



RAPPORT DE Mme DAVOINE, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDIAIRE

Arrêt n° 615 du 14 novembre 2024 (B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-18.575

Décision attaquée : 16 mai 2023 de la cour d'appel de Versailles

M. [M] [J]

C/

M. [R] [J]

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par acte du 7 décembre 2001, M. [M] [J] et son épouse, [Z] [J], ont donné à bail à long terme diverses parcelles à l'un de leurs fils, M. [R] [J].

A la suite du décès de [Z] [J], M. [M] [J] ayant opté pour 1/4 de la succession en toute propriété et les 3/4 en usufruit, les parcelles données à bail sont devenues la propriété de :

- M. [M] [J] pour 5/8èmes en pleine propriété et 3/8èmes en usufruit ;
- MM. [R] et [T] [J], Mme [F] [J] pour 1/8ème en nue-propriété chacun.

Par acte du 23 avril 2018, M. [M] [J] a donné congé à M. [R] [J] pour le 31 octobre 2019 aux fins de reprise pour exploitation par son autre fils, M. [T] [J].

Le 16 août 2019, M. [R] [J] a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Chartres en annulation du congé.

Par jugement contradictoire du 15 janvier 2021, le tribunal paritaire des baux ruraux de Chartres a principalement :

- **déclaré nul et de nul effet le congé délivré pour reprise à M. [R] [J],**
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires, notamment celle concernant la répétition de l'indu.

Par arrêt de du 16 mai 2023, la cour d'appel de Versailles a principalement confirmé le jugement déferé en ses dispositions.

MM. [M] et [T] [J] se sont pourvus en cassation par déclaration du 17 juillet 2023.

Ils ont déposé le 17 novembre 2023 un **mémoire ampliatif** aux termes duquel ils sollicitent la condamnation de M. [R] [J] à leur payer la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [R] [J] a déposé le 17 janvier 2024 un **mémoire en défense** aux termes duquel il sollicite la condamnation *in solidum* MM. [M] et [T] [J] à lui payer la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

MM. [M] et [T] [J] ont déposé le 12 juin 2024 un **mémoire complémentaire**.

2 - Analyse succincte des moyens

Le pourvoi est articulé en **un moyen en deux branches**.

MM. [M] et [T] [J] font grief à l'arrêt de déclarer nul et de nul effet le congé délivré pour reprise le 23 avril 2018 et de rejeter toutes leurs demandes, alors :

« 1°/ que le bénéficiaire de la reprise, qui doit justifier de la conformité de sa situation au regard du contrôle des structures, **peut valablement prétendre au bénéfice du régime de la déclaration préalable, quel que soit le titre en vertu duquel il exploitera les biens objet du congé pour reprise** ; qu'en retenant, pour dire que M. [T] [J] ne pouvait bénéficier du régime de la déclaration préalable et par conséquent annuler le congé pour reprise, qu'il n'était pas justifié que le mode de mise à disposition des biens objet de la reprise consisterait en une donation, une location, une vente ou une succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré, **quand, en l'absence de bail, les exposants exposaient que les terres seraient exploitées dans le cadre d'un prêt à usage ou en qualité d'indivisaire**, la cour d'appel a violé les articles L. 331-1 et L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles L. 411-58 et L. 411-59 du même code ;

2°/ **que le régime de la déclaration préalable peut s'appliquer à la mise en valeur d'un bien agricole de famille reçu par succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus** ; qu'en retenant, pour dire que M. [T] [J] ne pouvait bénéficier du régime de la déclaration préalable et par conséquent annuler le congé pour reprise, qu'il ne justifiait pas avec son père que le mode de mise à disposition des biens objet de la reprise consisterait en une donation, une location,

une vente ou une succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré, après avoir pourtant constaté qu'ils exposaient qu'à défaut de bail, les biens pourraient être exploités par M. [T] [J] en qualité d'indivisaire des biens, qualité qui était la sienne à la suite du décès de sa mère, **ce dont il résultait qu'ils avaient été reçus par succession**, la cour d'appel a violé les articles L. 331-1 et L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, ensemble les articles L. 411-58 et L. 411-59 du même code. »

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

- Champ d'application du régime de la déclaration au titre du contrôle des structures :

* Le bénéficiaire d'un congé pour reprise peut-il bénéficier du régime déclaratif si le bien agricole sera exploité dans le cadre d'un prêt à usage (commodat) consenti par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus ?

* La qualité d'indivisaire fait-elle obstacle au bénéfice du régime déclaratif ? Le bénéficiaire d'un congé pour reprise ayant reçu par succession une quote-part indivise de la nue-propriété du bien agricole à mettre en valeur peut-il bénéficier du régime déclaratif ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

L'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime prévoit que le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou **d'un descendant majeur** ou mineur émancipé.

Il est admis que **l'exercice du droit de reprise par un usufruitier n'impliquant pas l'obligation pour celui-ci de conclure un bail au profit du bénéficiaire de la reprise d'un fonds rural, doit être écarté le moyen soutenant que l'usufruitier ne pouvait, en raison de cette obligation, donner seul congé¹**. Dans le même sens, fait une exacte application des dispositions de l'article L. 411-58 du code rural, la cour d'appel qui déclare valable un congé, délivré par l'ensemble des indivisaires, pour reprise au profit de l'un des coindivisaires et du conjoint des autres indivisaires².

L'article L. 411-59 du code rural et de la pêche maritime précise les conditions que doit remplir le bénéficiaire de la reprise :

« Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

¹ 3e Civ., 16 mars 1988, pourvoi n° 86-16.995, Bulletin 1988 III N° 61

² 3e Civ., 8 novembre 1995, pourvoi n° 93-19.176, Bulletin 1995 III N° 227

Le bénéficiaire de la reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe.

Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions. »

Ainsi, la reprise est subordonnée à plusieurs conditions que doit respecter son bénéficiaire :

- exploitation personnelle pendant au moins neuf ans à compter de la reprise ;
- **respect des dispositions concernant le contrôle des structures prévues aux articles L. 331-1 à L. 331-12 du code rural et de la pêche maritime, complétées par les articles R. 331-1 à R. 331-12³ ;**
- possession du cheptel et du matériel nécessaires ou, à défaut, des moyens de les acquérir ;
- habitation dans les bâtiments repris ou à proximité du fonds.

Dans le cadre du contrôle *a priori* du congé aux fins de reprise pour exploiter, il appartient au bénéficiaire de la reprise de justifier qu'il remplit les conditions imposées par les textes⁴. De plus, **les conditions de la reprise doivent s'apprécier à la date d'effet du congé⁵. En particulier, l'état de la réglementation des structures applicable doit être apprécié à la date à laquelle le congé doit prendre effet⁶.**

³ Cette condition, visée à l'article L. 411-59, alinéa 5, était autrefois plus clairement énoncée à l'article L. 411-58, alinéa 5 : « Si l'opération envisagée est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre VII du livre Ier du code rural concernant le contrôle des structures des exploitations agricoles, la reprise ne peut être obtenue que si cette autorisation a été accordée. Si la décision prise à ce sujet n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congé, le tribunal paritaire surseoit à statuer, le bail en cours étant prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale pendant laquelle cette décision est devenue définitive. Si la décision définitive intervient dans les deux derniers mois de l'année culturale en cours, le bail est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année culturale suivante ». **Depuis l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006** relative au statut du fermage et modifiant le code rural, l'article L. 411-58 se borne à disposer : « Si la reprise est subordonnée à une autorisation en application des dispositions du titre III du livre III relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles, le tribunal paritaire peut, à la demande d'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive... lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenir par la société. »

⁴ 3e Civ., 19 décembre 2000, pourvoi n° 99-14.363; 3e Civ., 26 novembre 2008, pourvoi n° 07-16.679, Bull. 2008, III, n° 187 ; 3e Civ., 16 décembre 2014, pourvoi n° 13-25.173

⁵ 3e Civ., 13 mars 2002, pourvoi n° 00-19.359, Bull. 2002, III, n° 66 ; 3e Civ., 18 mars 2009, pourvoi n° 08-12.106, Bull. 2009, III, n° 66

⁶ 3e Civ., 24 janvier 2019, pourvoi n° 17-10.095 : « Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que l'état de la réglementation des structures applicable à la reprise doit être apprécié à la date à laquelle le congé doit prendre effet et relevé que le schéma directeur régional des

La Cour de cassation impose aux juges du fond, pour valider un congé pour reprise, **de rechercher, au besoin d'office, si le bénéficiaire de la reprise, ou la société si le bien repris est destiné à être mis en valeur au sein d'une société, est en règle avec le contrôle des structures**⁷. Les juges du fond doivent donc vérifier si la personne est titulaire de l'autorisation d'exploiter ou, à défaut, si l'autorisation était nécessaire compte tenu, par exemple, des seuils imposés par le schéma directeur⁸, des conséquences induites pour l'exploitation du preneur⁹, ou de la situation de pluriactif du candidat¹⁰.

Le contrôle des structures est régi par les articles L. 331-1 à L. 331-12 du code rural et de la pêche maritime, complétés par les articles R. 331-1 à R. 331-12 de ce code.

Les dispositions relatives au contrôle des structures ont été modifiées par la **loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**¹¹ (dite LAAAF) et le **décret n° 2015-713 du 22 juin 2015**¹² pris pour son application ; ces textes contiennent des dispositions transitoires complexes¹³, en ce

exploitations agricoles avait été fixé par arrêté du 28 juin 2016, de sorte que la quatrième condition ajoutée à l'article L. 331-2 II du code rural et de la pêche maritime par la loi du 13 octobre 2014 n'était pas déterminée à la date du congé, le 29 septembre 2015, la cour d'appel, qui a vérifié que les trois autres conditions étaient satisfaites par la bénéficiaire en vue d'une simple déclaration et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ». Voir aussi : 3e Civ., 19 novembre 2003, pourvoi n° 02-15.767, Bulletin civil 2000, III, n° 203

7 3e Civ., 27 février 2002, pourvoi n° 00-21.311, Bull. 2002, III, n° 51 ; 3e Civ., 24 juin 2015, pourvoi n° 14-14.772, Bull. 2015, III, n° 65. Une solution identique est adoptée également en matière de cession de bail : 3e Civ., 22 mars 2005, pourvoi n° 04-11.032, Bull. 2005, III, n° 68 ; 3e Civ., 9 septembre 2014, pourvoi n° 13-17.313 ; 3e Civ., 9 mai 2019, pourvoi n° 18-15.271. En matière de renouvellement : 3e Civ., 12 avril 2018, pourvoi n° 17-11.486, Bull. 2018, III, n° 42.

8 3e Civ., 12 mars 2020, pourvoi n° 19-11.649 ; 3e Civ., 22 octobre 2020, pourvoi n° 18-25.714 (pour un renouvellement) ; 3e Civ., 18 septembre 2013, pourvoi n° 12-21.293 (pour une cession de bail)

9 3e Civ., 27 octobre 2004, pourvoi n° 03-15.277, Bull., 2004, III, n° 182

10 3e Civ., 7 septembre 2022, pourvoi n° 21-15.027 (pour un renouvellement du bail)

¹¹ M.-O. Gain, *Le contrôle des structures dans la LAAAF*, RD rural n° 430, Février 2015, dossier 4 ; E. Mallet, *Aperçu rapide de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt*, RD rural n° 427, Novembre 2014, comm. 212

¹² S. Crevel, *Du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015 relatif au schéma directeur régional des structures agricoles et au contrôle des structures des exploitations agricoles*, RD rural n° 438, Décembre 2015, étude 23

¹³ L'article 93, IX, de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dispose que : « Les schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles mentionnés à l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime, dans sa

qu'elles dépendent de la publication du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA).

Au cas présent, même si le jugement comme l'arrêt d'appel sont silencieux sur la question, ils se réfèrent à la pièce n°44 des demandeurs au pourvoi qui correspond, d'après le bordereau de communication des pièces, **l'arrêté préfectoral du 27 juin 2016** fixant le SDREA en Centre-Val de Loire¹⁴, applicable au 31 octobre 2019, date d'effet du congé. **Il doit donc être retenu que les dispositions issues de la loi de 2014 et du décret de 2015 étaient entrées en vigueur à la date d'effet du congé.**

L'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, dans sa version issue de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, dispose que :

« I.-Sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes :

1° Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles. La constitution d'une société n'est toutefois pas soumise à autorisation préalable lorsqu'elle résulte de la transformation, sans autre modification, d'une exploitation individuelle détenue par une personne physique qui en devient l'unique associé exploitant ou lorsqu'elle résulte de l'apport d'exploitations individuelles détenues par deux époux ou deux personnes liées par un pacte civil de solidarité qui en deviennent les seuls associés exploitants ;

2° Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence :

a) De supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil mentionné au 1° ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil ;

b) De priver une exploitation agricole d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement, sauf s'il est reconstruit ou remplacé ;

3° Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole :

a) Dont l'un des membres ayant la qualité d'exploitant ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle fixées par voie réglementaire ;

rédaction résultant de la présente loi, sont arrêtés dans un délai d'un an à compter de sa publication [soit avant le 15 octobre 2015]. **Jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma directeur régional des exploitations agricoles, le contrôle des structures s'applique selon les modalités, les seuils et les critères définis par le schéma directeur des structures agricoles de chaque département** ». L'article 4 du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015 dispose : « I. - *Les articles 2 et 3 du présent décret entrent en vigueur à la même date que le schéma directeur régional des exploitations agricoles.* II. - *Les demandes et déclarations déposées en application des I ou II de l'article L. 331-2 dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 octobre 2014 susvisée avant la date mentionnée au I, ainsi que, le cas échéant, les dossiers concurrents relevant des mêmes dispositions déposés après cette date, demeurent soumis aux dispositions des articles R. 331-1 à R. 331-12 dans leur rédaction antérieure au présent décret.* »

¹⁴ [Accessible sur le site de la préfecture du Cher](#)

b) Ne comportant pas de membre ayant la qualité d'exploitant ;

c) Lorsque l'exploitant est un exploitant pluriactif, remplissant les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle, dont les revenus extra-agricoles excèdent 3 120 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance, à l'exception des exploitants engagés dans un dispositif d'installation progressive, au sens de l'article L. 330-2 ;

4° Lorsque le schéma directeur régional des exploitations agricoles le prévoit, les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation du demandeur est supérieure à un maximum qu'il fixe ;

5° Les créations ou extensions de capacité des ateliers de production hors sol au-delà d'un seuil de production fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

II.-Les opérations soumises à autorisation en application du I sont, par dérogation à ce même I, soumises à déclaration préalable lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus et que les conditions suivantes sont remplies :

1° Le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au a du 3° du I ;

2° Les biens sont libres de location ;

3° Les biens sont détenus par un parent ou allié, au sens du premier alinéa du présent II, depuis neuf ans au moins ;

4° Les biens sont destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitation du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci après consolidation n'excède pas le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L. 312-1.

Pour l'application du présent II, les parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille sont assimilées aux biens qu'elles représentent.

III.- [cas d'une rétrocession par la SAFER] (...) ».

Le présent pourvoi a trait au **régime de la déclaration, dit « régime des biens de famille », prévu par l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime.**

Ainsi que le précise A. Lucas¹⁵, « *il convient de vérifier en amont si l'opération projetée est soumise au contrôle des structures et, dans l'affirmative, d'examiner si les conditions pour bénéficier de la déclaration préalable sont remplies. Une opération non soumise au contrôle des structures ne sera pas non plus soumise **au régime déclaratif*** ». Un autre auteur¹⁶ ajoute : « *De prime abord, il sera observé que ce texte prévoit immédiatement qu'il est adopté par dérogation à l'article L. 331-2, I, relatif aux autorisations préalables. Ce texte est donc présenté comme une*

¹⁵ A. Lucas, JurisClasseur Rural > V° Contrôle des structures - Fasc. 30 : Contrôle des structures – Champ d'application – Régime de la déclaration

¹⁶ P. Meillier, Dossier - XXVe congrès de l'Association française de droit rural, *Le statut déclaratif relatif aux « biens de famille » en matière de contrôle des structures*, RD rural n° 369, Janvier 2009, dossier 9

dérogation à une règle générale soumettant les opérations à une autorisation préalable. Il s'en suit que les dispositions [relatives au régime de la déclaration] doivent donc faire l'objet d'une interprétation stricte. Ce principe ne manquera pas de conduire à des difficultés d'interprétation d'un texte particulièrement mal formulé, tant quant à ses bénéficiaires qu'aux conditions cumulatives qu'ils doivent remplir. »

On précisera, d'ores et déjà, à ce stade, que combinant l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime et l'alinéa 7 de l'article L. 411-58 du code rural et de la pêche maritime, qui dispose que « lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société », la Cour de cassation considère que **lorsqu'il envisage d'exploiter des terres dans un cadre sociétaire, le candidat à l'exploitation soumis à autorisation ne peut bénéficier du régime de la déclaration**, quand bien même aurait-il pu à titre personnel bénéficier de ce régime¹⁷. Cette solution a été diversement accueillie en doctrine¹⁸.

¹⁷ 3e Civ., 9 avril 2014, pourvoi n° 13-10.562, Bull. 2014, III, n° 48 : « Lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société. Dès lors, viole l'article L. 411-58, alinéa 7, du code rural et de la pêche maritime une cour d'appel qui, après avoir relevé que le bénéficiaire du congé envisageait d'exploiter les terres reprises dans le cadre d'une société, retient que cette société n'est pas dans l'obligation de solliciter une autorisation d'exploiter dans la mesure où le bénéficiaire du congé est soumis au régime de la déclaration » (sommaire) ; 3e Civ., 9 avril 2014, pourvoi n° 13-14.801 ; 3e Civ., 20 mai 2014, pourvoi n° 13-12.199 ; f23e Civ., 5 octobre 2017, pourvoi n° 16-22.350, Bull. 2017, III, n° 109 : « L'obligation d'obtenir une autorisation administrative d'exploiter prescrite par l'article L. 411-48 du code rural et de la pêche maritime pour la reprise du bien loué s'applique à la société à caractère purement familial à disposition de laquelle les terres seront mises. » (sommaire) ; 3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 16-12.464 ; 3e Civ., 29 juin 2023, pourvoi n° 21-21.584

¹⁸ S. Crevel (*Les sociétés n'ont rien à déclarer*, RD rural n° 458, Décembre 2017, comm. 283) affirme que la solution « pourrait également sembler conforme à l'esprit du régime de la déclaration qui, tourné vers la famille, s'accommode a priori mal d'une structure sociétaire. Mais ce serait oublier que la loi elle-même assimile aux biens de famille eux-mêmes « les parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille », preuve qu'il peut exister une certaine proximité, certes d'interprétation stricte, entre une personne morale et les membres de la famille de ses associés (article L. 331-2, II du Code rural et de la pêche maritime) ». B. Peignot (*L'autorisation d'exploiter s'impose pour la reprise de biens de famille dans un cadre sociétaire*, Revue des Loyers, décembre 2017, n°982, p. 496) estime que « si l'opération n'est pas soumise à autorisation du chef de l'exploitant au sein de la société, ne serait-ce que parce que la reprise porte sur des biens de famille, on voit mal pourquoi celle-ci devrait néanmoins solliciter une telle autorisation. Admettre la solution contraire revient à ne pas tenir compte du caractère transparent de la société et à ajouter à la loi une condition qu'elle ne postule pas et, en définitive, à restreindre les opérations de mise en valeur dans un cadre sociétaire (...) ». S. Pringent (*Reprise pour exploiter au sein d'une société familiale*, AJDI 2018 p.49) considère quant à lui : « Quoi qu'il en soit, en l'état des textes, l'article L. 411-58 vise le terme « société », sans autre précision, distinction ou option ; il n'y a pas lieu d'exclure les sociétés à caractère purement familial de l'obligation prescrite par ce texte d'obtenir une autorisation d'exploiter. »

En tout état de cause, **le présent pourvoi a trait à la première condition posée pour bénéficier du régime dérogatoire : en effet, l'application du régime déclaratif suppose, en premier lieu, que le bien agricole à mettre en valeur ait été « reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus ».**

Au cas présent, après avoir constaté que l'opération était soumise, en principe, à autorisation, la reprise portant sur une superficie supérieure au seuil fixé par le SDREA, et que le bénéficiaire de la reprise ne bénéficiait pas d'une autorisation personnelle d'exploiter, la cour d'appel, pour exclure l'application du régime déclaratif, a retenu :

« M. [T] [J] soutient être en droit de bénéficier du régime dérogatoire prévu au paragraphe II, prévoyant une simple déclaration préalable en cas de reprise de biens de famille.

Cependant, aux termes du paragraphe II de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, rappelés ci-avant, le déclarant qui est celui qui envisage de mettre en valeur les biens agricoles, doit, pour bénéficier du régime de la déclaration, les avoir reçus par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré.

Or, s'agissant des modalités de mise à disposition, les appelants exposent qu'à défaut de bail, les terres pourront être exploitées par M. [T] [J], dans le cadre d'un commodat, c'est-à-dire, sans aucune contrepartie onéreuse pour le bailleur, ou en sa qualité d'indivisaire.

Néanmoins, le régime de déclaration préalable étant dérogatoire, il est d'interprétation stricte et ne saurait être étendu à des hypothèses qu'il ne prévoit pas expressément et, contrairement à ce que soutiennent les appelants, cette interprétation stricte n'est pas en contradiction avec les dispositions de l'article L. 331-1 du code rural, qui prescrivent de ne tenir aucun compte du « titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée », dès lors que ces dispositions ne visent qu'à délimiter le champ de la réglementation des structures, et que s'il s'en infère que le commodat entre dans ce champ d'application pour définir, par exemple, le seuil superficiaire de déclenchement (Cass. 3e civ., 26 nov. 2008, n° 07-16679), elles demeurent sans incidence sur les modalités de cette réglementation, qui sont définies à l'article L. 331-2 du code rural.

Faute pour les appelants de justifier que le mode de mise à disposition des biens repris par le bailleur au profit du bénéficiaire sera l'un de ceux autorisés par l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, il apparaît que l'opération de reprise ne peut bénéficier du régime simplifié de déclaration préalable et, subséquemment, qu'elle n'est point conforme à la réglementation sur le contrôle des structures, M. [T] [J] ne contestant pas ne pas être titulaire d'une autorisation d'exploiter. »

Le présent pourvoi pose deux séries de questions sur le sens et la portée de la phrase « lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus » :

- La qualité d'indivisaire fait-elle obstacle au bénéfice du régime déclaratif ? La liste de quatre modalités de transmission que l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime contient (succession, location, donation, vente) se réfère-t-elle au titre en vertu duquel le bien sera mis en valeur par le bénéficiaire de la reprise ? Le bénéficiaire de la reprise qui n'a reçu par succession qu'une quote-part indivise de la nue-propriété du bien peut-il bénéficier du régime déclaratif ? (2nde branche)

- Cette liste est-elle limitative ? Le bénéficiaire d'une reprise mettant en valeur les biens au moyen d'un prêt à usage (ou commodat) consenti par un parent ou allié jusqu'au troisième degré peut-il bénéficier du régime déclaratif ? (1^{ère} branche)

Il n'a été identifié **aucun précédent de la Cour de cassation** concernant cette première condition posée par l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime, hormis un arrêt non publié excluant l'hypothèse d'un legs universel reçu d'une personne n'ayant aucun lien de parenté ou d'alliance avec l'exploitant¹⁹.

On relèvera que la présente décision de la cour d'appel de Versailles n'est pas isolée : une solution identique avait été retenue par cour d'appel d'Amiens dans un arrêt du 10 janvier 2017, dont la motivation est strictement analogue²⁰.

Selon A. Lucas²¹, « *cette formulation [de la première phrase de l'article L. 331-2, II] se réfère à **l'origine et la nature du titre dont se prévaut le déclarant. Contrairement aux régimes antérieurs, l'acquisition de la propriété par voie de vente et la mise en valeur par location sont admises, sans préjudice des dispositions relatives aux congés reprises.*** »

Il convient de retracer brièvement **les évolutions du régime déclaratif**. Comme l'expliquent des auteurs²², « *depuis, l'origine, la législation sur les structures*

¹⁹ 3e Civ., 17 mai 2011, pourvoi n° 10-30.720 : « **Attendu qu'ayant exactement retenu que M. [X] n'ayant aucun lien de parenté ou d'alliance avec les auteurs dont il avait reçu la parcelle litigieuse par legs universel ne pouvait se prévaloir du régime déclaratif prévu par l'article L. 331-2 II du code rural**, que la décision d'annulation par la juridiction administrative du refus d'autorisation ne suppléait pas l'autorisation d'exploiter et que sa notification ne faisait pas courir le délai, visé à l'article R. 331-6 du code rural, au-delà duquel l'autorisation est réputée acquise à défaut de décision du préfet, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que M. [X] ne remplissait pas les conditions d'expérience professionnelle et de capacité matérielle lui permettant de développer une exploitation agricole de la parcelle en cause, a légalement justifié sa décision »

²⁰ CA Amiens, 10 janvier 2017, RG n°15/02925 : « Aux termes du paragraphe II de l'article L331-2 précité, le déclarant qui est celui qui envisage de mettre en valeur les biens agricoles, doit les avoir reçus par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré ; en l'occurrence, Mme [S] [O] épouse [U] dans ses écritures soutenues à l'audience **reste taisante sur les modalités de mise à disposition des biens repris au profit de sa fille** ; d'après l'étude de faisabilité produite par l'appelante, les terres seront louées à titre gratuit. Le versement d'un prix étant en application de l'article 1709 du code civil, un élément constitutif du contrat de location, une location à titre gratuit doit être qualifiée en une convention d'occupation à titre gratuit qui s'apparente à un **prêt à usage** également appelé commodat. **Le régime de déclaration préalable étant dérogatoire, il est d'interprétation strict et ne saurait être étendu à des hypothèses qu'il ne prévoit pas expressément, n'étant pas justifié** eque le mode de mise à disposition des biens repris par Mme [S] [O] épouse [U] à Mme [Q] [U] épouse [V] sera l'un de ceux autorisés par l'article L331-2 du code rural, il n'apparaît pas que l'opération puisse bénéficier du régime simplifié de déclaration préalable et par conséquent que l'opération de reprise soit conforme à la réglementation sur le contrôle des structures, celle-ci ne contestant pas ne pas être titulaire d'une autorisation d'exploiter. »

²¹ A. Lucas, JurisClasseur Rural > V° Contrôle des structures - Fasc. 30 : Contrôle des structures – Champ d'application – Régime de la déclaration

²² C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2^{ème} éd., n°992

s'est montrée bienveillante envers les opérations réalisées dans le cadre familial ». A. Lucas²³ précise : « **la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole** (...) complétée par la loi n° 84-741 du 1er août 1984 a réformé le dispositif des cumuls, créé en 1960 mais jamais réellement appliqué. Un contrôle des structures a vu le jour, s'efforçant de limiter tant la création d'exploitations de taille trop réduite n'assurant pas un niveau de rentabilité suffisant (une surface inférieure à la SMI ne devait pas être encouragée), que l'agrandissement excessif des exploitations existantes. Les nouvelles dispositions ont promu un contrôle plus large (étendu aux installations et plus seulement aux agrandissements), rendu également plus efficace par l'instauration de sanctions civiles et plus justes avec l'adoption au niveau local, de Schémas directeurs départementaux des structures agricoles (SDDS) (...) conçu comme instrument de motivation des décisions, mais aussi de moralisation du contrôle. **Ce dispositif faisait coexister, un régime d'autorisation soumis à l'appréciation de l'autorité administrative et un régime d'autorisation "de droit" (...), en particulier fondé sur des faveurs familiales, prévu à l'ancien article 188-2, III, du code rural. (...)** L'instauration d'un contrôle étatique du droit d'exploiter aurait ainsi pu entraver la volonté du propriétaire souhaitant exploiter par lui-même sa terre. (...) Les différentes lois agricoles n'ont cessé de retoucher le dispositif du contrôle des structures, qui oscille entre assouplissement et durcissement (...), renforçant tantôt le champ d'application du régime déclaratif, tantôt le supprimant. » Ainsi, **la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole a supprimé ce régime de faveur, puis la loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole l'a rétabli et enfin la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 l'a durci.**

Plus précisément, le régime originaire, issu de [la loi n°80-502](#) du 4 juillet 1980 d'orientation agricole, qui prévoyait des « autorisations de droit », s'appliquait, sous de strictes conditions, « lorsque le bien pour lequel l'autorisation d'exploiter est sollicitée par le propriétaire ou par l'un de ses descendants a été **recueilli par succession ou par donation** d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus ou acquis d'un cohéritier ou d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus qui l'avait lui-même recueilli par succession ou donation » (article 47 de la loi, modifiant l'article 188-2 du code rural). Dans le cadre des travaux parlementaires ayant précédé l'adoption de la loi de 1980, on peut lire dans le rapport n°284 du sénateur M. Sordel²⁴ : « En première lecture, notre Assemblée s'était montrée **particulièrement libérale** pour les opérations aboutissant au changement du titulaire de l'exploitation lorsque celles-ci étaient réalisées entre les membres d'une même famille. Le Sénat avait en effet retenu le principe de l'autorisation de droit de toute opération portant sur des biens détenus ou exploités pendant neuf ans au moins par des parents ou alliés jusqu'au troisième degré du bénéficiaire. **Considérant que les transferts de biens agricoles réalisés entre les membres d'une même famille constituent l'une des formes les plus répandues d'accroissement de la superficie des exploitations les plus étendues,** l'Assemblée nationale a apporté des modifications substantielles aux dispositions adoptées par le Sénat. Dans le texte voté par les députés, l'autorisation est de droit pour l'exploitation d'un bien libre de location si celui-ci a été reçu par succession, donation ou donation-partage d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus qui

²³ A. Lucas, JurisClasseur Rural > V° Contrôle des structures - Fasc. 30 : Contrôle des structures – Champ d'application – Régime de la déclaration

²⁴ [Accessible sur le site du Sénat](#)

le détenait depuis au moins neuf ans, ou acquis d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus qui l'avait lui-même recueilli par succession, donation ou donation-partage. En cas d'agrandissement, l'autorisation n'est de droit que si l'opération aboutit à la reconstitution de l'exploitation familiale initiale, et sous réserve que l'exploitation n'ait pas été auparavant agrandie en bénéficiant d'une autorisation de droit accordée en vue de l'installation d'un descendant du demandeur. Votre Commission vous propose d'adopter ces dispositions, sous réserve d'un amendement de portée rédactionnelle. »

Si la loi n°84-741 du 1^{er} août 1984 relative au contrôle des structures des exploitations agricoles et au statut du fermage puis la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 (qui a transformé les autorisations de droit en déclarations) ont légèrement desserré les conditions du régime déclaratif, la formule originale faisant référence à un recueil des biens à mettre en valeur par succession ou donation n'a globalement pas été modifiée jusqu'à la suppression du régime déclaratif par la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole²⁵.

La rédaction actuelle de l'article L. 331-2, II, est proche de celle issue de la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole, ayant rétabli le régime déclaratif, qui disposait : « I. - Par dérogation au I, est soumise à déclaration préalable la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus lorsque les conditions suivantes sont remplies (...) ». La lecture des travaux parlementaires²⁶ ne donne aucune indication sur les raisons de cet élargissement aux opérations de vente et de location.

La rédaction actuelle est issue de loi du 13 octobre 2014 qui a, en outre, ajouté une condition supplémentaire pour bénéficier du régime de la déclaration (visée au 4°). Dans le rapport n°1639 du député G. Peiro²⁷, il est écrit : « La loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole avait relevé les seuils de superficie d'exploitation soumise au contrôle, supprimé certains des cas pour lesquels une autorisation d'exploiter était requise, abandonné les cas spécifiques de contrôles sociétaires et soumis les biens de famille à un régime purement déclaratif. **Ces allègements, bien qu'en partie justifiés, ont favorisé le retour de pratiques de contournements de la réglementation, permettant des agrandissements importants réalisés au détriment de l'installation ou entraînant des démembrements d'exploitations viables. (...) La déclaration préalable est déjà prévue à l'article L. 331-2 mais la rédaction proposée encadre plus strictement**

²⁵ Ainsi, l'article L. 331-4, dans sa version antérieure à la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, prévoyait : « Sont soumises à déclaration préalable les opérations effectuées dans les cas ci-après : 1° Lorsque les biens pour lesquels la déclaration est présentée par le propriétaire ou par l'un de ses descendants ont été recueillis **par succession ou par donation** d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus, à condition que : a) Le déclarant satisfasse aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 et L. 331-3 ; b) Les biens soient libres de location au jour de la déclaration. De plus, en cas de donation, le donateur doit détenir ou exploiter les biens ainsi transmis depuis neuf ans au moins.(...) »

²⁶ [Accessibles sur le site du Sénat](#)

²⁷ [Accessible sur le site de l'Assemblée nationale](#)

le régime des biens de famille dans la mesure où il ne s'applique qu'à l'agrandissement en deçà du seuil fixé par le SDREA. Il s'agit là d'une vraie mesure d'égalité. La déclaration a pour objectif de faciliter la transmission du patrimoine familial. Sans revenir sur ce principe, le présent article restreint le périmètre de cette mesure aux opérations d'installation ou de consolidations d'exploitations « modestes » qui répondent, en tout état de cause, aux objectifs prioritaires du contrôle des structures. » Ce rapport fait également état des échanges suivants au sein de la commission parlementaire : « M. Jean-[M] Clément : Il s'agit d'un amendement de cohérence et d'équité juridiques. Dans le système déclaratif, on a visé les opérations à caractère familial – vente, location, cession de bail, donation. **Le régime déclaratif a été conçu pour faciliter les transmissions réalisées dans le cadre familial. Dès lors, il peut sembler injustifié que l'avantage consenti aux exploitants en faire-valoir direct n'ait pas été étendu aux exploitants en faire-valoir indirect.** Je propose donc **d'ajouter la cession de bail** aux opérations de nature à ouvrir droit au recours à la procédure de déclaration. Cela s'impose d'autant plus que l'on a introduit dans la législation en 2006 la possibilité de conclure des baux cessibles, et il serait paradoxal que le transfert au profit d'un parent ou d'un allié jusqu'au troisième degré n'obéisse pas aux mêmes règles que la conclusion d'un contrat de location par un propriétaire en faveur d'un proche. M. le rapporteur : **Le régime déclaratif concerne les transmissions de bien par un parent ou allié jusqu'au troisième degré. Cette transmission peut revêtir plusieurs formes : vente, donation ou location.** Il faut toutefois que les biens aient été détenus **en propriété** par ce parent ou allié pendant neuf ans au moins. **C'est pourquoi le cas de cession de bail ne peut être inclus puisque, par définition, le parent n'en est pas le propriétaire.** J'émetts donc un avis défavorable à l'adoption de cet amendement. M. le ministre. Gardons la cohérence de l'architecture mise en place : **cette proposition va à l'inverse du but recherché, qui est de restreindre les possibilités pour les propriétaires ou les détenteurs de baux de conduire des transactions.** »

Par ailleurs, les articles 741 à 743 du code civil établissent les prescriptions applicables au calcul des degrés de parenté. Dans une réponse ministérielle de 2009²⁸, il a été précisé :

« (...) la notion d'« allié jusqu'au troisième degré inclus » (...) signifie que pour l'application de ce régime et le calcul du degré de parenté, il convient **d'assimiler les époux pour ce qui concerne leur parenté respective.** Ainsi, concrètement, un époux pourra bénéficier du régime de la déclaration, sous réserve que les autres conditions prescrites par la loi soient satisfaites, s'il entend exploiter un bien reçu, au sens du II de l'article L. 331-2 du code rural déjà évoqué, d'un parent de l'autre époux jusqu'au troisième degré inclus au sens des articles 741 et suivants du code civil. **Dans la mesure où le régime de la déclaration est d'interprétation stricte comme dérogatoire,** il ne saurait bénéficier à un concubin, ni même à un partenaire lié par un pacte civil de solidarité. ».

Une autre difficulté provenant de l'utilisation du présent de l'indicatif du verbe « être » dans le 3° de l'article L. 331-2, II, pouvant conduire à considérer que le parent ou allié doit toujours être propriétaire du bien au moment de la déclaration et

²⁸ [Question n°39217, Réponse publiée au JOAN du 10/03/2009, Assemblée nationale](#)

donc à exclure du bénéfice du régime déclaratif le propriétaire actuel, a donné lieu à une autre réponse ministérielle de 2007²⁹ :

« Par les dispositions adoptées dans l'article 14 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, le législateur a entendu procéder à **un allègement du contrôle des structures et, notamment, favoriser la transmission familiale de biens agricoles**. Dans ce cadre, les formalités de la réglementation ont été significativement réduites puisque les bénéficiaires de telles cessions ne seront plus soumis qu'à un régime de déclaration au lieu et place de l'autorisation d'exploiter normalement requise. Pour autant, **cette mesure dérogatoire constitue une exception et n'a pas pour effet de remettre en cause les principes mêmes du contrôle des structures qui, pour le reste, continue à s'appliquer quel que soit le titre de jouissance en vertu duquel les terres sont exploitées**. Au regard des conditions prévues par l'article L. 331-2 du code rural, **la déclaration concerne exclusivement la mise en valeur de terres agricoles transmises par un parent ou allié jusqu'au 3e degré, qui les aura détenues pendant au moins 9 ans**. En outre, le bénéficiaire de la reprise doit disposer de la capacité ou de l'expérience professionnelle requise et les terres en cause doivent être libres de location. **De ce fait, le système mis en place par la loi du 5 janvier 2006 ne peut donc conduire à une exonération de contrôle pour tous les propriétaires. Il convient cependant de souligner que la déclaration, qui doit être préalable à la mise en valeur par le repreneur, peut être faite à l'issue d'un congé et au moment du départ du preneur en place. Dans cette hypothèse, un propriétaire peut donc tout à fait valablement prétendre au bénéfice de la déclaration si les terres qu'il souhaite reprendre à son fermier lui ont été, à l'origine et quelle que soit la date de cette opération, transmises par un parent ou allié.** »

Dans l'instruction technique du 7 juillet 2016 (DGPE/SDPE/2061-561)³⁰, publiée après l'entrée en vigueur de la loi de 2014, il est écrit :

« Le régime déclaratif reste en vigueur pour la reprise dite des « biens de famille ». Toutefois le périmètre de cette exonération est recadré par la loi. Les conditions sont cumulatives : - **pour qu'il y ait déclaration, il faut qu'il y ait transmission effective du bien** ; - **il faut que la transmission (par donation, location, vente, succession) soit faite par un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus**; - (...) ».

De la même façon, dans la circulaire DGFAR/SDEA/C2006-5039 du 08 août 2006, publié après la loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006, il était précisé :

« La déclaration va concerner :

a) (...)

b) Les biens de famille :

La déclaration concerne la mise en valeur de biens agricoles recus par donation, vente, location ou successions d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré.

Elle s'applique donc uniquement à l'exploitation de biens ayant fait au préalable l'objet d'une transmission familiale d'un parent ou allié, par le biais d'une des

²⁹ [Question N° 117099, Réponse publiée au JOAN le 20/03/2007, Assemblée Nationale](#). Dans le même sens, A. Lucas (JurisClasseur Rural > V° Contrôle des structures - Fasc. 30 : Contrôle des structures – Champ d'application – Régime de la déclaration) : « *il faut comprendre de ces dispositions, que le propriétaire qui a acquis la propriété des parcelles d'un membre ou de membres de sa famille (jusqu'au 3e degré), eux-mêmes détenteurs depuis au moins 9 années du bien, peut jouir du régime déclaratif* ».

³⁰ [Accessible sur le site du Ministère de l'agriculture](#)

opérations énumérées ci-dessus. En l'absence de dispositions plus spécifiques dans la loi et conformément aux principes généraux du droit transitoire, il y a lieu de considérer que le régime de la déclaration peut s'appliquer à la reprise des biens familiaux quelle que soit la date à laquelle ils ont été transmis (avant ou après l'entrée en vigueur de la loi) par le parent ou allié, si ce dernier les a détenus lui-même plus de 9 ans. (...) »

Il résulte de ces premiers éléments que **la première condition posée à l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime tend à s'apprécier du chef du candidat à l'exploitation, soit, en cas de congé pour reprise, du chef du bénéficiaire de la reprise.** Ainsi, le Conseil d'Etat a énoncé dans un arrêt du 27 novembre 2015 portant sur la condition de détention qui, elle, s'apprécie du chef de l'auteur du bénéficiaire de la reprise, « qu'il résulte de ces dispositions que la reprise des terres n'est soumise au régime de la déclaration préalable que si **celui qui a donné, loué, vendu ou transmis le bien agricole** détenait ce bien personnellement, le cas échéant en tant qu'usufruitier, depuis au moins neuf ans »³¹. Dans une autre décision du 31 mars 2017³², relative à la condition liée l'inoccupation du bien, le Conseil d'Etat a employé la formule suivante : « il résulte de ces dispositions que **lorsque la transmission des terres selon l'une des modalités prévues par le II de l'article L. 331-2 s'accompagne de la délivrance d'un congé au preneur en place, l'exploitant qui bénéficie de la transmission** peut valablement déposer sa déclaration avant le départ effectif du preneur, cette déclaration ne prenant effet, dans ce cas, qu'après ce départ ». La condition de détention pendant neuf ans posées par le 3°, du II de l'article L. 311-2 étant elle appréciée non pas en la personne du candidat à l'exploitation mais en la personne de celui duquel il reçoit le bien, un auteur³³ a pu dire que « *le régime de la déclaration est, en quelque sorte, à **double détente*** ».

Dans ces conditions, ainsi que cela a déjà été dit, **la 2^{ème} branche du pourvoi pose la question de savoir si le fait que le bien ait été reçu par le candidat exploitant (par donation, vente ou succession) en indivision fait ou non obstacle à l'application du régime dérogatoire de la déclaration.** De plus, au regard des particularités de l'espèce, il pose les questions de savoir si, de façon générale, les modalités de transmission prévues par le II de l'article L. 331-2 se réfèrent exclusivement au titre en vertu duquel le bien sera mis en valeur par le bénéficiaire de la reprise et, de façon particulière, si le bénéficiaire de la reprise ayant reçu le bien en qualité de nu-propriétaire indivis peut bénéficier du régime déclaratif.

Aux termes de l'article 815-9, alinéa 1^{er}, du code civil, « **chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision.** A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal ». L'alinéa 2 ajoute que « l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ». **Cette**

³¹ [CE, 5^{ème} et 4^{ème} SSR, 27 novembre 2015, EARL Israël \[T\], N° 378068](#)

³² [CE, 5^{ème} et 4^{ème} chambres réunies, Fédération nationale de la propriété rurale, N° 392875](#)

³³ S. Crevel, *Le régime de la déclaration confronté au couple*, RD n° 418, Décembre 2013, comm. 224

disposition s'applique-t-elle lorsque l'indivision ne porte que sur la nue-propriété ?

Il n'a pas été identifié de précédent répondant explicitement à la question. Cependant, la Cour de cassation a jugé que le paiement d'une indemnité d'occupation sur le fondement de l'article 815-9, **alinéa 2**, du code civil suppose l'existence d'une **indivision en jouissance**³⁴. On rappellera qu'aux termes de l'article 578 du code civil, « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. » L'article 582 ajoute que « l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit. » Selon un auteur³⁵, « **pour pouvoir être utilisés par tout indivisaire, les biens indivis ne doivent cependant pas être grevés d'un droit d'usufruit, car ce serait alors évidemment l'usufruitier qui aurait l'usage et la jouissance du bien. Si, toutefois, il existe plusieurs usufruitiers indivis, les règles ci-après s'appliquent à leurs relations mutuelles.** » Par ailleurs, on remarquera que la Cour de cassation a admis implicitement la possibilité pour un usufruitier de consentir un bail rural à un nu-propriétaire³⁶.

Si la seule qualité de nu-propriétaire indivis ne confère aucun droit de jouissance sur le bien et que la mise en valeur du bien par le bénéficiaire de la

³⁴ 1re Civ., 15 mai 2013, pourvoi n° 11-24.217, 11-27.306, Bull. 2013, I, n° 96 : « Lorsque le conjoint survivant, donataire de la plus large quotité disponible entre époux, a opté pour le quart des biens en pleine propriété et les trois quarts en usufruit, il en résulte qu'il n'existe aucune indivision en jouissance entre celui-ci et l'héritier réservataire du donateur de sorte qu'aucune indemnité d'occupation ne peut être mise à la charge du conjoint survivant. » (sommaire) ; 1re Civ., 1 juin 2023, pourvoi n° 21-14.924, publié : « Selon l'article 815-9 du code civil, l'indemnité due au titre de l'occupation d'un bien indivis a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus et de se substituer à ces derniers dont elle emprunte le caractère. Aux termes de l'article 582 du même code, l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit. Il résulte de ces textes qu'en **cas d'indivision portant sur la nue-propriété**, l'indivisaire occupant n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation à cette indivision, en l'absence d'indivision en jouissance. » (sommaire)

³⁵ J.-B. Donnier, JurisClasseur Civil Code > Art. 815 à 815-18, Fasc. 40 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Régime légal. – Droits et obligations des indivisaires

³⁶ 3e Civ., 18 février 2014, pourvoi n° 12-29.648 : « Attendu qu'ayant relevé que le démembrement de propriété résultait du décès de M. Bernard [X], indépendamment de la volonté de ses ayants-droit, que Mme Marie-Madeleine [X] s'était effectivement réservé, sans volonté de fraude, l'usufruit des biens objets du litige cependant qu'elle et sa fille en avaient cédé la nue-propriété à M. [Y] au prix du marché et que le prix du bail consenti par Mme [X] à M. [Y] était conforme au barème établi par la commission consultative des baux ruraux de Seine-Maritime, la cour d'appel, qui a retenu souverainement qu'il n'était pas démontré que ce montage contractuel fût frauduleux, en a déduit à bon droit que cette cession de la nue-propriété doublée d'un bail rural, ne devait pas être requalifiée en vente de la pleine propriété moyennant rente viagère et n'était pas soumise au droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Haute-Normandie »

reprise ne peut donc se fonder sur cette seule qualité, qu'en déduire sur le bénéfice du régime dérogatoire de la déclaration ?

Le pourvoi pose également, en sa 1^{ère} branche, la question de savoir si, de façon générale, la liste des quatre modalités prévues à l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime est limitative et, de façon particulière, si le bénéficiaire de la reprise qui mettra en valeur les terres par un commodat consenti par un parent ou allié peut bénéficier du régime déclaratif.

On rappellera que la principale différence entre le commodat et le bail tient au fait que le premier est gratuit³⁷, tandis que le second est onéreux. Par ailleurs, les conditions dans lesquelles il est mis fin au commodat sont plus souples.

Plusieurs auteurs jugent que la liste des quatre modalités de transmission est limitative. Ainsi, S. Crevel³⁸, commentant un arrêt du Conseil d'Etat du 11 février 2015 considérant que le preneur à bail n'est pas un détenteur au sens du 3° de l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime, affirme : « *il nous semble que le juge administratif eût été plus aise de rejeter la requête du cessionnaire, en retenant que dans la cession de bail, le cessionnaire n'a pas « reçu [le bien loué] par donation, location, vente ou succession [de la part du cédant] ».* **La cession de bail ne correspond en effet à aucune des figures contractuelles limitativement énumérées par la loi** sauf à l'assimiler artificiellement à une « donation » du bail ». Dans le même sens, un autre auteur³⁹ retient : « *Pour bénéficier du régime de la déclaration préalable, l'exploitant doit être impérativement compétent et être susceptible de mettre en valeur les biens agricoles au moyen de l'une des techniques énumérées (donation, location, vente ou succession).* »

Au soutien de leur thèse, les demandeurs au pourvoi s'appuient sur l'article L. 331-1, alinéa 1^{er}, du code rural et de la pêche maritime qui dispose :

« Le contrôle des structures des exploitations agricoles s'applique à la **mise en valeur des terres agricoles** ou des ateliers de production hors sol au sein d'une même exploitation agricole, **quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée** »

Ils en déduisent qu'« *il en résulte que le bénéficiaire de la reprise peut valablement prétendre au bénéfice du régime de la déclaration préalable quel que soit le titre en vertu duquel il exploitera les biens objet du congé pour reprise. Il n'a pas à justifier que le mode de mise à disposition des biens repris par le bailleur au profit du bénéficiaire sera l'un de ceux expressément prévus par l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime pour pouvoir bénéficier du régime simplifié de la déclaration préalable. La donation, la location, la vente ou la succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus **constituent uniquement des illustrations*** »

³⁷ Article 1876 du code civil : « Ce prêt est essentiellement gratuit. »

³⁸ S. Crevel, *Pas de déclaration pour la cession (de bail)*, RD rural n° 432, Avril 2015, comm. 58

³⁹ D.-G. Brelet, *Contrôle des structures : Biens loués et déclaration préalable d'exploiter*, JCP N n° 18, 7 Mai 2010, 1187

sur l'origine et la nature du titre dont peut se prévaloir le déclarant ». Ils ajoutent que la solution contraire « reviendrait à **réduire considérablement le champ d'application du régime de la déclaration** préalable aux seuls cas où le bénéficiaire de la reprise devient propriétaire ou locataire du bien à mettre en valeur. (...) Si le bénéficiaire de la reprise doit être locataire pour pouvoir valablement prétendre au bénéfice du régime de la déclaration préalable, cela revient à imposer au propriétaire de conclure un nouveau bail, quand bien même le serait-il au bénéfice d'un autre enfant, ce qui peut venir en contradiction avec son souhait de ne plus avoir de locataire. » Ils soutiennent qu'« **il convient par conséquent de distinguer entre le mode de transmission du bien objet de la reprise, à savoir la vente, la donation, la location ou la succession et le titre en vertu duquel le bien est exploité, qui est indéfini.** »

Le défendeur au pourvoi réplique : « La première branche du moyen soutient donc le contraire de ce qui résulte très clairement et expressément de la loi, qui prend le soin d'énumérer les modes de transmission du bien à celui qui entend procéder à cette mise en valeur, en les limitant à la donation, à la location, à la vente et à la succession, en excluant par conséquent le prêt à usage ou encore une exploitation « en qualité d'indivisaire ». **Si le législateur n'avait pas entendu ériger ces modes de transmission en condition de la dérogation à l'exigence d'une autorisation, il n'aurait pas pris le soin de les énumérer**, mais se serait contenté d'énoncer : « lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus », sans précision. » Sur la seconde branche, il fait valoir : « Pour que la dérogation s'applique, le bien doit être effectivement reçu pour sa mise en valeur, par succession, autrement dit il faut que la succession emporte une détention matérielle effective des biens à mettre en valeur. » Il rappelle que M. [T] [J] n'a reçu dans la succession de sa mère qu'un droit indivis de nue-propriété.

Pour mémoire, on précisera que le bénéfice de ce régime est subordonné, **en second lieu**, au respect des autres quatre conditions suivantes :

- condition liée à la détention des biens par un parent ou allié jusqu'au 3e degré inclus, depuis 9 ans au moins ;
- condition relative à la capacité professionnelle agricole du demandeur ;
- condition liée aux biens libres de location ;
- condition liée à la surface exploitée.

S'agissant la première condition liée à la durée de détention, la Cour de cassation juge **qu'elle doit être appréciée non pas en la personne du candidat à l'exploitation mais en la personne de celui duquel il reçoit le bien**⁴⁰.

Cependant, la LAAAF du 13 octobre 2014 a remplacé, au 3° du II de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, relatif à la condition de détention de 9 ans au moins, le déterminant démonstratif « ce » par l'article « un ». Aussi la Cour de cassation a-t-elle jugé, dans un arrêt publié du 20 mai 2021⁴¹, opérant ainsi un

⁴⁰ 3e Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-27.017 ; 3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-10.011

⁴¹ L'instruction technique DGPE/SDPE/2016-561 du 7 juillet 2016 allait également en ce sens : « Il n'est plus nécessaire que la condition de durée de propriété de 9 ans soit satisfaite par le même parent ou allié, dans le respect de la limite du 3ème degré ».

revirement⁴², que **la condition de durée de détention du bien objet du congé peut désormais être appréciée en la personne de tout parent ou allié du bénéficiaire de la reprise jusqu'au troisième degré inclus, ce qui autorise le cumul de détentions successives par plusieurs de ces parent ou allié.**

Dans cet arrêt, la Cour de la cassation a aussi admis que, pour l'application du régime de la déclaration, **la durée de détention dans le cadre d'une indivision peut être prise en considération**⁴³. La Cour de cassation n'a pas tranché la question de savoir s'il suffit que l'un des indivisaires soit un parent ou allié du déclarant jusqu'au troisième degré inclus, ou si tous les indivisaires doivent revêtir cette qualité.

La Cour de cassation juge **refuse la qualité de détenteur au nu-propriétaire, contrairement à l'usufruitier**⁴⁴.

Pour autant, **un bien qui était seulement pris à bail par le parent ou allié, auteur du congé, ne peut être regardé comme ayant été détenu par lui**⁴⁵. Pour reprendre les termes d'un auteur⁴⁶, « *il faut, autrement dit, que l'auteur de l'aliénation ait été titulaire d'un **droit réel** sur le bien offert, et non d'un simple droit personnel par lequel il jouissait de la chose par l'intermédiaire de son propriétaire.* »

La réalisation de la durée de neuf années de détention doit être appréciée, lorsque le régime de la déclaration est invoqué à l'appui de la reprise d'un bien loué, à la date d'effet du congé⁴⁷.

⁴² La jurisprudence ancienne était conforme à celle du Conseil d'Etat : CE, 27 novembre 2015, n° 378068 (« qu'en jugeant que seule la durée de détention personnelle des biens en cause par celui qui les avaient donnés, loués, vendus ou transmis devait être prise en compte pour apprécier si la condition était remplie, elle n'a pas commis d'erreur de droit »)

⁴³ Voir auparavant 3e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-10.011 : « Mais attendu qu'ayant retenu exactement que, pour bénéficier du régime dérogatoire de la déclaration au titre du contrôle des structures, le bénéficiaire de la reprise doit démontrer que le parent de qui il tient son droit détient les biens depuis neuf ans au moins et souverainement que les parcelles reprises avaient fait l'objet d'indivisions successives, de sorte que la durée de la détention n'était pas établie en la personne du seul indivisaire, auteur du candidat à l'exploitation, la cour d'appel en a justement déduit qu'en l'absence d'autorisation administrative le congé devait être annulé »

⁴⁴ 3e Civ., 21 mai 2014, pourvoi n° 13-14.851, Bull. 2014, III, n° 68

⁴⁵ [CE, 11 février 2015, n°369948](#)

⁴⁶ B. Grimonprez, *Transmission du bail rural : le régime de la déclaration préalable hors-jeu*, JCP N n° 19-20, 8 Mai 2015, 1153

⁴⁷ 3e Civ., 21 mai 2014, pourvoi n° 13-14.851, Bull. 2014, III, n° 68 : « Viole l'article L. 331-2, II, du code rural et de la pêche maritime une cour d'appel qui retient que l'auteur d'un congé pour reprise détenait les parcelles objets de cette reprise depuis neuf ans au moins après avoir relevé que pendant une partie de cette période **il n'avait que la nue-propriété du bien** » (sommaire). Voir aussi : 3e Civ., 28 novembre 2012, pourvoi n° 11-25.365 ; 3e Civ., 15 avril 2015, pourvoi n° 13-26.237 ; 3e Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 15-14.310 ; 3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 16-12.464

La deuxième condition, tenant à la capacité ou l'expérience professionnelle permettant de caractériser l'aptitude professionnelle du demandeur, est détaillée à l'article R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime.

S'agissant de la troisième condition, la Cour de cassation a retenu que la **condition selon laquelle le bien doit être « libre de location » est réputée satisfaite à la date d'effet du congé⁴⁸.**

En outre, si la loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 a maintenu la condition que les biens devaient être libres de location, il n'est plus exigé qu'ils le soient au jour de la déclaration. De plus, tel que modifié par l'article 2 du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015, l'article R. 331-7 du code rural et de la pêche maritime⁴⁹ prévoit désormais seulement que « la déclaration doit être préalable à la mise en valeur des biens » :

« La déclaration mentionnée au II de l'article L. 331-2 est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, selon les cas prévus aux premier et deuxième alinéas de l'article R. 331-3, respectivement au préfet de la région sur le territoire de laquelle est situé le bien qui fait l'objet de la déclaration ou au préfet de la région où se trouve le siège de l'exploitation du déclarant. Il en est accusé réception.

La déclaration doit être préalable à la mise en valeur des biens.

La déclaration est effectuée sur papier libre. Elle indique la localisation et la superficie des biens et l'attestation du déclarant qu'il entre dans l'un des cas prévus au premier alinéa du II de l'article L. 331-2 et que les conditions posées aux 1°, 2°, 3° et 4° du II de l'article L. 331-2 sont remplies. »

La Cour de cassation en a déduit que qu'il résulte de l'article R. 331-7 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue du décret n° 2015-713 du 22 juin 2015, que, lorsque l'opération est soumise au régime dérogatoire de la déclaration préalable bénéficiant à la reprise des biens de famille prévu par l'article L. 331-2, II, du même code, **le bénéficiaire d'un droit de reprise n'est pas tenu de justifier du dépôt de cette déclaration dès la date d'effet du congé, mais seulement avant de mettre en valeur les biens⁵⁰.**

Par ailleurs, la loi LAAAF du 13 octobre 2014 a ajouté une quatrième condition pour bénéficier du régime déclaratif, **restreignant le champ d'application**

⁴⁸ 3e Civ., 21 mars 2012, pourvoi n° 10-20.101, Bull. 2012, III, n° 50 : « Les biens agricoles soumis au régime de la déclaration sont libres à la date d'effet du congé délivré. Dès lors, viole les dispositions de l'article L. 331-2 du code rural la cour d'appel qui retient que le régime de la déclaration ne peut s'appliquer au motif que le congé pour reprise était contesté par les preneurs toujours en place. ». Solution réaffirmée après la LAAAF : 3e Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-14.069

⁴⁹ Dans sa rédaction antérieure, ce texte énonçait : « La déclaration doit être préalable à la mise en valeur des biens. Dans le cas d'une reprise de biens par l'effet d'un congé notifié sur le fondement de l'article L. 411-58, le bénéficiaire adresse sa déclaration au service compétent, au plus tard dans le mois qui suit le départ effectif du preneur en place ».

⁵⁰ 3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 21-25.083, publié

aux biens destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitation du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci après consolidation n'excède pas le seuil fixé par le nouveau schéma directeur des exploitations agricoles.