



HAL
open science

Occupation sans titre et détermination des limites du domaine public. Rappel sur la répartition des compétences entre les deux ordres de juridiction

Fabien Bottini

► **To cite this version:**

Fabien Bottini. Occupation sans titre et détermination des limites du domaine public. Rappel sur la répartition des compétences entre les deux ordres de juridiction. Le Droit Maritime Français, 2019. hal-02452743

HAL Id: hal-02452743

<https://hal.science/hal-02452743v1>

Submitted on 29 Nov 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Occupation sans titre et détermination des limites du domaine public. Rappel sur la répartition des compétences entre les deux ordres de juridiction

Fabien BOTTINI
Docteur en droit – HDR
Directeur-adjoint du LexFEIM
Maître de conférences à l'Université
Le Havre-Normandie

Cass. com. 4 juillet 2019, Commune de Cergy, Pourvoi n° 18-21.147

DOMAINE PUBLIC – ACTIVITE ECONOMIQUE

Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Articles 42, 43, 45 et 64. Construction dans les zones littorales. Constitutionnalité. Protection de l'environnement.

Il n'appartient qu'à la juridiction administrative de se prononcer sur l'existence, l'étendue et les limites du domaine public, de sorte qu'elle était tenue de lui transmettre, par voie préjudicielle, la question de l'appartenance de la voie litigieuse au domaine public fluvial ou au domaine public routier de la commune, question dont dépendait la solution de l'exception d'incompétence soulevée et qui présentait une difficulté sérieuse.

Commune de Cergy.

DECISION (EXTRAITS)

« LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la commune de Cergy, représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité Hôtel de ville, 9 place de l'Hôtel de ville, [...],

contre l'arrêt rendu le 21 juin 2018 par la cour d'appel de Versailles (14e chambre), dans le litige l'opposant à la société Le Port d'Agadir, société à responsabilité limitée, dont le siège est 2 quai de la Tourelle, [...],
défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt [...];

Sur le moyen relevé d'office, après avis donné aux parties dans les conditions de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 49, alinéa 2, du code de procédure civile, ensemble la loi des 16-24 août 1790 et le décret du 16 fructidor an III ;

Attendu qu'aux termes du premier de ces textes, lorsque la solution d'un litige dépend d'une question soulevant une difficulté sérieuse et relevant de la compétence de la juridiction administrative, la juridiction judiciaire initialement saisie la transmet à la juridiction administrative compétente en application du titre I^{er} du livre III du code de justice administrative ; qu'elle sursoit à statuer jusqu'à la décision sur la question préjudicielle ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu en référé, que, le 27 mai 2013, la commune de Cergy (la commune) a autorisé la société Le Port d'Agadir (la société), qui exploite un restaurant, à installer une terrasse sur une voie desservant le port fluvial situé sur son territoire ; que, soutenant que celle-ci ne bénéficiait plus d'aucun titre l'autorisant à occuper le domaine public routier, elle l'a assignée en expulsion ; qu'invoquant l'appartenance de la voie litigieuse au domaine public fluvial, la société a soulevé une exception d'incompétence au profit de la juridiction administrative ;

Attendu que, pour décliner la compétence de la juridiction judiciaire, après avoir relevé que le restaurant est situé dans une enceinte portuaire fluviale, sur les terres-pleins du port de plaisance de la commune, et que les voies sur lesquelles ce commerce est implanté ont été aménagées, à titre principal, pour la desserte des installations portuaires et, plus généralement, pour l'exploitation du port, l'arrêt retient que, bien que lesdites voies soient piétonnes et ouvertes à la circulation et à l'usage du public, elles doivent être regardées comme appartenant au domaine public fluvial et non au domaine public routier ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'appartient qu'à la juridiction administrative de se prononcer sur l'existence, l'étendue et les limites du domaine public, de sorte qu'elle était tenue de lui transmettre, par voie préjudicielle, la question de l'appartenance de la voie litigieuse au domaine public fluvial ou au domaine public routier de la commune, question dont dépendait la solution de l'exception d'incompétence soulevée et qui présentait une difficulté sérieuse, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 juin 2018

NOTE

« *Flumina autem omnia et portus publica sunt, ideoque jus piscandi omnibus commune est in portu fluminibusque* » : Tous les fleuves et les ports sont publics, dit cet adage latin hérité de la Rome Antique, et c'est pourquoi est commun à tous le droit de pêcher dans les ports et les fleuves. Mais les

restaurateurs ont-ils pour autant le droit de s'installer comme ils veulent sur les voies les desservant ? C'est au fond la question que pose l'arrêt commenté.

A l'origine de cette affaire, la société Le Port d'Agadir avait sollicité de la commune de Cergy l'autorisation d'exploiter un restaurant doté d'une terrasse installée sur une voie publique de son territoire desservant le port fluvial. La municipalité n'ayant pas renouvelé son autorisation d'occupation, elle demandait par la suite à la société de retirer ses équipements de la voirie.

Face à son refus, elle l'assignait en expulsion devant le juge judiciaire. Saisie en appel, la cour d'appel de Versailles décidait de décliner sa compétence dans un arrêt du 21 juin 2018 contre lequel la commune se pourvoyait en cassation.

A l'appui de ses prétentions, la société soulevait une exception d'incompétence au profit de la juridiction administrative tirée de l'appartenance de la voie litigieuse au domaine public fluvial et non routier. La Cour d'appel la suivait dans ses conclusions, dès lors, selon elle, que le restaurant était situé dans une enceinte portuaire fluviale, sur les terre-pleins du port de plaisance de la commune, et que les voies de circulation sur lesquelles ce commerce était implanté, également piétonnes, non contentes d'être ouvertes à l'usage du public, avaient également été aménagées, à titre principal, pour la desserte des installations portuaires et, plus généralement, pour l'exploitation du port.

A l'appui de son pourvoi, la commune se prévalait, quant à elle, d'un moyen unique de cassation à deux branches. Celui-ci tenait, d'une part, au fait que la Cour n'avait pas tiré les conséquences de ses propres constatations, en jugeant dans le même temps que la voie litigieuse n'appartenait pas au domaine public routier et qu'elle desservait le port et était affectée à l'usage direct du public. Et, d'autre part, au fait que la Cour avait relevé que la parcelle était « aménagée, à titre principal, pour la desserte des installations portuaires et plus généralement pour l'exploitation du port » alors que seuls font partie du domaine public fluvial artificiel les biens aménagés exclusivement pour la desserte des installations portuaires et l'exploitation du port.

Compétent pour prononcer l'expulsion des occupants sans titre du domaine routier, le juge judiciaire est-il habilité à trancher lui-même la question de la délimitation des domaines publics routier et fluvial ? Tel était précisément le problème de droit qu'il revenait à la Cour de cassation de trancher.

Dans son arrêt du 4 juillet 2019, sa Première Chambre civile casse la décision contestée en toutes ses dispositions, sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen soulevé, avant de renvoyer l'affaire devant la cour d'appel de Paris. A l'appui de son dispositif, elle soulève d'office le moyen selon lequel « il n'appartient qu'à la juridiction administrative de se prononcer sur l'existence, l'étendue et les limites du domaine public », une telle question revêtant un caractère préjudiciel pour le juge judiciaire en présence d' « une difficulté sérieuse ».

L'intérêt de l'arrêt est ainsi de rappeler deux solutions traditionnelles du droit positif, limitant la compétence du juge judiciaire au seul contentieux de l'expulsion des occupations sans titre du domaine public routier (I) et réservant à

son homologue administratif la détermination de l'existence, l'étendue et les limites du domaine public (II).

I. LA COMPETENCE LIMITEE DU JUGE JUDICIAIRE AUX LITIGES NES DE L'OCCUPATION SANS TITRE DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER

L'arrêt rappelle la compétence de principe du juge judiciaire pour connaître de l'expulsion des occupants sans titre du domaine routier (A) et les réserves qui l'accompagnent (B).

A. Une compétence de principe...

Aux termes de l'article L. 111-1 du Code de la voirie routière, le domaine public routier « comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ». Or, la détermination de l'appartenance d'un bien audit domaine est fondamentale, en raison du régime juridique particulier qui lui est applicable.

Depuis le Décret-Loi du 28 décembre 1928, le législateur a en effet eu le souci d'opérer l'« unification des compétences en matière de police de la circulation et de la conservation des voies publiques »¹. C'est pourquoi l'article L. 116-1 du code de la voirie concentre encore aujourd'hui la répression des infractions à la police de la conservation du domaine public routier à « la juridiction judiciaire sous réserve des questions préjudicielles relevant de la compétence de la juridiction administrative » : dans un souci de simplification du droit.

L'article R. 116-2 réprime en conséquence d'une amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe certains comportements dont deux pouvaient effectivement caractériser l'attitude de la société en l'espèce : tandis que son 1°) punit ceux qui « sans autorisation, auront empiété sur le domaine public routier ou accompli un acte portant ou de nature à porter atteinte à l'intégrité de ce domaine ou de ses dépendances, ainsi qu'à celle des ouvrages, installations, plantations établis sur ledit domaine », son 3°) sanctionne ceux qui sans autorisation préalable et d'une façon non conforme à la destination du domaine public routier, auront occupé tout ou partie de ce domaine ou de ses dépendances.

L'application de ces règles supposait toutefois que le manquement à la police de la conservation du domaine soit bien intervenu sur le domaine public routier. Car la compétence du juge judiciaire est limitée. Elle s'exerce sous différentes réserves.

¹ D.L. du 28.12.1928, JO 30.12.1926. 13698.

B. ... mais qui s'exerce sous différentes réserves

La jurisprudence a eu l'occasion de préciser que la compétence du juge judiciaire était limitée par détermination de la loi à la répression des infractions à la police de la conservation du domaine public routier. De sorte qu'elle s'efface selon lui dans deux cas.

D'abord, l'arrêt Commune de Ploneour-Lanvern du Conseil d'Etat de 2011, lorsque l'autorité en charge de la police et de la conservation du domaine n'assure pas une protection adéquate de ses dépendances. Le refus d'un maire d'utiliser les pouvoirs qui lui sont confiés par les textes pour mettre un terme à l'occupation sans titre du domaine public résultant de l'empiétement d'une propriété privée sur l'emprise d'un bien du domaine public relève ainsi de la compétence du juge administratif, combien même ledit bien appartiendrait au domaine public routier². Si cette hypothèse ne pouvait jouer en l'espèce dans la mesure où ce que la société reprochait au maire de Cergy c'était justement d'exercer sa compétence liée en la matière, elle s'est prévaluée d'une autre jurisprudence effectivement adaptée aux faits en cause.

Ensuite en effet, la jurisprudence RATP et Société Promo Métro contre Société B.E. Diffusion du Tribunal des conflits de 2001, rappelle la compétence de principe du juge administratif pour assurer la répression des occupations sans titre des dépendances du domaine public non routier, comme le domaine public maritime ou... fluvial³. Or, en l'espèce, la Cour transposait à ce dernier le considérant de la Cour administrative d'appel de Marseille selon lequel, appartiennent au domaine public maritime et non routier les voies qui ont « été aménagées à titre principal pour la desserte des installations portuaires et plus généralement pour l'exploitation du port dans laquelle figure l'activité commerciale »⁴.

De ce point de vue, le moyen soulevé par la société Le Port d'Agadir tendait classiquement tant à contraindre la municipalité à renouveler son action devant le juge administratif qu'à gagner du temps sur son expulsion.

La saisine du juge administratif offre depuis 2017 l'avantage de permettre aux opérateurs économiques de contester les décisions de non renouvellement de leur concession de voirie lorsque les gestionnaires du domaine public n'ont pas pris en compte l'impact de leur décision sur la continuité de leur activité. Dès lors en effet qu'ils sont tenus de veiller à sa « meilleure utilisation possible », le juge s'est reconnu le droit de vérifier la régularité de la décision de non renouvellement à cet égard, dans une affaire où était d'ailleurs en cause « un établissement de restauration »⁵. En l'espèce, on ne sait toutefois pas si la société

² CE 21.11.2011, Cne de Ploneour-Lanvern, req. 311941.

³ TC 24.9.2001, RATP et Sct Promo Métro c/ Sct B.E. Diffusion, req. n° 3221.

⁴ CAA Marseille, 16.12.2003, Agopian et a., req. n° 02MA00795.

⁵ CE 29.3.2017, Préfet de La Réunion et ONF, req. n° 403257.

bénéficiait d'une concession ou d'une autorisation de voirie ni si elle avait sollicité le renouvellement de son titre d'occupation avant son expiration. Dans tous les cas, toutefois l'invocation de l'incompétence du juge judiciaire permet de gagner du temps, en offrant le double avantage en cas de succès de conduire à l'annulation de la procédure et d'obliger la mairie à tout recommencer à zéro devant le juge administratif.

Consciente du caractère potentiellement dilatoire de la manœuvre, la Cour de cassation l'a toutefois en partie contrer en soulevant toutefois d'office le moyen tiré du caractère préjudiciel des questions relatives à « l'existence, l'étendue et les limites du domaine public ».

II. LA COMPETENCE TRADITIONNELLE DU JUGE ADMINISTRATIF POUR DETERMINER L'EXISTENCE, L'ETENDUE ET LES LIMITES DU DOMAINE PUBLIC

L'arrêt rappelle la réserve de compétence du juge judiciaire pour déterminer l'existence, l'étendue et les limites du domaine public en l'absence de difficultés sérieuses (A) tout en réaffirmant la compétence de principe du juge administratif dans le cas contraire (B).

A. Une compétence sous réserve...

En vertu d'une jurisprudence désormais bien établie, la compétence du juge administratif s'efface dans le contentieux de la domanialité public non routière devant celle du juge judiciaire dans deux cas.

D'abord, lorsque la question porte sur la détermination d'un titre de propriété. Le juge judiciaire étant gardien de la propriété privée en vertu de l'article 66 de la constitution, c'est en effet à lui, et à lui seul, d'apprécier l'existence d'un droit de propriété en cas de difficulté sérieuse⁶.

Depuis l'arrêt *SCI Résidence des Perriers* du 28 avril 1980⁷, le Tribunal des conflits reconnaît ensuite inversement en l'absence de difficulté sérieuse au juge judiciaire le droit de trancher lui-même les questions relatives à « l'existence, l'étendue et les limites du domaine public » en l'absence⁸. Validée par la Cour de cassation⁹, le juge judiciaire est fondé à

Cette jurisprudence, dérogatoire par rapport aux règles normales de répartition des compétences, procède d'une bonne administration de la justice, dès lors qu'elle est destinée à hâter le cours du procès. Si la difficulté de son application tient à l'appréciation de ce qui constitue un « caractère sérieux » ou non, deux

⁶ 27 mai 1991, M. X..., req. n° 86787.

⁷ TC 28.4.1980, *préc.*

⁸ TC 28.4.1980, *préc.*

⁹ Cass. 1^{re} civ. 13.12.2005, *Bull. civ. I*, n° 501.

éléments semblent être pris en compte par le juge suprême judiciaire pour la caractériser.

Le premier est un élément de bon sens : présente un caractère sérieux la difficulté posée par un litige dont la solution ne semble pas évidente pour un esprit éclairé, dans le sens où elle ne « peut trouver sa solution par le seul examen des titres privés ou l'application des principes du droit commun »¹⁰. Quant au second, il est d'ordre procédural : le juge suprême de l'ordre judiciaire n'approuve leur décision de renvoyer la question devant le juge administratif qu'autant que la « partie qui soulève l'exception de domanialité publique » arrive à « faire la preuve du caractère sérieux de la contestation sur ce point »¹¹.

A contrario, l'exception de domanialité publique joue pleinement chaque fois que la résolution du litige passe « à titre principal et préalable » par « une délimitation du domaine public par l'autorité administrative »¹². C'est pourquoi la compétence du juge administratif reste la règle de principe en la matière.

B. ... mais qui reste la règle de principe

Parce que les particuliers « ne sauraient prétendre à ce qu'il soit procédé contradictoirement à la délimitation du domaine public (...) entre l'administration et les propriétaires riverains »¹³, le juge judiciaire doit en principe se déclarer incompétent dans ce cas. Mais il ne peut de même normalement de lui-même apprécier « l'existence, l'étendue et les limites du domaine public » en l'absence de « difficulté sérieuse », selon la jurisprudence fixée par le Tribunal des conflits : dans sa décision SCI Résidence des Perriers du 28 avril 1980.

C'est en effet cet arrêt qui a le premier posé pour principe « qu'il n'appartient qu'à la juridiction administrative de se prononcer sur l'existence, l'étendue et les limites du domaine public, et qu'en cas de contestation sérieuse à ce sujet, les tribunaux de l'ordre judiciaire doivent surseoir à statuer jusqu'à ce que soit tranchée par la juridiction administrative la question préjudicielle de l'appartenance d'un bien au domaine public »¹⁴. Or, la commune est effectivement parvenue à montrer le sérieux de son moyen

ce dernier a en effet clairement affirmé qu' : « il n'appartient qu'à la juridiction administrative de se prononcer sur » ces questions qui ont pour les tribunaux de l'ordre judiciaire une nature « préjudicielle »¹⁵.

Il existe ainsi une « exception de domanialité publique »¹⁶ dont l'effet est en principe de dessaisir le juge judiciaire des questions intéressant l'appartenance

¹⁰ Cass. 3^e civ. 14.6.1972, *Bull. civ.* III, n° 400.

¹¹ Cass. 3^e civ. 14.6.1972, *Bull. civ.* III, n° 400.

¹² *Id.*

¹³ CAA Marseille 30.5.2000, Ferraud, *DA* 2001, n° 9.

¹⁴ TC 28.4.1980, SCIF Résidence des Perriers c/ Centre hospitalier intercommunal de Montfermeil, *R.* 506.

¹⁵ TC 28.4.1980, SCIF Résidence des Perriers c/ Centre hospitalier intercommunal de Montfermeil, *R.* 506.

d'un bien au domaine public que le seul examen des titres privés ne permet pas de résoudre¹⁷. Encourt normalement de ce fait la cassation pour méconnaissance de « l'étendue de ses pouvoirs et avoir « violé » le principe de séparation des ordres administratif et judiciaire, la Cour d'appel qui a répondu elle-même à une telle interrogation¹⁸.

Pour que cette exception joue, il faut toutefois que la question soulevée présente une difficulté sérieuse.

* *
*

En conclusion, .

Sur 520 000 km de cours d'eau métropolitains d'une longueur supérieure à un kilomètre, le domaine public fluvial en comporte environ 16 000. Mais le réseau public fluvial comporte seulement 8 500 km de voies d'eau navigables, dont 6 700 ont été confiés en gestion à Voies navigables de France. Ces 6 700 km se subdivisent : r FOVOSËTFBVEJUjNBHJTUSBMvEFÑLNDPNQPSUBOUMVJ

¹⁶ Moyen produit par la SCP Masse-Dessen et Thouvenin dans l'affaire Cass. 1^{re} civ. 30.5.2012, Cne du Crozet c/ D. Bourdier de Beauregard, *JCP* 2012, n° 2396, note. Renard-Payen.

¹⁷ Cass. 3^e civ. 14.6.1972, *Bull. civ.* III, n° 400.

¹⁸ Cass. 1^{re} civ. 13.12.2005, *Bull. civ.* I, n° 501.

Cour d'appel de Riom

20 avril 2006

n° 05/01109

Texte(s) appliqué

Sommaire

Texte intégral :

Cour d'appel de Riom 20 avril 2006 N° 05/01109

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

GB/SP/MO

Du 20 avril

Arrêt

Dossier

Alain G. / S. A. SAFER

Arrêt rendu à l'audience du VINGT AVRIL DEUX MILLE SIX par la Première Chambre Civile de la Cour d'Appel de

M. BAUDRON,

M. THOMAS, Conseiller et Mme

En présence de

Mme PHILIPPE, Greffier lors de l'appel des c

ENTRE

M. Alain

LA FORGE DES

...

représenté par Me Sébastien RAHON, avoué

assisté de Me Jean Luc HERVET, avocat au barreau de NEVERS et de Me Henri DES

APPELANT

ET

S. A. SAFER

63, boulevard

63037

CLERMONT

FERRAND

représentée par la SCP GOUTET - ARNAUD,
assistée de Me Frédéric DELAHAYE, avocat au barreau
INTIMEE

Après avoir entendu à l'audience publique du 30 Mars 2006 les représentants des parties, avisés préalablement de la composition de la décision être rendue à l'audience publique de ce jour, indiquée par M. le président, à laquelle a été lu le dispositif de l'arrêt dont la teneur est la suivante :
de procédure civile

N° 05/1109 -

Vu le jugement rendu le 25 janvier 2005 par le Tribunal de Grande Instance de MOULINS déboutant M. Alain G. d'une demande en annulation de la décision de la SAFER du 15 décembre 2003 par la SAFER

Vu la déclaration d'appel remise le 15 avril 2005 au

Vu les dernières conclusions d'appel signifiées le 3 janvier

Vu les conclusions signifiées le 13 mars 2006 par

Attendu que faisant suite à une promesse de vente consentie le 21 décembre 1998 par le propriétaire, M. Arnold P. à M. G., la vente a été effectuée par le second ; que préalablement le notaire instrumentaire notifiait à la SAFER d'AUVERGNE ce projet d'aliénation le 3 novembre 2003 ; que le droit de préemption aux conditions de droit de

Attendu que pour obtenir la réformation du jugement qui a rejeté sa demande d'annulation de la préemption

- que la décision de préemption serait nulle dès lors que la SAFER ne justifierait pas des autorisations administratives nécessaires pour le décret l'habilitant à exercer son

- que sur le fond, la préemption ne pourrait trouver à s'exercer dès lors que le bien vendu n'a pas conservé une vocation agricole et que le bail est au moins pour partie d'un bail

Attendu que l'exception de procédure soulevée par l'appelant tenant à une prétendue absence d'agrément régulier de la SAFER ou à ce que la décision relève pas de la compétence du juge judiciaire qui n'a pas pouvoir d'apprécier la légalité d'actes administratifs ; qu'elle s'apparente à une exception même qui invite la Cour à surseoir à statuer dans l'attente que la difficulté ait été résolue par la juridiction administrative compétente

Mais attendu que cette exception tirée de l'existence alléguée d'une question préjudicielle et qui tend à voir suspendre le cours de la procédure n'a pas été soulevée devant les premiers juges ; qu'elle n'a été invoquée que pour la première fois devant la Cour et se trouve donc irrecevable de la prise de connaissance de documents qu'il avait tout loisir soit d'obtenir lui-même soit de réclamer à son adversaire en vertu de l'article 1363 du code de procédure civile

N° 05/1109 -

Attendu sur le fond qu'en vertu des dispositions de l'article L 143-1 du code rural, le droit de préemption de la SAFER a vocation à s'exercer sur les terrains à vocation agricole

Attendu que M. G. reprend en cause d'appel l'argumentation développée devant le Tribunal et détaille l'affectation des 225 hectares de terrain en tentant de démontrer qu'elle ne serait pas disponible, compte tenu à la fois de son occupation partielle et de la destination

Qu'il soutient ainsi qu'une première partie de 55 hectares environ serait louée à un agriculteur, de telle sorte que ces terres ne seraient pas revendiquées le bénéfice d'un bail rural sur cette propriété en prétendant venir aux droits de la SAFER

Mais attendu que les documents qu'il invoque pour justifier d'une prétendue cession de bail à son profit ne sauraient permettre à M. G. de bénéficier d'un bail rural soumis au statut de la SAFER

Qu'outre qu'une telle opération de cession de bail au profit d'un tiers contrevient aux dispositions d'ordre public du statut du fermage

notaire, fait mention que de la seule présence des époux C. en qualité de preneur à ferme sur cette propriété à concurrence de l'ensemble des biens mentionnés, mentionné que ces derniers ont effectivement renoncé à leur droit de préemption à l'occasion de la notification de la préemption.

Que la présence éventuelle de M. M. ne saurait donc être valablement invoquée par M. G. pour tenter d'écartier l'intervention de la préemption au terme de la notification de préemption peuvent lui être opposées.

Attendu qu'en tout état de cause, il est de principe que l'existence d'un éventuel bail rural en cours ne saurait faire échec à l'exercice du droit de préemption en place a renoncé à exercer.

Attendu que l'appelant prétend encore qu'une autre partie de la propriété, à concurrence de 22 hectares environ en nature d'étang, est affectée à une autre vocation, cette affirmation est cependant en contradiction avec l'appréciation de la M. S.A. qui a considéré que cet étang était à usage d'activité agricole de chef d'exploitation agricole.

Attendu que M. G. fait ensuite état de l'existence d'une superficie d'environ 100 hectares de bois et taillis, outre 20 hectares de terres agricoles ne serait pas.

N°

05/1109

-

Attendu cependant que, comme l'ont relevé les premiers juges, si la majeure partie des terres semble à l'abandon, faute d'être cultivées, la vocation agricole n'est pas définitivement perdue.

Que la seule préoccupation est de savoir si ces biens peuvent éventuellement avoir une vocation agricole indépendamment de leur affectation n'interdit une remise en état de culture.

Attendu que M. G. se prévaut en dernier lieu d'un rapport d'expertise établi le 1er février 2006 pour tenter de prétendre que cette activité cynégétique est la seule vocation possible.

Que selon cet expert, le bien litigieux était composé "... d'anciennes parcelles agricoles retournées à la friche ..." ce qui, selon les règles de l'art, n'est pas une vocation agricole.

Que pour autant cette constatation n'est pas déterminante dans la mesure où il s'agit d'apprécier uniquement quelle pourrait être la destination s'agisse de biens d'une qualité exceptionnelle sur un plan agricole ou rechercher la destination la plus profitable.

coût d'une remise en état de culture d'une partie de cette propriété dès lors que cette question est totalement indépendante de la destination potentielle d'utilisation à des fins agricoles du bien.

Attendu qu'enfin, M. G. revendique à son profit le bénéfice d'un bail l'autorisant à réaliser un certain nombre de cultures à gibier concurremment à la préemption d'une superficie d'environ 100 hectares.

Mais attendu que les pièces versées aux débats révèlent que l'appelant ne saurait invoquer l'existence d'une superficie de 20 hectares de terres agricoles, les déclarations officielles, de 4 ha pour laquelle l'existence d'un éventuel bail en cours ne saurait priver la SAFER de son droit de préemption.

Attendu que seule l'existence d'un bail de chasse et de pêche à l'exclusion de toute autre occupation de terre pour de quelque nature qu'elle soit, notification adressée par le notaire le 3 novembre 2003 à la SAFER qui ne peut dès lors être opposée.

Attendu enfin que le rappel historique exhaustif des relations entre M. G. et la SAFER montre que ce dernier s'est ingénié à tenter de faire échec à l'exercice de son droit de préemption.

N°

05/1109

-

Que la conclusion d'un bail de chasse donnant pouvoir de cultiver en cultures à gibier la surface non louée aux époux C. dans le cadre d'un bail rural normal ne constitue pas une vocation agricole, ce à quoi M. G. n'aurait pu prétendre.

Et attendu que comme l'a relevé le Tribunal, la décision de préemption est justifiée au regard des circonstances de l'espèce.

PAR

CES

Statuant

publiquement

et

Déclare irrecevable la demande de sursis à statuer motivée par l'existence
Confirme le jugement
Vu les dispositions de l'article 700 du nouveau
Condamne M. G. à payer à la SAFER d'AUVERGNE une
Condamne M. G. aux dépens d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article
Le présent arrêt a été signé par M. BAUDRON, président, et par Mme PHILIPPE
Le greffier le président

Composition de la juridiction : BAUDRON (M.), THOMAS (M.), PHILIPPE (Mrs), Jean Luc HERVET, Sébastien RAHON, Me F
Décision attaquée : Tribunal de grande instance Moulins 2005-01-25

NĚNFĚLNEF voies de grand gabarit accessibles aux bâtiments de plus de 650 t et 2 100 km de voies de petit gabarit accessibles aux bâtiments de moins de 650 t
; r FUVOSĚTFBVSĚHJPOBMEFĚLNQMVUŮEĚJĚBVUPVSJTNFáVWJBM