

PPR INFO

23 décembre 2021

◆ Calendrier FNPPR 2022 :

Conseil d'administration :

- Mercredi 30 mars
- Mercredi 15 juin
- Mardi 6 septembre
- Mercredi 16 novembre

Assemblée Générale :

- Mardi 10 mai 2022

◆ Calendrier de parution 2022 La Propriété Privée Rurale :

- N°474 : fin janvier
- N°475 : fin mars
- n°476 : fin mai
- n°477 : fin juillet
- n°478 : mi-octobre
- n°479 : début décembre

◆ Félicitations au SDPPR du Finistère !

A la suite de la décision de la Cour Administrative d'Appel de Nantes concernant une procédure de remise en valeur des terres incultes initiée en 2014 par le Conseil départemental (voir PPR INFO n°11) le SDPPR du Finistère a fait entendre la voix des propriétaires ruraux dans un reportage du journal de 20h de France 2.

Félicitations à Mme Beau de Kerguern pour son investis-

sement pour la propriété privée rurale !

Le reportage est à retrouver dans le journal de 20h du 1er décembre à partir de 35 minutes :

<https://www.france.tv/france-2/journal-20h00/2918375-edition-du-mercredi-1-decembre-2021.html>

La prochaine revue traitera également de ce dossier en donnant la parole à Me Halna du Fretay, avocate du SDPPR 29.

◆ Indemnité du preneur sortant : les améliorations financées par un tiers n'y dérogent pas

L'article L.411-69 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. ». Cependant lorsque les travaux n'ont pas été financés par le preneur lui-même mais par un tiers,

une indemnité est-elle due par le bailleur ?

Dans une telle situation, les juges de la Cour de Cassation ont répondu que « les bâtiments avaient été érigés et les travaux accomplis régulièrement par le preneur sur les biens pris à bail, de sorte que les conditions de l'indemnisation totale de celui-ci étaient réunies ». Pour calculer l'indemnité, les juges ne se fondent pas sur l'origine

des financements des travaux mais sur le fait que c'est bel et bien le preneur qui les a effectués. Peu importe l'origine des financements, l'indemnité est due. Quant au tiers ayant financé ces améliorations, il pourra en demander le remboursement au preneur.

En savoir plus sur :

Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 17 novembre 2021, n° 20-10.389

◆ Congé pour exploiter : 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 bien 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^e 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 d'habitation est bien remplie (*Cass. 3^e 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. Mais 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 intérêt à le préciser dans le congé !

En savoir plus sur :

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

L'équipe de la rue de Tournon vous souhaite un très joyeux Noël et une bonne année 2022

