

Comité de rédaction

Directeur

Michel GRIMALDI

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



ACTES COURANTS - IMMOBILIER

Solange BECQUÉ-ICKOWICZ
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Séverine CABRILLAC
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Dominique SAVOURÉ
Notaire à Versailles
Chargé d'enseignement à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

ENTREPRISE

Frédéric ROUSSEL
Notaire à Lille
Vice-président de l'Association notariale de caution
Membre du Groupe Monassier

Frédéric VAUVILLÉ
Professeur agrégé des universités (Lille - Nord de France)
Conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est



FAMILLE - PATRIMOINE

Frédéric BICHERON
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne (Paris 12)

Rémy GENTILHOMME
Notaire à Rennes
Professeur associé à l'université Rennes 1

Gérard CHAMPENOIS
Agrégé des facultés de droit
Professeur émérite de l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

Marc NICOD
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole

Isabelle DAURIAC
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université Paris Descartes

Bernard REYNIS
Notaire honoraire
Président honoraire du CSN
Conseiller à la Cour de cassation

Sophie GAUDEMET
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Sceaux

Bernard VAREILLE
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université de Limoges



FISCAL

Gilles BONNET
Docteur en droit
Notaire à Paris

Daniel GUTMANN
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)



RURAL

Jean-Jacques BARBIERI
Agrégé des facultés de droit
Conseiller à la Cour de cassation

François DELORME
Notaire à Blérancourt



PROFESSION

Mathias LATINA
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université du Sud - Toulon Var

Jean-François SAGAUT
Docteur en droit
Notaire à Paris
Président du 111^e congrès des notaires de France

Secrétaire général

Christophe VERNIÈRES

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Vincennes - Saint-Denis (Paris 8)

Sommaire



DOSSIER

LE NOTAIRE ET L'APPLICATION DU DROIT RURAL AUX RELATIONS ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

La contractualisation d'obligations environnementales dans le bail rural

par Samuel CREVEL

Les différentes contributions du dossier de ce numéro sont issues d'un colloque, qui s'est déroulé le 10 avril 2015 à la faculté de droit et de science politique de l'université Rennes 1, sur le thème : Le notaire et l'application du droit rural aux relations entre bailleur et preneur.

Dans la première contribution de ce dossier, l'auteur s'interroge sur la confrontation du bail rural aux « obligations environnementales ».

Comment le statut du fermage, institué à une époque insoucieuse de la préservation de l'environnement, s'est-il adapté à cette contrainte ?

P. 1091

Le preneur en infraction avec le contrôle des structures

par Véronique BOUCHARD-BARABÉ

Le notaire chargé de recevoir un bail rural ou de conseiller les parties à une telle convention doit être en mesure de discerner les hypothèses où le preneur est susceptible de se trouver en infraction avec la réglementation des structures et d'en connaître les conséquences sur la validité même du bail et sur sa pérennité.

P. 1098

Les changements d'activité de l'exploitant preneur

par Didier KRAJESKI

Une des conséquences de la durée du bail rural est la nécessité d'envisager le changement d'activité du preneur. Il est important de déterminer la marge de manœuvre dont il bénéficie afin de réorienter les cultures, de diversifier les activités développées sur les loués. Bien que titulaire d'une véritable liberté de réorienter les cultures, le preneur ne peut agir comme il le souhaite. Il doit continuer à se livrer sur les lieux loués à une activité agricole.

P. 1106

Petite théorie des copreneurs à bail rural

par Benoît GRIMONPREZ

La coprise à bail génère des difficultés pratiques inextricables face auxquelles la théorie reste déficiente. Comment déterminer, pendant le cours du bail, les prérogatives dont chaque copreneur est investi, la manière dont elles s'exercent (individuellement ou collectivement ?), et le poids des charges qui pèse sur chacun ? Comment analyser encore, du point de vue du statut du fermage, la démission d'un des colataires, par suite d'un changement d'activité professionnelle ou d'une séparation ?

P. 1113

La vente des biens ruraux loués en cours de bail

par Bertrand GELOT

Pour classique qu'elle puisse paraître, la vente de terres et/ou de bâtiments agricoles au cours du bail soulève de nombreuses questions, spécifiques à ce type de biens, auxquelles le notaire doit répondre préalablement à la signature de l'acte. L'étude vise à recenser ces questions et à souligner les points de vigilance où doivent s'exercer les obligations de vérification et le devoir de conseil du praticien.

P. 1122

Le décès du bailleur ou du preneur

par Raymond LE GUIDE
et Hubert BOSSE-PLATIERE

L'évènement que représente le décès de l'une des parties au bail rural est, pour le praticien, loin d'être exceptionnel. L'une des raisons tient à la longévité des relations contractuelles propres à des baux dont la durée est importante et qui sont bien souvent renouvelés. Une autre est d'ordre professionnel : le notaire, souvent conseil de l'une des parties au bail, le devient nécessairement pour le règlement de la succession.

P. 1128

L'organisation de l'indemnisation du preneur sortant

par Franck ROUSSEL

Le caractère d'ordre public des règles du statut des baux ruraux paraît écarter *a priori* toute organisation de l'indemnisation du preneur sortant. L'étude du dispositif légal montre toutefois qu'il n'en est rien. En effet, l'organisation de l'indemnisation du preneur sortant sur un plan conventionnel est possible dans le Code rural et de la pêche maritime et en dehors.

P. 1135

P. 1144

La quinzaine en flash



P. 1146

Tableau de bord

À LA LOUPE : Bilan et perspectives du logement neuf et de la construction

EN CHIFFRES : Prêts pour l'accession sociale : bilan 2014



P. 1149

À l'étude



P. 1153

Vie professionnelle

Partenariat entre les notaires et les SAFER pour la dématérialisation des DIA

Responsabilité sociale de l'entreprise notariale : les vœux du 52^e congrès du Syndicat national des notaires



P. 1159

Offres et demandes



Rédaction

Président honoraire : **Georges MORIN**

Revue éditée par Lextenso éditions SA au capital de 713 076 €
70, rue du Gouverneur général Félix Éboué
92131 Issy-les-Moulineaux cedex

Principal associé : **Petites Affiches SA**
P-DG, Directeur de la publication :

Emmanuelle FILIBERTI
Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**
Rédacteurs :

Liliane RICCO, Emmanuelle GUÉRIN
et **Catherine BURBAN**

Assistante : **Cécile BARDET**

Tél. : 01.40.93.40.43

Fax : 01.41.08.23.60

defrenois.redaction@lextenso-editions.fr

Imprimeur : **Jouve**

1, rue du Docteur Sauvé

53100 Mayenne

CPPAP n° 1117 T 79130

ISSN : 2116-9578

Dépôt légal : à parution

Imprimé en France

Abonnements

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

abonnements@lextenso-editions.fr

Tarifs France 2015 :

368,58 € TTC (TVA 2,10 %)

Prix au numéro :

21,44 € TTC (TVA 2,10 %)

Pour l'étranger, acheminement par avion

Tarifs étudiants : nous consulter

Les abonnements sont annuels et servis

du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année

en cours. Ils sont reconduits tacitement,

sauf avis contraire stipulé avant le

15 novembre précédant l'année de

résiliation.

Crédits

Dessin de couverture par

Jérôme Meyer-Bisch, pour le *Defrénois*

Photos : iStockphoto.com

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi. La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).