

# PPR INFO

19 novembre 2021

## ◆ Calendrier FNPPR 2021 :

Conseil d'administration :

- Mardi 2 mars
- Mardi 15 juin
- Jeudi 2 septembre
- Mardi 23 novembre

Assemblée Générale :

- Mercredi 26 mai 2021
- Lundi 4 octobre 2021

Conseil National :

- Jeudi 16 décembre

## ◆ Calendrier de parution *La Propriété Privée Rurale* :

- N°468 : parue fin février
- N°469 : parue fin mars
- n°470 : parue fin mai
- n°471 : parue fin juillet
- n°472 : parue mi-octobre
- n°473 : début décembre

## ◆ La PPL Sempastous à la séance du Sénat du 3 novembre

Devant le Sénat, le ministre de l'agriculture Julien Denormandie a réaffirmé et assumé son choix de donner autant de responsabilité aux SAFER pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétales

Le rapporteur Olivier Rietmann (LR, Haute Saône) a répondu que s'il voyait bien la nécessité d'éviter la constitution d'exploitation de taille disproportionnée, il n'en était pas moins nécessaire de préserver une certaine fluidité du marché foncier et des surfaces répondant aux conditions économiques concurrentielles.

Le rapporteur a aussi constaté que les services de l'Etat n'avaient plus suffisamment de capacité pour instruire des dossiers supplémentaires mais que si l'on confiait leur instruction aux SAFER, il convenait de prendre des précautions pour encadrer

leur action sur le terrain, sachant qu'une même entité ne saurait être à la fois instructrice, intéressée commercialement et exemptée de tout contrôle. A cet effet la commission des affaires économiques du Sénat a proposé de supprimer la possibilité pour les SAFER d'intervenir commercialement durant les 9 années qui suivent son instruction des dossiers. Cette interdiction d'intervenir a été votée malgré l'opposition du ministre.

Par ailleurs, le rapporteur a fait remarquer que le seuil plancher de déclenchement du contrôle de la cession des parts sociétaires, fixé à 1 fois la SAU moyenne de la région ne lui paraissait pas être à un niveau dit « excessif » et que la moindre des choses était de le mettre au minimum à 2 fois la SAURM, seuil qui fut voté par le Sénat et qu'il serait sain de consulter les organismes professionnels de l'activité

concernée par le projet.

En revanche, la proposition de la commission d'instaurer une publicité des travaux d'instruction n'a pas été retenue.

Nous avons pu remarquer que la Présidente de la commission des Affaires économiques, Madame Sophie Primas est intervenue plusieurs fois pendant le débat pour soutenir le rapporteur.

En conclusion, Monsieur le rapporteur a manifestement retenu notre argumentation concernant les risques de conflit d'intérêt et de manque de déontologie de la part d'instructeur/opérateur (contrairement au milieu financier pourtant si décrié mais surveillé par une autorité de marché qui, elle, n'intervient pas sur le marché). Cette intervention a aussi été appuyée par des sénateurs à qui nous avons fait part de nos préoccupations. (...)

## ◆ La PPL Sempastous à la séance du Sénat du 3 novembre (suite)

La PPL Sempastous va donc maintenant passer en commission mixte le 1<sup>er</sup> ou 6 décembre et sera définitivement adoptée en cas

de compromis entre les députés et sénateurs ou, en l'absence d'accord, renvoyée (mais quand ? le calendrier de fin de mandature

présidentielle étant très chargé).

A suivre...

## ◆ L'obligation d'information au bailleur en cas de cessation d'activité de l'un des copreneurs

Aussi sévère que cela puisse paraître pour le preneur (une fois n'est pas coutume !), la Cour de cassation confirme sa position de mars dernier concernant les conséquences de l'absence d'information au bailleur lorsque l'un des copreneurs cesse d'exploiter. Ce manquement constitue une faute susceptible d'entraîner la résiliation du bail.

La Cour de cassation rappelle que l'article L.411-31 du Code rural et

de la pêche maritime permet au bailleur de demander la résiliation du bail en cas de violation de l'article L.411-35 qui énonce que « *lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom.* »

La Cour précise enfin que ce dispositif, issu de la loi du 13 octobre 2014, s'applique aux baux en cours et que, si l'un des copreneurs a cessé de participer à l'exploitation avant la date de la publication de cette loi, le délai de trois mois mentionné au troisième alinéa de l'article L. 411-35 commence à courir à compter de cette date.

Cour de cassation, 3 novembre 2021, n° 20-10.393

## ◆ Conseil National 2021

**RAPPEL :** La date du Conseil National est fixée au jeudi 16 décembre 2021 et se tiendra à Paris. Ce sera enfin l'occasion de nous retrouver physiquement.

Tous les Présidents départementaux sont invités et peuvent venir accompagnés.

## ◆ Préciser le déménagement dans le congé reprise

Lorsqu'un bailleur délivre un congé reprise, il doit, conformément aux articles L.411-59 et L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime justifier qu'il remplit la condition d'habitation du bien repris et l'indiquer précisément dans le congé.

La Cour de cassation exerce un contrôle renforcé à ce sujet. En effet, elle considère que la seule indication de l'adresse du bénéficiaire au jour de la délivrance est insuffisante (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 juin 2013, n° 12-20.664*) et que le bailleur doit préciser avec exactitude l'habitation qu'il occupera après

la reprise afin que le fermier puisse apprécier si la condition est bien remplie (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2015, n° 13-26.701*).

Dans un arrêt récent, un propriétaire a délivré congé en mentionnant un lieu d'habitation. Il a ensuite déménagé dans la même commune, toujours à proximité de l'exploitation. La Cour d'appel ne s'est pas opposée à la validité du congé puisque le preneur en avait connaissance et qu'il ne justifiait pas d'un préjudice tiré de l'indication erronée. Dans sa lignée, la Cour de cassation par un arrêt en date du 3 novembre

2021, a censuré la position de la Cour d'appel en considérant que les mentions du congé relatives à l'habitation étaient, à la date de la délivrance de l'acte, affectées d'une incertitude sur la permanence de l'engagement pris par le bailleur, laquelle ne permettait pas de vérifier que les conditions de la reprise étaient réunies.

En cas de changement d'habitation à venir, le bailleur a donc tout intérêt à le préciser dans le congé.

*Cour de cassation, 3 novembre 2021, n° 20-17.624*

## ◆ Victoire du SDPPR du Finistère contre une procédure de remise en valeur des terres incultes et manifestement sous exploitées

Sur la commune de Moëlan sur Mer, une procédure de remise en valeur des terres incultes a été initiée en 2014 par le Conseil départemental sur une superficie de 120 ha (1251 parcelles cadastrales).

Le 6 décembre 2019, le Tribunal Administratif de Rennes a annulé, à la demande du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale du Finistère, la délibération du Conseil départemental au mo-

tif que l'ensemble des propriétaires concernés n'avaient pas été régulièrement informés et n'avaient pas pu présenter leurs observations sur le projet d'état des fonds et de remise en valeur des terres agricoles. Le Tribunal a estimé que l'irrégularité de la procédure a entaché d'illégalité la décision du Conseil Départemental. Le Conseil Départemental a fait appel de ce jugement.

La Cour Administrative d'Appel de

Nantes vient à nouveau de donner raison au SDPPR du Finistère par un arrêt du 15 octobre 2021 en confirmant le jugement du Tribunal Administratif (arrêt en pièce jointe) et en rejetant la demande du Conseil départemental.

Bravo au SDPPR 29 et à sa présidente Hélène Beau de Kerguern !