



LOU NOTARI
MONTPELLIER

XXVIX^{ème} VEILLE JURIDIQUE

Période du 1^{er} novembre 2020 au 1^{er} mars 2021

Master II Droit Notarial
Promotion 2020-2021



REMERCIEMENTS

L'ensemble de la Promotion du Master II Droit Notarial et l'association Lou Notari remercient leurs sponsors pour leur confiance et leur soutien à la réalisation de la XXVIII^{ème} veille juridique.



Généalogistes spécialisés dans la recherche d'héritiers, de vérification de dévolutions successorales et de localisation de personnes, au service des notaires et de tous.



Partenaire des notaires depuis plus de 30 ans, logiciels et services répondants aux besoins spécifiques de la profession notariale. Premier éditeur français de logiciels pour le notariat.

PARTIE II : LES ACTES COURANTS

I. L'IMPOSSIBILITE POUR LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL DE PREEMPTER SEPAREMENT DES PARCELLES DONT SEULE LA VENTE EN BLOC A ETE AUTORISEE PAR LE JUGE-COMMISSAIRE

➤ *Cass. Civ. 3^{ème}, 12 novembre 2020, n°19-21914*

Par cet arrêt, la Cour de cassation est venue préciser que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) n'est pas recevable à préempter en plusieurs lots des parcelles

dont le juge-commissaire, dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire, a autorisé la seule vente en bloc.

En l'espèce, par une ordonnance en date du 16 janvier 2014, le mandataire liquidateur a été autorisé à céder en bloc les immeubles dépendant de la liquidation. Le 6 août 2014, le notaire instrumentaire a adressé l'intention d'aliéner à la SAFER.

Le 11 août 2014, la SAFER invoque la nullité de la déclaration d'aliéner au motif que certaines parcelles provenaient d'une précédente rétrocession. Le notaire adresse à la SAFER plusieurs déclarations d'intention d'aliéner. La SAFER exerce son droit de préemption seulement sur les parcelles ayant fait l'objet de la rétrocession.

Le 6 mars 2015, l'acquéreur évincé saisit le tribunal en forclusion des déclarations de préemption. La partie demanderesse se pourvoit en cassation faisant grief à la cour d'appel de déclarer la SAFER recevable en son exercice du droit de préemption.

La SAFER peut-elle préempter séparément des parcelles faisant l'objet d'une vente en bloc autorisée par le juge-commissaire ?

Par un *arrêt du 12 novembre 2020*, la Cour de cassation répond par la négative. Elle considère que l'exercice du droit de préemption par la SAFER ne peut avoir pour effet de modifier les conditions de la vente autorisée par le juge-commissaire puisqu'elles avaient été fixées par une ordonnance ayant acquis force de chose jugée.

La SAFER n'est donc pas recevable à préempter séparément, en un ou deux lots, des parcelles dont seule la vente en bloc avait été autorisée par le juge-commissaire.

II. LA PORTEE DE L’AFFICHAGE EN MAIRIE DE LA DECISION DE PREEMPTION DE LA SOCIETE D’AMENAGEMENT FONCIER ET D’ETABLISSEMENT RURAL

➤ ***Cass. Civ. 3^{ème}, 19 novembre 2020, n° 19-21469***

Par cet arrêt, la Cour de cassation a précisé la sanction encourue en cas de défaut d'affichage en mairie de la décision de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

En l'espèce, par acte du 17 avril 2015, une promesse de vente de trois parcelles de terre a été conclue. Le 24 août 2015, informée par le notaire instrumentaire de cette intention d'aliéner, la SAFER exerce son droit de préemption.

Les promettants et les bénéficiaires assignent la SAFER en annulation de la préemption pour défaut d'affichage en mairie.

La cour d'appel fait droit aux parties demanderesse en considérant qu'une telle irrégularité devait être sanctionnée par l'annulation de la décision de préemption. La SAFER forme un pourvoi contre cet arrêt.

La question posée aux juges du droit était de savoir si l'omission de cette formalité devait être sanctionnée par la nullité de la décision de préemption ?

Par un arrêt rendu le 19 novembre 2020, la Cour de cassation censure la cour d'appel en affirmant que le défaut d'affichage en mairie de la décision de préemption d'une SAFER n'a pas d'incidence sur la validité de la décision elle-même, l'affichage en mairie ayant pour seul effet de faire courir le délai de recours contentieux.

La sanction du défaut d'affichage en mairie de la décision de préemption est donc le report du point de départ du délai de recours contentieux et non la nullité de la décision.

III. L'INEXECUTION DES OBLIGATIONS DU REPRENEUR APPRECIEE DES L'AUTORISATION JUDICIAIRE DE CESSION DU BAIL

➤ *Cass. Civ. 3^{ème}, 3 décembre 2020, n°19-23990*

Par cet arrêt, la Cour de cassation s'est prononcée sur les conséquences de l'absence d'effet suspensif du pourvoi en cassation dirigé contre l'arrêt autorisant la cession d'un bail rural.

En l'espèce, des preneurs à bail rural s'étaient vus refuser le renouvellement de leur bail car ils avaient atteint l'âge de la retraite. Ils saisissent le tribunal paritaire des baux ruraux en autorisation de la cession du bail au profit de leur fils majeur. Un arrêt en date du 30 avril 2014 autorise la cession judiciaire du bail.

Par la suite, le bailleur, le 23 août 2017, saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en résiliation du bail cédé pour défaut d'exploitation effective par le cessionnaire. La cour d'appel, par un arrêt du 5 septembre 2019, déboute le bailleur au motif que le repreneur devait exploiter personnellement le fonds à compter du 8 octobre 2015, date de cession définitive, et non à compter du 30 avril 2014, date d'autorisation judiciaire de cession. Le bailleur se pourvoit en cassation.

A quelle date les juges saisis d'une demande en résiliation d'un bail rural pour défaut d'exploitation doivent-ils se placer pour apprécier l'inexécution alléguée ?

Par un *arrêt du 3 décembre 2020*, la troisième chambre civile de la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel de Pau au visa des **articles L. 411-35 du Code rural et 500 du Code de procédure civile**. Il ressort de ces textes d'une part, que « *le cessionnaire du bail doit, comme tout repreneur, se consacrer immédiatement à l'exploitation du bien* » et d'autre part, que la décision de justice autorisant la cession du bail « *n'est susceptible d'aucun recours suspensif d'exécution* ».

Ainsi, le repreneur du fonds donné à bail est tenu d'exécuter ses obligations dès la décision judiciaire autorisant la cession du bail.

En l'espèce, le repreneur devait donc exploiter personnellement le fonds à partir du 30 avril 2014, le pourvoi formé contre cet arrêt n'ayant aucun effet suspensif. Le bail rural étant un contrat synallagmatique, le bailleur sera tenu d'exécuter ses obligations à l'égard du repreneur à compter de la date autorisant la cession du bail.

IV. LES DROITS DE L'HERITIER DU BAILLEUR PRECISES

➤ Réponse ministérielle du 31 décembre 2020, n°18482

Le ministère de l'agriculture a eu à apporter des précisions concernant la reprise de terres agricoles en fermage sans conclusion de bail rural au préalable.

Précisément, la question était celle de savoir si la personne qui hérite de terres louées verbalement à des agriculteurs peut réclamer la rédaction d'un contrat de fermage lui permettant d'obtenir un fermage supérieur à celui existant et éventuellement la participation au paiement des impôts fonciers ?

Par une réponse ministérielle publiée au *Journal officiel du Sénat* le 31 décembre 2020, le ministre de l'agriculture a précisé les droits de l'héritier du bailleur.

Cette réponse ministérielle rappelle que les baux ruraux doivent en principe être conclus par écrit et qu'à défaut, lorsqu'ils sont conclus verbalement, ils sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions du contrat type établi dans chaque département.

Le changement de propriétaire faisant suite à un décès ne remet pas en cause la continuité du bail. Celui-ci court normalement jusqu'à son terme, sauf résiliation anticipée souhaitée par le bailleur ou le preneur.

Le renouvellement du bail est de plein droit et le bailleur ne peut s'y opposer que dans certaines hypothèses strictement définies. Toutefois, le bailleur peut intenter une action en révision du fermage lorsque le loyer est supérieur ou inférieur à au moins un dixième de sa valeur locative.

Par ailleurs, le bailleur et le preneur sont libres de convenir de modifications des conditions du bail antérieur et notamment du loyer mais à défaut d'accord entre les parties, il faudra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

En vertu de l'**article L. 415-3 du Code rural**, il est mis à la charge du preneur, au profit du bailleur, une fraction du montant global de la taxe foncière portant sur les biens pris à bail.