

## BAUX RURAUX



**Samuel CREVEL,**  
docteur en droit,  
associé à l'École de droit de la Sorbonne,  
avocat (cabinet Racine, Paris),  
codirecteur scientifique de la Revue de droit rural

### CONGÉ

#### ▲ 101 Le coup d'accordéon foncier : la fraude au congé pour reprise était presque parfaite ?

– Sauf agissements frauduleux du preneur, les conditions de fond du congé devant être appréciées à la date d'effet de celui-ci, le bailleur doit détenir une autorisation d'exploiter si, à cette date, la reprise a pour conséquence une réduction de la taille de l'exploitation du preneur en dessous du seuil d'agrandissement fixé par le schéma directeur régional des structures.

– Écho lointain d'un arrêt ancien porteur de la même solution, reflet d'une règle prétorienne bien établie, cette décision innove néanmoins en ce qu'elle entrouvre au bailleur une échappatoire à l'obligation d'obtenir une autorisation d'exploiter s'il démontre que le preneur a frauduleusement provoqué le passage en dessous du seuil.

– Sa portée reste néanmoins incertaine sachant que le juge judiciaire n'a qu'une prise limitée sur une réglementation administrative et qu'il n'est jamais prompt à caractériser la fraude.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mars 2020, n° 19-11.649 ; JurisData n° 2020-007204

**NOTE :** Il est à peine besoin de rappeler aux ruralistes quelle est aujourd'hui l'emprise, aussi souvent déplorée qu'elle est invoquée selon la position processuelle de qui en parle, du contrôle des structures sur le statut du fermage.

Il arrive néanmoins que la Cour de cassation marque des limites à l'envahissante réglementation administrative comme au travers de cet arrêt récent, par lequel elle a retenu que le contrôle des structures ne pouvait, en l'absence de disposition statutaire en ce sens, fonder à lui seul la résiliation du bail (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 juin 2019, n° 18-12.417 ; JurisData n° 2019-010899 ; RD rur. 2019, comm. 141, note H. Bosse-Platière).

On peut regarder l'arrêt présentement commenté comme étant, certes moins nettement, en creux, de la même farine.

Le bailleur de la cause avait délivré à son locataire un congé pour reprise.

Le locataire d'invoquer, à l'appui de sa contestation dudit congé, que son cocontractant et désormais adversaire devait obtenir une autorisation d'exploiter (dont il ne disposait pas) en tant que la reprise aurait pour conséquence de faire retomber la superficie de son exploitation en dessous du seuil d'agrandissement fixé par le schéma directeur départemental.

D'ordinaire, ce moyen, fondé sur l'article L. 331-2, I, 2<sup>o</sup>, a (« Sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes : 2<sup>o</sup> Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence : [...] De ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil »), ne donne pas matière à débat comme fondé sur un critère on ne peut plus objectif : la superficie de l'exploitation avant et après la reprise.

Mais, en l'espèce, le bailleur faisait valoir deux moyens inhabituels, tirés de ce constat que le locataire s'était, entre la délivrance du congé et sa date d'effet, adjoint une petite superficie petite (moins de deux hectares) mais telle que la superficie de son exploitation basculait en dessous du seuil d'agrandissement. Autrement dit, sans cette adjonction de superficie minimale mais opportune, l'exploitation du preneur serait restée, avant comme après la reprise, en dessous du seuil fatidique (étant rappelé que, tel que le texte est rédigé, avec l'emploi du verbe « ramener », lorsque l'exploitation du preneur est déjà inférieure au seuil d'agrandissement avant la reprise, l'autorisation n'est pas requise).

**En premier lieu**, le bailleur soutenait que pour l'appréciation de ce cas précis d'autorisation d'exploiter, la conséquence de la reprise sur l'exploitation du preneur devait être appréciée à la date de délivrance du congé.

En vain. La Cour de cassation d'approuver la cour d'appel d'avoir appliqué en l'espèce cette règle prétorienne, ancienne et bien connue, selon laquelle « les conditions de la reprise s'appréciaient à la date d'effet du congé ». Relativement à la condition de réduction de superficie de l'exploitation du destinataire du congé, cette position fait écho à un précédent relativement ancien et moins nettement rédigé (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mars 1988, n° 87-10.572 ; JurisData n° 1988-703403 ; Bull. civ. III, n° 63).

Il faut donc tenir pour acquis que toutes les conditions de fond (car les conditions de forme ressortent de l'acte tel qu'il a été délivré) d'un congé doivent être appréciées à la date où il produit effet, soit le terme du bail.

Aussi compréhensible soit-elle, il n'était pas non plus aberrant de prétendre vouloir apporter à cette règle une nuance pour ce qui concerne la condition de superficie dont il était question dans la mesure où, les faits de la cause l'ont d'ailleurs démontré, la réalisation de cette condition peut dépendre de la volonté du locataire, lequel peut agir, entre délivrance et prise d'effet du congé, sur la superficie de son exploitation pour que le bailleur devienne en devoir de solliciter une autorisation d'exploiter. Pour neutraliser cette potestativité (n'ayons pas peur des mots), force était de poser que la superficie pertinente est celle observée à la date de délivrance du congé. Ou bien de démontrer que la variation postérieure de superficie reposait sur une fraude...

**En second lieu** et surtout, le bailleur de la cause prétendait que c'était frauduleusement que le preneur s'était agrandi, après délivrance du congé, de cette petite superficie qui faisait toute la différence. Il en tirait cette conclusion, logique, qu'il convenait de considérer que la reprise n'était pas soumise à autorisation dans la mesure où celle-ci ne suffisait, à elle seule, à provoquer le basculement de l'exploitation du preneur en dessous du seuil dit d'agrandissement.

Les circonstances de fait, telles qu'elles ressortent du moyen annexé au pourvoi, étaient, il est vrai, troublantes, étant précisé que le locataire avait pris à bail la petite superficie auprès de sa propre belle-mère.

La Cour de cassation a pourtant écarté ce moyen qui s'est reposée comme usuellement sur les constatations souveraines du juge d'appel, lequel avait retenu que la fraude n'était pas suffisamment caractérisée.

Indépendamment des faits de l'espèce sur lesquels nous ne savons que peu de chose, l'arrêt conduit à penser que démontrée, la fraude aurait bien susceptible d'éviter au bailleur de devoir demander une autorisation d'exploiter et de lui procurer la validation du congé.

Pourquoi pas dira le civiliste : si la fraude corrompt tout, elle peut aussi avoir pour effet de neutraliser le jeu d'une réglementation dont l'application a été provoquée par les manœuvres du locataire.

Il n'en reste pas moins qu'objectivement, l'exploitation du locataire est bien « ramenée en dessous du seuil » d'agrandissement et le bailleur normalement tenu, au regard des dispositions administratives sus-rappelées, de solliciter une autorisation d'exploiter.

On peut néanmoins espérer que si une telle situation d'agrandissement/réduction de superficie leur était soumise, l'Administration puis le juge administratif sauraient, à l'instar du juge judiciaire, retenir la fraude et en tirer cette conséquence que point n'est requis pour le bailleur de solliciter une autorisation (des arrêts du Conseil d'État, certes prononcés en d'autres matières que le contrôle des structures, montrent que la fraude peut être prise en compte, mais, le plus souvent, pour fonder une : déchéance d'une autorisation obtenue frauduleusement. Par ex. : *CE, 30 mars 2016, n° 395702 : JurisData n° 2016-005859*).

Samuel CREVEL

Mots-Clés : Baux ruraux - Congé pour reprise - Fraude

## RÉSILIATION

### 102 Avis de disparition de l'article L. 324-11 du Code rural et de la pêche maritime

- Cet article, qui régissait les conditions de la mise à disposition d'un bien loué à une EARL par des dispositions particulières a été abrogé par l'ordonnance du 13 juillet 2006.
- La Cour de cassation en a tiré cette conséquence que ce texte ne pouvait faire l'objet d'une QPC en tant qu'il n'était pas applicable, à raison de son abrogation, au litige à l'occasion duquel cette question avait été posée.
- Présentant un intérêt purement historique, cet arrêt vaut néanmoins pour rappeler qu'il existe encore des règles dérogatoires de la sorte pour les GAEC.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mars 2020, n° 19-22.396, QPC : *JurisData n° 2020-003779*

**NOTE :** Le litige soumis à la Cour de cassation présentait a priori une physionomie factuelle classique, qui ne laissait pas augurer la formulation incidente d'une QPC.

Soit un bailleur qui poursuivait la résiliation d'un bail, mis à la disposition d'une EARL par les copreneurs, au motif que l'un d'eux ne participait tellement plus à la mise en valeur des biens loués dans le cadre de ladite société qu'il n'en était même plus l'associé.

Il ressort de l'arrêt commenté que cette action était fondée sur les dispositions de l'article L. 324-11 du Code rural et de la pêche maritime.

Pour mémoire (pour ne pas dire in memoriam), ce texte aménageait, pour les EARL, un régime particulier pour les mises à disposition de biens loués, résultant de la mise à l'écart d'une partie des dispositions communes de l'article L. 411-37 du même code. Il était ainsi rédigé : « L'article L. 411-37 relatif à l'adhésion des preneurs à ferme à des sociétés d'exploitation agricole est applicable à l'exploitation agricole à responsabilité limitée, à l'exception des cinq dernières phrases du troisième alinéa ».

Il en résultait concrètement qu'à la différence du droit commun, en cas de défaut d'exploitation personnelle du preneur, le bail était susceptible d'être résilié sans qu'il soit besoin pour le bailleur de mettre préalablement son cocontractant de régulariser sa situation (soit en mettant fin à la mise à disposition, soit en se mettant enfin au travail dans le cadre de la société).

Quoiqu'expressément abrogé par l'article 15 de l'ordonnance du 13 juillet 2013 (*Ord. n° 2006-870, 13 juill. 2013 relative au statut*

*du fermage et modifiant le Code rural*), ce texte était invoqué par le bailleur de la cause avec l'article L. 411-37.

Le juge d'appel a accueilli la demande de résiliation.

Les preneurs de former un pourvoi contre cet arrêt sur lequel ils ont greffé une question prioritaire de constitutionnalité visant l'article L. 324-11. À l'appui de celle-ci, ils faisaient valoir que ce texte portait atteinte au principe d'égalité garanti par l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

Le raisonnement portait car, au vrai, il est difficile de comprendre pourquoi l'EARL bénéficiait d'un régime différent, plus favorable au bailleur, que celui applicable aux mises à disposition au profit d'autres types de sociétés (le GAEC étant mis à part).

La Cour de cassation n'a pas eu l'occasion d'en juger considérant que ce texte n'était plus applicable au litige comme abrogé à la date d'introduction, en 2016, de l'action en résiliation. La jurisprudence postulant l'« application immédiate de la loi nouvelle aux effets légaux de situations en cours », qui ouvre une dérogation au principe de survie de la loi ancienne, peut en effet être étendue aux conditions légales d'une action en résiliation du contrat (sur cette jurisprudence, V. *La Cour de cassation, gardienne de l'application de la loi dans le temps, in Rapp. annuel de la Cour de cassation, « Le temps », 2014*). Il est également permis de considérer que les dispositions dont on parle sont de nature procédurale et comme telles également d'application immédiate en tant qu'elles régissent les modalités de l'action en résiliation.

Quel que soit le raisonnement suivi, l'« applicabilité au litige » du texte visé par la question prioritaire étant une condition de recevabilité de celle-ci aux termes de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958, celle objet de l'arrêt commenté n'a, sans surprise, pas été transmise.

Mais la problématique soulevée par l'arrêt n'est pas totalement ancrée dans le passé ; elle rappelle au praticien des sociétés agricoles que l'article L. 323-14 organise encore un régime partiellement dérogatoire pour les mises à disposition au profit des GAEC.

Cette disposition ne paraît, avec son obligation d'aviser le bailleur, pas s'éloigner beaucoup du « droit commun de la mise à disposition » ressortant de l'article L. 411-37 : « Le preneur à ferme qui adhère à un groupement agricole d'exploitation en commun peut faire exploiter par ce groupement tout ou partie des biens dont il est locataire pour une durée qui ne peut être supérieure à celle du bail dont il est titulaire. Il en avise alors, par lettre recommandée, avec accusé de réception, le propriétaire ».

La Cour de cassation a pourtant déjà déduit de l'existence de ce texte parallèle que la sanction portée par l'article L. 411-37 en cas de défaut d'avis, soit la résiliation du bail, n'était pas applicable aux mises à disposition consenties au profit d'un GAEC (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 juill. 1996, n° 94-20.437 : JurisData n° 1996-003323* : « Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la baillesse établit la preuve que M<sup>me</sup> X. a apporté en jouissance, à un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), les terres louées, sans en aviser la propriétaire, en violation de l'obligation d'information préalable que lui impose l'article L. 411-37 du Code rural, et que les manquements à ses obligations constituent la preneuse de mauvaise foi et lui interdisent de solliciter une régularisation, a posteriori, par le biais d'une demande d'autorisation judiciaire au profit de son fils ; Qu'en statuant ainsi, alors que la mise à disposition, par le preneur adhérent à un GAEC, des biens loués, est régie par les dispositions de l'article L. 323-14 du Code rural, la cour d'appel a violé les textes susvisés »).

S'il est vrai qu'aujourd'hui, tels que les articles L. 411-37 et L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime ont été respectivement amendés par la loi du 9 juillet 1999 et l'ordonnance du 13 juillet 2006, cette résiliation est devenue relativement théorique, il n'en reste pas moins que l'article L. 323-14 du même code demeure avec son embryon de régime spécial de mise à disposition.

Le commentateur avoue être assez curieux de connaître le résultat d'une QPC qui, rédigée dans les mêmes termes que celle qui vient de faire long feu, aurait pour objet l'article L. 324-13...

Samuel CREVEL

Mots-Clés : Baux ruraux - Résiliation - C. rur., art. L ; 324-11 anc. 6 QPC

## STATUT DU FERMAGE ET CONCESSION TEMPORAIRE

### 103 Réservées (pour l'aménagement) mais pas sacrifiées (pour l'agriculture)

– Doit être requalifiée en bail rural et soumise au statut du fermage la concession temporaire de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme consentie à un exploitant agricole à propos de terres dépendant d'une réserve foncière constituée pour un projet abandonné.

– Cet arrêt est porteur d'une solution inédite et méritant approbation comme reposant sur la sage maxime : *cessante causa, cessat effectus* (la cause disparaissant, l'effet cesse).

– Il devrait inciter les personnes publiques à créer puis à entretenir les réserves foncières avec davantage de circonspection. Il va être néanmoins difficile pour les exploitants bénéficiaires d'une concession temporaire de démontrer que les projets publics à l'origine de la constitution des réserves sont bel et bien abandonnés et pas seulement en sommeil.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 févr. 2020, n° 18-24.772 : JurisData n° 2020-002479

**NOTE :** Depuis un arrêt du 10 janvier 2007 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 janv. 2007, n° 06-11.130 : JurisData n° 2007-036872 ; RD rur. 2007, comm. 1, note S. Crevel), le ruraliste tient pour acquis que les parcelles agricoles qui intègrent une réserve foncière ne sauraient être exploitées par un agriculteur en vertu d'un bail rural « statutaire » pour reprendre la terminologie actuelle de la Cour de cassation.

Cette exclusion du statut repose cumulativement, d'une part, sur l'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime et, d'autre part, sur l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme.

Le premier de ces textes soustrait au statut « les conventions conclues en application de dispositions législatives particulières » ; le second permet aux personnes publiques ayant acquis des biens pour se constituer une réserve foncière des « concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive ».

Mais ni la réglementation des réserves foncières contenue aux articles L. 221-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ni l'arrêt précité n'apprennent ce que deviennent ces « concessions temporaires » si le projet d'aménagement en vue duquel la réserve a été constituée (projet devant correspondre aux – très larges – objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme auquel renvoie l'article L. 221-1 du même code : « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ») n'est plus d'actualité, se périmé.

La loi se contente en effet de décrire positivement, et c'est légitime, comment s'achève la concession lorsque le besoin se fait sentir de mettre fin à l'occupation des terres par le concession-

naire pour mener à bien le projet public (l'article L. 221-2 précité organise notamment un dispositif de préavis nettement orienté, et l'on doit s'en réjouir, vers l'agriculture pour reposer, selon les cas, sur l'« année culturale » et autre « levée des récoltes »).

L'arrêt présentement commenté, logiquement publié au bulletin, nous éclaire pour la première fois sur cette « issue malheureuse » pour la personne publique initiatrice de la réserve.

Sa lecture nous apprend qu'un établissement public foncier (EPF) avait acquis des parcelles de terres agricoles en vue de la constitution d'une zone d'aménagement différée (ZAD), parcelles concédées temporairement à un agriculteur pendant 10 années, que lorsqu'il s'est avéré que le projet était voué à l'échec, le propriétaire a conçu de vendre lesdites terres à la SAFER locale (il existe souvent un partenariat étroit entre SAFER et EPF) et que requis de quitter les lieux avant cette aliénation, le concessionnaire d'agir aux fins de voir requalifier la concession en bail rural.

On imagine bien que l'EPF et la SAFER invoquaient les dispositions de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme pour résister à cette prétention.

Victorieuse devant le juge d'appel (CA Rouen, 20 sept. 2018), la thèse publiciste et dérogoire échoua en cause de cassation. Selon le juge du droit, la cour d'appel, qui avait relevé que le projet d'aménagement de la ZAD justifiant la réserve était abandonné, aurait dû en déduire que les biens n'étaient pas repris en vue de leur « utilisation définitive » au sens de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme et, partant, que le « statut d'ordre public des baux ruraux » devait retrouver son empire.

Cet heureux rétablissement du statut résulte d'une lecture en creux des dispositions du Code de l'urbanisme doublée d'une application de la maxime *cessante causa, cessat effectus* (la cause disparaissant, l'effet cesse) : le régime dérogoire (au statut, dont le caractère d'ordre public a été opportunément rappelé) n'a vocation à s'appliquer qu'autant que le projet d'aménagement demeure ; une fois son abandon avéré pour une quelconque raison, le « droit commun de la location d'immeubles ruraux » doit être rétabli.

Cet arrêt en rappelle *mutatis mutandis* un autre, aux termes duquel la Cour de cassation avait requalifié le bail dérogoire consenti, sur le fondement de l'article L. 142-4 du Code rural et de la pêche maritime, par une SAFER en bail statutaire, étant constaté que celle-ci avait manqué de rétrocéder le bien loué dans les 5 années de son acquisition comme prescrit par ce texte (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 mars 1996, n° 93-21.283 : JurisData n° 1996-001030).

Les personnes publiques devront en tirer les conséquences, qui veilleront dorénavant, pour ne pas voir leurs biens retenus dans les liens statutaires, à ne pas laisser perdurer une concession temporaire si elles pressentent que le projet d'aménagement qui porte la réserve foncière est voué à l'échec. Plus en amont, il est à espérer que cette jurisprudence les incitera à faire preuve de plus de circonspection avant que de créer une réserve foncière.

Symétriquement, les concessionnaires temporaires des biens issus d'une réserve foncière seront avisés de se tenir au courant de l'avancée du projet d'aménagement qui leur a été annoncé. On peut leur souhaiter, lorsqu'il leur sera demandé de quitter les lieux, d'être en possibilité de prouver, à l'instar concessionnaire de la cause, que le projet est bien abandonné définitivement et non pas simplement mis en sommeil comme seront sans doute tentées de le soutenir les personnes publiques propriétaires des biens « réservés ».

Samuel CREVEL

**Mots-Clés :** Baux ruraux - Statut du fermage - Concession temporaire