

LA LETTRE DES PROPRIÉTAIRES RURAUX

Octobre
2017

N° 189



La chasse

Droits et obligations du propriétaire



Vous l'avez remarqué, l'automne se glisse en silence dans nos paysages. Des hommes accompagnés de chiens de toutes les couleurs ont repris très tôt le matin, lorsque la nature est encore enveloppée d'une brume de sommeil que le soleil percera lentement au cours de la matinée, la direction des chemins, des champs ou de la forêt.

Le décor est planté pour notre dossier qui éclairera les contours de ce sport, de cette passion dans la campagne et la nature et qui est aussi un enjeu économique : LA CHASSE.

Mais cet automne est aussi riche en actualités, en débats participatifs où l'agriculture est au cœur des sujets :

Etats généraux de l'alimentation ; le Président de la République Emmanuel Macron a annoncé une loi par ordonnance pour rééquilibrer les contrats entre les agriculteurs et les distributeurs à condition d'une réorganisation des filières. Mais ces débats ont aussi soulevé des questions comme l'évolution des habitudes alimentaires ou le pouvoir d'achat des consommateurs. Une plateforme participative est d'ailleurs ouverte au public ...

Une loi foncière pourrait également voir le jour avec des sujets comme le contrôle des structures, le statut du fermage et le statut de l'exploitant ... Le député Dominique Potier y travaille ...

A travers ces orientations, il s'agira d'orienter le choix de nos modèles d'exploitation de plus en plus variés et de penser à l'installation des jeunes ainsi qu'à la transmission dans un contexte en grande évolution.

Changement climatique et environnement seront aussi à l'ordre du jour de tous les débats. Nous devons y participer afin que les demandes de la société restent compatibles avec le respect du droit de propriété.

Les réformes fiscales déjà commencées continueront sans aucun doute. Nous devons nous faire entendre pour éviter l'insupportable ou l'inéquitable ...

Tous ces sujets seront abordés à notre congrès de Laval en juin prochain dont le thème sera « Les propriétaires concernés par les attentes sociétales ».

Actualités

Les États généraux de l'alimentation Page 04

Dossier

La Chasse Page 08

Actualités juridiques

La vente d'un immeuble est nulle pour absence d'autorisation préalable du juge Page 14

La participation effective et permanente du preneur aux travaux de l'exploitation ne se limite pas à la direction et la surveillance Page 15

Seul le propriétaire qui a réuni la nue-propriété et l'usufruit peut agir en annulation Page 16

Celui qui demande l'accord des copropriétaires s'engage à le respecter Page 17

Divertissement

Les mots fléchés des Structures et Territoires Page 18

Les États généraux de l'alimentation

Annoncés en juin 2017, les états généraux de l'alimentation, qui réunissent autour de plusieurs thématiques de nombreux participants du monde agricole, associatif, commercial, etc. ont débuté fin août 2017

Deux grands chantiers sont prévus :

- ◆ La création et la répartition de la valeur, d'août à mi-octobre, chantier qui s'est achevé avec le discours d'Emmanuel Macron à Rungis le 11 octobre.
- ◆ Une alimentation saine, sûre, durable et accessible à tous, chantier s'étant ouvert ce mois-ci. Il est encore trop tôt pour savoir quels éléments sortiront des débats.

Pendant plus d'un mois, différents ateliers sur le thème de la création et la répartition de la valeur se sont tenus. Les résultats des travaux ont donné lieu à un discours d'Emmanuel Macron à Rungis qui a tranché les différentes orientations à donner.

La volonté de mettre fin à la guerre des prix

Le discours d'Emmanuel Macron a repris une partie des demandes de la FNSEA en matière de fixation des prix. Plusieurs éléments du discours du Président sont encourageants pour la rémunération des agriculteurs au juste prix : « Nous vivons [...] dans un pays où les agriculteurs ne peuvent plus vivre du juste prix payé ». Il ajoute également « nous sommes aujourd'hui non pas face à des prix qui sont justement équilibrés pour le consommateur, mais dans nombre de cas, des prix qui sont devenus anormalement bas ». Le constat est clair : le fait pour le consommateur d'avoir des prix équilibrés ne doit pas venir d'une baisse de la rémunération des agriculteurs mais des innovations et des gains de productivité. C'est un message fort : la défense du pouvoir d'achat ne doit pas nuire au niveau de vie des agriculteurs.

Pour arriver à un rééquilibrage, Emmanuel Macron propose une contractualisation renouvelée avec un contrat qui serait proposé par les agriculteurs et non plus par les acheteurs. Cette inversion de la construction du prix passera par la loi et permettra de tenir compte des coûts de production. Pour donner davantage de visibilité aux agriculteurs, la contractualisation pluriannuelle, sur des durées de trois à cinq ans, sera encouragée.

Selon le Président, « nous conditionnerons certains dispositifs d'aide à la taille des organisations de producteurs commerciales. » Il y aurait donc une incitation à la structuration des filières par le biais des organisations de producteurs commerciales. Ces organisations de producteurs doivent se professionnaliser, selon Macron, pour pouvoir :

« Collectivement fixer les prix et les volumes qu'elles souhaitent négocier avec leurs acheteurs » ; « Travailler sur leurs coûts de production ».

Le Président Macron souhaite que les filières s'autorégulent car « les décisions que nous sommes en train de prendre ne [sont] pas là pour protéger des modèles productifs qui ne sont parfois plus soutenables. Et donc je veux qu'il y ait des indicateurs par filière, par secteur pour qu'aussi vous-mêmes, vous procédiez aux bonnes régulations ». Réciproquement au fait de ne pas maintenir des prix artificiellement bas, Emmanuel Macron insiste sur le fait de ne pas maintenir des prix anormalement élevés « pour protéger celles et ceux qui ne se réforment pas ».

Pour la FNSEA, ce passage de son discours reste nébuleux et pose des problématiques sur le

rôle de ces organisations de producteurs. Quels seront-ils ? Avec quelle marge de manœuvre et quelle entente entre elles pour fixer les prix ? Le passage sur le conditionnement des aides à l'organisation de la filière est le plus sujet à interrogation. Il faut espérer que ces différents points seront explicités

Sur les filières, le président Macron a interpellé les organisations professionnelles : « je vous demande aussi un effort inédit en termes de structuration de filières, de transformation profonde et de réorganisation. Ces plans de filières doivent permettre d'assurer aux Français la montée en gamme autour de labels, des signes de qualité, de la bio avec des objectifs chiffrés à cinq ans. » Il a ajouté que « C'est à vous de la proposer et de la porter pour la fin d'année et en début d'année prochaine, je rassemblerai, avec les ministres et en particulier le ministre de l'Agriculture, l'ensemble des filières pour que nous puissions consacrer ces documents, la stratégie que vous aurez proposée et les transformations qui les accompagnent. L'idée est donc celle d'une « montée en gamme » ».

Macron souhaite donc une structuration des filières afin d'opérer une « montée en gamme » des productions agricoles françaises. Il s'agit donc de retrouver de la valeur ajoutée par la filière. Cela rejoint en partie l'accroissement du rôle des filières sur la négociation des prix mentionné auparavant.

Cependant, il n'oublie pas la diversité de l'agriculture française : « Il y aura, il continuera à y avoir plusieurs modèles agricoles : de l'agroécologie en passant par le bio, le circuit court, des modèles intensifs, des modèles à l'export, de l'indication géographique. » C'est à chaque territoire et à chaque filière de s'organiser pour trouver la solution la meilleure en ce qui concerne la plus-value pour l'économie agricole et les agriculteurs. Il s'agit de « faire face à la concurrence internationale. Il y aura autant de réponses que de secteurs et de territoires. ».

Tous les maillons de la chaîne doivent être renforcés : de la production à la restauration en passant par l'abattage (« repenser le maillon de l'abattage en le restructurant, en le modernisant et en relocalisant dans certains territoires »).

Toujours sur la question du prix, le Président de la République a rappelé l'importance de travailler sur les coûts de production et les indicateurs de marché en s'appuyant, en partie, sur les travaux de l'Observatoire des prix et des marges qui sera renforcé. Le président Macron a également indiqué qu'il fallait que les filières travaillent à des contrats-types.



L'aide de l'Etat

« L'État a pris un engagement là aussi inédit, c'est de réserver dans le grand plan d'investissement 5 milliards d'euros au plan d'investissement agricole. » Dans le discours sont évoquées des aides qui devront être versées « au maximum aux agriculteurs eux-mêmes ». Il insiste pour que ces aides « soient payées rapidement [...] en lien direct avec les régions ». Le Président souhaite « un accompagnement en termes d'investissement qui soit simple, rapide, et qui corresponde aux objectifs déterminés par chaque filière ».

Ont été cités dans les besoins de modernisation et d'investissement :

- ◆ L'accompagnement de la restructuration de la filière œufs (rappel de l'engagement de campagne que tous les œufs vendus aux consommateurs seraient issus d'élevages en plein air d'ici 2022), la grande distribution devant donner « de la visibilité sur les volumes et un prix plus rémunérateur »,
- ◆ L'accélération du programme abattoirs du futur pour moderniser le maillon de l'abattage.

La question de la concurrence

Concernant la concurrence, le Président de la République a évoqué que des clarifications devaient être apportées. Les filières auront la possibilité de saisir l'Autorité de la concurrence pour obtenir des clarifications sur ce que le droit de la concurrence permet de faire. A plusieurs reprises, le président a indiqué que les producteurs devaient tirer profit des possibilités existantes du droit de la concurrence.

Cependant, le Président de la République a aussi précisé que les approches, comme celle du Comté où les volumes sont régulés grâce à une dérogation au droit de la concurrence dans le cadre du paquet lait, pourraient être généralisées afin de réguler les volumes et les prix. La France défendra cette « philosophie » dans le règlement Omnibus et dans les textes suivants.

Enfin, Emmanuel Macron a promis que « l'Etat prendra quant à lui ses responsabilités pour une pleine application des dispositions » de la loi Sapin II. Ici sont visées les entreprises qui ne publient pas leurs comptes : le Président de la République a indiqué que « l'administration procédera aux injonctions et aux amendes ».

Le rôle du médiateur des relations commerciales agricoles devrait aussi être renforcé :

- ◆ Instauration du "name and shame" en cas de mauvaise conduite dans les relations commerciales (dénonciation par le médiateur de la partie prise en défaut),
- ◆ Action plus rapide, plus efficace avec possibilité de renvoyer à l'arbitrage dont la décision vaudrait référé.

Concernant les relations entre les coopératives et leurs adhérents, Le Président de la République a souhaité un engagement dans la rénovation du monde coopératif, en citant notamment les actions suivantes :

- ◆ Faciliter le départ des coopérateurs,
- ◆ Rénover la gouvernance du Haut Conseil de la Coopération Agricole,
- ◆ Inciter les coopératives à faire preuve de plus de transparence dans la redistribution de leurs gains aux producteurs.

Au niveau du seuil de vente à perte, Emmanuel Macron est « favorable » au relèvement du seuil de revente à perte pour les produits alimentaires uniquement et à l'encadrement des promotions.

Cependant le Président de la République a rappelé qu'il ne fallait pas omettre le consommateur dans ces débats.

En contrepartie, des engagements filière par filière dans des plans de filières devront être proposés d'ici fin décembre. Il s'agit de la part de responsabilité laissée aux acteurs.

Les changements de pratiques agricoles et alimentaires

Enfin, en ce qui concerne les changements des pratiques alimentaires et agricoles, si les ateliers n'ont pas encore eu lieu, des pistes ont été lancées par le Président de la République.

La restauration collective représente une grande source de débouchés pour les productions. L'engagement « d'atteindre 50 % de produits bio ou locaux en restauration collective d'ici 2022 » est réaffirmé par Emmanuel macron ainsi que le soutien et l'encouragement des projets alimentaires territoriaux.

Concernant la traçabilité et l'amélioration du choix du consommateur, « l'étiquetage de l'origine des viandes et des produits laitiers doit être renforcé y compris dans les produits transformés pour que le consommateur puisse choisir en connaissance de cause ».

Il affirme ensuite que « *Le rejet des produits chimiques, la préférence pour l'alimentation naturelle sont des lames de fond sociales* ». Pour lui, le constat est sans appel et doit être entendu par la profession. Les conséquences sont multiples : l'« *agriculture doit réduire sa dépendance aux intrants chimiques qui polluent nos sols, nos cours d'eau et nos nappes* ». Il rappelle que, certes des efforts ont été entrepris, mais qu'il reste un long chemin à parcourir.

Concernant le glyphosate, il rappelle l'opposition de la France à « *reporter à 10 ans la problématique* », sans précision sur les autres orientations possibles devant tenir compte de la réalité des innovations technologiques.

Enfin, Il finit ses propos sur ce sujet en disant ne pas ignorer « *les bouleversements de ces engagements sur votre manière même de travailler la terre, son impact sur les rendements, les mutations extrêmes que nous allons devoir affronter.* » « *Nous devons repenser une nouvelle France agricole collectivement parce que le modèle dans lequel nous sommes enferrés n'est pas soutenable* ».

Sur ces sujets, la position d'Emmanuel Macron est donc de poursuivre la diminution des intrants dans l'agriculture. Peu de précisions sont données sur ce sujet, qui devrait être explicité au fur et à mesure des ateliers d'octobre et novembre 2017. La défense d'une agriculture à la fois productive et respectueuse de l'environnement sera une priorité de la FNSEA tout au long de ces ateliers.

En conclusion, le discours d'Emmanuel Macron permet d'explicitier un certain nombre de thématiques abordées tout au long des ateliers durant la première partie des états généraux de l'alimentation. L'organisation par filière est l'un de ses maîtres mots et sera sans doute un des enjeux du quinquennat en matière agricole. La fixation des prix en priorité par le producteur est une avancée pour la profession, qui reste à concrétiser. Enfin, en matière environnementale, les débats restent ouverts mais la profession devra être vigilante au vu des déclarations faites à Rungis.

La Chasse

La propriété rurale et le droit de chasse sont intimement liés. Le propriétaire d'un terrain a un droit de chasse qui lui est automatiquement associé. Ce droit de chasse peut être confié à d'autres personnes par le biais de différentes conventions. En outre, les associations de chasse ont également un rôle quant à la chasse sur le terrain du propriétaire

Le droit de chasse du propriétaire

Un droit absolu

Le droit de chasse du propriétaire est un droit absolu qui ouvre droit à d'autres avantages.

Avant tout chose, il s'agit de rappeler que le droit de chasse est un droit d'usage lié au droit de propriété. Un propriétaire est donc par nature titulaire d'un droit de chasse. C'est ce que rappelle l'arrêt du Conseil constitutionnel du 20 juillet 2000, n°2000-434 : « Considérant que le droit de chasse sur un bien foncier se rattache au droit d'usage de ce bien, attribut du droit de propriété ; qu'il ne peut être apporté de limitations à l'exercice de ce droit qu'à la double condition que ces limitations obéissent à des fins d'intérêt général et n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée du droit de propriété s'en trouveraient dénaturés ». Le droit de chasse est donc constitutionnellement garanti, tout comme l'est le droit de propriété. Les limites à apporter à ce droit doivent donc être strictement encadrées et proportionnées.

Un droit protégé

L'article L.422-1 du Code de l'environnement indique clairement que « nul n'a la faculté de chasser sur la propriété d'autrui sans le consentement du propriétaire ou de ses ayants droit. »

Outre l'attribution possible de dommages et intérêts, le fait de chasser sur le terrain d'autrui sans l'accord du propriétaire ou du détenteur du droit de chasse est une contravention de 5^e

catégorie, soit une amende de 1500€, prévue par l'article R.418-1 du Code de l'environnement.

De plus, le fait de « chasser sur le terrain d'autrui sans son consentement, si ce terrain est attenant à une maison habitée ou servant à l'habitation, et s'il est entouré d'une clôture continue faisant obstacle à toute communication avec les héritages voisins » est un délit puni de trois mois d'emprisonnement et d'une amende de 3 750 euros selon l'article L.418-1 du Code de l'environnement.

Cette protection par le droit pénal du droit de chasse du propriétaire montre bien l'attachement au droit de propriété de ce droit et l'encadrement strict des dérogations au droit exclusif du propriétaire de chasser sur son terrain.

Le propriétaire titulaire du droit de chasse sur sa propriété peut décider de le louer. Deux conventions permettent cela, le bail à ferme et le bail de chasse. De plus, le propriétaire peut délivrer des autorisations de chasser.



La délégation du droit de chasse

Le propriétaire titulaire du droit de chasse sur sa propriété peut décider de le louer. Deux conventions permettent cela : le bail à ferme et le bail de chasse. De plus, le propriétaire peut délivrer des autorisations de chasser.

Le cas du bail à ferme

En application de l'article L.415-7 du Code rural et de la pêche maritime, « Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué. S'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur. » Le fermier d'un bail à ferme a donc le droit de chasser sur le terrain loué. Il s'agit d'un droit d'usage personnel attaché à la personne du preneur : il ne peut le déléguer, que ce soit à ses employés ou à ses invités. Est même considérée comme illégale la clause qui étendrait le droit de chasser à la famille du preneur. Si la mise à disposition à un tiers du droit de chasser ne constitue pas une sous-location prohibée justifiant la résiliation du bail (Civ 3, 16 juin 1999), elle est cependant susceptible d'être sanctionnée par la contravention prévue par l'article R.418-1 du Code de l'environnement et peut entraîner l'attribution de dommages et intérêts au bailleur (Civ 3, 29 juin 1994).

Il est à noter que le droit de chasser du preneur ne porte pas sur le gibier d'élevage qui est le gibier nourri, protégé, retenu et dont la reproduction est favorisée en vue de sa multiplication (CA Orléans, 15 mai 1964 ; Soc., 4 novembre 1966).

Le fermier peut également refuser ce droit de chasser mais doit le faire savoir au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Le courrier doit être adressé au bailleur avant le 1er janvier précédent chaque campagne de chasse (crim, 11 octobre 1956).

Le cas du bail de chasse

Le droit de chasse étant un droit d'usage, il peut être mis à bail. Il est explicitement sorti du statut du fermage par l'article L.415-10 du Code rural et de la pêche maritime. Le bail de chasse relève du droit commun et le contrat détermine les conditions du bail : situation, durée, prix, etc. (Civ 3, 9 mai 1979, 77-15.124). A l'inverse du bail à ferme, le bail de chasse est exclusif du droit de chasse du propriétaire.

Les autorisations de chasser

Les autorisations de chasser ne doivent pas être confondues avec le bail de chasse. D'ailleurs en cas de contestation d'une autorisation dite « tacite » de chasser, c'est bien à celui qui s'en prétend d'en apporter la preuve par tous moyens. En la matière, si les autorisations tacites de chasser sont des tolérances, elles peuvent être retirées à tout moment. En outre, en matière civile, une personne ne peut délivrer une autorisation sur l'usage de son fonds que lorsqu'elle a bien sûr connaissance de cette demande d'autorisation.

Ainsi, par exemple, un chasseur ne peut se prévaloir d'une autorisation dite « tacite » de chasser pour se faire délivrer par l'administration un plan de chasse. Une situation qui est différente s'il y a eu transfert du droit de chasse à un nouveau bénéficiaire ou maintien d'une situation antérieure qui, dans tous les cas, aurait dû faire l'objet de dispositions explicites lors de l'acquisition du territoire. Le fait de disposer d'un écrit en cas de contestation d'une des parties apparaît ici primordial.

Les associations de chasse

Les associations de chasse communales agréées (ACCA)

Une ACCA est avant tout une association loi de 1901 constituée sur une commune, mais qui, à la différence de l'association de chasse classique, connaît une procédure d'institution particulière encadrée par le Code de l'Environnement dont les statuts et règlements intérieurs comportent des dispositions obligatoires. A l'issue de cette procédure, l'association reçoit un agrément préfectoral. L'ACCA permet de rassembler les droits de chasse sur les propriétés de la commune. En contrepartie, les adhérents à l'Association communale de chasse agréée peuvent chasser sur tout son territoire. Il s'agit donc d'une « mise en commun » des territoires de chasse à l'échelle d'une commune.

Lorsque qu'une Association communale de chasse agréée est instituée, son territoire est formé des terrains autres que ceux désignés à l'article L. 422-10 du Code de l'Environnement. Les terrains exclus de l'ACCA sont :

- Ceux situés dans un rayon de 150 mètres autour de toute habitation ;
- Les enclos cynégétiques ;
- Les territoires en opposition cynégétique ou de conscience ;

- Ainsi que ceux faisant partie du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, les forêts domaniales ou des emprises de Réseau ferré de France et de la Société nationale des chemins de fer français.

Les propriétaires, membres des ACCA

Sous certaines conditions, les propriétaires sont automatiquement membres des associations de chasse agréées.

Les propriétaires ou détenteurs d'un droit de chasse, titulaires d'un permis de chasser valide et ayant fait apport initial de leur droit de chasse à l'ACCA, ainsi que leur conjoint, descendants ou ascendants, gendres et belles-filles titulaires d'un permis de chasser valide sont membres de droit des associations communales de chasse agréées.

Par ailleurs, les titulaires du permis de chasser valide, domiciliés ou résidant depuis plus de 4 ans dans la commune sont également membres de droit des ACCA.

Enfin, les propriétaires non-chasseurs peuvent adhérer volontairement et gratuitement à l'association mais ils n'en ont pas l'obligation, même s'ils ont fait apport de leur droit de chasse à l'ACCA. Les propriétaires non-



chasseurs qui ont décidé d'adhérer peuvent, à ce titre, participer à la vie de l'ACCA. Cela leur permet ainsi d'influer sur les décisions et contribue à assurer une meilleure gestion du territoire et de la faune sauvage qui s'y trouve et à un meilleur respect des obligations.

Le retrait d'une ACCA

Les Associations communales de chasse agréées sont créées pour une période de cinq années successives à compter de l'agrément préfectoral. Il est possible de retirer les terrains du territoire de l'Association communale de chasse agréée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception adressée au préfet, 6 mois au moins avant la fin de la période de 5 ans en cours. Pour cela il faut apporter la preuve de la détention du droit de chasse, en tant que propriétaire, sur des biens d'une superficie d'un seul tenant d'une taille suffisante (terrain d'un seul tenant dont la superficie minimale varie en fonction des départements et de la nature du territoire). Il est également possible de demander le retrait du droit de chasse pour opposition de conscience dans les mêmes délais et conditions.

Les propriétaires refusant les ACCA

L'opposition de conscience

Suite à la décision du 29 avril 1999 de la CEDH (Cour européenne des droits de l'homme), une modification législative a donné aux propriétaires fonciers « qui, au nom de convictions personnelles opposées à la pratique de la chasse, interdisent, y compris pour eux-mêmes, l'exercice de la chasse sur leurs biens », la possibilité de s'opposer à l'inclusion de leur fonds (ou terrain) dans le périmètre de l'ACCA.

Cette opposition de conscience ne concerne donc pas les propriétaires chasseurs qui veulent continuer à chasser sur leurs parcelles après avoir bénéficié du retrait de l'ACCA. L'article L. 422-14 du code de l'environnement précise d'ailleurs que

« l'opposition mentionnée au 5° de l'article L. 422-10 est recevable à la condition que cette opposition porte sur l'ensemble des terrains appartenant aux propriétaires ou copropriétaires en cause [...] ».

Attention ! L'opposition de conscience n'exonère en rien la possibilité d'engager la responsabilité du propriétaire, notamment pour les dégâts qui pourraient être causés par le gibier provenant de son fonds. Ce dernier a l'obligation de procéder ou de faire procéder à la destruction des animaux nuisibles et de réguler les espèces présentes sur son fonds qui causent des dégâts. Ainsi, le propriétaire ayant exercé son opposition de conscience, conserve la possibilité de confier le soin à un tiers de procéder à sa place, à la destruction des animaux nuisibles, présents sur ses parcelles.

L'opposition territoriale

Seuls les propriétaires ou locataires de terrains d'une superficie supérieure d'un seul tenant de 20 ha et 100 ha en zone de montagne peuvent s'opposer à ce que leur territoire n'entre pas dans le périmètre de l'ACCA. Cette superficie peut, suivant les départements où les ACCA sont obligatoires, être portée à 60 ha en plaine et 300 ha en montagne, ainsi que dans zones de gibier d'eau, avec des considérations particulières.

Ainsi, les propriétaires de petites superficies ne peuvent s'opposer territorialement à l'action des chasseurs de l'ACCA dont ils sont au demeurant membres de droit, mais ils le peuvent toujours au nom du droit de conscience.

La CEDH a précisé que la loi « Verdeille » n'instituait pas de discrimination particulière entre petits et grands territoires. En effet, plusieurs petits propriétaires chasseurs, désireux de conserver à leur seul profit le droit de chasse sur leurs terres ont argué bénéficier d'un droit d'opposition, comme celui qui est reconnu pour l'opposition de conscience.

La Cour, rappelant qu'une distinction n'est

discriminatoire que si elle « manque de justification objective et raisonnable », c'est-à-dire si elle ne poursuit pas un « but légitime » ou s'il n'existe pas de « rapport raisonnable de proportionnalité » entre les moyens employés et le but visé par la loi. Si la cour a jugé que la proportionnalité, existe, cela demeure une atteinte au droit de propriété, même de manière proportionnée au but poursuivi.

Les groupements d'intérêts cynégétiques

Un Groupement d'Intérêt Cynégétique est une association classique loi 1901 qui regroupe des détenteurs de droit de chasse en vue de la gestion en commun d'une ou plusieurs espèces de faune sauvage ou d'un territoire. Toutefois, chaque territoire demeure autonome pour la chasse. Contrairement aux Associations Communales de Chasse Agréées, les Groupements d'Intérêt Cynégétique ne sont pas soumis à un statut type obligatoire.

Dégâts causés par le gibier

En cas de dommages causés par le gibier à l'exploitation du preneur, deux types d'indemnisation peuvent être demandées :

L'indemnisation administrative (Article L.426-3 du code de l'environnement) : celle-ci est possible pour tous les exploitants agricoles (fermiers ou propriétaires) dès lors que les dégâts ont été commis par des espèces de grands gibiers provenant d'un fonds soumis à un plan de chasse.

Avantage : engagement d'une responsabilité sans faute, le preneur n'a donc pas besoin de démontrer l'existence d'une faute afin d'obtenir une indemnisation.

Attention : s'il est démontré que le gibier provient d'une parcelle voisine à celle du fonds endommagé et que celle-ci appartient au preneur, ce dernier ne pourra pas bénéficier de l'indemnisation.

L'indemnisation judiciaire : celle-ci peut être utilisée par le preneur lorsqu'il ne peut pas ou ne souhaite pas recourir au premier régime d'indemnisation. Le fermier doit alors rechercher la responsabilité du bailleur ou du détenteur du droit de chasse sur les parcelles. L'engagement de leur responsabilité est alors basé sur les règles de droit commun (Articles 1240 et 1241 du code civil).

Attention : comme le rappelle un arrêt très récent de la Cour de Cassation, l'indemnisation couvre la perte de récoltes et non celle des produits transformés.

En l'espèce, une société civile exploitante d'un domaine viticole avait été victime de dégâts causés par des sangliers. Si celle-ci pouvait être indemnisée pour le préjudice subi en raison de la perte de raisins, elle ne pouvait obtenir réparation pour la perte de la commercialisation future du vin issu de la récolte.

Depuis le 1er janvier, le calcul des indemnités des dégâts de grand gibier a changé. La procédure reste globalement la même. Tout agriculteur victime de dommages sur ses cultures peut réclamer une indemnisation auprès de la Fédération de chasse qui désigne un estimateur chargé d'évaluer les dégâts et de proposer un montant d'indemnité à partir d'un barème établi pour chaque nature de culture.

Le propriétaire quant à lui peut être tenu responsable s'il n'a pas utilisé son droit de chasse et de ce fait n'a pas régulé la surpopulation de gibier sur ses terres. En principe, c'est à la fédération de chasse de se retourner vers le propriétaire après avoir indemnisé l'exploitant.

Exemple indicatif : bail de chasse

ENTRE LES SOUSSIGNES :

(nom, prénom, adresse du propriétaire)

.....

Agissant en qualité de propriétaire bailleur d'une part,

et (nom, prénom, adresse de la personne ou de l'association et de son représentant, qui loue les terrains)

.....

...

Agissant en qualité de preneur d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

M. (bailleur)..... loue à M.(preneur) le droit exclusif de chasse du (petit, grand) gibier et de passage (ainsi que le droit des destruction des nuisibles) attaché à ses terrains situés sur la commune de d'une contenance dehectares, figurant au cadastre de ladite commune (section, n°)

.....

La présente location est consentie aux conditions suivantes :

La présente location est faite pour une durée deANNEES consécutives commençant à partir du pour finir le A l'expiration de cette première période deANNEES et faute par les parties de s'être prévenues au plus tard 6 MOIS à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le présent bail se continuera par tacite reconduction pour une nouvelle période de ANNEE.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer** annuel de.....**€uros** que le preneur s'oblige à payer lede chaque année de location. A défaut de paiement du loyer à son échéance, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après mise en demeure de payer adressée au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

M.(bailleur).....(autorise / n'autorise pas) M.(preneur) à sous-louer ou faire apport du droit de chasse attaché à ses terrains pour la durée du bail.

Fait en originaux.

à , le
 (nom, prénom et signature des deux parties)

La vente d'un immeuble est nulle pour absence d'autorisation préalable du juge des tutelles

La vente d'un immeuble est nulle pour absence d'autorisation préalable du juge des tutelles à la délibération du tuteur autorisant la vente. C'est à l'acquéreur de vérifier que cette formalité a bien été effectuée

La Cour de cassation dans cet arrêt vient rappeler que lors de la vente d'un immeuble appartenant à une personne sous tutelle, l'autorisation du juge des tutelles est obligatoire. Cette autorisation doit être préalable et vient entériner la décision du tuteur.

Cela s'explique car la vente est un acte de disposition qui engage fortement le patrimoine de la personne sous tutelle. Il ne s'agit donc pas d'un acte d'administration courante ce qui lui confère donc un statut particulier. En l'absence d'un accord du juge, la sanction est la nullité de la vente.

La Cour de cassation rappelle également que le fait que l'acquéreur puisse croire de bonne foi que le gérant détienne le pouvoir de permettre la vente de l'immeuble n'empêche pas la nullité. Il faut donc que l'acquéreur vérifie que les formalités soient accomplies lors d'un achat à une personne sous tutelle, sous peine de voir la vente annulée.

Attendu que l'arrêt retient que, si Mme Y..., administratrice légale sous contrôle judiciaire de ses enfants mineurs, n'a ni sollicité ni obtenu l'autorisation du juge des tutelles préalablement à la délibération de l'assemblée générale des associés relative à la vente du bien, constituant le seul actif immobilisé de la SCI, les sociétés Altran et Marjac ont pu légitimement croire qu'elle avait, en sa qualité de gérante de la SCI, le pouvoir de consentir à cette vente, de sorte que, n'étant pas tenues de vérifier la réalité et l'étendue de ses pouvoirs, elles sont fondées à invoquer un mandat apparent ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne peut être fait exception à la nullité de l'acte de vente d'un bien immobilier appartenant à une SCI résultant de l'absence d'autorisation préalable du juge des tutelles à la délibération ayant décidé de cette vente, au motif que l'acquéreur aurait contracté dans la croyance erronée que le gérant de la SCI propriétaire du bien vendu avait le pouvoir de consentir à la vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

*PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen :
CASSE ET ANNULE.*

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 17 mai 2017, n°15-24.840

La participation effective et permanente du preneur aux travaux de l'exploitation ne se limite pas à la direction et la surveillance

La participation effective et permanente du preneur aux travaux de l'exploitation ne se limite pas à la direction et la surveillance. Il faut prouver cette participation effective pour pouvoir bénéficier du droit de préemption

La Cour de cassation dans cet arrêt rappelle que pour que le fermier puisse utiliser son droit de préemption, il doit participer de manière effective et permanente aux travaux de l'exploitation. De plus, la Cour indique que c'est bien au preneur de justifier de sa participation effective et permanente aux travaux de l'exploitation à partir du moment où il délègue – même partiellement – la gestion de son exploitation.

La Cour de cassation par cet arrêt est conforme à sa jurisprudence d'interprétation stricte des conditions applicables au fermier pour l'exercice de certaines de ses prérogatives. Le simple fait de louer n'est pas suffisant pour bénéficier du droit de préemption.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 1er octobre 2015), que M. Jérôme X..., soutenant être titulaire d'un bail rural verbal sur une parcelle de terre que sa mère, Mme Z...-X..., avait vendue à M. David X..., son petit-fils, a sollicité l'annulation de cette vente qu'il a estimé réalisée en violation de son droit de préemption ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que le recours par M. Jérôme X... aux services d'une entreprise de travaux agricoles, qui a procédé aux semailles et aux récoltes, ne suffit pas à établir l'existence d'une sous-location prohibée et n'enlève pas au preneur sa qualité de fermier, faute pour M. David X... de rapporter la preuve que M. Jérôme X... a perdu la direction effective de l'exploitation, par la détermination, par exemple, des cultures à entreprendre pour chacune des années considérées ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs insuffisants à caractériser une participation effective et permanente aux travaux, laquelle ne se limite pas à la direction et à la surveillance de l'exploitation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 mai 2017, n°16-13.434

Seul le propriétaire qui a réuni la nue-propiété et l'usufruit peut agir en annulation

Un recours en annulation d'un bail par l'usufruitier n'ayant pas consenti à la conclusion du bail s'éteint lors du décès de l'usufruitier lorsque le nu-propiétaire devient plein propriétaire

En l'espèce, un nu-propiétaire avait contracté un bail à ferme sans l'accord de l'usufruitière. Celle-ci a alors effectué un recours contre le bail. Or, l'usufruitière est décédée avant la tenue de l'instance. Ayant deux successeurs, dont le nu-propiétaire, l'un d'eux a décidé de poursuivre le recours.

Pour la Cour de cassation, il n'a plus de motif pour agir car la pleine propriété est revenue entre les mains du nu-propiétaire du fait du décès de l'usufruitière. L'action est donc sans objet et le recours doit être rejeté.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle qu'au décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire devient plein propriétaire. Toutes les conséquences doivent donc en être tirées, y compris en ce qui concerne les actions contre un bail litigieux.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Papeete, 12 mars 2015), que M. Yannick X...s'est vu léguer par son père la nue-propiété de deux lots, sa mère en ayant reçu l'usufruit, et les a donnés à bail rural à M. Y...; que Josette X..., sa mère, a saisi le tribunal civil en annulation du bail conclu sans son consentement et expulsion du preneur ; qu'elle est décédée en laissant pour lui succéder ses fils, MM. Yannick et Karl X... ; que ce dernier a repris l'instance ;

Attendu que l'arrêt annule le contrat et ordonne l'expulsion du preneur après avoir retenu que l'action a été régulièrement reprise par M. Karl X... qui a toute qualité pour continuer à agir ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la réunion de la nue-propiété et de l'usufruit en la personne de M. Yannick X... à la suite du décès de Josette X... avait privé M. Karl X... du droit d'agir, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 juillet 2017, n°15-22.482

Celui qui demande l'accord des copropriétaires s'engage à le respecter

Une personne demandant l'accord des copropriétaires afin de réaliser une opération est obligé de respecter le choix des copropriétaires, alors même que cet accord n'était pas nécessaire

Dans cet arrêt, la Cour de cassation fait application d'une règle classique : celui qui s'engage doit respecter son engagement.

En l'occurrence, un copropriétaire voulait exercer une nouvelle activité dans la partie privative de son lot, ce qui ne nécessite pas l'accord des copropriétaires en application du règlement de copropriété. Mais celui-ci a tout de même fait la demande et engagé un recours suite au refus de l'assemblée générale.

Dans cet arrêt la Cour valide la position de l'assemblée générale en rappelant que celui qui demande un accord doit s'engager à le respecter. Il faut donc être particulièrement vigilant au règlement de copropriété et vérifier les actions nécessitant un accord et celles en étant dispensées.

Attendu que l'établissement public fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

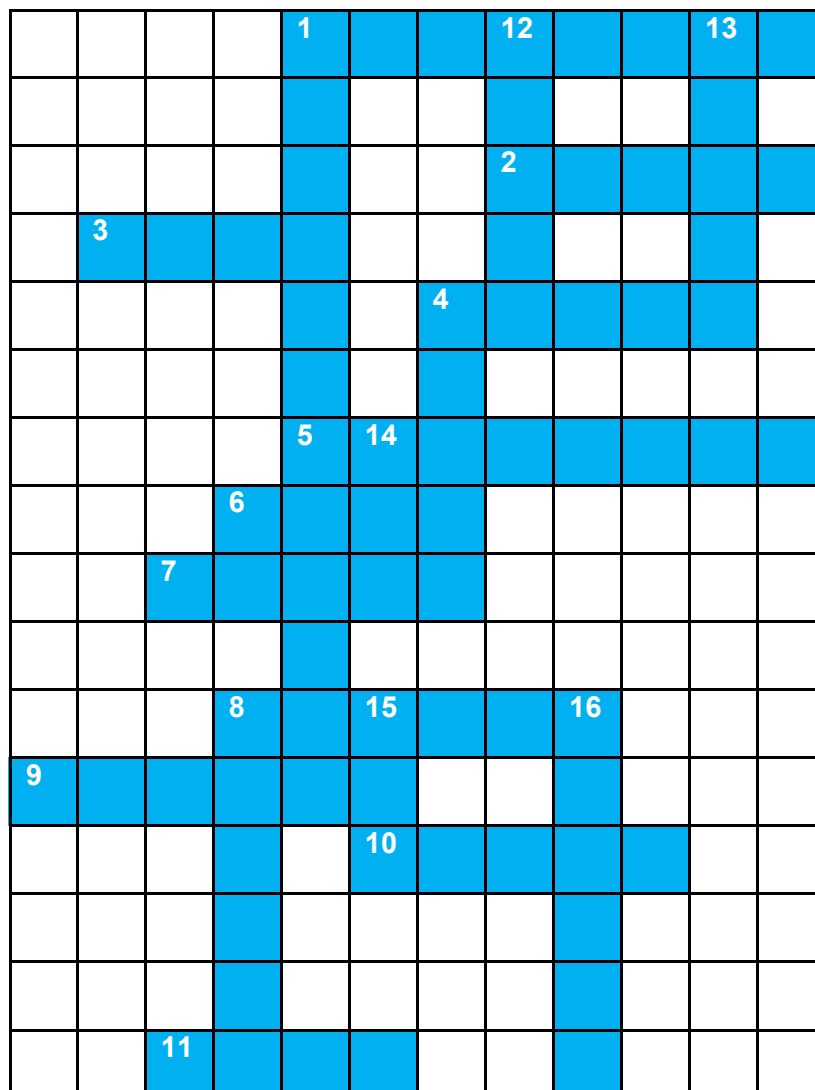
1°/ que le refus des copropriétaires d'autoriser l'exercice d'une activité dans la partie privative d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet d'interdire l'exercice d'une activité qui n'est pas incompatible avec la destination de l'immeuble ou avec les droits des autres copropriétaires, dès lors qu'une telle activité n'est pas interdite par le règlement de copropriété ; qu'en considérant que le refus opposé par les copropriétaires à l'exercice d'une activité d'hôpital de jour dans les lots n° 33 et 34 faisait effectivement obstacle, par lui-même, à l'exercice de cette activité, et en s'abstenant en conséquence de rechercher, comme elle y était invitée si une telle activité était compatible avec la destination de l'immeuble, la cour d'appel a violé les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'établissement public s'était, de sa propre initiative, assujetti à l'accord des copropriétaires pour exercer son activité d'hôpital de jour et que la décision de l'assemblée générale refusant ce changement d'affectation n'avait pas été contestée et retenu, à bon droit, que, devenue définitive, elle s'imposait à l'établissement public comme à tous les autres copropriétaires alors même qu'elle porterait atteinte aux modalités de jouissance de leurs parties privatives, la cour d'appel en a justement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, qu'il n'y avait pas lieu d'examiner si le changement d'affectation contrevenait aux prévisions du règlement de copropriété, si l'activité d'hôpital de jour présentait une utilité sociale ou si elle engendrait des troubles dans l'immeuble

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 juin 2017, n°16-16.566

MOTS CROISES – Structures et territoires



Horizontal :

- 1 – Ils peuvent être d'administration
- 2 – Manière
- 3 – Prédateur
- 4 – Le banquier les fait
- 5 – En mesure de payer
- 6 – Location
- 7 – Maligne comme un bison
- 8 – Dus
- 9 – Elle coule du pin
- 10 – Porter atteinte
- 11 – Limite d'une forêt

Vertical :

- 1 - Je peux être agricole ou écologique
- 4 - Outil
- 6 - Avalé
- 8 - Engrais
- 12 – Organisme de contrôle
- 13 – On n'en trouvera jamais dans nos campagnes
- 14 – On l'aime bien grasse à Noël
- 15 – Devise
- 16 - Garantie



Journée des Présidents SDPR

Lundi 20 novembre 2017

FNSEA

Amphithéâtre Raoul Serieys

de 09h00 à 16h30

Nous attendons vos inscriptions par mail à
nathalie.belliot@reseaufnsea.fr et par courrier avec votre
chèque de participation de 20 € à SNPR 11 rue de La Baume
75008 Paris

La lettre des Propriétaires Ruraux est votre lettre

**N'hésitez-pas à nous adresser vos articles,
comptes-rendus et photos pour publication !**

Afin de pouvoir les insérer dans la prochaine lettre des propriétaires ruraux,
adressez-nous vos remarques, articles et comptes-rendus de conseils d'administration ou d'assemblées générales à :

FNSEA - SNPR

A l'attention de Nathalie Belliot

11, rue de la Baume 75008 PARIS

Téléphone au 01.53.83.47.63 ou par email à nathalie.belliot@reseaufnsea.fr