

JURISPRUDENCES RURALES :

2024 :

Cass. 3^{ème} civ. 11.01.2024 n°21-24.580 : DROIT DE PREEMPTION DU FERMIER – DROIT DE PREFERENCE CONVENTIONNEL – PRIORITE : La Cour de cassation affirme que le droit de préemption légal détenu par le fermier est d'ordre public, et prime ainsi sur le droit de préférence conventionnel. Elle en conclut que, sauf à porter atteinte au caractère d'ordre public de ce droit de préemption, le bénéficiaire d'un pacte de préférence ne peut obtenir l'annulation de la vente ou sa substitution, au fermier titulaire d'un droit de préemption, que s'il établit l'existence d'un concert frauduleux du vendeur et du fermier préempteur, dans le but de faire échec à son droit.

Cass. 3^{ème} Civ. 11.01.2024 n°22-1.621 – OPPOSABILITE CESSION DE BAIL RURAL – CONGE – IDENTITE DU PRENEUR = La cession d'un bail rural, même autorisée en justice, ne produit effet à l'égard du bailleur que si, conformément à l'article 1216 du Code Civil, il est parti à l'acte de cession, si l'acte lui est notifié ou s'il en prend acte. La qualité de preneur destinataire du congé s'appréciant à la date de sa délivrance, un congé est valablement délivré au preneur en place, futur cédant de son bail rural, tant que la cession n'est pas devenue opposable au bailleur dans les conditions précitées.

Cass. 3^{ème} Civ. 8.02.2024 n°22-16.422 – APPORT DE DROIT AU BAIL – CLAUSE NON ECRITE – BAIL RURAL = Une clause insérée dans un bail rural, selon lequel le bailleur donne son accord pour l'apport d'un preneur pour l'apport par un preneur de son droit à une société, sans aucune identification du bénéficiaire de cette autorisation, doit être réputée non écrite.

Cass. 3^{ème} Civ. 29.02.2024 n°11.17.362 – FERMAGE ILLICITE – CLAUSE ILLICITE – FRACTION DE RECOLTE - = La clause d'un bail rural fixant le fermage à une fraction de récolte est illicite, ce qui ouvre la possibilité d'une action en régularisation pour fermage illicite.

Cass. 3^{ème} civ 29.02.2024 n°22.17.641 – BAUX PETITES PARCELLES – APPRECIATION – CONCLUSION – PARCELLES EXPLOITEES PAR LE PRENEUR = Pour apprécier si une parcelle constitue ou non une partie essentielle de l'exploitation, il convient de se placer au moment de la conclusion du bail et il faut considérer l'activité agricole du preneur dans son ensemble

Cass. 3^{ème} Civ. 25.04.2024 n°22-19. 931 – RESILIATION DE BAIL – INTUITU PERSONAE – MAITRISE = Le bail rural peut être résilié si le preneur ne dispose plus de la maîtrise ni de la disposition des parcelles louées, peu importe qu'il ait conservé la direction de son exploitation.

Cass. 3^{ème} Civ. 30.05.2024 n°21.21-366 - NULLITE DE LA VENTE - DROIT DE PREEMPTION DU FERMIER – POINT DE DEPART DE LA FORCLUSION = Le point de départ du délai de forclusion de l'action en nullité de la vente court à compter de la connaissance de la date exacte de la vente et non au jour de sa connaissance.

Cass. 3^{ème} Civ. 30.05.2024 – n°22-22.158 – CESSION L411-34 – RESILIATION DU BAILLEUR = La demande en résiliation prévue par l'article L411-34 du CPRM peut être faite par tout moyen.

Cass. 3^{ème} Civ. 30.05.2024 – n°20-11.871 – RESILIATION – FERMAGES = Le règlement de l'arriéré de fermage postérieurement au délai de trois mois prévus par L411-31 I 1° du CRPM mais antérieurement à l'introduction de l'instance en prononcé de résiliation ne peut fonder celle-ci.

Cass. 3^{ème} civ. 13.06.2024 – n°22-20.992 – CONGE BAIL PETITE PARCELLES – DIVISION DE FONDS – APPRECIATION DU DELAI DE 9 ANS = A commenter