelle fois censuré la décision des juges d'appel.

## AGRICULTURE

### Organisations professionnelles – Organisation de producteurs – Cotisations au fonds opérationnel – Prescription

En l'espèce, pour faire échec à la demande d'une organisation de producteurs de fruits et légumes lui réclamant le paiement d'une somme due au titre de la contribution au fonds opérationnel pour l'année 1998, une société holding avait opposé à cette organisation la prescription prévue par l'article R. 553-8 du Code rural.

C'est fort justement, toutefois, que la Cour d'appel a fait droit à la demande de l'organisation de producteurs après avoir rappelé que l'article R. 553-8, selon lequel l'action en recouvrement des droits d'inscription et des cotisations ne peut porter que sur ce qui est dû au titre de l'année en cours ou des deux années précédentes, ne vise que les droits et cotisations prévus aux articles L. 553-1 et R. 553-2 du même Code, mais que ces textes ne mentionnent pas les contributions au financement d'un fonds opérationnel constitué en application des règles communautaires dans le secteur des fruits et légumes.

**Cass. com., 19 septembre 2006 : Société Soproma Holding c. Société Roussillon Méditerranée – Pourvoi n° 05-12.351**  
G2832

## AGRICULTURE

### Droits à paiement unique – Vente – Période transitoire – Titularité des droits

Dans l'affaire qui lui était soumise, le Tribunal de grande instance de Quimper a été appelé à trancher l'un des premiers contentieux portant sur le sort des droits à paiement unique suite à un mouvement de foncier au cours de la période transitoire 2000-2006, ce qui lui a donné l'occasion de rappeler quelques grands principes du règlement cadre 1782/2003 du Conseil applicable à ce type d'opérations.

Il était question ici pour le couple d'agriculteurs, qui s'étaient substitués à la Safer dans l'achat de terres en octobre 2003, de récupérer les DPU générés par ces hectares, étant observé que les terrains avaient été exploités pendant la période de référence par une société agricole dissoute en 2004. Après avoir fait délivrer deux sommations interpellatives à la société agricole aux fins de la contraindre à signer deux exemplaires

d'un contrat de cession de DPU, sommations restées toutefois infructueuses, les nouveaux propriétaires ont fait assigner la SBAFER, les anciens propriétaires des terrains et les associés de la société civile agricole, également propriétaires d'une partie des terrains acquis, afin d'être autorisés à signer aux lieu et place des anciens exploitants des terres tous les documents administratifs de transfert des droits à produire à leur bénéfice et à obtenir des anciens exploitants les éléments nécessaires à la constitution du dossier de transfert de DPU à la DDA.

Certes, lorsque la Safer avait acquis les terrains litigieux, le compromis de vente prévoyait que les promettants, s'engageaient à céder à la Safer ou aux exploitants substitués les droits à produire dont ils avaient la libre disposition et à effectuer les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes en vue du transfert de ces droits pour ceux dont ils n'avaient pas la libre disposition.

Toutefois, le Tribunal de grande instance n'a pas considéré que cette promesse de vente engageait les membres de la société à transférer les DPU aux nouveaux exploitants des terres car, d'une part, cette clause n'avait pas été reprise dans l'acte authentique qui n'évoquait que le transfert des droits attachés aux immeubles – ce que ne sont pas les DPU, droits incorporels attachés à l'exploitant – et d'autre part, et surtout, seule la société agricole était titulaire des DPU à l'exclusion des propriétaires bailleurs et de ses associés. Or, cette personne morale, seule à même de céder les DPU avec ou sans terres, n'était intervenue ni lors de la promesse de vente, ni lors de la signature de l'acte authentique, de sorte qu'elle n'avait contracté aucune obligation envers la SBAFER et les exploitants que celle-ci s'était substituée.

En conséquence, le Tribunal de grande instance a décidé que la demande des nouveaux propriétaires exploitants était irrecevable à l'encontre des anciens propriétaires, qui n'étaient pas titulaires des droits, et mal fondée à l'encontre du membre de la société agricole en sa qualité de gérant ou de liquidateur de la société agricole puisque celui-ci n'avait contracté aucune obligation envers la SBAFER ou les nouveaux propriétaires.

Cette affaire illustre parfaitement les contentieux que pourraient être amenés à régler les tribunaux lorsque des mouvements de foncier au cours de la période transitoire n'auront pas fait l'objet d'une clause sur le sort des DPU ou que la clause prévue s'avérera défectueuse, posant alors la question subsidiaire de la responsabilité du rédacteur d'une telle clause dépourvue d'efficacité juridique.

**Trib. gr. inst. Quimper, 4 juillet 2006 : Époux Dinasquet c. SBAFER et autres – RG n° 06/01006**  
G2833

### AGRICULTURE

#### GAEC.- Exclusion d'une association pastorale.- Réintégration (non).

Il ne peut être reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté un groupement agricole d'exploitation en commun de sa demande en réintégration au sein d'une association pastorale, dès lors que la Cour d'appel qui a exactement retenu que la justification par une personne des conditions statutaires d'adhésion suffisait à fonder une demande d'adhésion mais non de réintégration après exclusion, sauf à priver de toute portée la sanction ainsi prononcée, a relevé les très nombreuses difficultés survenues dans le passé entre les parties et imputables au seul groupement, ainsi que les déclarations de la Fédération pastorale départementale, organisme tiers, indiquant que le groupement avait toujours contesté les statuts et le règlement intérieur de l'association pastorale et que la gestion rationnelle du territoire n'était devenue effective que depuis son exclusion. Dès lors et quelle que soit la formule employée par la Cour, celle-ci a justifié sa décision de dire que l'attitude de l'association ne caractérisait aucun abus de droit.

**C. cass. 1<sup>re</sup> civ. 24 janvier 2006 :** GAEC de Saint-Barthélémy c. Groupement pastoral de Montferrier – Pourvoi n° 03.19.378 A – Rejet (C. app. Toulouse, 1<sup>er</sup> juillet 2003) – gr. n° 103P+B.

062619

**NOTE ■** Les associations foncières pastorales réglementées par les articles L. 135-1 et suivants du Code rural peuvent être libres ou autorisées. Le principe pour ces associations foncières est que libres, elles supposent une volonté commune, et qu'autorisées, une décision du Préfet au vu d'une majorité de propriétaires décide d'inclure les biens dans le périmètre de l'ASA. Dans un cas comme dans l'autre, les statuts déterminent les conditions d'adhésion. Mais en cas de comportement contraire à l'intérêt de l'ASA, l'assemblée peut décider l'exclusion de l'adhérent. Après cette exclusion, l'exclu ne peut prétendre à la réintégration en faisant valoir qu'il avait les qualités requises pour adhérer.

### AGRICULTURE

#### Prophylaxie des maladies animales.- Impossibilité de placement des animaux malades.- Cession à titre onéreux à un abattoir.

Un éleveur s'étant vu retirer par les services vétérinaires les bovins de son cheptel qui étaient dans un état de cachexie avancée et de « misère physiologique », il ne peut être reproché à l'ordonnance attaquée d'avoir ordonné la cession à titre onéreux de ces animaux à un abattoir et le reversement du produit de la vente au propriétaire, dès lors que l'ordonnance, qui a, par motifs adoptés de celle rendue par le président du Tribunal de grande instance saisi sur requête du procureur de la République sur le fondement de l'art. 99-1 C. pr. pén., relevé que les services vétérinaires ne disposaient pas d'un lieu d'accueil situé à une distance compatible avec le transport des animaux retirés à cet éleveur, conformément à l'art. L.214-23 C. rur., eu égard à leur état sanitaire, a dûment constaté que les conditions du placement de ces animaux n'étaient pas compatibles avec leur état, justifiant ainsi qu'ils soient cédés à titre onéreux à un abattoir. La décision du premier juge, n'ayant pas la nature d'une décision pénale, n'entrait pas dans le champ des dispositions de l'art. 506 C. pr. pén..

**C. cass. 1<sup>re</sup> civ. 24 janvier 2006 :** Husson c. Procureur général près la Cour d'appel de Nancy et autre – Pourvoi n° 04.14.037 R – Rejet (C. app. Nancy, 27 mai 2003) – gr. n° 112P+B.

061827

Jacques LACHAUD

Avocat honoraire, professeur émérite à l'Institut des hautes études de droit rural (IHEDREA)

**NOTE ■** La protection des animaux domestiques ou sauvages domestiqués motive de nombreux articles du Code rural et du Code pénal. La loi se préoccupe notamment des troupeaux d'animaux laissés sans soin exposés à la maladie. Selon l'état sanitaire constaté par les services vétérinaires, les animaux concernés peuvent être confiés à un organisme habilité, si bien qu'un contentieux a opposé une de ces organisations au propriétaire des animaux confisqués - Cass. crim 19 avril 2005, Bull. crim 2005, n° 136 -. Dans l'espèce ci-dessus, les services vétérinaires ne disposaient pas d'un lieu d'accueil suffisamment à proximité ; or, il y allait de l'hygiène publique que le troupeau de bovins incriminé fut enlevé à son propriétaire.

L'article L. 214-23 du Code rural visé par l'arrêt fait référence à l'article L. 214-19 du Code rural pour habiliter les vétérinaires à assurer la surveillance de l'état de santé des animaux. Dans l'espèce ci-dessus, il n'y avait pas de mauvais traitements au sens de l'article L. 214-3 du Code rural justifiant une poursuite pénale, mais il fallait une prise en charge d'animaux malades dont le propriétaire devait se dessaisir. C'est dans ce contexte que le Président du Tribunal de grande instance et le premier Président sur recours ont ordonné le transfert des animaux malades à l'abattoir pour y être tués, mais en contrepartie, le propriétaire doit être indemnisé pour la perte subie par l'abattoir.

### BAUX RURAUX

#### Cession.- Prohibition.- Défaut d'avis préalable au bailleur de la mise à disposition des terres louées.- Résiliation du bail demandée par l'acquéreur ultérieur des terres.

Ayant exactement relevé, d'une part, que, selon l'art. L. 411-37 C. rur., disposition d'ordre public, dans sa rédaction applicable en la cause, le défaut d'avis préalable au bailleur de la mise à disposition de terres louées s'analysait en une cession de bail prohibée, et, d'autre part, que la violation de l'art. L. 411-37 pouvait être invoquée, non seulement par le bailleur en place à l'époque de la mise à disposition, mais également par l'acquéreur ultérieur des terres, la Cour d'appel, qui a retenu que le preneur ne justifiait, ni même n'alléguait avoir avisé préalablement le bailleur de la mise à disposition de sa parcelle au profit d'une société, en a exactement déduit que la résiliation du bail s'imposait

**C. cass. 3<sup>e</sup> civ. 25 janvier 2006 :** Singery c. Mme Turquin – Pourvoi n° 04.20.386 S – Rejet (C. app. Reims, 29 septembre 2004) – gr. n° 111P+B.

062865

**NOTE ■** Aux termes d'une jurisprudence bien établie, une mise à disposition du bail au profit d'une société doit être notifiée au bailleur ; à défaut il y a lieu à résiliation pour cession interdite. Depuis la loi du 9 juillet 1999, la notification est à faire dans les deux mois de la mise à disposition. Les corrections apportées par la loi du 9 juillet 1999 à l'article L. 411-37 du Code rural sur la nécessité pour le bailleur de mettre son preneur en demeure de corriger les omissions ne s'applique pas, car l'infraction étant instantanée n'était pas réparable - Cass. 3<sup>e</sup> civ. 22 février 2005, Gaz. Pal. Rec. 2005, doct. p. 3155 [054628], An. Loy. 2005, 1975 - ; ce qui est nouveau dans l'arrêt ci-dessus c'est que le propriétaire n'avait pas reçu la notification et avait vendu sa propriété sans tirer parti de cette absence de notification. L'acquéreur a pu se prévaloir de l'infraction. Cependant dans le domaine de la résiliation pour retard de paiements dus au vendeur, l'acquéreur ne peut se prévaloir d'une mise en demeure du bailleur - Cass. com 12 juin 1963, Bull. civ. 1963, IV, n° 449 -.

**BAUX RURAUX**

**Éléments constitutifs.- Distinction avec la convention d'occupation précaire.- Destination agricole susceptible d'être changée.**

Ayant relevé, d'une part, que les courriers échangés entre les parties montraient que les demandeurs ne bénéficiaient que d'une occupation précaire des lieux puisque le mari demandait chaque année le renouvellement de la mise à disposition et que cette mise à disposition s'étendait parfois pour des périodes limitées du 15 avril au 15 novembre de l'année en cours et, d'autre part, qu'il résultait du plan d'occupation des sols que les parcelles litigieuses faisaient originellement l'objet d'un classement correspondant à une zone naturelle non équipée destinée à l'extension urbaine à court terme ou à une zone non équipée réservée à l'urbanisation à long terme, puis, qu'à la suite d'une nouvelle modification du plan d'occupation des sols, les parcelles en cause avaient fait l'objet d'un classement en zone destinée aux constructions, équipements ou installations liées aux activités de loisir, de sports ou sociaux culturels, la Cour d'appel a, en retenant qu'il était établi que la destination agricole des parcelles était susceptible d'être changée, légalement justifiée sa décision déboutant les époux de leur demande tendant à voir constater l'existence d'un bail rural.

**C. cass. 3<sup>e</sup> civ. 22 février 2006 :** Epoux Terrier c. l'Etablissement public de santé mentale des Flandres – Pourvoi n° 05.11.117 N – Rejet (C. app. Douai, 27 novembre 2003) – gr. n° 235P+B. **063273**

**NOTE ■** L'arrêt illustre l'application de l'article L. 411-2 du Code rural lorsqu'il vise la définition exclusive de l'occupation précaire en son paragraphe qui cite la destination agricole du terrain qui doit être changée. Pour pouvoir invoquer ce motif d'occupation précaire, il faut faire référence aux diverses formulations du POS et éventuellement du PLU en ce qui concerne l'utilisation du terrain litigieux; il suffirait, semble-t-il, que le terrain ne soit plus en zone NC mais destiné à d'autres utilisations.

Au-delà de cet argument légal, le comportement du preneur vis-à-vis du bailleur est pris en compte, comme en l'espèce: l'aveu de la précarité par des correspondances - voir dans le même sens Cass. 3<sup>e</sup>ème civ. 27 octobre 1993, An. Loy; 1994, 800, Cass. 3<sup>e</sup>ème civ. 23 mars 1994, Bull. civ. 1994, III, n° 61.

La solution est la même lorsque le terrain appartient à une collectivité publique - voir Droit administratif agriculture 2004 - et encore Cass. 3<sup>e</sup>ème civ. 31 octobre 2000, Menesson et 4 avril 1990, Bull. civ. 1990, III, n° 96, Gaz. Pal. Rec. 1990, panor. cass. p. 132 [901865].

**BAUX RURAUX**

**Éléments constitutifs.- Liquidation judiciaire.- Mise à disposition provisoire de parcelles.- Application du statut du fermage (non).**

Le propriétaire d'un ensemble de parcelles de terre ayant été placé en redressement judiciaire converti en liquidation judiciaire, le mandataire liquidateur a sollicité du juge-commissaire l'autorisation de mettre certaines des parcelles à la disposition d'une société pour la durée d'une année, renouvelant pareille démarche durant les années suivantes. Le liquidateur judiciaire ayant signifié à cette société la fin de cette mise à disposition, viole l'art. L. 411-2 C. rur. et l'art. L. 622-5 C. com. la Cour d'appel qui a retenu l'existence d'un bail rural entre le débiteur en liquidation judiciaire et la société, alors que du fait de la procédure de liquidation judiciaire en cours, la mise à disposition des parcelles ne pouvait être que provisoire, excluant l'application des dispositions du statut du fermage et du métayage.

**C. cass. 3<sup>e</sup> civ. 11 janvier 2006 :** Rieu c. Mme Gascon ès-qualités et autre – Pourvoi n° 04.18.710 V – Cassation (C. app. Agen, 25 mars 2003) – gr. n° 48P+B. **062845**

**NOTE ■** Certains ne manqueront pas de dire que la solution adoptée par la Cour de cassation équivaut à une création législative. Toute mise à disposition d'un bien agricole en vue de l'exploiter à titre onéreux est un bail rural qui se prouve par tous moyens et l'on ne saurait déroger au principe ainsi affirmé qui est d'ordre public. Si bien que la loi énumère les situations qui échappent à la règle générale et elle retient

ainsi l'occupation précaire dont elle donne très précisément et restrictivement les contours. Or, en application de cet article L. 411-2 du Code rural, il y a trois hypothèses possibles et il n'y en a pas d'autres. - Cass. 3<sup>e</sup>ème civ. 6 novembre 2001 An. Loy. 2002, 2340 -. Or, l'article L. 411-2 du Code rural ne prévoit pas comme occupation précaire le fait que les biens soient compris dans une liquidation judiciaire.

Sous un certain aspect, on peut dire que l'arrêt ajoute à la loi.

La question se posera lorsque le liquidé sera à la tête d'un fonds agricole déclaré; le liquidateur ne pourrait-il pas, pour une période fixée par le juge, donner ce fonds agricole en gérance sans qu'il y ait bail rural?

**BAUX RURAUX**

**Nullité du bail.- Absence d'autorisation d'exploiter.- Exception de nullité.**

L'exception de nullité ne peut être soulevée que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté.

Viole donc le principe selon lequel l'exception de nullité est perpétuelle la Cour d'appel qui, pour accueillir la demande en nullité du bail, retient que le preneur n'a pas demandé l'autorisation d'exploiter les terres litigieuses, qu'aux termes des art. L. 331-11 et L. 331-15 C. rur. alors applicables, le fait de ne pas avoir déposé de demande d'autorisation d'exploiter ou de déclaration préalable emporte la nullité du bail, que toutes les actions en nullité se prescrivent par trois ans à partir du jour où a commencé l'exploitation irrégulière, mais que les exceptions sont perpétuelles, que les bailleurs soulèvent la nullité du bail par voie d'exception pour faire échec à la demande de nullité du congé, que cette demande peut être présentée sans limitation de temps, qu'il convient de faire droit à la demande de nullité, que dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner la validité de la reprise.

**C. cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 février 2006 :** Consorts Le Jeune et autre c. Consorts Goge – Pourvoi n° 04.18.096 C – Cassation (C. app. Rennes, 13 mai 2004) – gr. n° 167P+B. **063041**

**NOTE ■** L'arrêt touche à un point conflictuel ou plutôt à plusieurs points dans le contentieux du contrôle des structures :

1- sur le plan général du fait de la suppression de la prescription de trois ans par l'abrogation de l'art. L. 331-15 par la loi du 9 juillet 1999 et,

2- un point spécial relatif à l'article L. 331-6 du Code rural. Jusqu'à la loi de 1999, toutes les actions tant civiles que pénales étaient l'objet d'une prescription de 3 ans et celle-ci courait à partir de la prise illicite d'exploitation - Cass. 3<sup>e</sup>ème civ. 16 avril 1992, RDR 1992, 468 -, ainsi lorsqu'un exploitant demandait à voir reconnaître un bail sur une propriété, sans être tenu par la prescription de trois ans, le propriétaire pouvait lui opposer sa situation de cumul illégal - Cass. 3<sup>e</sup>ème civ. 18 mars 1998, JCP 1998, p. 2061 -.

En revanche, lorsque le bailleur agit en nullité du bail en application de l'article L. 331-6 du Code rural, il faut appliquer la loi en vigueur au moment de la conclusion du contrat c'est-à-dire la prescription de trois ans, du moment que le bail était antérieur à 1999 et le propriétaire qui intentait une action ne pouvait faire échec à la défense du preneur qui invoquait la prescription, car l'exception à cette prescription ne joue que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte - Cass. 3<sup>e</sup>ème civ 18 mars 19978 cité plus haut. En revanche pour les baux postérieurs à 1999, le propriétaire pourrait, semble-t-il, engager l'action en nullité sans être bloqué par la prescription sauf la trentenaire.

**BAUX RURAUX**

**Preneur sortant.- Indemnités.- Cession de l'actif de l'exploitation agricole.- Action en répétition des sommes indûment perçues.- Distinction avec l'action civile née de l'infraction prévue au premier alinéa de l'art. L. 411-74 C. rur.- Application du délai de trois ans (non).**

Il ne peut être reproché à l'arrêt attaqué d'avoir accueilli la demande des preneurs entrants dirigée contre les preneurs sortants en restitution de sommes trop versées à l'occasion de la cession de l'actif de l'exploitation agricole. D'une part, l'action en répétition des som-

mes indûment perçues par le preneur sortant étant distincte de l'action civile née de l'infraction prévue au premier alinéa de l'art. L. 411-74 C. rur., la Cour d'appel n'était pas tenue de rechercher si le délai de trois ans de l'action publique, et par voie de conséquence de l'action civile, n'était pas expiré lors de l'assignation. D'autre part, ayant constaté que le preneur sortant avait admis avoir reçu la somme en cause en sus du prix de vente perçu des éléments d'actif de l'exploitation, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision.

**C. cass. 3<sup>e</sup> civ. 4 mai 2006 :** Consorts Van den Bulck c. Epoux Vernaeve – Pourvoi n° 05.13.150 X – Rejet (C. app. Bourges, 4 janvier 2005) – gr. n° 531PBR. 061765

**NOTE ■** L'arrêt ci-dessus qui rejette un pourvoi contre un arrêt de Cour d'appel ne peut être considéré comme un apport définitif au contentieux des restitutions de « pas de porte » centrées autour de l'article 411-74 du Code rural ; il affirme cependant un principe déjà affirmé par la Cour de cassation le 16 novembre 1994 - Bull. civ. 1994, III, n° 193 - : l'action en répétition engagée devant la juridiction civile n'est pas soumise à la prescription de 3 ans attachée à une action civile en répétition, en conséquence d'une poursuite pénale.

De cette affirmation en naît une autre : sans qu'il y ait poursuite pénale, on peut engager une action en répétition des sommes considérées comme illicites, c'est-à-dire le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 411-74 du Code rural, somme ne correspondant pas à la valeur vénale des objets mobiliers cédés, mais également somme n'étant pas la contrepartie d'un transfert d'objets mobiliers le pas de porte.

Dans le cadre de cette procédure civile en remboursement, un arrêt du 22 octobre 2003 - Bull. civ. 2003, III, n° 180 - est venue apporter le trouble « ayant exactement relevé que l'infraction à l'art. L. 411-74 du Code rural nécessite que soit apportée la démonstration d'une contrainte exercée et d'une intention délictuelle ». Il faudrait donc que les éléments nécessaires à la reconnaissance du délit soient établis et non plus seulement le caractère indû des sommes encaissées par le propriétaire ou le preneur sortant.

L'arrêt de la Cour d'appel de Bourges soumis à la Cour de cassation avait reproduit les termes de l'arrêt du 22 octobre 2003 cité supra ; le moment était venu, à l'occasion du pourvoi, de savoir s'il était nécessaire que les éléments constitutifs de l'infraction pénale à l'article L. 411-74 du Code rural soient établis. Malheureusement la Cour dans l'arrêt ci-dessus a évité le débat en confirmant l'arrêt au motif que le preneur sortant avait reconnu avoir perçu des sommes non justifiées.

## BAUX RURAUX

**Résiliation.- Défaut de paiement du fermage.- Mise en demeure.- Lettre recommandée adressé au domicile du preneur.**

Les lettres recommandées avec accusé de réception portant mise en demeure de payer le fermage, adressées au domicile du preneur, ont été valablement délivrées et la procédure ayant entraîné la résiliation du bail est donc régulière.

**C. cass. 3<sup>e</sup> civ. 8 février 2006 :** Thellier c. Mme Piroche et autre – Pourvoi n° 04.18.664 V – Rejet (C. app. Bourges, 12 septembre 2003) – gr. n° 162P+B. 063042

**NOTE ■** L'ordonnance du 13 juillet 2006 a transféré dans l'article L. 411-31 du Code rural les motifs de résiliation du bail en les regroupant ; ce n'est donc plus l'article L. 411-53 qui jusque-là visait le refus de renouvellement qui joue en cas de défaut pour retards de paiement du fermage. Mais l'article R. 411-10 du Code rural subsiste en ce qu'il affirme que les mises en demeure visées par l'article L. 411-31 du Code rural doivent être faites par lettre recommandée avec AR.

Ceci posé, quelles sont les conséquences des irrégularités dans la lettre recommandée AR ? : accusé de réception non

signé par le destinataire ; il s'agit en l'espèce de l'époux co-preneur et la validité de la mise en demeure signée par un seul époux est valable - CA Dijon 30 avril 1998, Jurisdata 042742, Cass. 3<sup>e</sup> civ. 15 décembre 1999, An. Loy. 2000, 2040. - De même la lettre recommandée refusée par le destinataire n'entraîne pas nullité de la mise en demeure - Cass. 3<sup>e</sup> civ. 22 février 1994, An. Loy., 1994, 1284.- Pour obtenir la nullité de la mise en demeure, il faudrait démontrer qu'elle était adressée à une fausse adresse du preneur et c'est le sens de l'arrêt ci-dessus. Voir en matière de SAFER sur le même problème l'arrêt du 15 juin 2005 - Cass. 3<sup>e</sup> civ., Bull. civ. 2005, III, n° 134, Gaz. Pal. Rec. 2006, somm. p 2642, note J. Lachaud [060079].-

## BAUX RURAUX

**Statut du fermage.- Exclusion des petites parcelles.- Superficie maximum.- Renouvellement.- Arrêté préfectoral en vigueur.**

Ayant retenu exactement que l'art. L. 411-3 C. rur. édictait que des arrêtés préfectoraux fixaient la superficie maximum des parcelles pouvant être louées sans que ces locations ne fussent soumises à l'intégralité des dispositions du statut du fermage et précisait que la nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location étaient celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date, constaté que le bail du 20 septembre 1978 soumis au régime dérogatoire de ce texte, les superficies des vignes louées étant inférieures à 2 ha fixés par l'arrêté du 22 juillet 1977, s'était renouvelé par tacite reconduction et notamment le 1<sup>er</sup> novembre 2000, que l'arrêté préfectoral du 14 mai 1999, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2000 pour les baux en cours, avait fixé à 50 ares la superficie à retenir pour l'application du statut du fermage et que le preneur exploitait une superficie supérieure à celle prévue par l'arrêté, la Cour d'appel, en a déduit, à bon droit, par ces seuls motifs, que le bail était soumis au statut du fermage à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2000.

**C. cass. 3<sup>e</sup> civ. 11 janvier 2006 :** Epoux Chudziak c. Chatelier – Pourvoi n° 04.20.723 G – Rejet (C. app. Agen, 11 août 2004) – gr. n° 49P+B. 062856

**NOTE ■** La solution adoptée par la Cour de cassation n'est pas nouvelle dans le domaine d'application de l'article L. 411-3 du Code rural dans sa rédaction résultant de la loi du 1<sup>er</sup> août 1984 et même de celle du 5 janvier 2006.

Le problème est simple dans sa solution mais injuste dans son résultat : le propriétaire a loué en l'état d'un arrêté préfectoral fixant le seuil des petites parcelles par nature de cultures existantes au moment de la conclusion du bail. Or, la superficie louée est inférieure à ce seuil, le contrat échappait donc aux dispositions essentielles du Statut ; ce bail non soumis à la durée de 9 ans obligatoire, se renouvelait par tacite reconduction annuelle.

Quelques années après la conclusion du contrat, le Préfet modifie son arrêté et réduit l'importance de la superficie définissant le seuil. A l'expiration d'une tacite reconduction annuelle postérieure à la modification de l'arrêté, le Statut du fermage devient applicable dans son intégralité.

Cependant, c'est la nature des cultures pratiquées à la conclusion du bail qu'il faudra prendre en considération ; un preneur qui aurait pris à bail des labours au sec ne pourrait se prévaloir du seuil des cultures maraîchères de plein champ si cette modification n'avait pas été agréée par le bailleur - Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 octobre 1999 - An. Loy. 1999, 1645 -.

Toutefois, le principe affirmé par la Cour de cassation jouera dans les deux sens : si, au moment de la conclusion du bail, le terrain loué était supérieur au seuil préfectoral et que de ce fait le Statut s'appliquât, au cas où, lors d'un renouvellement, l'arrêté a été modifié et qu'il en résulte que le bien loué est inférieur au seuil, le Statut ne s'appliquera plus - Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25 septembre 2002, Bull. civ. 2002, III, n° 175, Gaz. Pal. Rec. 2002, somm. p. 1534 [024318] -.

# Les contours de l'agriculture nouvelle au regard du droit communautaire et du droit français

XXIII<sup>e</sup> Congrès de l'Association française de droit rural

(Strasbourg, 20 et 21 octobre 2006)

Aucune ville ne pouvait, mieux que Strasbourg, être choisie par l'Association française de droit rural (AFDR) pour évoquer « *les contours de l'agriculture nouvelle au regard du droit communautaire et du droit français* ».

Tout à la fois capitale européenne et Venise alsacienne, située au cœur d'une région chargée d'histoire et d'un vignoble dont les vins doivent leur nom aux multiples cépages profondément enfouis dans une véritable mosaïque de sols, Strasbourg cultive de solides et attachantes traditions agricoles, un terroir, qui alimente les conversations gastronomiques, et un goût prononcé pour la modernité et les innovations qui contribuent à son rayonnement : autant de raisons qui ont légitimé le choix de l'AFDR de réunir son 23<sup>e</sup> congrès dans la cité alsacienne.

Rassemblés deux jours durant dans les prestigieux locaux du Parlement européen, à l'initiative de Marie-Odile Lux-Ruhard, responsable dynamique et

convaincue de la section Alsace de l'AFDR, les congressistes ont cherché à remettre en perspective les deux piliers de la Politique agricole commune (PAC) et à comprendre comment l'évolution conduite au plan européen pouvait avoir une incidence sur les modalités de mise en valeur des exploitations françaises.

\*  
\* \* \*

Les grandes orientations de la politique agricole commune définies dans le cadre du Traité de Rome et des accords de Stresa et mises en œuvre pendant près de trente années ont été profondément modifiées.

En effet, la Commission européenne a, au cours de la dernière décennie, réalisé que la configuration de la PAC n'était plus en mesure de répondre pertinemment aux exigences communautaires – relatives aux attentes sociétales et à l'élargissement de l'Union européenne – et internationales exprimées



Participants à la table ronde du samedi matin autour de Joseph Daul et Andrien Zeller

dans le cycle actuel de négociation – le cycle de Doha – qui se tient au sein de l'Organisation mondiale du commerce.

C'est dans ce contexte, a-t-il été rappelé, à l'entrée du Congrès, par le professeur Jacques Foyer, coordinateur des travaux scientifiques, que s'inscrit la grande innovation de la nouvelle réforme de la PAC, fondée sur l'instauration d'un régime de paiement unique à l'exploitation, indépendant de la production et conditionné par le respect d'un certain nombre de normes communautaires environnementales, zoosanitaires, phytosanitaires, en matière de sécurité alimentaire, de santé, et de bien-être animal, ainsi qu'à une obligation de maintenir les terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales.

Le régime de paiement unique régi par le règlement horizontal n° 1782 du Conseil du 29 septembre 2003 et ses règlements d'application de la Commission des 21 avril 2004 et 29 octobre 2004 repose sur quatre principes : toutes les aides « éligibles » accordées au cours de la période de référence sont désormais regroupées en un paiement unique, auquel a accès l'agriculteur ayant bénéficié de ces aides au cours de cette période, soit de manière directe, soit par subrogation ; les droits à paiement unique (DPU) sont découplés de la production ; ils sont, en principe, cessibles et marchands ; enfin, ils feront l'objet d'une modulation pour permettre une redistribution des aides disponibles et un transfert partiel vers le second pilier de la PAC : le développement rural.

Pour sa part, la France, faisant preuve de pragmatisme, a transposé les règles européennes, en proposant un recours systématique à des clauses contractuelles entre l'ancien et le nouvel exploitant en cas de transfert de foncier, afin d'assurer le plus possible le lien entre les mouvements de foncier et les mouvements de droits, la mise en place d'un marché de droits à paiement encadré et une limitation des prélèvements.

Pour autant, les règles mises en place par la France en matière de DPU vont-elles apporter aux exploitants toute la sécurité nécessaire ? Rien n'est moins sûr, a-t-on rappelé : de nombreuses occasions de contentieux sont susceptibles de se révéler, qu'il s'agisse de l'attribution des DPU par l'autorité administrative, ou des conditions de jouissance de ces droits par les exploitants.

La question de la valorisation comptable de ces droits a été longuement débattue à la lumière de l'avis du 6 décembre 2005 du Conseil national de la comptabilité : en réponse aux nombreuses interrogations, il a été précisé que les DPU constituaient une immobilisation incorporelle identifiable, qui, toutefois, ne pouvaient être valorisés à l'actif du bilan lors de leur attribution et étaient alors enre-

gistrés pour la valeur d'un euro par droit ; en outre ils ne pouvaient être regardés comme des actifs amortissables, faute d'avoir une durée d'utilisation déterminable au sens de l'article 322-1 du Code général des impôts.

La nouvelle réforme de la PAC, issue des Accords de Luxembourg a mis l'accent, a-t-il été rappelé, sur le principe de l'écoconditionnalité des aides et des paiements directs versés aux agriculteurs, que l'on peut transcrire de la manière suivante : le versement des aides est tout d'abord soumis au respect d'exigences fixées par 18 directives et règlements européens en matière d'environnement, de santé publique, de santé des animaux et de végétaux et de bien-être animal ; l'agriculteur doit en outre assurer une exploitation de ses terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales, selon des normes à préciser par chaque État membre dans les domaines de la lutte contre l'érosion des sols, de la gestion des matières organiques présentes dans les sols, du maintien de la structure des sols et de l'entretien des terres : enfin les exploitants sont soumis à une obligation de maintien des pâturages permanents.

Et le non-respect de ces prescriptions sera sanctionné par des pénalités financières, sous forme de réduction des aides, administratives et pénales que les États membres pourront fixer librement.

Dans le domaine des signes de provenance et de qualité, la réflexion a porté sur la réforme instaurée par la loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole : en fusionnant l'actuel Institut national des appellations d'origine (INAO) avec la Commission nationale des labels et des certifications, le législateur a créé un guichet unique pour tous les signes de qualité, qui est, désormais, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAOQ).

La réforme a pour but d'améliorer les modalités de fonctionnement de ces signes, en particulier le volet relatif au contrôle des cahiers des charges ; elle clarifie le rôle et les missions des diverses instances intervenant dans leur gestion ; elle prépare enfin la France à une harmonisation européenne des signes de qualité.

Parmi les attentes sociétales fréquemment mises en avant figurent également la sécurité des aliments, dont l'acuité a trouvé son paroxysme avec la crise de l'ESB.

Ainsi, afin de rétablir la confiance des consommateurs européens, les instances communautaires ont choisi un niveau élevé de protection de la vie et de la santé humaine.

À cet égard, une remarquable et très complète communication a montré que la réglementation communautaire en fixant des obligations de traçabilité et de signalement des aliments non conformes, et en mettant en place un système d'alerte rapide

pour les denrées alimentaires et les aliments pour animaux et de contrôle sur les conditions d'hygiène, tout au long de la chaîne alimentaire, devait tout à la fois responsabiliser tous les acteurs de la filière, du producteur primaire au commerçant-détaillant, et assurer aux consommateurs un haut niveau de protection et de garantie en termes de sécurité et de qualité des aliments.

Éclairés par de telles considérations sur l'évolution de la Politique agricole commune, les travaux du congrès ont alors révélé des bouleversements significatifs sur les modalités de mise en valeur des exploitations françaises.

À cet égard, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 s'est révélée riche d'enseignements.

Longtemps attendue, cette loi d'orientation agricole cherche, par ses nombreux et nouveaux articles, à consolider l'activité économique agricole et à aider les exploitants à s'adapter aux nouvelles données de la PAC ainsi qu'à la libéralisation des échanges.

Face aux nouveaux défis que l'agriculteur doit relever, l'un des objectifs essentiels de la loi est de « conforter nos exploitations agricoles en favorisant leur évolution vers une demande d'entreprise ».

Pour atteindre cet objectif, la loi nouvelle met à la

disposition des agriculteurs deux outils juridiques novateurs : le fonds agricole et le bail cessible hors cadre familial.

Au travers d'une brillante présentation de ces instruments, les travaux du Congrès ont tout d'abord démontré que le fonds agricole devrait permettre de mieux reconnaître la valeur du travail agricole et de mieux distinguer la valeur patrimoniale de la valeur économique de l'entreprise agricole.

La loi nouvelle innove également en créant un bail cessible, désormais rattaché à l'entreprise agricole et non plus à la personne de l'exploitant.

Concluant sur ce thème, M. Herth, député du Bas-Rhin, rapporteur de la loi d'orientation, a reconnu qu'il manquait une véritable réflexion sur le foncier, soulignant que la terre arable, bien rare, ne pouvait être appréhendée comme facteur de spéculation. Enfin, faisant preuve d'optimisme, il a convenu que la loi nouvelle, si elle n'était pas une révolution, était bien une petite évolution !

Toute aussi significative au regard de l'évolution de la PAC, qui met l'accent sur la protection de l'environnement et le développement durable, est l'orientation prise par la politique agricole française en matière de productions non alimentaires. L'agriculture apparaît aujourd'hui comme une source d'énergie, renouvelable, qui devrait contri-



Vue de l'assistance dans l'amphithéâtre du Parlement européen

buer à lutter contre la pollution de la planète, à maintenir sur le territoire l'activité agricole et à contribuer à l'indépendance énergétique.

Après avoir décliné les grands axes du Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997, qui avait fixé comme objectif de diviser par deux les émissions mondiales de gaz à effet de serre, avant 2050, la communication présentée sur le thème des productions non alimentaires, a insisté sur les stratégies, mises en œuvre en la matière au plan français et au plan européen, consistant à développer les industries de transformation des produits agricoles en biocarburant afin de réduire les émissions de gaz carbonique et la dépendance énergétique des pays développés.

Mais le débat n'a occulté aucune des difficultés émergentes, qu'il s'agisse de l'équilibre à trouver entre les terres agricoles réservées à la production alimentaire, et celles destinées à la production non alimentaire au profit d'énergies nouvelles, ou qu'il s'agisse du comportement des compagnies pétrolières tentées d'acheter des biocarburants sur les marchés internationaux, en particulier au Brésil ou aux États-Unis, pays où les processus industriels en la matière sont très élaborés et mis en œuvre à un moindre coût.

Enfin, Philippe Vasseur, ancien ministre de l'Agriculture et président de l'Agence française de communication de l'agriculture et de la ruralité (AFICAR), est longuement revenu sur la crise dite de la vache folle, apparue en Grande-Bretagne le 20 mars 1996, et a montré qu'en pareille situation, les pouvoirs publics devaient, sans tarder, engager des actions dans trois directions : en assurant une réelle sécurité sanitaire, par des mesures de santé publique, en soutenant les éleveurs et la filière bovine, enfin, en apportant des garanties aux consommateurs.

Pour faire face aux effets pervers d'une excessive médiatisation du moindre incident concernant l'ali-

mentation, les pouvoirs publics se sont dotés d'un nouvel outil créé par la loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux : l'Agence française de communication sur l'agriculture et la ruralité a ainsi pour objectif d'élaborer et de mettre en œuvre un dispositif de communication visant à améliorer la connaissance par le public, du monde agricole et rural, à promouvoir l'image de l'agriculture auprès des consommateurs et à valoriser les métiers et les produits issus des territoires ruraux.

Réunis en table ronde, autours de J.-F. Colomer, ancien président de la SAF, des personnalités choisies ont conclu les travaux du Congrès en partant d'un constat incontournable : la PAC si elle a renforcé les pouvoirs du Parlement européen et a donné un budget à l'Europe, n'a, cependant, pas réussi à donner à l'agriculture, en termes de rapports de force, un poids suffisant pour permettre à l'Union européenne de s'imposer dans les négociations internationales.

Faut-il, alors, comme les États-Unis ou le Japon « sanctuariser » l'agriculture ?

On n'échappera pas à ce débat, car si à ce jour on assiste à une augmentation du prix des céréales, la nécessité d'assurer la sécurité alimentaire des 450 millions de consommateurs européens et d'accepter par ailleurs une diminution inévitable du budget communautaire consacré à l'agriculture, doivent conduire à s'adapter aux évolutions, en termes de productions (multiplier les facteurs de diversifications de l'activité) comme en termes économiques, étant observé qu'aucune agriculture ne peut exister sans aide (assurance-revenus par exemple).

BERNARD PEIGNOT

Avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation  
Secrétaire général de l'AFDR

**GAZETTE DU PALAIS**  
LE JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS  
FRANÇAISES PAR ACTIONS

DIRECTEUR HONORAIRE  
JEAN-GASTON MOORE

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION  
FRANÇOIS PERREAU

DIRECTEUR DE LA RÉDACTION  
ÉRIC BONNET

DIRECTION ET RÉDACTION  
12, PLACE DAUPHINE, 75001 PARIS  
TÉL. : 01 42 34 57 27  
FAX RÉDACTION : 01 46 33 21 17  
E-mail : redaction@gazette-du-palais.com

**TARIFS 2007**

PRIX TTC AU N°		
ABONNÉS	N° NORMAL	1,55 €
	N° SPÉCIAL	6 €
NON ABONNÉS	N° NORMAL	6 €
	N° SPÉCIAL	9 €
+ FRAIS DE PORT		

**ABONNEMENT/FRANCE ET U.E./UN AN**

JOURNAL SEUL (PRIX TTC) :	268 €
RECUEILS + TABLE SEULS (PRIX TTC) :	299 €
JOURNAL, RECUEILS ET TABLE :	
PRIX TTC	402 €
JOURNAL ET CD-ROM (2 CD PAR AN)	
PRIX TTC	515 € *
* SOUS RÉSERVE DU PAIEMENT DU DROIT D'ENTRÉE	

**ABONNEMENT/ÉTRANGER/UN AN**

JOURNAL SEUL	319 €
JOURNAL, RECUEILS ET TABLE	505 €

C.C.P. PARIS 213-93 J

POUR TOUT CHANGEMENT D'ADRESSE, IL EST INDISPENSABLE QUE VOUS NOUS FASSIEZ PARVENIR L'ÉTIQUETTE SUR LAQUELLE FIGURENT VOTRE NUMÉRO D'ABONNÉ ET VOTRE ANCIENNE ADRESSE. REPRODUCTION DES NOTES ET ARTICLES RIGOREUSEMENT INTERDITE. LA RÉDACTION DU JOURNAL N'EST PAS RESPONSABLE DES MANUSCRITS COMMUNIQUÉS.

**ÉDITEUR**

GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE  
**LA GAZETTE DU PALAIS**  
LE JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS  
FRANÇAISES PAR ACTIONS

ADMINISTRATEUR : FRANÇOIS PERREAU  
CONTRÔLEUR DE GESTION : JEAN-CLAUDE LESEUR

SIÈGE SOCIAL : 3, BLD DU PALAIS  
75180 PARIS CEDEX 04  
R.C.S. PARIS 383 314 671

**COMPOSÉ DE :**

**LA GAZETTE DU PALAIS - SOCIÉTÉ DU HARLAY**

S.A. AU CAPITAL DE 75.000 €  
P.-D.G. : GILLES DE LA ROCHEFOUCAULD  
3, BLD DU PALAIS  
75180 PARIS CEDEX 04

**SOCIÉTÉ DE PUBLICATIONS ET DE PUBLICITÉ POUR LES SOCIÉTÉS**

S.A. AU CAPITAL DE 216.000 €  
P.-D.G. : CHARLYNE LESEUR  
8, RUE SAINT-AUGUSTIN  
75080 PARIS CEDEX 02

Internet :  
[www.gazette-du-palais.com](http://www.gazette-du-palais.com)

COMMISSION PARITAIRE DE PUBLICATIONS ET AGENCES DE PRESSE N° 0508 T 83097  
ISSN 0242-6331  
IMPRIMÉ PAR JOUVE, 11, BD DE SÉBASTOPOL, 75001 PARIS

DIRECTION ARTISTIQUE GRAPHIR DESIGN

**PETITES ANNONCES**

Tél. 01 44 32 01 50 / Fax 01 40 46 03 47

	La ligne H.T.
Offres d'emploi	6,50 €
Demandes d'emploi	5,50 €
Immobilier (achats, ventes, locations), cours et formation, ventes meubles, matériel bureau, véhicules	7,00 €
Associations-cessions, propositions diverses	6,50 €
Offres de services	8,00 €
Domiciliation	11,50 €
Annonces encadrées	(+ 15 % sur prix H.T.)
	T.V.A. : 19,60 %

**Offres d'emploi**

**Collaboration**

**Cabinet d'avocats** Paris, spécialisé RC - assurances - droit des contrats, **recherche collaborateur** 3/4 années d'expérience, parlant anglais. Réponse écrite à adresser au journal sous le n° 070 qui transmettra.

F001823

**Secrétariat**

**Société PARIS 2°**  
recherche  
**Secrétaire sténodactylo**  
expérimentée

Connaissances informatiques souhaitées pour CDD pendant les périodes de vacances scolaires  
Envoyer CV à :

**FIMOPAR**  
9 rue de la Paix 75002 PARIS

F001746

**URGENT - Avocat (7°) cherche secrétaire** TTX audio - 4/5 temps - CDD 6 mois.  
Envoyer CV par email :  
[pcoustaing@bejpeyre.com](mailto:pcoustaing@bejpeyre.com)

F001828

**Demandes d'emploi**

**Collaboration**

**Avocat**, jeune avec grande expérience, **cherche collab.** plein temps avec cabinet parisien, comportant : activité plaidante tant en province qu'à Paris.  
Tél. **01.45.75.91.02**

G001148

**Divers**

**Sec. exp. rech. CDD/CDI** mi-temps.  
Tél. **01.46.44.07.21**

G001764

**Immobilier**

**Locations**

**Cabinet d'Avocats**  
Paris 8°  
Boulevard Haussmann (St Augustin)  
**propose un grand bureau**  
accès salle de conférence  
1.500 € HT par mois  
Tél. **01.44.71.06.06**

L001060

**FAUBOURG SAINT HONORE**  
**Confrère loue bureau** à plein temps (1.000 € HT) ou temps partagé, ou domiciliation. Fax. Photocopies. ADSL.  
Tél. **06.07.01.68.69**

L001129

**Domiciliations**

 **N° 1 à PARIS**  
**SOFRADOM S.A.**  
**Domiciliations d'entreprises**  
PRÉSENT DANS LES 20  
ARRONDISSEMENTS DE PARIS  
RÉGION PARISIENNE. PROVINCE  
N° VERT : **0.800.008.088**  
[www.sofradom.fr](http://www.sofradom.fr)

K000003

**Ventes voitures**

**SUPERBE ML 320 LUXURY BA**  
16 500 €  
Intérieur cuir  
Sièges full électriques  
Finition bois  
GPS  
Téléphone mains libres  
Climatisation  
Toit ouvrant verre électrique  
Radio-CD  
Rétros électriques  
Volant réglable  
Cache bagages  
Bac de coffre  
Grande révision faite  
Disques AV changés  
Plaquettes Av et Ar changées  
Tél. **06.11.43.64.50**

S000002



**AGENCE ABAC**  
inscrit à la préfecture de police de Paris      agréé syndicat national des détectives

**30 ANS AU SERVICE DES PROFESSIONS JUDICIAIRES**

- Experts surveillance et filatures
- Contre espionnage industriel et commercial
- Détournement de clientèle - Contrefaçon
- Recherche de débiteurs et solvabilité
- Contrôle d'emploi du temps

Portable : **06.60.37.65.68**  
82, bld du Montparnasse - 75014 PARIS  
Tél. **01.40.47.07.02** - Fax **01.40.47.07.13**  
29, rue de Ponthieu - 75008 PARIS - Tél. **01.40.20.01.44**  
2, place Magenta - 06000 NICE - Tél. **06.60.37.65.68**  
site : [abacgroupe.com](http://abacgroupe.com)