



30^{ème} VEILLE JURIDIQUE

Du 1^{er} avril 2021 au 1^{er} novembre 2021

Master II Droit Notarial

Promotion 2021 - 2022



PARTIE II : LES ACTES COURANTS

I. Mise à disposition des terres louées et cession du bail rural

A. Une participation effective à l'exploitation des terres mise à disposition nécessaire pour céder le bail rural

Cass. Civ. 3^{ème}, 24 Juin 2021 n°19-24.521

La Cour de cassation dans un arrêt rendu le 24 Juin 2021 rappelle que la mise à disposition des terres louées à une société à objet principalement agricole suppose une participation effective et permanente à la mise en valeur du bien loué, sans quoi le preneur perd la faculté de céder son bail.

Dans les faits, le groupement foncier agricole Cauet (le GFA Cauet) a donné à bail rural des parcelles de terres à compter du 1er octobre 1997 pour une durée de vingt et un ans à un couple de copreneurs, qui les ont mis à disposition d'une société civile d'exploitation agricole. Le preneur (le GFA Cauet) donne congé partiel aux preneurs pour atteinte de l'âge de la retraite à compter du 30 septembre 2018. Les copreneurs saisissent alors le tribunal paritaire des baux ruraux pour contester ce congé et être autorisé à céder le bail à leur descendant.

La Cour d'appel d'Amiens, dans un arrêt rendu le 17 septembre 2019, accueille favorablement la demande de cession des copreneurs. Pour justifier que l'épouse copreneuse a participé effectivement à l'exploitation des terres objet du bail, et qu'elle n'a alors commis aucun manquement aux obligations découlant du bail, les juges du second degré retiennent que la copreneuse justifie avoir effectué des stages pour l'obtention d'un brevet professionnel agricole avec option productions végétales, économie et gestion et s'être chargée de la tenue de la comptabilité de la SCEA depuis l'année 1996. Les juges constatent également, de par sa production d'attestation, sa participation depuis trente et un ans à plusieurs réunions annuelles de travail et de suivis techniques de cultures, aux décisions commerciales d'achat et de vente de céréales ainsi que sa présence depuis trente ans aux réunions et visites de plaines, la prise de décisions techniques et son rôle dans l'achat des semences et des produits de santé pour les différentes cultures de l'exploitation. Le requérant, le bailleur GFA, fait grief à l'arrêt d'autoriser les copreneurs à procéder à la cession de leur droit au bail alors que l'épouse copreneuse se limitait, dans le cadre de la mise à disposition des terres louées, à des fonctions de gestion lui faisant alors perdre la faculté de céder son bail.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel pour violation de l'article L411-37 du code rural et de la pêche maritime. Les juges de cassation reprochent aux juges du second degré de ne pas avoir tiré les conséquences légales de leurs propres constatations en ce que les tâches accomplies par l'épouse copreneuse se limitaient à des travaux de gestion et de direction et ne s'étendaient pas à des travaux effectifs et permanents d'exploitation.

Autrement dit, la participation de manière effective et permanente constituant une condition de validité de la mise à disposition des terres louées au terme de l'article L411-37 III du code rural et de la pêche maritime, le non-respect de cette obligation est assimilé par la Cour de cassation comme un manquement à l'exécution du bail. Or, la jurisprudence constante admet que la faculté de cession du bail rural est subordonnée à la bonne foi du preneur et de son respect de l'ensemble des obligations résultant de son bail (Cass, Civ3, 3 décembre 2015 n°14-23.207 ; Cass, Civ3, 20 décembre 1977 n°76-14.397). Ainsi, en ne participant pas de manière effective et permanente à l'exploitation des terres louées mises à disposition, les preneurs s'exposent à la perte de la faculté de cession du bail rural.

B. Une faculté de céder subordonnée à la qualité d'associé de la société bénéficiaire de la mise à disposition

Cass. Civ. 3^{ème}, 3 Juin 2021 n°20-15.175

La Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 3 Juin 2021, rappelle que la mise à disposition des terres louées à une société à objet principalement agricole suppose pour le copreneur de devenir associé, sans quoi celui-ci perd la faculté de céder son bail.

Dans les faits, les bailleurs ont donné à bail rural des parcelles à compter du 5 décembre 1998 à un couple de copreneurs, qui les ont mis à disposition d'une société civile d'exploitation agricole. Les bailleurs ont donné congé aux preneurs pour atteinte de l'âge de la retraite à compter du 30 septembre 2017. Les copreneurs saisissent alors le tribunal paritaire des baux ruraux pour contester le congé et être autorisés à céder leur bail à leur fille.

La Cour d'appel d'Amiens, dans un arrêt rendu le 11 février 2020, rejette la demande d'autorisation de cession de bail des copreneurs. Les copreneurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de cession de bail alors que le fait pour l'épouse copreneuse de ne pas être associée de la société civile d'exploitation agricole au profit de laquelle les terres louées ont été mises à disposition, alors qu'elle continuait à participer à la mise en valeur des biens donnés à bail, ne constituait pas un manquement grave justifiant le refus d'autorisation de cession du bail rural au terme des articles L411-35 et L411-37 du code rural et de la pêche maritime.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel et indique que c'est à bon droit qu'elle a retenu que « le fait pour un copreneur, quand bien même participerait-il aux travaux de la ferme, de ne pas devenir associé de la société à objet principalement agricole à la disposition de laquelle les biens loués ont été mis, constitue un manquement à une obligation essentielle du bail, faisant à lui seul obstacle à la faculté de céder sans qu'il y ait lieu de caractériser le préjudice subi par le bailleur ». Les juges de cassation ajoutent que la cour d'appel a parfaitement déduit que l'autorisation de céder devait être refusé à l'épouse copreneuse ne s'étant pas associée à la société civile d'exploitation agricole.

Autrement dit, la qualité d'associé étant un prérequis à la mise à disposition de terres louées au terme de l'article L411-37 du code rural et la pêche maritime, la Cour de cassation refuse de reconnaître la faculté de cession du bail rural à un copreneur ne respectant pas cette condition essentielle. Encore une fois, les juges de cassation s'inscrivent de façon attendue dans la jurisprudence reconnaissant la faculté de cession du bail rural aux seuls copreneurs de bonne foi respectant l'ensemble des obligations résultant de leurs bail rural (Civ3 3 décembre 2015 n°14-23.2017 ; Cass, Civ3, 20 décembre 1977 n°76-14.397).

CONSEIL PRATIQUE

Le notaire, tenu d'un devoir de conseil, doit alerter les preneurs d'un bail rural des conséquences d'une mise à disposition des terres louées au profit d'une société civile d'exploitation à agricole. Il devra également les alerter dans l'hypothèse où les preneurs décideraient de céder leur bail rural, de la nécessité de respecter strictement les conditions posées à l'article L411-37 du code rural et la pêche maritime, pour ne pas se voir opposer un refus du bailleur quant au projet de cession, lequel pourrait leur reprocher un manquement à l'exécution du bail rural.

II. La charge de la preuve incombant à celui qui prétend être titulaire du bail

Cass. Civ. 3^{ème}, 25 mars 2021 n°20-12.828

La Cour de cassation dans un arrêt rendu le 25 mars 2021 rappelle l'articulation de l'article 1353 du Code civil et de l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime concernant l'existence d'un bail rural verbal et le débiteur de la charge de la preuve.

Dans les faits, deux époux sont propriétaires d'un ensemble de parcelles agricoles. L'époux a personnellement exploité le fonds jusqu'en décembre 1992. Le 1er janvier 1993, leur fils s'est associé avec ses cousins au sein d'un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC). Le GAEC devenu EARL a, depuis lors, exploité les parcelles appartenant aux époux. L'époux décède, la veuve et les héritiers voulant reprendre les biens libres, contestent la qualification de bail rural consenti à l'EARL. Ils indiquent qu'un bail verbal antérieur avait été consenti au fils, mis à disposition par ce dernier au profit du GAEC dans lequel il était associé exploitant conformément aux dispositions de l'article L.411-37 du Code rural et de la pêche maritime. La mise à disposition ne pouvait donc plus bénéficier au GAEC devenu EARL à partir du moment où le fils n'avait plus la qualité d'associé exploitant.

La Cour d'appel de Dijon, dans un arrêt du 12 décembre 2019, a reconnu l'existence d'un bail au profit de l'EARL car il n'avait pu lui être rapporté par la veuve et les héritiers la preuve de

l'existence d'un bail rural verbal antérieur, au profit du fils, ancien associé exploitant du GAEC devenu EARL : « *Pour reconnaître à l'EARL la qualité de preneur à bail rural, l'arrêt retient que les consorts Q... ne rapportent pas la preuve d'un bail rural qui aurait été consenti personnellement à M. M... Q. par ses parents, afin qu'il mette les parcelles louées à la disposition du groupement après le départ à la retraite de C... Q.* »

La Cour de cassation fut confrontée à la question de savoir à qui incombe la charge de la preuve en matière de bail rural verbal.

La haute juridiction casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Dijon au visa de l'article 1353 du Code civil et L.411-1 du Code rural. Les juges de cassation reprochent au juge du fonds d'avoir inversé la charge de la preuve. En effet, l'article 1353 du Code civil dispose que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* ». La charge de la preuve incombait donc à l'EARL : « *En statuant ainsi, alors qu'il incombait à l'EARL d'établir la volonté non équivoque des propriétaires de lui consentir directement un bail statutaire, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés.* ».

III. Un défaut de notification du départ à la retraite entraînant le maintien du statut du copreneur

Cass. Civ. 3^{ème}, 6 mai 2021 n°20-14.381

La Cour de cassation dans un arrêt rendu le 6 mai 2021 a jugé que l'épouse copreneuse ne pouvait, seule, céder son droit au bail au profit de son fils, sans avoir auparavant eu recours au dispositif légal lui permettant de reprendre le bail de son seul chef suite au départ à la retraite de son époux.

Dans les faits, un bail rural a été conclu le 21 septembre 2001 pour une durée de 18 ans, au profit de Monsieur et Madame E, copreneurs solidaire et indivisible.

Le 12 janvier 2017, Monsieur informe le bailleur de son départ à la retraite et de la poursuite d'activité par son épouse seule, sans faire état d'une résiliation de bail de son chef. De surcroit les époux demandent au bailleur la cession amiable du bail au profit de leurs fils, membre de la SCEA depuis 2008. Le bailleur refuse. Madame seule demande la cession par voie judiciaire du bail conformément aux dispositions de l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime devant le tribunal paritaire des baux ruraux. La cour d'appel d'Amiens dans un arrêt du 14 janvier 2020, déclare la demande de l'épouse irrecevable au motif que la demande aurait dû être faite du chef des deux époux cotitulaires du bail, « *le seul départ en retraite de l'un des preneurs ne met pas fin au bail de son chef* » En effet, l'article L.411-33 du code rural et de la pêche maritime impose un formalisme strict à respecter pour résilier le bail du copreneur sortant afin qu'il ne reste qu'un seul preneur.

En l'espèce Monsieur E a simplement notifié son départ à la retraite mais n'a pas demandé la résiliation du bail de son chef, permettant à son épouse de continuer le bail sous son seul nom.

La question posée à la Cour de cassation fut de savoir si le défaut de formalisme de l'article L.411-33 du Code rural et de la pêche maritime relatif à la notification du départ en congé d'un copreneur a pour conséquence le maintien de son statut.

La Cour de cassation confirme, dans l'arrêt du 6 mai 2021, la décision de la Cour d'appel, aux termes de laquelle, en présence de co-preneurs, le bail continue au nom des deux malgré le départ à la retraite d'un d'eux, si le formalisme imposé par l'article L.411-33 du code rural et de la pêche maritime n'est pas respecté. Elle rejette donc le pourvoi au motif que : « *ayant constaté que le bail liait M. et Mme [E] en qualité de copreneurs indivisibles et solidaires et retenu souverainement qu'il n'était pas établi que M. [E] eût régulièrement notifié au bailleur sa décision de résilier partiellement ce titre à l'âge de sa retraite, ni que son épouse eût elle-même recours au dispositif légal de continuation de l'exploitation à son seul nom, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, en a exactement déduit que Mme [E] n'avait pas qualité pour demander, de son seul chef, l'autorisation de céder ce bail.* »

Madame E ne pouvait donc pas demander seule, la cession par voie judiciaire du bail.

CONSEIL PRATIQUE

Suite au départ à la retraite d'un copreneur, il convient pour le notaire de s'assurer du respect préalable du formalisme de l'article L411-33 du Code rural et de la pêche maritime. Cet arrêt rendu lors d'une cession de bail pourrait surement trouver à s'appliquer en matière de vente si la notification préalable n'a pas été régulièrement effectuée à chacun des copreneurs. La notification semblerait nécessaire, même si l'exercice du droit de préemption par le retraité qui a perdu sa qualité d'exploitant paraît infondée.

IV. Proposition de loi foncière Sempastous en date du 22 septembre 2021

Si l'accès à la terre en direct par une personne physique ou morale est aujourd'hui bien encadré (droit de préemption, droit priorité, autorisation d'exploiter...), il n'en va pas de même lorsque le foncier est détenu au travers d'une structure sociétaire. En effet, si les cessions de titre de société détenant du foncier doivent faire l'objet d'une notification pour information à la SAFER, elle n'ouvre droit à préemption qu'en cas de cession de la totalité des titres d'une société. Ce dernier est le seul réel outil de régulation du marché foncier.

La proposition de loi foncière Sempastous vise donc à instaurer un réel contrôle par le préfet, via la SAFER des opérations sur les titres de société. En effet, la proposition imposerait une **nouvelle autorisation** préfectorale (en parallèle ou en complément tant du droit de préemption de la SAFER déjà existant que de l'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures). Cette demande d'autorisation s'appliquerait à tout type de sociétés qui possède ou exploite des immeubles à usage ou à vocation agricole dépassant un certain seuil afin d'éviter la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres.

Cette proposition de loi foncière visant à lutter contre l'accaparement ou la concentration des terres agricoles entre les mêmes mains a été adoptée en première lecture à l'assemblée nationale le 26 mai 2021 et vient d'être adoptée par le sénat le 3 novembre 2021.

Les quatre grands objectifs principaux visés par le rapporteur du sénat sont les suivants :

« 1 Assurer la territorialisation de la procédure de contrôle pour rapprocher la décision du terrain et la redescendre au niveau du préfet de département.

2 Modifier le champ du contrôle afin de le recentrer sur les objectifs annoncés de lutte contre l'accaparement foncier et la concentration excessive. La commission a notamment relevé le seuil de surface considérée comme excessive.

3 Garantir la transparence de la procédure et asseoir sa légitimité. Sur proposition du rapporteur, la commission a par exemple prévu que, sur les quelques dizaines de dossiers instruits par elles chaque année, les SAFER ne pourront intervenir à titre commercial, afin d'éviter tout problème lié à leur "double mission" de régulateur et d'opérateur.

4 Prévoir une évaluation qualitative et quantitative du dispositif sous trois ans, afin le cas échéant de faire évoluer la procédure, et d'organiser une remontée d'informations précieuses sur les dynamiques du marché foncier agricole. »

Il conviendra donc à la profession notariale de suivre l'évolution de cette proposition afin d'en maîtriser toutes les dispositions.