

Un contrat de vente directe de fourrage requalifié en sous-location prohibée

Deux années consécutives, un preneur à bail rural a conclu des contrats de vente directe sur pied de fourrage de légumineuses, à charge pour l'acquéreur de recueillir lui-même ou de faire recueillir la récolte.

Selon les juges, le contrat de vente n'était pas un acte occasionnel car il a eu lieu sur deux années et la cession des fruits de l'exploitation était exclusive puisque pesait sur l'acquéreur la charge de la récolte. Il s'agissait donc bien d'une mise à disposition, par le fermier en place, des parcelles litigieuses à un tiers moyennant une contrepartie onéreuse.

La résiliation du bail est donc justifiée pour motif de sous-location prohibée.

Cour de cassation 16 mai 2024, n° 22-22.448

Possibilité d'une carrière en zone A

Un préfet a autorisé, au titre de la législation sur les installations classées, l'exploitation d'une carrière de sable et graviers, sur des terres agricoles situées à proximité d'un site Natura 2000. Plusieurs associations et particuliers ont demandé l'annulation de cette autorisation.

Selon les juges, le Plan local d'urbanisme (PLU) peut créer une zone Ac autorisant spécifiquement l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que la construction des installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve de leur réaménagement à usage agricole ou de loisirs en fin d'exploitation.

Conseil d'État 29 mai 2024, n° 461648

Déploiement du Fonds vert

Le texte précise le cadre de déploiement et de mise en œuvre du Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires dit « Fonds vert » qui a pour objectif d'aider les collectivités à renforcer leur performance environnementale, adapter leur territoire au changement climatique et améliorer leur cadre de vie.

Circulaire du 14 mars 2024 NOR: TREL2404617J

Revirement relatif à l'absence de demande de poursuite du bail rural par le copreneur

Un époux preneur à bail rural ayant cessé l'exploitation, le bailleur sollicite la résiliation du bail au motif que l'épouse n'a pas demandé la poursuite du bail à son seul nom.

Désormais, le défaut d'accomplissement de la formalité de l'envoi de la lettre recommandée avec avis de réception par le copreneur resté en place (article L. 411-35 alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime) ne constitue plus une contravention aux obligations du bail, de nature à justifier sa résiliation. Cet arrêt procède à un revirement de jurisprudence.

Cour de cassation 30 novembre 2023, n° 21-22.539

Obstacles sur un chemin rural : atteinte au droit de propriété des riverains

Le maire avait pris, en 2011, un arrêté interdisant de façon temporaire, puis de façon permanente en 2023, la circulation de tout véhicule sur un chemin rural situé dans sa commune. En 2024, de nouveaux poteaux ont été implantés par la commune au début du chemin afin, selon elle, d'assurer la protection des promeneurs et de pallier le risque de dégradations. Les particuliers ne pouvaient donc plus accéder à leurs parcelles, et les clients du parc de loisir ne pouvaient plus accéder au parking.

Les juges décident que la commune a porté une atteinte grave et manifestement illégale au droit de propriété des requérants, annulant l'ordonnance du juge des référés, et lui enjoignant à rétablir le chemin d'accès.

Conseil d'État 10 mai 2024, n° 493506

Pas de dévolution automatique au descendant du fermier âgé de deux ans

Selon les juges, le fils âgé de deux ans au moment du décès de son père preneur à bail ne participait pas à l'exploitation et n'y avait pas participé effectivement au cours des cinq années antérieures à cet événement. Ainsi, la continuation du bail, dont le défunt était l'unique titulaire, s'était opérée uniquement au seul profit de son épouse qui remplissait les conditions de l'article L. 411-34 du Code rural et de la pêche maritime.

Cour de cassation 21 septembre 2023, n° 22-17.908

FOCUS

Le recensement des chemins ruraux suspend le délai de prescription acquisitive



La loi dite « 3DS » du 21 février 2022 contient un certain nombre de dispositions destinées à protéger les chemins ruraux et à donner aux communes les moyens de reconstituer plus facilement la continuité des itinéraires.

Ainsi, la loi donne la possibilité aux communes de procéder à un recensement de leurs chemins (article L. 161-6-1 du Code rural et de la pêche maritime). Ce recensement permet de suspendre le délai de prescription acquisitive. En effet, les chemins ruraux font partie du domaine privé des communes et sont donc susceptibles de faire l'objet de la prescription acquisitive civile lorsqu'ils ont, par exemple, fait l'objet d'une appropriation de la part de propriétaires riverains. Un particulier occupant un terrain et l'entretenant de façon publique et paisible peut donc en revendiquer la propriété au bout de trente ans, après validation d'un juge.

La prescription acquisitive trentenaire est suspendue à compter de la délibération du conseil municipal décidant le recensement. La commune dispose alors de deux ans pour procéder au recensement soumis à une enquête publique préalable.

La suspension produit ses effets jusqu'à une deuxième délibération arrêtant le tableau récapitulatif des chemins ruraux (décret n° 2022-1652 du 26 décembre 2022). Cette délibération ne peut intervenir plus de deux ans après celle décidant de procéder au recensement.

Rép. min. JO AN du 23 avril 2024, p. 3206

ÉTUDE

Vente et location d'un terrain soumis à OLD: publication des décrets

La loi n° 2023-50 du 10 juillet 2023 renforce l'Obligation légale de débroussaillage (OLD). Mesure essentielle de lutte contre les incendies de forêt, le débroussaillage correspond aux « opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies » (article L. 131-10 du Code forestier).

Elle impose aux propriétaires de terrains, dans les régions concernées par l'OLD, d'en informer les acquéreurs et preneurs à bail à l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail (article L. 134-16 du Code forestier).

En plus de renforcer l'information relative aux obligations en matière de débroussaillage,

cette loi dote également la commune d'un nouveau droit de préemption (article L. 131-6-1) visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie. Les décrets d'application ont été publiés.

Information de l'acquéreur et du locataire

Le décret n° 2024-405 du 29 avril 2024 met à jour la procédure d'élaboration de l'État des risques et pollutions (ERP) et impose de nouvelles obligations.

En effet, il oblige le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier concerné à informer le potentiel acquéreur ou locataire des obligations légales de débroussaillage. Il renforce ainsi la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie dans les territoires exposés au



risque d'incendies de forêt et de végétation. Le même texte définit les informations qui figurent dans l'état des risques à remettre par le vendeur ou le bailleur (article R. 125-24 du Code de l'environnement). Celui-ci devra comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site Internet www.georisques.gouv.fr si le bien est situé dans l'une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

>>>

>>> Vente et location d'un terrain soumis à OLD : publication des décrets



« En cas de vente d'une propriété forestière, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préemption. »

Les nouvelles dispositions du décret du 29 avril 2024 seront obligatoires au 1^{er} janvier 2025 pour les ventes et les locations. À partir du 1^{er} janvier 2025, l'ERP devra donc comporter un nouveau chapitre, pour le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier concerné par une zone assujettie à des obligations légales de débroussaillage afin d'en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, et cela dès l'annonce immobilière.

Le décret n° 2024-284 du 29 mars 2024 déjà en vigueur précise que le cédant d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation concerné par une OLD « atteste sur l'honneur de ce qu'il y a été satisfait dans le respect des prescriptions légales et réglementaires ». L'attestation sur l'honneur est alors annexée, selon le cas à la promesse de vente ou au contrat préliminaire, ainsi qu'à l'acte authentique de vente.

Le nouveau droit de préemption

En cas de vente d'une propriété forestière, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préemption.

L'application de ce nouveau droit de préemption pour les communes créé par la loi du 10 juillet 2023 est soumise à conditions : la parcelle doit être considérée en nature de bois et forêt, non-soumise à un

régime de gestion durable, mais située dans un massif forestier inclus dans le périmètre d'un Plan Départemental (ou Interdépartemental) de Protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI).

L'arrêté ministériel du 6 février 2024 liste les départements devant soumettre leurs massifs forestiers à ce type de plan. Certains départements, par exemple, dans les régions Hauts-de-France et Grand-Est sont exclus de cette obligation. Un département peut avoir élaboré un PDPFCI sans pour autant que ce droit de préemption s'y applique s'il n'est pas listé par l'arrêté susvisé.

Si la commune exerce son droit de préemption, la propriété acquise relève alors du régime forestier.

Ce droit de préemption n'est pas prioritaire sur celui appartenant à l'État en cas de vente de parcelles classées au cadastre en nature de bois et forêts, de moins de quatre hectares, si une parcelle domaniale jouxte le bien en vente (article L. 131-6-1 du Code forestier). Il prime en revanche le droit de préemption au profit de la commune en cas de vente d'une telle propriété si la commune possède une parcelle boisée contiguë, ainsi que les droits de préférence des propriétaires voisins et de la commune.

Nathalie QUIBLIER

Bail emphytéotique et droit de préemption de la SAFER

Le bail emphytéotique échappe, par nature, aux différents droits de préemption. Pour autant, l'emphytéose ne constitue pas, à raison des circonstances entourant sa conclusion, une vente déguisée destinée à frauder le droit de préemption de la SAFER.

Rép. min. JO Sénat du 7 sept. 2023, p. 5269



L'artificialisation des sols en baisse

Dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021, la France s'est engagée à diminuer de moitié sa consommation d'espaces à l'horizon 2030 avant d'atteindre la neutralité en matière d'artificialisation en 2050.

Selon les dernières données annuelles du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), en France, 20 276 hectares ont été artificialisés en 2022 contre 21 011 en 2021, ce qui marque la fin de la tendance à la hausse depuis 2019. Dans le détail, 63 % des terres artificialisées ont été destinées à l'habitat en 2022, 23 % à l'activité économique et 2 % de mixte.

Le Cerema note, toutefois, que « cette baisse reste modeste » et que « la consommation d'espaces en 2022 reste du même ordre de grandeur que les années précédentes ».

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/parution-des-donnees-consommation-despaces-2009-2023>

EAU

Ouvrages hydrauliques agricoles et installations d'élevage : réduction des délais des contentieux

La réduction des délais de recours contentieux est notamment opérée par la suppression du double degré de juridiction pour le contentieux de certaines installations et activités agricoles.

Le décret réduit, en outre, de quatre à deux mois les délais pour former un recours contre les autorisations de prélèvements d'eau, les Installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) et les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) agricoles.

Il définit également une durée maximale de traitement des recours par les tribunaux administratifs, fixée à 10 mois. Les nouvelles dispositions prévues par ce décret s'appliquent aux décisions administratives prises à compter du 1^{er} septembre 2024.

Décret n° 2024-423 du 10 mai 2024 portant adaptation de la procédure contentieuse relative aux ouvrages hydrauliques agricoles, aux installations classées pour la protection de l'environnement en matière d'élevage et aux autorisations environnementales



RURAL

France Ruralités Revitalisation : nouveau zonage publié

La liste des communes concernées par le dispositif France Ruralités Revitalisation (FRR), qui remplace les Zones de Revitalisation Rurales (ZRR), est désormais connue.

17 700 communes sont zonées FRR, 13 départements sont intégralement zonés et les territoires de montagne sont pris en compte dans leur spécificité.

Ce nouveau zonage permet de maintenir l'aide au développement des territoires ruraux principalement à travers des mesures fiscales. Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024, la réforme crée deux niveaux de zonage : « FRR socle » et, pour le quart des communes qui en ont le plus besoin, un niveau renforcé « FRR+ ». Le zonage FRR socle regroupe les communes des Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) répondant à une double condition : une densité de population inférieure ou égale à la densité médiane nationale des EPCI à fiscalité propre métropolitains et un revenu disponible par habitant médian. Le zonage FRR+ concernera les communes des EPCI déjà classés en FRR mais « confrontés sur une période d'au moins dix ans à des difficultés particulières ».

Arrêté du 19 juin 2024 constatant le classement de communes en zone France ruralités revitalisation et arrêté du 19 juin 2024 modifiant l'arrêté du 16 mars 2017 constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale

URBANISME

Simplification du cadre réglementaire applicable aux Conservatoires régionaux d'espaces naturels

Le décret du 11 juin modifie le cadre de l'agrément en tant que conservatoire régional d'espaces naturels (CEN). La principale modification est qu'à l'appui de la demande d'agrément, il faut présenter un projet de plan stratégique sur 10 ans et non plus un projet de plan d'action sur 5 ans. Le décret détermine également que les organismes agissant dans le territoire administratif d'une même région ont un conseil

scientifique et un plan stratégique communs.

La durée minimale pendant laquelle l'organisme qui souhaite se faire agréer doit avoir préalablement exercé, à titre principal, un objet non commercial passe de 5 à 3 ans. Ces dispositions s'appliquent aux dossiers de demande d'agrément déposés depuis le 1^{er} juillet 2024.

L'arrêté intègre les évolutions du décret et précise également de nouvelles conditions pour l'obtention de l'agrément des conservatoires régionaux d'espaces naturels.

Décret n° 2024-535 du 11 juin 2024 portant simplification et actualisation du cadre réglementaire applicable aux conservatoires régionaux d'espaces naturels
Arrêté du 11 juin 2024 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2011 relatif aux conditions de l'agrément des conservatoires régionaux d'espaces naturels

