

## En bref

### BAIL RURAL

## Le copreneur restant a droit au renouvellement

Lorsqu'un preneur souhaite prendre sa retraite, il doit en informer le bailleur, conformément à l'article L.411-33 du Code rural et de la pêche maritime, par lettre recommandée avec accusé de réception. Lorsque le bail rural est conclu au profit de deux copreneurs, le congé délivré par l'un des fermiers ne met pas fin au bail rural pour l'autre. En effet, en vertu de l'article L.411-46 du même Code, « en cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail », sous réserve, bien entendu, d'apporter au propriétaire des garanties suffisantes quant à la bonne exécution du contrat. En l'espèce, des propriétaires avaient conclu un bail rural au profit d'un couple d'exploitants agricoles. Les terres avaient ensuite fait l'objet d'un démembrement de propriété à l'occasion d'une donation-partage, les propriétaires initiaux conservant l'usufruit. Le fermier, ayant atteint l'âge de la retraite, a informé les propriétaires qu'il comptait prendre sa retraite lors de la prochaine échéance du bail. Un nouveau contrat a alors été établi au profit de son épouse. Quelque temps après, cette dernière a demandé la cession du bail au profit de sa fille. La nu-proprétaire a alors refusé cette cession et réclamé la nullité du bail rural, au motif que ce nouveau bail avait été conclu sans son accord. Cette demande, accueillie en première instance, a été rejetée par la Cour de cassation : la fermière n'ayant ni reçu ni délivré de congé en même temps que son mari, c'est un renouvellement qui s'est opéré et non un nouveau bail rural. Dès lors, l'accord des nus-proprétaires n'avait pas à être sollicité. L'arrêt a été cassé.

► En savoir plus sur :  
Cass. 3<sup>e</sup> civ. 9 juin 2016 n° 15-12772.

## CONTRÔLE DES STRUCTURES

# Il y a toujours un prioritaire

« On rencontre peu d'ex aequo contents de l'être ». Cette citation d'Ylipe est d'autant plus vraie lorsqu'un seul candidat peut réellement sortir vainqueur. En matière de contrôle des structures, il est fréquent que plusieurs demandes d'autorisation d'exploiter portent sur les mêmes terres. Il est intéressant de voir comment, en pratique, l'autorité administrative opérant le contrôle des structures départage les candidats à l'exploitation.

Les missions du contrôle des structures sont définies par l'article L 331-1 du Code rural et de la pêche maritime. Son objectif principal est bien sûr de favoriser l'installation d'agriculteurs.

Mais à titre secondaire, ses missions sont les suivantes :

« - consolider ou maintenir les exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre ou de conserver une dimension économique viable ;

- promouvoir le développement des systèmes de production permettant de combiner performance économique et performance environnementale, dont ceux relevant du mode de production biologique ;

- maintenir une agriculture diversifiée, riche en emplois et génératrice de valeur ajoutée, notamment en limitant les agrandissements et les concentrations d'exploitations. »

### Des schémas régionaux pour asseoir les objectifs du contrôle des structures

En vertu des articles L 331-2 et L 331-3 du Code rural et de la pêche maritime, afin de remplir au mieux ces objectifs, des priorités sont définies par les schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles (SDREA), qui

remplacent, depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, les schémas directeurs départementaux des structures (SDDS).

Ainsi, en schématisant, il convient de déduire qu'en cas de demandes d'autorisation d'exploiter concurrentes sur les mêmes surfaces, le nouvel installé sera prioritaire sur celui qui s'agrandit, l'exploitant en agriculture biologique sera prioritaire sur l'exploitant en agriculture traditionnelle, le « petit » exploitant sera prioritaire sur le « gros », etc.

Mais la question se pose, dans le cadre de demandes concurrentes, lorsque les candidats à l'exploitation ont des profils identiques.

### La jurisprudence précise comment l'autorité administrative doit statuer en cas de demandes identiques

Deux arrêts statuant sur ce sujet ont été rendus par le Conseil d'État le 19 octobre 2016. Le premier arrêt concerne deux sociétés de l'Orne, qui relevaient du même rang de priorité au titre de l'agrandissement d'une exploitation. Conformément au Code rural et de la pêche maritime, le préfet de l'Orne s'était référé au schéma départemental alors en vigueur, afin d'établir laquelle des deux requérantes était prioritaire.

Le conflit avait été porté devant le tribunal administratif puis devant la cour administrative d'appel de Nantes par la société à qui l'autorisation d'exploiter avait été refusée. Cette société invoquait le fait que le préfet n'avait pas respecté l'article L 331-3 du Code rural et de la pêche maritime car il avait pris en compte pour statuer, deux critères du SDDS au lieu de tenir compte de l'ensemble de ces critères. De son côté, le préfet affirmait qu'il pouvait ne prendre en compte que deux critères du schéma pour départager les candidats.

La cour administrative d'appel de Nantes, le 2 octobre 2014, a rappelé au préalable que le préfet doit analyser chaque demande au regard du schéma des structures, et peut délivrer plusieurs autorisations d'exploiter sur les mêmes terres. Le juge d'appel a ensuite déclaré que le préfet n'était, certes, pas tenu de retenir l'ensemble des critères du SDDS, mais qu'il devait néanmoins procéder à l'examen de l'ensemble des critères pertinents au regard des demandes dont il était saisi. Ainsi, la Cour administrative d'appel a estimé que le préfet de l'Orne avait commis une erreur d'appréciation en n'examinant pas l'ensemble des critères prévus dans le schéma de structures. Cette position n'a pas été validée par le Conseil d'État.

Le second arrêt porte sur le même type d'affaire. Deux sociétés d'exploitation dans le vignoble bordelais avaient déposé une demande d'autorisation d'exploiter sur les mêmes parcelles, et le préfet de la Gironde ne l'avait accordé qu'à l'une d'elle. Ces deux sociétés présentaient des profils similaires, et le préfet s'était donc référé au schéma départemental pour statuer. Le 26 février 2015, la Cour administrative d'appel de Bordeaux avait estimé que le préfet aurait dû délivrer deux autorisations d'exploiter, puisqu'il avait constaté que les deux sociétés relevaient du même rang de priorité.

### Le préfet tient compte des critères du schéma qu'il estime pertinents

Saisi de ces deux affaires, le Conseil d'État rappelle au préalable que deux autorisations peuvent être délivrées sur les mêmes terres, et signale que le fait qu'il existe deux autorisations est sans influence sur la liberté du propriétaire des terres de choisir avec quelle personne il conclut le bail.

Ensuite, il statue sur l'espèce et décide d'annuler les arrêts des cours administratives d'appel. L'arrêt de la cour de Nantes est annulé car selon le Conseil d'État, le préfet détermine si l'un des critères du schéma peut être vu comme prioritaire,

et doit certes tenir compte de l'ensemble des critères, mais il n'est pas tenu de se prononcer sur chacun d'eux, et peut se borner à se prononcer sur ceux qu'il estime pertinents. Ainsi, selon le Conseil d'État, la cour administrative d'appel aurait dû rechercher si la prise en compte des autres critères du schéma aurait changé la décision pour les candidats.

Sur l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux, le Conseil d'État statue dans le même esprit puisqu'il reproche à la cour d'avoir considéré que le préfet aurait dû délivrer une autorisation d'exploiter à chacune des sociétés, car elles relevaient du même rang de priorité, alors que des critères pour les départager étaient prévus dans le schéma.

Ainsi, même si deux candidats relèvent du même rang de priorité, il convient de mettre en œuvre les critères du schéma des structures qui paraissent pertinents pour les départager. Il ne devrait donc que très rarement y avoir deux autorisations d'exploiter délivrées sur les mêmes parcelles. La méthode du scoring, actuellement retenue dans tous les SDREA, ne devrait qu'amplifier cette inégalité. ■

- CAA Nantes, 2 octobre 2014 - n° 13NT01042.

- CAA Bordeaux, 26 février 2015 - n° 13BX03370.

- CE, 19 octobre 2016 - n° 389757 et n° 386405.

