



Association Française de Droit Rural



ILE DE FRANCE

EN ASSOCIATION AVEC LA

Commission Ouverte de Droit Rural et Agro-alimentaire

FASCICULE - RECUEIL

Vendredi 3 avril 2009

**Auditorium de la Maison du Barreau de Paris
2, rue de Harlay 75001 Paris - Métro Cité**

PANORAMA 2009 DU DROIT AGRICOLE ET AGRO-ALIMENTAIRE

Me Jean-François ROUHAUD (SCP DRUAIS MICHEL LAHALLE) : Actualité jurisprudentielle de l'urbanisme en zone agricole – permis de construire en zone agricole - contentieux de la suspension et de l'annulation.

Me Christophe de LANGLADE, avocat au Barreau de Compiègne : Actualité des prélèvements fiscaux et sociaux en agriculture

M. le Professeur Norbert OLSZAK, Professeur agrégé des facultés de droit à l'Université de Paris I Panthéon-Sorbonne : Actualité jurisprudentielle du droit agro-alimentaire – présentation et publicité des produits agricoles et alimentaires – répression des fraudes et tromperies, protection de la santé.

Me Bernard MANDEVILLE et Me Caroline VARLET-ANGOVE, avocats au Barreau de Paris : Actualité jurisprudentielle du statut du fermage : résiliation – reprise du bail.

Actualité jurisprudentielle du statut du fermage : l'application par le juge paritaire des réformes législatives récentes relatives à la fin du bail (résiliation et reprise)

Bernard MANDEVILLE

*Avocat à la Cour d'appel de Paris
Spécialiste en droit rural*

Caroline VARLET-ANGOVE

Avocat à la Cour d'appel de Paris

La conjoncture économique actuelle renforce une tendance marquée des propriétaires ruraux à souhaiter reprendre possession des terres agricoles faisant l'objet d'une location, soit pour exploitation personnelle ou dans le cadre d'une société, soit pour opérer leur cession à un meilleur prix (compte tenu de la décote traditionnelle du prix de la terre louée)¹.

La fin du bail (résiliation et reprise) est donc un enjeu jurisprudentiel très important donnant lieu à de multiples arrêts, les procès en la matière paraissant toujours aussi nombreux, alors que l'on avait prédit la fin de ce type de contentieux.

Les réformes de l'année 2006 (loi d'orientation agricole du 9 janvier 2006 et ordonnance du 13 juillet 2006), d'inspiration plutôt libérale, ont entendu restaurer la faveur accordée à la loi à la reprise pour exploitation de biens familiaux, cette démarche s'inscrivant pour autant dans la continuité du modèle français agricole d'exploitation familiale.

La réforme a également été l'occasion d'enrayer le développement des innombrables procès en résiliation qui s'étaient engagés sur le fondement de l'existence d'échanges en jouissance irréguliers, l'article de l'ordonnance du 13 juillet 2006 relatif à cette question correspondant à une demande forte de la profession agricole.

La jurisprudence la plus récente a tenu compte des réformes législatives de 2006, et la tendance générale peut donc être résumée de la manière suivante :

- limitation des cas de résiliation (I)
- reprise pour exploitation personnelle facilitée (II)

¹ *A rapprocher, pour un commentaire délibérément humoristique du brocard suivant, « mieux vaut cheptel en voie qu'argent en courroie (Catherinot) ». (En courroie c'est-à-dire en bourse).*

I- Limitation des cas de résiliation

I-1 Fin de la résiliation sur les fondements des articles L 411-39 et L 411-37 du Code rural (échanges en jouissance et mises à disposition)

1° Résiliation sur le fondement d'échanges irréguliers

- **Etat antérieur de la loi et de la jurisprudence** : on considère traditionnellement que les échanges en jouissance 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), et contrevient en outre au caractère personnel du bail rural.

Pour tenter de préserver l'équilibre du statut du fermage le législateur a 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, et de son caractère prétorien 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 concernée².

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. Lors de la discussion de la loi d'orientation agricole de janvier 2006, les députés s'interrogeaient sur le nombre de procès liés à cette question³.

- **l'ordonnance du Président de la République du 13 juillet 2006** (n° 2006-870) **modifie la rédaction de l'article L 411-31 du Code rural**, et prévoit désormais que toute contravention à l'article L 411-39 du Code rural ne justifie la résiliation du bail que « *si elle est de nature à porter préjudice au bailleur* ».

² Cass. 3^{ème} civ. 27 janv. 1999, Bull. civ. 3, n°23

³ M. César, président de séance : « Les procès en résiliation de bail fondés sur l'existence d'échanges de parcelles agricoles sont aujourd'hui devenus majoritaires dans le contentieux des baux ruraux. Cette tendance judiciaire lourde s'explique par le nombre très important d'échanges de parcelles existant, liés à la volonté des agriculteurs d'accroître la productivité ».

Cette réforme pose deux questions :

- celle de l'application de la loi dans le temps : cette réforme, dont on sait qu'elle est applicable aux baux en cours, est-elle applicable à tous les échanges, ou seulement à ceux intervenus postérieurement à son entrée en vigueur ? Est-elle applicable aux instances en cours à la date de son entrée en vigueur ?
- quelle sorte de préjudice le bailleur peut-il invoquer au soutien d'une demande de résiliation de bail ?

► Un arrêt de la Cour d'appel de Dijon du 3 avril 2007 (n°06/01321) ; très sommaire dans sa motivation, la Cour applique les dispositions de l'ordonnance au seul motif qu'elle est applicable aux baux en cours, sans plus de justification, et alors que la saisine du Tribunal paritaire était antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Sur le préjudice la Cour constate seulement que le bailleur ne fait état d'aucun grief qui résulterait de l'échange irrégulier.

► Un arrêt de la Cour d'appel de Douai du 5 juin 2008 (n°07/07077) est beaucoup plus explicite : la Cour considère que les dispositions de l'ordonnance du 13 juillet 2006 doivent s'appliquer dès lors que le tribunal paritaire a été saisi postérieurement à sa date d'entrée en vigueur, et précise qu'il n'est pas possible de raisonner par analogie avec la jurisprudence sur les mises à disposition irrégulières au profit d'une société : *« s'agissant de l'échange, les formalités d'information du bailleur sont identiques avant et après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 qui n'a pas modifié les dispositions de l'article L 411-39 du Code rural ; que l'ordonnance a ajouté une condition à la possibilité pour le bailleur de demander la résiliation du bail, l'existence d'un préjudice ; que **l'appréciation des conditions de la résiliation du bail doit se faire en fonction de la loi applicable à la date de la saisine de la juridiction** ».*

Sur la question du préjudice, la Cour estime que le caractère intuitu personae du bail, l'exécution déloyale du contrat et la tromperie faite par le preneur ne caractérisent en rien l'existence d'un préjudice, et la Cour semble considérer que le préjudice n'est caractérisé que si le bailleur, s'il avait été informé de l'échange, aurait eu un motif légitime de s'y opposer.

Il est intéressant alors de se poser la question suivante : quels sont les motifs légitimes qui permettent à un bailleur de s'opposer à un échange en jouissance ?

Difficile de répondre à cette question dès lors qu'il n'existe, à notre connaissance, aucune jurisprudence sur les motifs d'opposition à un échange par le bailleur.

► A notre connaissance il n'existe pas encore de jurisprudence de la Cour de cassation appliquant les nouvelles dispositions de l'article L 411-31 issues de l'ordonnance du 13 juillet 2006, et les derniers arrêts relatifs aux échanges statuent sous l'empire de la loi antérieure, sanctionnant les échanges irréguliers par la résiliation du bail (arrêts des 20 mars 2007, n°06-14.189, et 16 septembre 2008 n°07-16.492).

2° Résiliation sur le fondement d'une mise à disposition irrégulière

On sait qu'en la matière la réforme législative est intervenue avec la LOA du 9 juillet 1999 :

- avant cette loi la mise à disposition du bail au profit d'une société d'exploitation sans information préalable du bailleur était sanctionnée par la résiliation du bail ;

- depuis la LOA du 9 juillet 1999, l'information du bailleur sur la mise à disposition n'est plus nécessairement préalable à la mise à disposition, mais peut intervenir au plus tard deux mois après la mise à disposition, et en tout état de cause la résiliation n'est encourue que si le preneur ne communique pas les informations relatives à la mise à disposition et à la société dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur.

En conséquence seul un preneur vraiment négligent encourt désormais la résiliation du bail pour mise à disposition irrégulière.

Cependant même après l'entrée en vigueur de la loi du 9 juillet 1999, la jurisprudence a permis aux bailleurs de prévaloir des dispositions antérieures, dans la mesure où la mise à disposition était intervenue antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 9 juillet 1999, de sorte que même après 1999, de nombreuses décisions ont prononcé la résiliation de baux après avoir constaté que la mise à disposition au profit d'une société n'avait pas été faite conformément à l'article L 411-37 dans sa rédaction antérieure à la loi de 1999.

Cependant cette jurisprudence se tarit progressivement dans la mesure où les baux concernés se renouvellent.

► La Cour de cassation (arrêt du 19 septembre 2007 - n°06-17.267) considère en effet que dès lors que le bail renouvelé est un nouveau bail, il n'est pas possible, après le renouvellement, d'invoquer le caractère irrégulier de la mise à disposition intervenue avant le renouvellement du bail.

I-2 A la recherche d'autres motifs de résiliation

1° Défaut de paiement de fermages (L 411-31 du Code rural)

- Inefficacité d'un paiement tardif :

Le statut du fermage a institué une clause résolutoire légale d'ordre public du bail rural pour défaut de paiement de fermage, dont il est impossible de s'exonérer en stipulant notamment des clauses résolutoires plus favorables pour le propriétaire.

Motif « traditionnel » de résiliation du bail, le cas du défaut de paiement de fermages n'a pas subi de modification législative récente : la résiliation du bail est encourue en application de la clause résolutoire légale en cas de défaut de paiement de deux échéances de fermage, à l'issue d'un délai de trois mois après mise en demeure (article L 411-31 du Code rural).

Toutefois la jurisprudence connaît une certaine évolution sous l'impulsion de la Cour de cassation :

- jusqu'en 2002 la Cour de cassation considérait que la résiliation restait encourue même si le preneur payait les sommes dues après l'expiration du délai de trois mois ;
- par un arrêt du 30 janvier 2002 la Cour de cassation avait assoupli sa jurisprudence dans un sens très favorable au preneur, puisqu'elle considérait que le motif de résiliation devait s'apprécier au jour de la saisine du Tribunal, et par voie de conséquence, si le preneur avait réglé les sommes dues avant la saisine du Tribunal, même postérieurement à l'échéance des trois mois après mise en demeure, le bailleur ne pouvait plus obtenir la résiliation du bail.
- en dernier lieu la Cour de cassation semble revenir à une certaine orthodoxie puisqu'elle juge désormais que le paiement postérieur à l'expiration du délai de trois mois après mise en demeure est sans effet, et que le bailleur reste fondé à solliciter la résiliation du bail. (arrêt du 31 octobre 2007, n°06-18.338). On observera toutefois que, dans cette affaire, le preneur n'avait tenté de régulariser la situation qu'après l'introduction du procès en résiliation du bail.

► A noter un arrêt intéressant de la Cour de cassation du 10 décembre 2008 (n°06-19.968), qui précise que le bailleur ne peut fonder sa demande de résiliation de bail pour non-paiement de fermages prescrits (prescription quinquennale non modifiée par la réforme récente des délais de prescription).

- Sur l'appréciation des raisons sérieuses et légitimes permettant au preneur d'échapper à la résiliation :

Le preneur défaillant peut tenter de justifier le défaut de paiement des fermages par un cas de force majeure ou des raisons sérieuses et légitimes prévus par l'article L 411-31 du Code rural.

Les excuses alléguées par le preneur font l'objet d'une appréciation souveraine de la part des juges du fond. **L'appréciation est réalisée au cas par cas, et il est difficile de tirer des enseignements généraux des seules jurisprudences disponibles**, hormis le fait que le juge se prononce sur la base des éléments factuels qui lui sont apportés, et que la question de la preuve des faits allégués est essentielle.

Récemment sont intervenues les décisions suivantes admettant des raisons sérieuses et légitimes de ne pas payer le fermage :

- Les difficultés financières liées à l'impossibilité d'utiliser des bâtiments agricoles non conformes à la réglementation constituent une raison sérieuse et légitime justifiant le défaut de paiement intégral des loyers (*CA Agen, 16 oct. 2007 - JurisData n° 2007-349134*).

- Constitue une raison sérieuse et légitime de non-paiement des fermages la procédure d'expropriation dont font l'objet, pour partie, les parcelles louées ; l'ordonnance d'expropriation emportant de plein droit, à compter de la date à laquelle elle intervient, la résolution de tous les droits réels ou personnels existant sur l'immeuble exproprié, le preneur n'est pas tenu de s'acquitter de son loyer au-delà de cette date ; (*Cass. civ 3e, 21 Janvier 2009, N° 07-22.055*).

A l'inverse les décisions suivantes ont refusé d'admettre le caractère sérieux et légitime des raisons invoquées par le preneur :

- Des raisons sérieuses et légitimes de refuser la résiliation du bail rural ne sont constituées ni par une erreur sur la superficie des terres louées que les fermiers ont déclaré connaître lors de la signature du bail, ni par des problèmes sanitaires allégués. (*CA Riom, 10 Avril 2008 : Numéro JurisData : 2008-361206*).

- Lorsque la mise en curatelle du preneur est intervenue plusieurs années après les défauts de paiement des fermages et que la preuve n'est pas apportée d'une détérioration de l'état de santé empêchant le règlement aux dates d'exigibilité des fermages ou dans les trois mois de la mise en demeure, cette mise en curatelle ne constitue pas une raison sérieuse et légitime justifiant le défaut de paiement des fermages (*CA Amiens, 18 sept. 2007 : JurisData n° 2007-345750*).

- Il y a lieu de prononcer la résiliation du bail à ferme conclu entre les parties pour défaut de paiement des fermages dès lors que le preneur ne fait pas valoir des raisons sérieuses et légitimes de nature à excuser son paiement tardif puisque des événements familiaux ne sauraient constituer de tels motifs alors qu'il n'est même pas allégué qu'ils aient influé sur l'exploitation. Si la canicule invoquée correspond bien à une période de sécheresse ayant perturbé l'exploitation, la survenance de ce phénomène climatique n'a pu empêcher le paiement des fermages deux ans après. Par ailleurs, les problèmes bancaires invoqués par le preneur ne sont pas la conséquence de difficultés financières ayant des causes étrangères à sa gestion, mais résultent d'un choix de gestion dont son bailleur n'avait pas à assumer les risques (*CA Dijon, 22 Novembre 2007, Numéro JurisData : 2007-349048*).

2° Cession ou sous-location

On sait que l'article L 411-35 du Code rural prohibe de manière quasi-absolue les cessions et sous-locations.

La cession est définie par la jurisprudence comme le fait de transférer à un tiers au bail le droit personnel d'exploiter que le preneur tient du bail.

La sous-location est définie quant à elle comme la mise à disposition par le preneur de tout ou partie des biens loués au profit d'un tiers moyennant le paiement d'une contrepartie.

En définitive, la différence entre la cession et la sous-location tient au caractère onéreux ou non de la mise à disposition des biens loués au profit d'un tiers.

Souvent les bailleurs invoquent une sous-location prohibée, mais dans ce cas, il est nécessaire de faire la preuve du caractère onéreux, ce qui n'est pas toujours aisé et de nombreuses décisions rejettent la demande en résiliation du bailleur au motif que le caractère onéreux de la mise à disposition n'est pas établi (CA Reims, 7 Novembre 2007, *JurisData : 2007-358609*, CA Grenoble, 31 Octobre 2007, *JurisData : 2007-355943*).

Ne vaut-il pas mieux dans un tel cas fonder la demande de résiliation, non sur l'existence d'une sous-location, mais sur l'existence d'une cession de bail, plus facilement admise ?

► Sur l'intérêt de fonder la demande de résiliation sur la notion de cession prohibée plutôt que sur la notion de sous-location, on peut se reporter à un arrêt intéressant rendu par la Cour d'appel d'Amiens le 12 juin 2008, ayant jugé que *« depuis dix huit ans soit antérieurement à la demande de résiliation de bail formée en cours de procédure devant le tribunal paritaire, une partie de la parcelle xxxxs est,exploitée par yyyy. Cet abandon pur et simple de l'exploitation d'une partie des terres louées au profit d'un tiers, alors qu'il appartient au juge en application de l'article 12 alinéa 2 du Code de procédure civile de donner leur exacte qualification juridique aux faits et actes litigieux, étant par ailleurs observé que les bailleurs aux termes de leurs écritures invoquent expressément la notion de cession, constitue une cession de bail prohibée par l'article L 411-35 du Code rural et justifie la résiliation du bail... »*.

3° Détournement de l'usage du fonds par le preneur

Les bailleurs tentent aussi d'obtenir la résiliation du bail en invoquant le changement de destination du fonds loué par le preneur et plus précisément l'article L 411-27 du Code rural, qui renvoie aux articles 1766 et 1767 du Code civil.

L'article 1766 du Code civil prévoit que *« si le preneur d'un héritage rural (...) emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail »*.

La question qui se pose tout d'abord est de savoir si dans un tel cas le bailleur doit faire la preuve que le changement de destination opéré par le preneur est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, conformément à l'article L 411-31 du Code rural, et dont on sait qu'elle est extrêmement difficile à établir.

A cette question la Cour de cassation a répondu par la négative au terme d'un arrêt du 14 novembre 2007 : *« ayant constaté qu'après avoir bénéficié d'un bail rural consenti pour une activité de loueurs d'équidés, [le preneur] avait délaissé en grande partie son activité rurale et*

exerçait maintenant et depuis 1994 au moins, en détournant l'usage des lieux loués, une activité commerciale aux dépens de son bailleur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur le point de savoir si les agissements reprochés étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, l'action [du bailleur] étant basée sur l'article L 411-27 du code rural (...) a légalement justifié sa décision ».

Ainsi l'action en résiliation de bail fondée sur l'article L 411-27 du code rural a un caractère autonome par rapport à l'article L 411-31 du même code, et le bailleur peut obtenir la résiliation du bail s'il prouve que le preneur a détourné l'usage des biens loués, sans avoir à démontrer que ce détournement est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds⁴.

On peut se poser la question de pérennité de cette jurisprudence, qui nous paraît contraire au caractère restrictif de l'article L 411-31 du code rural, qui énumère limitativement les motifs de résiliation du bail rural.

Quoi qu'il en soit, en l'état actuel de la jurisprudence, le bailleur doit donc se poser sérieusement la question du fondement de son action dans le cas où le preneur a modifié l'usage des lieux loués :

- soit le bailleur se place sur le terrain de l'article L 411-31 et dans ce cas il doit faire la preuve de manquements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation ;
- soit le bailleur se place sur le terrain de l'article L 411-27 du code rural et il n'a pas à faire cette preuve.

Un bon exemple de l'importance de ce choix est donné par un arrêt de la Cour d'appel de Toulouse du 9 avril 2008 (Numéro JurisData : 2008-365962): « *même si elle est demeurée à vocation agricole la parcelle a bien subi un changement d'usage puisque de prairie elle est devenue manège à chevaux. Pour autant [les travaux réalisés par le preneur ne peuvent être sanctionnés par la résiliation du bail dès lors] qu'ils ne présentent aucun caractère irréversible, et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. En effet (...) La couche de sable formant le sol du manège est séparée de la terre par un épais film imperméable, d'autre part les autres équipements (piquets, obstacles) sont mobiles, et dépourvus de tout scellement ».*

La solution aurait-elle été la même si le bailleur avait placé son action sur le terrain de l'article L 411-27 du Code rural ?

II- La reprise pour exploitation personnelle facilitée

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006 qui a modifié les dispositions des articles L 411-58 et L 411-59 du Code rural, on exposait

⁴ Sur ce point la jurisprudence est toujours aussi exigeante et il est difficile d'établir les manquements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Pour un exemple, voir un arrêt de la Cour d'appel de Toulouse du 12 septembre 2008 (n°573/2008) qui a débouté le bailleur de sa demande de résiliation fondée sur le dépôt par le preneur sur le fonds loué de gravats.

traditionnellement que le bénéficiaire de la reprise devait prouver qu'il réunissait les 4 conditions suivantes :

- disposer de la capacité ou d'une expérience professionnelle suffisante,
- être titulaire d'une autorisation administrative d'exploiter ou justifier qu'il n'en a pas besoin (respect du contrôle des structures),
- disposer du matériel et/ou du cheptel nécessaire, ou des moyens financiers nécessaires à leur acquisition,
- habiter sur le fonds repris ou à proximité.

L'ordonnance de 2006 a réformé ces conditions, de sorte que le respect du contrôle des structures et la possession de la capacité professionnelle ne sont plus des conditions cumulatives, et que l'obtention d'une autorisation d'exploiter suffit à établir la capacité ou l'expérience professionnelle (II-1).

S'agissant du respect du contrôle des structures, le problème est grandement simplifié par l'article L 331-2-II du Code rural relatif à la déclaration préalable d'exploiter pour les biens de famille (II-2).

Par ailleurs, au plan procédural, le législateur a tenté de réduire les difficultés posées par l'existence du double contentieux administratif et paritaire en supprimant l'obligation pour le Tribunal paritaire de surseoir à statuer (II-3).

II-1 Sur le caractère suffisant de l'obtention d'une autorisation d'exploiter pour établir la capacité ou l'expérience professionnelle

L'article L 411-59 du Code rural prévoit depuis l'ordonnance du 13 juillet 2006 que « *le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il répond aux conditions de capacité **ou** d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L 331-2 à L 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions* ».

Le législateur vient ainsi régler cette question qui avait donné lieu à une jurisprudence divergente, la Cour de cassation ayant jugé en 1991 que l'autorisation préalable dispense des conditions de capacité et d'expérience professionnelle, et jugé en 1994 au contraire que le fait pour le bénéficiaire de la reprise d'avoir obtenu une autorisation d'exploiter ne le dispensait pas d'établir sa capacité ou son expérience professionnelle.

Il convient de remarquer que ces deux conditions n'en deviennent pas pour autant alternative: le bénéficiaire de la reprise ne saurait choisir entre l'autorisation administrative et la capacité professionnelle.

A partir du moment où le bénéficiaire de la reprise justifie être titulaire d'une autorisation d'exploiter, il n'a plus besoin de faire la preuve de sa capacité ou de son expérience professionnelle, mais l'inverse n'est pas vrai : la possession de la capacité ou de l'expérience professionnelle n'exonère pas le bénéficiaire de la reprise du respect du

contrôle des structures, et les cas dans lesquels il doit solliciter une autorisation d'exploiter restent déterminés par l'article L 331-2 du Code rural.

► Sur l'application dans le temps de l'ordonnance du 13 juillet 2006, et plus précisément de cette nouvelle version de l'article L 411-59, il a été jugé par la Cour d'appel de Nancy, dans un arrêt du 22 juin 2007, que le bénéficiaire de la reprise ne peut invoquer les dispositions nouvelles pour un congé dont la date d'effet est antérieure à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

A noter aussi que la nouvelle version de l'article L 411-59 du Code rural ne vise que le cas dans lequel le bénéficiaire de la reprise a bénéficié d'une autorisation d'exploiter. Quid dans le cas où il est seulement soumis à déclaration préalable en application de l'article L 331-2 du Code rural ? Dans ce cas l'un va avec l'autre, car l'une des conditions d'application du régime de déclaration préalable est précisément la possession de la capacité ou de l'expérience professionnelle.

► Il est intéressant de noter enfin que la Cour de cassation, dans un arrêt du 1^{er} octobre 2008, a jugé que le caractère alternatif de ces deux conditions était également valable pour le cessionnaire du bail (conjoint ou descendant du preneur).

II-2 Déclaration préalable d'exploiter des biens de famille

La loi du 5 janvier 2006 qui a introduit le cas de la déclaration préalable pour l'exploitation des biens de famille facilite grandement dans la pratique la reprise de terres familiales par le bailleur. Elle revient au régime de faveur accordé aux reprises pour exploitation de biens familiaux que la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (n°99-574) avait supprimé.

Plusieurs choses doivent être notées à cet égard :

- il convient que ce soit des biens de famille, qui aient été transmis au bénéficiaire de la reprise par l'un de ses parents ou alliés jusqu'au 3^{ème} degré inclus, **ce qui exclut du bénéfice de cette disposition la reprise de terres que le bénéficiaire de la reprise aurait lui-même achetées.**
- dans leur majorité les tribunaux et cours considèrent que la délivrance d'un congé suffit à rendre les biens familiaux libres au sens de l'article L 331-2 du Code rural, permettant donc au bénéficiaire de la reprise de ne pas solliciter d'autorisation d'exploiter, mais une simple déclaration, dans un délai d'un mois maximum après le départ du preneur en place.

- arrêt de la Cour d'appel de Riom du 28 juin 2007 (dossier n°07/00333)
- arrêt de la Cour d'appel de Dijon du 22 novembre 2007 (dossier n°07/00594)

Si cette jurisprudence, non encore approuvée par un arrêt de la Cour de cassation, était définitivement confirmée, il faudrait alors souligner que le traitement accordé à la reprise pour exploitation de biens de famille irait au-delà de l'équilibre traditionnel qui prévalait avant la loi d'orientation agricole de 1999.

Par le passé plusieurs lois successives avaient déjà introduit puis supprimé des régimes de déclaration ou encore d'autorisation de droit, sans que la reprise des biens agricoles affermés par le propriétaire bailleur en soit pour autant facilitée et affranchie de tout contrôle administratif.

On peut ainsi citer différentes lois aux termes desquelles la mise en valeur des biens de famille était exempte d'autorisation, mais toujours avec une exception tenant à l'absence de location desdites terres. Cette exception était auparavant considérée par la jurisprudence comme interdisant au bailleur de se prévaloir du régime de faveur de la loi dès lors que l'on se trouvait en présence d'un bail rural⁵.

II-3 Caractère facultatif du sursis à statuer

L'ordonnance du 13 juillet 2006 a modifié les dispositions de l'article L 411-58 du Code rural, qui prévoit désormais que si la reprise est subordonnée à une autorisation d'exploiter, le tribunal paritaire **peut** surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive, alors qu'auparavant il **devait** surseoir à statuer.

⁵ * Loi n° 68-1245 du 31 décembre 1968 : Article 188-1 « ne sont pas soumis à autorisation, **sauf si les biens font l'objet d'une location**, les cumuls au réunions portant sur des biens recueillis par succession ou par donation-partage ou acquis d'un cohéritier ou d'un parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclus ayant lui-même recueilli ces biens par succession ou donation-partage ».

En application de ce texte, il a ainsi été jugé que « Les biens ont été recueillis par succession mais faisaient l'objet d'une location à la date d'ouverture de la succession. « dès lors le cumul envisagé après expiration du bail en avril 1974 ne pouvait échapper au régime de l'autorisation » (CE 1^{er} avril 1977, BARON).

* Loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 : Article 188-2 III : « l'autorisation est de droit dans les cas ci-après (...). Toutefois, le demandeur ne peut se prévaloir des dispositions qui précèdent pour agrandir son exploitation que si le bien est libre au jour de la demande (...) ».

* Loi n° 84-741 du 1^{er} août 1984 : L'article 188-2 III du Code rural ajoute une condition supplémentaire aux autorisations de droit bénéficiant aux terres familiales. Désormais, la surface reprise ne doit pas excéder 4 fois la SMI.

En application de cette jurisprudence, il a été jugé « considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la demande, les biens concernés par cette demande n'étaient pas libres de location » et que dès lors, Mlle X ne saurait soutenir qu'en application de l'article 188-2 III, « le préfet aurait été tenu de lui accorder l'autorisation qu'elle sollicitait ». (CE 11 mars 1998, AGUTTE)

Dans un arrêt en date du 17 août 1987 la Cour d'appel de NANCY (3^{ème} chambre) a fait obstacle à la reprise des biens loués par le propriétaire qui pour faire valider son congé tentait de se prévaloir d'une autorisation de droit issue des dispositions de l'article 188-2 III, 1^o du Code rural. Dans cet arrêt la Cour d'appel rappelle la règle selon laquelle, les dispositions invoquées par le bailleur « ne s'applique que lorsque les biens sont libres de location au jour de la demande, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ».

* Loi n°90-85 du 23 janvier 1990 Le système des autorisations de droit disparaît au profit d'une procédure de déclaration qui est par nature moins favorable mais dont l'unique obligation des parties consiste à informer l'autorité compétente. Là encore, il faut que « les biens soient libres de location au jour de la déclaration ».

Le sursis à statuer devient donc facultatif pour le tribunal paritaire, ce qui devrait permettre de réduire la durée du contentieux de la reprise, que la doctrine jugeait régulièrement excessive.

► S'agissant de l'application dans le temps de cette nouvelle disposition, il a été jugé par la Cour d'appel de Reims, dans un arrêt du 28 janvier 2009 (n°07/02318), qu'elle était applicable aux instances en cours. La Cour a motivé sa décision dans les termes suivants : « *l'ordonnance du 13 juillet 2006 modifiant l'article L 411-58 du Code rural est d'application immédiate aux baux en cours ; les dispositions nouvelles doivent donc recevoir immédiatement application même si elles sont intervenues alors que l'instance était engagée* ».

En pratique on remarque cependant que les tribunaux paritaires, devant le risque d'une contrariété de décisions, préfèrent dans la plupart des cas, surseoir à statuer dans l'attente d'une décision définitive de la juridiction administrative, et notamment lorsque le Préfet a octroyé au bénéficiaire de la reprise une autorisation ou un refus d'exploiter, et que les décisions de refus de sursis à statuer sont en réalité assez rares.

A titre d'exemple un arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 11 octobre 2007 (n°07/02330) a infirmé un jugement n'ayant pas sursis à statuer dans les termes suivants : « *le jugement entrepris en n'utilisant pas la faculté qui lui était offerte de surseoir à statuer par l'article L 411-58, fait courir aux parties un risque de contrariété de décisions au cas où la Cour administrative annulerait le jugement du Tribunal administratif* ».

Il en existe néanmoins :

- arrêt de la Cour d'appel de Reims du 28 janvier 2009 précité (n°07/02318) : refuse le sursis à statuer dans une espèce où le bénéficiaire de la reprise avait obtenu du Préfet l'autorisation d'exploiter, contestée par le preneur devant le tribunal administratif.

- arrêt de la Cour de cassation du 21 janvier 2009 (n°07-21.016) : « l'article L. 411-58 du code rural, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, applicable en la cause, permet au tribunal paritaire des baux ruraux à la demande d'une des parties ou d'office, de surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation d'exploiter définitive sans en avoir l'obligation (...) ; qu'ayant retenu, par motifs adoptés non critiqués, que s'agissant d'une parcelle dont la dimension était inférieure à celle fixée par l'arrêté pris par le préfet, en l'espèce 5 hectares, l'opération de reprise projetée n'était pas soumise à l'autorisation administrative préalable au titre du contrôle des structures, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, a légalement justifié sa décision [refusant de surseoir à statuer].

Paris, le 2 avril 2009.