

SCP MEILLIER

Avocat

1 pl de la Madeleine 62000 Arras



NEWSLETTER 2 : JANV-FEV-MARS 2020

BAUX RURAUX - SOCIETES AGRICOLES

LEGISLATION- REGLEMENTATION

Loi de finances pour 2020

Revalorisation de seuils fiscaux d'imposition :

-Seuils d'imposition des bénéficiaires agricoles / article 69 CGI :

Le seuil du régime micro- BA passe de 82200 à 85800€.

Le régime réel simplifié s'applique désormais entre 85800€ et la limite supérieure de 365000€

-Le régime normal est mis en œuvre à partir de 365000€.

Pour les GAEC, qui relèvent de l'article 71 du CGI :

Nombre d'associés	2	3	4	5	6	n Sup à 6
Limite supérieure du micro-BA	171600 € HT	257400 € HT	343000 € HT	343000 € HT	343000€ HT	85800 € X 60% X n
Limite supérieure du RSI	438000 HT	657000 € HT	876000 € HT	1095000 € HT	1314000 € HT	365000 € X 60% X n

Seuils de franchise en base de TVA

Le régime de la franchise de TVA s'applique aux redevables dont le CA de l'année civile précédente n'excède pas :

85800 € HT pour les assujettis réalisant des livraisons de biens, des ventes à consommer sur place ou des prestations d'hébergement.

34400€ HT pour les assujettis réalisant d'autres prestations, y compris les prestations imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BNC.

La franchise cesse de s'appliquer si le CA de l'année en cours vient à dépasser respectivement pour les 2 catégories d'opérations visées ci-dessus 94300 € HT et 36500 € HT.



Cession de parts de sociétés civiles agricoles

La loi de finances pour 2020 a mis en place un régime d'enregistrement différencié pour les cessions de gré à gré de parts de sociétés civiles à objet principalement agricole.

Désormais, le bénéfice du droit d'enregistrement fixe de 125€ est réservé aux seules sociétés constituées depuis au moins 3 ans. Art 730 bis du CGI modifié. L'administration fiscale précise que sont visées les SCEA, les GFA même non exploitants, les GAF, les GFR. Les parts des sociétés d'épargne forestière sont également concernées.

La loi de finance n'a pas modifié le régime des cessions de parts des GAEC et des EARL qui restent soumises au taux fixe sans conditions.

Réforme de l'abus de droit fiscal (Loi de finances pour 2019)

Etaient sanctionnables jusqu'alors au titre de l'abus de droit, les actes qui avaient pour motif **uniquement** d'éluider ou d'atténuer les charges fiscales que toute personne aurait normalement supporté eu égard à sa situation ou à ses activités réelles, si ces actes n'avaient pas été passés.

Depuis le 1^{er} janvier 2020 l'administration fiscale va pouvoir considérer comme sanctionnables des schémas d'organisation ayant un objectif **principalement** fiscal.

Sont concernés les actes passés depuis le 1^{er} janvier 2020. Il faut rappeler que les personnes manquant délibérément au dispositif s'exposent à une pénalité de 40%.

On peut donc légitimement penser que les montages tels que les démembrements de propriété, les apports de biens en Société avec transmission aux héritiers, les constitutions de holding... susciteront désormais inéluctablement l'extrême prudence des conseils et rédacteurs d'acte...

Guide ORSE (Observatoire de la responsabilité sociétale des entreprises) – Loi PACTE



La loi Pacte impose aux entreprises de toute taille la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux de leur activité et propose aux entreprises de préciser leur raison d'être. Face à ces nouveaux enjeux, l'Observatoire de la RSE et le collège des directeurs du développement durable se sont réunis pour créer un outil technique, opérationnel et pratique. Il évoque la responsabilité des dirigeants d'entreprise. Il confie également quelques retours d'expérience à travers l'engagement notamment d'une coopérative agricole, d'une banque du secteur agricole.

Crise sanitaire - Ordonnances du 25 mars 2020 : aménagement de la tenue des assemblées générales et d'approbation des comptes des sociétés.

Approbation des comptes, possibilité de report de 3 mois :

Ces mesures s'appliquent aux sociétés dont les documents comptables et les documents du commissaire aux comptes étaient en cours au moment de l'entrée en vigueur de ces mesures et qui ne pourraient pas être achevés dans des délais compatibles avec la tenue de l'assemblée générale.

Cette prorogation s'applique ainsi aux sociétés clôturant leurs comptes entre le 30 septembre 2019 et le 23 juin 2020. Si vous deviez approuver vos comptes le 30 juin au plus tard, cette date est reportée au 30 septembre 2020. Cette mesure est facultative et le délai de prorogation est un maximum. Le rapport de gestion devra faire état d'informations spécifiques.

Tenue des assemblées générales :

Si vos comptes sociaux ont été établis ou qu'une assemblée générale doit intervenir dans la période comprise entre le 12 mars et le 31 juillet 2020, les modalités ont été assouplies pour tenir compte de l'impossibilité de se réunir.

Il est possible, à titre exceptionnel, de tenir les assemblées générales des associés et réunions des organes collégiaux sans la présence physique des associés quelle que soit la nature de l'assemblée. Et cela même si les dispositions légales ou les statuts de votre société ne le prévoient pas. L'organe compétent pour convoquer l'assemblée peut décider que l'assemblée se tiendra hors la présence physique des participants (par vote à distance) ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

Les membres de l'assemblée pourront participer ou voter selon les modalités fixées par l'auteur de la convocation : envoi d'un pouvoir pour vote à distance, vote par présence en télé ou visio-conférence, vote par consultation écrite. Les membres de l'assemblée ayant le droit d'y assister doivent être avisés par tout moyen permettant d'assurer leur information effective de la date et l'heure ainsi que des conditions dans lesquelles elle se tiendra et les documents habituels doivent leur être communiqués. Le recours à une conférence téléphonique ou audiovisuelle doit permettre l'identification des participants et la retransmission continue et simultanée des délibérations. Les moyens techniques mis en œuvre doivent permettre l'identification des membres de ces organes et garantir leur participation effective. Les aménagements sont relativement libres dès lors que tous les participants sont informés et peuvent prendre part au vote afin que leurs droits fondamentaux soient respectés.

JURISPRUDENCE DE LA COUR DE CASSATION

BAUX RURAUX

Existence du bail rural

Cour de Cassation n°18-10771 18-25746 du 23 janvier 2020 – échec de pourparlers / contrepartie onéreuse, élément essentiel du bail

Le propriétaire émet une offre de bail, mentionnant la nécessité de justifier d'une autorisation d'exploiter, mais ne reçoit pas de réponse. Le candidat preneur entre prématurément dans les lieux en vue de les équiper sans l'accord écrit du propriétaire, puis argue de ces travaux pour revendiquer un bail.

La cour considère que les parties sont restées en l'état de pourparlers. L'initiative du candidat preneur de réaliser des travaux agricoles, ne suffit pas, en l'absence de paiement d'un fermage, à prouver l'existence d'un bail. La contrepartie onéreuse constitue un élément essentiel du bail rural.

Cour de Cassation n°18-15887 du 23 janvier 2020 – convention de mise à disposition / bail de chasse / bail rural

Par un premier acte, un propriétaire met à la disposition d'une SCEA, dont il est associé, plusieurs parcelles. Par un second acte, il consent un bail de chasse sur ces mêmes parcelles à l'un de ses associés. L'exploitation de la chasse ayant un caractère prépondérant dans l'objet social du groupement, les locataires ont entendu faire de l'exploitation des parcelles de la ferme l'accessoire des prestations de chasse commercialisées auprès du public. La preuve n'est donc pas rapportée que la mise à disposition des immeubles a été consentie en vue d'une exploitation agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural. La convention de mise à disposition ne constitue pas un bail rural.

Cour de Cassation n°18613956 du 06 février 2020 – présomption de bail rural / prise de bétail en pension

La propriétaire d'une parcelle met à disposition cette parcelle à un GAEC dont elle est associée gérant avec son fils. Plusieurs années après, le GAEC consent à un éleveur un contrat de prise en pension d'animaux, contrat qui se renouvelle plusieurs années de suite. L'éleveur demande alors la reconnaissance d'un bail statutaire. Il est débouté de ses prétentions car son co-contractant est le GAEC et non la propriétaire, associée dans ce même GAEC et qu'il n'est pas démontré que le contrat de prise en pension d'animaux avait pour but de permettre à la propriétaire d'échapper au statut du fermage.

Cour de cassation n°18-23457 du 06 février 2020 – Bail consenti par un usufruitier / théorie de l'apparence

En cas de démembrement du droit de propriété entre usufruitiers et nus propriétaires, l'accord de tous est nécessaire à la passation d'un bail rural. Le cocontractant d'un usufruitier peut cependant se prévaloir de la régularité du contrat s'il démontre qu'il avait des raisons légitimes de penser qu'il contractait avec le plein et entier propriétaire



En l'espèce un usufruitier avait consenti un bail à un preneur sans l'accord du nu propriétaire. Plusieurs années après l'annulation des baux est demandée. Les circonstances autorisant le preneur à croire en toute bonne foi en la qualité de propriétaire apparent doivent être caractérisées, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. L'annulation du bail a été prononcée malgré l'occupation et le paiement de fermages pendant une longue période.



Cour de cassation, Chambre civile 3, 27 février 2020, 18-24.772, Publié au bulletin -application statut du fermage sur des parcelles constituant une réserve foncière par une personne publique

Un établissement public foncier a, selon un arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 31 janvier 1975, acquis des parcelles de terre en vue de la constitution d'une réserve foncière. Entre 1993 et 2013 les exploitants ont conclu chaque année avec l'établissement une concession d'occupation précaire de ces terrains en vue de leur exploitation.

La personne publique a informé les preneurs qu'un projet de cession des terrains à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Normandie était en cours, et qu'ils devraient les libérer à la fin de la saison. Les preneurs ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin de se voir reconnaître un bail.

La cour d'appel a rejeté la demande des preneurs en retenant que le régime des biens constituant une réserve foncière gérée par une personne publique n'accorde au preneur aucun droit à se maintenir dans les lieux.

La Cour de cassation censure l'arrêt au motif que la Cour d'appel « *avait relevé l'abandon du projet d'urbanisme justifiant la constitution de la réserve foncière, de sorte que, les biens n'ayant pas été repris par l'établissement en vue de leur utilisation définitive, le statut d'ordre public des baux ruraux ne pouvait être écarté, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés* »

En l'espèce, la personne publique a acquis des parcelles de terre pour constituer des réserves foncières.

L'article L221-2 du Code de l'urbanisme s'applique donc, il dispose : *Ces immeubles (ici les parcelles de terre) ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.*

Ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

L'article L411-2 du Code rural prévoit quant à lui que les dispositions de l'article L411-1 du Code rural ne sont pas applicables aux conventions conclues en application de dispositions légales particulières.

La combinaison des textes aboutit à considérer que le statut du fermage ne s'applique pas étant donné que des dispositions légales régissent la situation de terres acquises par une personne publique pour constituer une réserve foncière.

Or la Cour de cassation a jugé en l'espèce que le statut du fermage s'appliquait en précisant l'exception à l'application du statut du fermage.

Initialement la personne publique avait pour projet la constitution d'une réserve foncière en vue d'opérations d'aménagement futures.

Or aucune opération d'aménagement n'a eu lieu sur les parcelles en cause.

La personne publique a décidé en 2014 de vendre les parcelles à la SAFER, ce qui n'entre pas dans le cadre de l'article L221-1 du Code de l'urbanisme.

En d'autres termes, la Cour de cassation considère qu'il y a lieu d'appliquer le statut du fermage aux relations entre les preneurs et la personne publique car la personne publique a abandonné le projet d'urbanisme qui avait justifié la déclaration d'utilité publique et l'expropriation.

La mise à l'écart du statut ne vaut « *que si l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive dans une opération d'aménagement* ».

Les conséquences à tirer de la décision sont importantes.

En effet, les preneurs étaient liés par une convention d'occupation précaire renouvelée chaque année à la personne publique, ce qui ne leur confère aucun droit au maintien dans les lieux ni aucun droit de préemption.

La Haute juridiction considère que le statut du fermage, avec toutes ses dispositions protectrices du preneur en place, a vocation à s'appliquer.

Cela signifie que la personne publique doit respecter les conditions posées par le Code rural pour mettre fin au bail.



Cour de cassation 3ème chambre civile 27 février 2020 18-24.756-Novation prêt à usage en bail rural/ Nécessité cession bail

Des parcelles ont fait l'objet d'un prêt à usage. La retraite des exploitants entraînant la disparition du prêt à usage, leur descendant doit démontrer une novation du prêt en bail pour pouvoir se maintenir légalement dans les lieux.

Une autre parcelle a été donnée à bail verbal aux mêmes preneurs. A défaut de demande de cession de bail au profit de leur fils auprès des propriétaires ou même qu'un nouveau bail au profit du groupement familial n'eut été sollicité, le fils des preneurs ne dispose d'aucun titre et doit libérer la parcelle.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 mars 2020, 19-12.811, Inédit renonciation à un droit

Un bail rural a été conclu entre un propriétaire et un preneur. Ce dernier a cédé son bail à ses enfants.

Le propriétaire a vendu les deux parcelles louées à un couple.

Les preneurs en place ont sollicité la nullité de la vente pour violation de leur droit de préemption.

Les époux bailleur ont repris la jouissance des parcelles en cause, les preneurs n'étant plus dans les lieux et ne s'étant opposés que par une unique lettre.

La Cour d'appel a rejeté la demande en restitution de parcelle faite par les preneurs en place.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel car les preneurs en place se sont opposés à la reprise par une lettre de protestation et qu'ils ont sollicité dans leurs conclusions l'expulsion de tout occupant des parcelles.

La Cour de cassation rappelle que la renonciation au bail rural conclu ne peut pas intervenir de manière implicite. Le fait que les preneurs aient quitté les lieux et qu'ils se soient opposés à la jouissance par les acquéreurs ne suffit pas à caractériser leur renonciation au bail.

Vie du bail rural

Cour de Cassation n°18-20227 du 23.01.2020 – Preuve des améliorations / Preuve du paiement des fermages

En matière de bail rural comme en toute matière, il appartient au débiteur qui prétend s'être acquitté de son obligation de paiement, d'en faire la preuve. Dans cet arrêt la Cour de Cassation rappelle qu'il appartient au preneur de faire la preuve de l'acquittement du fermage. A défaut la demande de paiement des arriérés de fermage ne peut être valablement accueillie.



De la même manière, alors que les améliorations apportées par le preneur en cours de bail ne peuvent justifier une augmentation du fermage à l'occasion du renouvellement, la Cour rappelle qu'il appartient au preneur de faire la preuve des améliorations apportées.

Cour de Cassation n°18-24425 du 06 février 2020 – autorisation de cession de bail / comportement du preneur

L'autorisation de cession de bail ne peut être accordée qu'au preneur qui s'est acquitté de toutes les obligations légales ou conventionnelles résultant de son bail.

Le preneur avait mis les terres à disposition d'une EARL sans en informer le bailleur en temps utile en application de l'article L 411-37 du CRPM et avait procédé à un échange en jouissance des parcelles louées sans respecter les formalités de l'article L411-39 du CRPM. Ces manquements sont suffisamment graves pour justifier un refus d'autorisation de cession de bail.

Fin du bail rural

Cour de Cassation n°18-23280 du 23.01.2020 - Résiliation / Cession de bail opposable au propriétaire

Une cession de bail est un contrat entre le preneur cédant et son successeur cessionnaire. Ce contrat n'est opposable au propriétaire bailleur qu'à la condition de lui avoir été notifié conformément aux règles du Code Civil, ou d'avoir été accepté par lui de façon expresse (participation du bailleur et signature du contrat par lui) ou tacite (agrément à cession de bail suivi d'appels de fermage auprès du cessionnaire). L'arrêt cité est un exemple d'acceptation tacite.

La cession de bail est opposable au propriétaire bailleur qui l'a acceptée sans équivoque (autorisation de cession, appel des fermages à l'adresse du cessionnaire) ; peu importe dans cette hypothèse que les formalités de signification de l'article 1690 du code civil n'aient pas été accomplies

Cour de Cassation n°18-22159 du 23 janvier 2020 - Congé pour reprise / délai

Les conditions de fond de la reprise s'apprécient à la date d'effet du congé ; Cependant le preneur peut, sans limitation de délai, invoquer un fait inconnu de lui dans les 4 mois de la délivrance de ce congé, dès lors qu'il s'en déduit l'impossibilité de la reprise.



En l'occurrence, le congé avait été délivré par une indivision au profit du descendant d'un de ses membres.

Au-delà du délai de 4 mois imparti pour contester le congé, un partage de l'indivision est intervenu et les terres objet du congé ont été attribuées à un membre de l'indivision qui n'était pas le parent du bénéficiaire.

Le preneur a contesté le congé au-delà du délai de 4 mois au motif qu'il ne bénéficiait pas au descendant du bailleur. Il a été déclaré recevable et fondé en sa contestation.

Cour de Cassation n° 17-19330 du 06 février 2020 - Restitution du fonds en fin de bail / Preuve / Indemnité d'occupation

C'est au preneur qu'il incombe d'établir qu'il a restitué le bien loué au terme du bail. A défaut d'établir la preuve, il est redevable d'une indemnité d'occupation.

Cour de cassation n° 18-25460 du 06 février 2020 – Agissements compromettant la bonne exploitation du fonds / Absence de mise en demeure / Résiliation du bail

Un fonds avait été affecté à une production biologique et le bail contenait des clauses agro-environnementales. Les preneurs n'avaient cependant jamais respecté ces règles de production ni lors du premier bail ni lors de son renouvellement. La bonne exploitation étant par conséquent compromise, la Cour en a déduit que la résiliation devait être prononcée, indépendamment de toute mise en demeure, pour compromission du fonds.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, n°18-18.603, Inédit 26 mars 2020, Inédit

Un congé a été délivré pour l'âge du preneur en place. Ce dernier a contesté le congé et a sollicité la cession du bail à son fils.

Les apports de cette décision sont multiples.

D'une part la Cour de cassation rappelle que « *le congé doit être précis et son objet détaillé, ce qui était le cas en l'espèce car le congé identifie précisément les parcelles de chacun des baux, avec leur superficie, qui correspond à celle mentionnée dans chaque bail, que les différents actes emportant changement de bailleurs sont cités et que le congé précise la date pour laquelle il est donné et les motifs de l'acte* ».

D'autres part, elle rappelle que la cession à un descendant n'est possible que si preneur a été de bonne foi, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

Il ressort en effet des faits que le preneur en place s'est rendu coupable de manquements, comme une pollution des sols, une construction sans autorisation ou encore de l'absence d'exploitation permanente et continue (le preneur étant maire de sa commune, et assurant des fonctions dans plus de 30 sociétés).

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 février 2020, 18-24.653- bail rural à long terme/avis pour mettre fin au bail

Deux époux ont pris à bail rural à long terme des parcelles de terres le 1^{er} mars 1989 pour une durée de 18 ans. Ce bail rural s'est renouvelé le 1^{er} mars 2007 pour une durée de 9 ans.

En janvier 2015 l'épouse a informé le propriétaire que son conjoint avait pris sa retraite et qu'elle sollicitait la poursuite du bail à son seul nom.

Le propriétaire l'a avisé qu'il mettrait fin au bail le 1^{er} mars 2018 pour cause d'âge (article L416-1 alinéa 4).

Les preneurs ont contesté ce congé et ont demandé subsidiairement le report de ses effets.

Pour demander le report des effets, ils ont fondé leur argumentation sur l'article L411-64 du Code rural disposant : « *Le preneur peut demander au bailleur le report de plein droit de la date d'effet du congé à la fin de l'année culturale où il aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux plein* ».

La question est donc de savoir si un preneur à bail rural à long terme peut durant le bail renouvelé demander le report des effets du congé à la date à laquelle il percevra sa retraite à taux plein.

La réponse de la Cour de cassation est négative car « *le régime commun statutaire prévu en matière de refus ou de limitation du renouvellement du bail, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, n'est pas applicable à l'avis mettant fin à une relation contractuelle relevant des dispositions spéciales régissant les baux à long terme, la cour d'appel a violé les textes susvisés.* »

Ce faisant, la Haute Juridiction insiste sur l'une des particularités du régime du bail rural à long terme lorsque celui-ci a été renouvelé. Lorsqu'il est mis fin au bail renouvelé en raison de l'âge du preneur, il n'est pas nécessaire de respecter les conditions requises pour un bail de droit commun. Les dispositions issues de la loi du 13 octobre 2014 relatives au report de plein droit des effets du congé ne sont pas applicables aux baux à long terme renouvelés.

De plus, il peut être mis fin au bail renouvelé tous les ans, à condition de respecter un préavis de 18 mois.

Il est donc important en tant que preneur ayant atteint l'âge de la retraite d'avoir à l'esprit que suite au renouvellement du bail à long à terme le bailleur peut mettre fin à la relation contractuelle tous les ans.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 février 2020, 18-19.736- Cession de bail/un accord tacite ne suffit pas

Un preneur a mis les terres qu'il exploitait à disposition d'un GAEC constitué avec son épouse et son fils.

Les bailleurs ont intenté une action en résiliation au motif d'une cession illicite de celui-ci du bail à l'EARL ayant succédé au GAEC.

La Cour de cassation valide l'arrêt d'appel ayant accueilli la demande de résiliation car le preneur ne démontre pas avoir informé les bailleurs de son départ à la retraite ni de la reprise de l'exploitation par le GAEC, puis l'EARL, voir directement par le fils du preneur.

La Cour de cassation ajoute que la preuve n'est pas faite par le preneur que les bailleurs aient accepté par des actes positifs non équivoques la transmission du bail. Un accord tacite à la cession du bail ne peut être établi sur le fondement d'une simple connaissance de la cession.



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 février 2020, 19-10.325- cession de bail illicite/Nécessité de résilier un bail avant d'en conclure un nouveau

Une propriétaire dont les terres sont occupées par un GAEC a intenté une action en résiliation de bail pour cession illicite.

La propriétaire explique que les parcelles ont été exploitées par un preneur personne physique puis le fils de ce dernier à compter de 1968. Elle considère que le bail a été cédé sans son accord à un GAEC depuis 2003.

Le GAEC se défend en arguant d'un nouveau contrat passé directement par le GAEC avec la propriétaire après que le fils ait cessé d'exploiter les parcelles litigieuses, en 2003.

La Cour d'appel rejette la demande de résiliation du bail au motif « *qu'il n'est pas contesté que depuis 2003 et durant neuf années consécutives, Mme J... C... n'a jamais contesté l'exploitation du bien par le Gaec H..., dont elle a reçu directement le paiement du loyer, ce qui établit que des rapports directs de bailleur à preneur sont nés, de sorte qu'il n'y pas eu cession, mais conclusion d'un nouveau bail entre les parties .* »

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel en considérant que la Cour d'appel aurait du rechercher si le premier bail avait été résilié.

En effet, si le premier bail passé entre le preneur en 1968 et la propriétaire n'a pas été résilié, il n'est pas possible de conclure un nouveau contrat portant sur les mêmes parcelles.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 février 2020, 18-22.884 et 18-22,885, Inédit cession apport du droit au bail à une autre société

Des parcelles de terre ont été données à bail à une société civile en 1980. Le contrat s'est renouvelé plusieurs fois ; de 2007 à 2015 une société par actions simplifiée à associé unique s'est substituée au preneur d'origine dans l'exploitation des parcelles.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir accueilli la demande de résiliation du bail.

Pour ce faire les Juges considèrent que « *la société civile [...], radiée du registre du commerce et des sociétés le 27 novembre 2001, avait disparu et que la SASU, qui n'était pas issue de la transformation de cette entité, constituait une personne morale nouvelle, et retenu que la société civile lui avait transféré le droit au bail sans l'accord des propriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas annulé cette cession, en a exactement déduit que la résiliation du bail devait être prononcée à l'encontre de la SASU bénéficiaire de l'apport de ce titre d'exploitation. »*

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3 n° 19-61.420 du 26 mars 2020 – Prémption / Condition

Un propriétaire notifie au preneur son intention de vendre la parcelle qu'il avait prise à bail. Le preneur par la suite fait connaître qu'il se porte acquéreur. Le propriétaire n'en tient pas compte et cède le terrain à la SAFER qui l'attribue à un tiers. La Cour, saisie par le preneur, n'a pas fait droit à sa demande en annulation de la vente, au motif que la déclaration de préemption ne permettait pas d'identifier avec certitude le véritable bénéficiaire, le preneur n'ayant pas indiqué qu'il préemptait en son nom ou par toute personne morale le substituant.



REGIMES MATRIMONIAUX

Cour de Cassation n° 18-25030 du 15 janvier 2020 – Clause d’attribution intégrale de la communauté / Conséquence d’un décès

Des époux insèrent une clause d’attribution intégrale de la communauté à leur régime matrimonial de communauté universelle, stipulant qu’en cas de dissolution de la communauté par le décès de l’un d’eux, tous les biens meubles et immeubles qui composent celle-ci et sans exception appartiennent en pleine propriété au conjoint survivant, sans que les héritiers puissent prétendre y avoir droit. Monsieur décède laissant pour lui succéder son épouse et ses enfants. Cette clause exclut clairement et sans équivoque la reprise par les héritiers du conjoint prédécédé des apports et capitaux tombés dans la communauté du chef de celui-ci.



VENTE D’UN BIEN IMMOBILIER– VICES DU CONSENTEMENT

Cour de cassation n°18-26486 du 13 février 2020 – Achat d’un bien immobilier/ Aménagement en gîte rural / Refus du permis de construire / Exploitation agricole classée / Dol / Erreur

Un couple achète un bien immobilier. Il souhaite l’aménager en gîte rural mais n’obtient pas le permis de construire car ce bien se situe à moins de 100 mètres d’une exploitation agricole classée. Il demande la nullité de la vente sur le fondement du dol et de l’erreur. La Cour rejette leur demande : il n’a pas été démontré que les vendeurs avaient dissimulé le fait que la proximité d’une exploitation classée pouvait interdire le refus du permis de construire. Les acquéreurs n’avaient pas fait de l’obtention du permis de construire une condition formelle de l’acquisition ; il n’a pas été démontré que la transformation en gîte rural était une condition déterminante de la vente