

Affaire : PASANAU-MAILLARD / Commune ST JEAN DU GARD
Dossier n° : 18.00128
Cour d'Appel de Nîmes Chambre n°: 2ème Section A
N° de rôle°: 18/02432

**CONCLUSIONS D'APPELANT
RECAPITULATIVES N°4**

POUR :

Madame Delphine Léa, Gilberte PASANAU, née MAILLARD le 1 août 1968 à LE MANS,
de nationalité française, Agricultrice, demeurant et domiciliée La Borie de Falguière 30270
SAINT-JEAN-DU-GARD,

Monsieur Patrick PASANAU, né le 1 janvier 1964 à VILLENEUVE SAINT GEORGES de
nationalité française, Agriculteur, demeurant et domicilié La Borie de Falguière 30270
SAINT-JEAN-DU-GARD,

Appelants,

Ayant pour avocat :
**SELARL GN AVOCATS, représentée
par Maître Guilhem NOGAREDE**
Avocat au Barreau de Nîmes
25 quai de la Fontaine CS 60028
30020 Nîmes CEDEX 1

CONTRE :

La COMMUNE DE SAINT JEAN DU GARD, Commune dont le siège social est 1 Rue du
Maréchal Thoiras 30270 SAINT-JEAN-DU-GARD, prise en la personne de son maire en
exercice domicilié es qualité audit siège,

Intimée

Ayant pour avocat postulant :
SELARL LEXAVOUE NIMES,
représentée par Maître VAJOU,
Avocat au Barreau de Nîmes,
13 rue Jeanne d'Arc BP 60084,
30 009 Nîmes Cedex 4

Ayant pour avocat plaidant :
SCP COULOMBIE GRAS CRETIN,
Avocats au Barreau de Montpellier,
8 Place du Marché aux Fleurs
34 000 Montpellier

En présence :

Monsieur Michel MENAGER, né le 11 février 1950 à MAMERS (72600), de nationalité
française, Artisan, demeurant et domicilié La Borie 30270 SAINT JEAN DU GARD,

PLAISE A LA COUR

1. Initialement, la compagnie BRL était concessionnaire du site de la Borie appartenant au Département du Gard pour la réalisation et l'exploitation d'un barrage.

Les terrains de La Borie comprennent les parcelles cadastrées section A numéro 72,90 et 218 et section B numéro 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 qui se situent sur la commune de Saint Jean du Gard.

2. Par convention du **18 mars 1999**, la compagnie avait mis à disposition ces terres à la commune de Saint-Jean du Gard, afin qu'elle s'en occupe et les utilise temporairement.
(Pièce 1)

À cet effet, la commune de Saint-Jean du Gard concluait une convention de gestion avec l'association AFPE (Association de Faisabilité d'un Projet d'Environnement), en charge de mettre en œuvre un projet Ecosite dans cette commune sur le site de la Borie dont :

« *l'activité agricole [serait] la colonne vertébrale d'un projet global, axée sur l'environnement* » qui ne ressemblera à aucune « *installation agricole classique* ».
(Pièce 2)

Aux termes de cette convention :

« *Le Conseil général du Gard a autorisé la compagnie BRL par une délibération de sa Commission permanente en date du 30 avril 1998, à confier les biens désignés en annexe, du domaine de la Borie, à la commune de Saint-Jean du Gard. À l'initiative de la mairie de Saint-Jean du Gard une association a été créée début 1997 pour assurer le rôle de régisseur du site et de maître d'ouvrage d'une étude de faisabilité pour un projet lié à l'environnement : l'AFPE la Borie. Depuis sa création, l'association a progressivement mis en œuvre sur le site des moyens humains et matériels pour mener l'étude. La commune a signé une convention avec la compagnie BRL pour une durée de deux ans, ci-après annexée, pour la gestion du site de la Borie.* »

« *Article 2*
L'association s'engage, au cours de cette étude, à définir un ou plusieurs projets de long terme, qui devront permettre à la commune de bénéficier de véritables apports pour le développement local :
1) animations agricoles, technologiques, culturelles, sociales, environnementales,
2) formations professionnelles,
3) accueil de groupes, séminaires, etc.,
4) partenariats institutionnels pour des activités techniques et économiques dans le domaine de l'environnement ou les alternatives sociales innovantes. »

« *Article 10*
La présente convention donne la possibilité à l'association, à une personne physique ou morale de son choix, d'exercer une activité agricole sur le domaine, ceci avec le statut d'agriculteur. »

3. Comme l'indique l'association dans un courrier adressé à Monsieur le président de la chambre d'agriculture : **(Pièce 3)**

« les agriculteurs choisis pour l'installation bénéficieront d'un bail à ferme en bonne et due forme, comme le prévoit la convention avec le département et le programme de l'Ecosite. Cette installation, souhaitée par tous, se fera dans le cadre des installations aidées et aura le soutien des personnes morales et physiques en charge du (ou associées au) devenir de la Borie. »

4. Annulé par le Conseil d'État, le projet de barrage a été définitivement abandonné le **21 décembre 2001**.

Le traité de concession était rompu entre la compagnie BRL et le Conseil général qui récupérait des terres.

5. Par voie de conséquence, la convention de gestion entre l'AFPE et la commune de Saint-Jean du Gard était résiliée mais bénéficiait d'un sursis à exécution de la part du Département.

6. Le Conseil général ne souhaitant pas conserver cette propriété, **en 2004**, la commune de Saint-Jean du Gard, très impliquée dans le projet d'Ecosite, présentait un projet d'utilité publique en vue de son rachat. **(Pièce 4)**

En effet, **la Commune se définissait comme étant l'acheteur légitime de la Borie : (Pièce 5)**

« La commune souhaite faire de la Borie un centre d'activité où s'appliquent les valeurs de l'écologie, qui contribue au développement local durable des Cévennes. Dans ce sens la Borie est un Ecosite, membre du réseau européen des Ecosites (cf. annexes), un lieu d'application avec une existence géographique délimitée et un rayonnement international. Cette mise en œuvre est confiée par la commune à une société d'intérêt collectif, forme juridique adaptée au contexte et aux objectifs. »

« La commune porte le projet, grâce à cela elle assure la continuité et la cohérence historiques. L'Ecosite et son programme de développement sont le fruit de huit ans de travail de la commune, de l'association et de leurs partenaires. »

« Pour que toutes ces actions puissent être menées, développées et pérennisées avec l'implication d'autres collectivités locales, entreprises et d'associations et apporter leur contribution au développement local durable des Cévennes, il est nécessaire que la propriété revienne à la collectivité historique la plus engagée, territorialement économiquement la plus concernée, c'est-à-dire la commune de Saint-Jean du Gard, assurant ainsi la sécurité du statut foncier et donc la pérennité du projet. »

L'échéancier proposé à partir de **janvier 2005** était le suivant : **(Pièce 5)**

Etapes à partir de janvier 2005

1. Installation de l'agriculteur (*hiver 04-05*).
2. Transformation de l'association en SCIC chargée de la gestion de l'ECOSITE et de la mise en œuvre des activités (*2^{ème} trimestre 05*).
3. Construction du bâtiment agricole (*hiver 05-06*)
4. Installation de l'aire naturelle (*hiver 05-06*)
5. Aménagement des parkings et voies d'accès (*printemps 06*)
6. Réhabilitation de la Borie Haute : en premier lieu, création des cuisines, d'une salle de restauration et de deux salles d'accueil (cf. programmation des bâtiments) sous la responsabilité d'un architecte, avec la participation d'artisans locaux, du salarié « éco-construction » et sous forme de chantiers participatifs. (*06*)
7. Mise en place de l'atelier de transformation (*06*)
8. Réhabilitation de la Borie Basse (*07*)
9. Réhabilitation de la Petite Maison (*07*)

5. Le projet était reconnu d'utilité publique par Arrêté préfectoral du **20 juin 2005**. **(Pièce 6)**.

6. Dans l'attente effective de la vente, la commune de Saint-Jean du Gard continuait de gérer la Borie. **(Pièce 4 précitée)**

7. C'est dans le cadre du projet d'Ecosite , qu'en **2005**, Madame MAILLARD candidait en qualité d'agricultrice/apicultrice et que sa candidature était retenue. **(Pièce 7)**

8. Le **8 février 2005**, le maire de Saint-Jean du Gard, à l'époque Monsieur AFFORTIT, écrivait d'ailleurs au Directeur de la chambre d'agriculture du Gard : **(Pièce 8)**

*« L'installation agricole **prévue de longue date à la Borie**, dans le cadre global de l'écosite, **va enfin pouvoir avoir lieu. Pour permettre à la personne retenue, Delphine Maillard, de monter son dossier d'installation avec le point info installation, j'ai demandé au conseil général de fournir une promesse de bail, en attendant de pouvoir lui signer un bail en bonne et due forme. Connaissant par l'équipe qui est sur le terrain votre attention bienveillante pour ce projet d'écosite, j'attire votre attention sur le caractère particulier de cette installation et de son cadre. Je vous serais reconnaissant de veiller à ce que vos services prennent en compte positivement ses particularités et que cette installation soit assistée avec bienveillance** ».*

Cette installation en outre était soumise au vote du conseil d'administration de l'AFPE. **(Pièce 9)**

9. Conformément à la convention de gestion précitée, le **9 mars 2005**, le Conseil général consentait un bail rural à Madame MAILLARD pour sa future installation, prenant effet au **1^{er} janvier 2006**. **(Pièce 10)**

10. L'installation de Madame MAILLARD progressait. Le **11 juin 2005**, le conseil d'administration de l'AFPE faisait le choix de l'emplacement de la miellerie (**Pièce 11**) et l'AFPE concluait avec elle :

- une convention de partenariat le **1^{er} août 2005**, dans laquelle il est rappelé que l'association est maître d'ouvrage, par délégation (convention) de la commune de Saint-Jean du Gard, de la gestion du site de la Borie.... Dans ce cadre, l'association a fait le choix d'installer des agriculteurs, dont une apicultrice, sur le site, à condition que leur présence et leur action contribuent aux objectifs du site (**Pièce 12**);
- un bail d'habitation le **5 août 2005** pour un bâtiment situé à la Borie moyennant un loyer de 350 € (**Pièce 13**).

11. Ainsi, Madame MAILLARD qui vit à la Borie **depuis 2005** est redevable de la taxe d'habitation à la commune de Saint-Jean du Gard depuis cette date. (**Pièce 14**)

12. Par ailleurs, **dès 2005**, Madame MAILLARD, en qualité de jeune agricultrice, bénéficiait de nombreux soutiens financiers, notamment de la part du Conseil général du Gard.

228 € lui ont été accordés pour la réalisation de son diagnostic préalable à son installation hors du cadre familial par délibération de sa Commission permanente **du 16 novembre 2005**. (**Pièce 15**)

Cette délibération renvoie à une autre délibération du **20 juillet 2000** aux termes de laquelle : (**Pièce 16**)

DELIBERE

ARTICLE UNIQUE :

Sont agréées les modalités techniques et financières d'interventions concernant le soutien du Département aux jeunes agriculteurs et à l'agro-tourisme, dans le cadre de la mise en œuvre des C.T.E. :

1- Jeunes agriculteurs

● Les actions retenues sont :

- aide à la remise en état de parcelles en friche,
- aide à la conclusion de baux ruraux hors cadre familial.
Ces actions répondent à l'objectif de préservation du Paysage et du Patrimoine par le maintien du territoire cultivé.
- aide à la réalisation de l'Etude Prévisionnelle d'Installation (EPI).
Cette action répond à l'objectif de création d'emploi puisqu'il s'agit de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.

Au total, le conseil général versera **4556 €** de dotation à Madame MAILLARD. (**Pièces 17,18, 18-1 et 19**).

En 2007, la préfecture du Gard lui a également accordé des aides. (**Pièces 20 et 21**)

13. Entre 2005 et 2008, ce sont l'ensemble des acteurs du monde rural qui accompagnèrent, notamment financièrement, Madame MAILLARD dans son installation au sein de l'ECOSITE :

- ADASEA (**Pièces 22, 23, 24 et 25**)
- Chambre de l'agriculture (**Pièce 26**)
- CNASEA (**Pièce 27**)

- Syndicat des jeunes agriculteurs du Gard (**Pièce 28**)

14. Toutefois, Madame MAILLARD demeurait dans l'attente de la régularisation de son bail rural écrit. Elle s'adressait à la Confédération paysanne du Gard qui interpella le Conseil général en sa qualité de bailleur. (**Pièce 28-1**)

« **Promesse de bail (copie en pièce jointe) a été signé par un conseiller général au nom du Conseil général.** Ce bail devait prendre effet à compter du 1^{er} janvier 2006. Or, à ce jour, l'agricultrice est toujours dans l'attente de la signature effective de ce bail et ne peut donc mener à terme son projet dans des conditions normales.

Extrêmement sensibles aux problèmes d'installation agricole qui constituent un enjeu essentiel sur le département, nous souhaitons vivement que vos services concrétisent cette promesse de bail au plus vite. »

Par courrier du **10 juillet 2006**, le Conseil général répondait à la Confédération : (**Pièce 28-2**)

« *Faisant suite à votre courrier du 12 juin dernier, relatif au projet d'installation de Madame Delphine MAILLARD, future agricultrice, sur le site de la Borie à Saint-Jean du Gard, j'ai l'honneur de vous informer que le domaine départemental de la Borie est en cours de vente au profit de la commune de Saint-Jean du Gard.*

*En conséquence, **bail rural promis à Madame Maillard sera concrétisé par les soins de la commune dès que celle-ci sera devenue propriétaire de l'ensemble immobilier.** »*

Le Conseil général a donc bien consenti cette promesse de bail rural et a été en sa possession.

15. Cependant, en **juillet 2006**, la convention de partenariat du **1^{er} août 2005** était dénoncée sans juste motif, conjointement par l'AFPE et la SCIC, au mépris de tous les engagements pris, aussi bien à l'égard de Madame MAILLARD, que de l'ensemble des acteurs des organisations professionnelles agricoles qui avaient été associées au projet. (**Pièce 29**)

Comme prévu initialement dans le projet d'utilité publique présentée par la commune en **décembre 2004**, la SCIC la Borie avait succédé à l'AFPE. (**Pièce 30**)

Pourtant, Madame Maillard continuait de demeurer sur les parcelles louées et été rejointe par Monsieur PASANAU, en qualité de conjoint collaborateur.

16. Le **31 août 2007**, Madame MAILLARD sollicitait la SCIC aux fins de comprendre pourquoi ses loyers afférents au contrat de location d'habitation du **5 août 2005** n'étaient plus acceptés et les informait ouvrir un compte bancaire aux fins d'y déposer lesdits loyers au cas où ils lui seraient demandés ultérieurement. (**Pièces 31 et 32**)

Le **5 octobre 2007**, faute de réponse de la part de la SCIC, elle l'interpellait à nouveau. (**Pièce 33**)

Le **26 novembre 2007**, celle-ci lui répondait que « *le bail locatif signé* », soit le contrat du **5 août 2005** et non plus la convention de partenariat du **1^{er} août 2005**, « *[s'avérait illégal et par conséquent non valide]* » de sorte que « *aucun loyer ne [pouvait] donc être perçu.* ». (**Pièce 34**)

Les loyers dorénavant versés lui étaient retournés. (Pièces 35 et 36)

En revanche, les loyers versés **d'août 2005 à juillet 2007** (Pièce 37) ne lui ont jamais été restitués.

17. Il convient de préciser que Monsieur MENAGER, quant à lui, occupent également, en qualité d'artisan, une partie du lieu-dit de la Borie, mais son installation est indépendante de celle de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU.

18. En 2008, dans la continuité de son programme d'installation en qualité de jeune agriculteur, Madame MAILLARD, bénéficiant de l'aide aux chômeurs créateurs d'entreprise (Pièce 38), créait son entreprise agricole. (Pièce 39)

Elle contractait également un prêt à cet effet. (Pièce 39-1)

Le **5 août 2008**, la direction départementale de l'agriculture et de la forêt du Gard lui transmettait son attestation d'installation définitive. (Pièce 40)

19. Deux ans après que la Commission permanente du Conseil général ait autorisé la vente des terres de la Borie à la commune de Saint-Jean du Gard (Pièces 41 et 42), par acte notarié du **16 juin 2008**, la commune faisait enfin l'acquisition de ces parcelles. (Pièce 43)

Dans sa délibération autorisant cette vente, la Commission permanente précise : (Pièce 41)

« Considérant par ailleurs que la commune de Saint-Jean du Gard a développé sur ce territoire un projet d'écosite qui a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2005 ; dans ce cadre, la commune a sollicité la cession de la propriété départementale, Considérant qu'en vertu de l'article L.12-6 susvisé du code de l'expropriation, l'intervention de cette DUP écarte la rétrocession au profit des anciens propriétaires, alors même que ce dernier aurait demandé à en bénéficier ; cette procédure fait également obstacle à une éventuelle requête en dommages-intérêts émanant des propriétaires évincés, »

C'est dire à quel point le Conseil général avait donné son consentement, à minima tacite, quant à la promesse de bail rural Madame MAILLARD.

De surcroît, **dès 2006**, la commune de Saint-Jean du Gard ne pouvait ignorer l'existence de cette promesse et des autres contrats consentis à Madame MAILLARD.

20. Lors de la vente effectuée **en juin 2008**, Monsieur ANTHÉRIEU avait succédé à Monsieur AFFORTIT à la mairie de Saint-Jean du Gard et selon un article de l'époque de la passerelle écho, il déclarait vouloir récupérer la jouissance de la Borie, au mépris des engagements pris à l'égard des occupants. (Pièce 44)

À l'inverse de ce qui avait été convenu, le bail rural écrit de Madame MAILLARD n'était donc pas concrétisé, mais aucune mesure d'expulsion n'était entreprise à son encontre.

21. Et pour cause, puisque les conditions d'exploitation de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU relèvent du régime du bail rural verbal.

Madame MAILLARD ne désespérait pourtant pas d'obtenir la régularisation de son bail écrit.

Dans sa démarche, elle était soutenue par la Confédération paysanne du Gard (**Pièce 45, 46 et 47**) qui organisait même, en soutien, une conférence de presse au lieu-dit de la Borie : (**Pièce 48**)

« *Cet endroit est bien connu localement pour avoir été un lieu de résistance au projet - abandonné depuis - de construction d'un barrage.*

Une autre forme de résistance se met en place au même endroit. Cette fois pour pérenniser l'installation d'une jeune agricultrice en butte à l'inertie administrative et à la mauvaise volonté de la part de certains élus à honorer leurs promesses. (...) »

De son côté, Madame MAILLARD écrivait à la Sous-Préfecture d'Alès et même à Monsieur le Président de la République de l'époque. (**Pièces 49, 50, 51, 52**)

22. Un an après l'arrivée du nouveau maire, Monsieur ANThERIEU, le **28 octobre 2009**, la SCIC Ecosite était déclarée en liquidation judiciaire. (**Pièce 53**)

Monsieur PASANAU et Madame MAILLARD poursuivaient l'exploitation des parcelles, sans qu'aucune procédure ne soit engagée à leur encontre.

23. En 2014, Monsieur RUAS était élu nouveau maire de la commune de Saint-Jean du Gard.

24. Ce n'est finalement que le **3 janvier 2017**, que la commune saisissait le Tribunal de grande instance d'Alès aux fins d'obtenir l'expulsion de Madame MAILLARD, de Monsieur PASANAU et de Monsieur MENAGER. (**Pièce 54**)

25. Par jugement du **12 juin 2018**, le Tribunal de grande instance d'Alès faisait droit à sa demande en ces termes : (**Pièce 55**)

« *Ordonne l'expulsion de Madame Delphine Maillard, de Monsieur PASANAU et de Monsieur MENAGER, de tout occupant de leur chef des parcelles cadastrées section A numéro 72,90 et 218 et sections B numéro 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de Saint Jean du Gard dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision ;*

Condamne in solidum Madame Delphine MAILLARD, Monsieur PASANAU et Monsieur MENAGER à payer une astreinte de 700 € par jour de retard après un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision ;

Dit qu'à défaut d'une libération effective des lieux au-delà d'un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision, la commune de Saint-Jean du Gard pourra contraindre Madame Delphine MAILLARD, Monsieur PASANAU et Monsieur MENAGER et tout occupant de leur chef à quitté les lieux avec le concours de la force publique. »

Cette décision est assortie de l'exécution provisoire facultative.

26. Le **2 juillet 2018**, Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU interjetaient appel de ce jugement. **(Pièce 56)**

27. Ils assignaient par ailleurs les intimés à comparaître devant Monsieur le Premier Président de la Cour d'appel de Nîmes aux fins que soit prononcée la suspension de l'exécution provisoire du jugement précité. **(Pièces 56-1)**

28. A ce jour, Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU habitent toujours La Borie de Falguières où ils exploitent les parcelles cadastrées section B, numéro 14, 15, 16, 17, 18, 19 et 20, leur expulsion devant intervenir, sauf réformation de la décision déferée, à compter du **14 août 2018**.

29. Leur expulsion, programmée le **14 août 2018** en vertu de la décision précitée, était finalement arrêtée par Ordonnance de Madame le Premier Président de la Cour d'appel de Nîmes rendue le **31 juillet 2018**. **(Pièce 57)**

30. Dès le **23 juillet 2018**, les appelants faisaient connaître leur argumentation au soutien de leur appel.

Ils faisaient par ailleurs signifier la déclaration d'appel et leurs écritures à Monsieur MENAGER, qui n'avaient pas constitué avocat.

Par la suite, le **3 août 2018**, l'affaire était fixée à bref délai au visa des articles 905 et 905 -1 du code de procédure civile.

Conformément aux dispositions précitées, les appelants procédaient aux notifications et significations requises dans les délais impartis.

C'est en l'état que l'affaire se présente devant la Cour de céans.

ANALYSE ET CRITIQUE DE LA DECISION DEFEREE

Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU sollicitent la réformation du jugement du Tribunal de Grande instance d'Alès du **12 juin 2018** en ce qu'il a :

- *Constaté que Madame Delphine MAILLARD et Monsieur Patrick PASANAU était occupants sans droit ni titre sur les parcelles cadastrées section A n°72, 90 et 218 et section B n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de Saint Jean du Gard, lieu-dit La Borie,*
- *Ordonné l'expulsion de Madame Delphine MAILLARD et de Monsieur Patrick PASANAU et de tous occupants de leur chef des parcelles cadastrées section A n°72, 90 et 218 et section B n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de Saint Jean du Gard, lieu-dit La Borie,*

La réformation de ces chefs s'impose nécessairement.

1. En effet, le Tribunal reconnaît l'existence d'une promesse écrite, signée par Monsieur AFFORTIT, en date du **9 mars 2005**, portant sur le bail rural consenti à Madame MAILLARD.

Aux motifs erronés qu'aucun prix ne figurait sur ladite promesse et que Monsieur AFFORTIT n'avait pas qualité pour la signer, le Tribunal refusait de constater l'existence d'un titre au profit de Madame MAILLARD pour les parcelles susvisées.

Or, aux termes d'une jurisprudence constante, la promesse de bail vaut bail dès lors que les conditions d'existence d'un bail rural sont remplies, ce qui est le cas en l'espèce comme il sera démontré ci-après.

2. Par ailleurs, le Tribunal ne se prononce pas sur l'autre titre dont dispose Madame MAILLARD pour se prévaloir de l'existence de son bail rural, à savoir le bail d'habitation conclu le 5 août 2005 avec l'AFPE.

Or, aux termes d'une jurisprudence constante, un bail d'habitation doit être requalifié en bail rural dès lors que l'activité agricole est principale et l'habitation accessoire, ce qui est le cas en l'espèce.

3. En outre, le Tribunal a fait une totale abstraction des règles d'ordre public prescrites à l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Conformément à ces dispositions, quatre conditions sont requises pour établir l'existence d'un bail rural :

- une mise à disposition,
- de biens agricoles,
- à titre onéreux,
- dans l'intention d'exploiter.

Au cas présent, le Tribunal a reconnu :

- que Madame MAILLARD s'était vue accorder une *promesse de bail*, consentie en mars 2005,
- pour des parcelles de terres agricoles et un bâtiment,
- qu'elle a effectivement exploité les parcelles mises à sa disposition dans le cadre d'une activité agricole,
- que cette occupation a bien été réalisée à titre onéreux, puisque Mme MAILLARD a effectivement versé un loyer en contrepartie de cette occupation et qu'elle produit des quittances de loyer qui lui ont été remises à cette occasion.

Pourtant, il ne retient pas l'existence d'un bail rural, de telle sorte qu'il ne tire pas les conséquences de ses propres constatations.

À tort, il a d'abord considéré qu'il n'était pas établi que l'AFPE puis la SCIC, qui ont été successivement destinataires des loyers, avaient qualité pour les recevoir. Or, il sera démontré que l'AFPE et la SCIC avaient **délégation** pour la gestion de La Borie, tant du Conseil Général, que de la Commune de Saint Jean du Gard.

4. De plus, il se méprend sur le fait que seul un écrit peut attester de l'existence d'un bail rural.

En effet, en application des dispositions de l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime :

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

À défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans **aux**

clauses et conditions fixées par le contrat typent établi par la commission consultative des baux ruraux. »

C'est dans ce contexte que notamment le préfet du Gard a pris deux arrêtés N°2009-334-1 du 30/11/2009 et numéros 2014 - 329 - 00 10, aux termes desquels, conformément à l'article L411 - 4 alinéa deux du code rural et de la pêche maritime, « *les baux conclus verbalement sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat typent établi par la commission consultative des baux ruraux. La date d'effet de ces baux est fixée par les usages locaux ou à défaut, par la date de début de la période culturale précédent le premier paiement du fermage.* »

Pour refuser la reconnaissance d'un bail à ferme, le Tribunal ne pouvait donc arguer de l'absence d'écrit.

A minima, compte tenu que les conditions de l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime sont remplies, il devait reconnaître l'existence d'un bail rural verbal.

5. En outre, à titre subsidiaire, il sera relevé que Madame MAILLARD a conclu un bail d'habitation le **5 août 2005** avec l'AFPE. **Pièce 9 précitée**

Aucun congé ne lui étant été délivré conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ce bail serait toujours valable et donc en cours d'application.

Dès lors, son expulsion ne peut être poursuivie.

6. Enfin, en vertu de l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, une expulsion ne peut intervenir que deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, et non pas à compter de la signification du jugement valant titre exécutoire.

Là encore, la réformation de la décision querellée s'impose, puisqu'elle méconnaît les dispositions d'ordre public du Code des procédures civiles d'exécution.

- *Condamné in solidum Madame Delphine MAILLARD et Monsieur Patrick PASANAU à payer une astreinte de 700 euros par jour de retard après un délai de deux mois à compter de la signification dudit jugement,*

En vertu des articles L.421-1 et L.421-2 du Code des procédures civiles d'exécution, l'astreinte connaît un régime dérogatoire de droit commun en matière d'expulsion, de telle sorte qu'elle n'a qu'un caractère provisoire, et qu'elle ne peut, lors de sa liquidation, excéder la somme compensatrice du préjudice effectivement causé par le débiteur au créancier.

En l'occurrence, aucun préjudice n'est démontré puisque la Commune a attendu 13 ans avant d'agir à l'encontre de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU.

Pour ces raisons, la somme de 700 euros par jour de retard est plus qu'excessive. Là encore, la réformation s'impose.

- *Dit qu'à défaut de libération effective des lieux au-delà d'un délai de trois mois à compter de la signification dudit jugement, la commune de Saint Jean du Gard*

pourra contraindre Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU et tous occupants de leur chef à quitter les lieux avec le concours de la force publique,

De même, au regard des dispositions de l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU n'ayant toujours pas reçu de commandement de payer, leur expulsion effective des lieux au 14 septembre 2018 est matériellement impossible.

La reformation s'impose de ce chef.

- *Débouté les parties de leurs plus amples demandes,*
- *Condamné Madame Delphine MAILLARD et Monsieur PASANAU aux entiers dépens et à payer in solidum, avec Monsieur MENAGER, la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,*

Dans la mesure où il sera fait droit aux réclamations de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU, leurs demandes de ces chefs seront également accueillies.

- *Ordonné l'exécution provisoire dudit jugement,*

Le Tribunal ne justifie pas en quoi le prononcé de l'exécution provisoire serait compatible et nécessaire avec la nature de l'affaire et méconnaît donc les dispositions de l'article 515 du Code de procédure civile.

La réformation de ce chef s'impose également.

DISCUSSION

Compte tenu de l'existence d'un bail rural depuis **2005** au profit de Madame MAILLARD, l'expulsion de cette dernière et de Monsieur PASANAU ne peut être prononcée. **(Section 1)**

Si par extraordinaire, la qualification de bail rural était rejetée par la Cour de céans, force serait de constater qu'il existe à minima un bail d'habitation, de sorte que là encore, l'expulsion ne pouvait être ordonnée. **(Section 2)**

Enfin, l'expulsion en saurait être menée à son terme dans les conditions prévues par le Tribunal, dans la mesure où ces dernières ne respectent pas les dispositions légales. **(Section 3)**

SECTION 1 - A TITRE PRINCIPAL, SUR L'EXISTENCE D'UN BAIL RURAL

Madame MAILLARD justifie de deux écrits valant bail rural écrit **(1)**. Au demeurant, les conditions d'un bail rural verbal sont également réunies **(2)**, de sorte qu'elle n'est pas occupant sans titre **(3)**.

1.- SUR LE DOUBLE TITRE DE MADAME MAILLARD VALANT BAIL RURAL ECRIT

La mise à disposition des parcelles de La Borie au profit de Madame MAILLARD résulte d'une promesse de bail rural du **9 mars 2005 (1.1)** et d'un bail d'habitation du **5 août 2005 (1.2)**.

Ces deux titres valent bail rural.

1.1. SUR LA PROMESSE DE BAIL RURAL CONSENTIE PAR LE CONSEIL GENERAL LE 9 MARS 2005

Au cas présent, les conditions de bail à ferme sont réunies de sorte que la promesse écrite du 9 mars 2005 vaut bail. **(1.1.1)** Au demeurant, cette promesse est bien valable **(1.1.2)** et opposable à la commune de Saint Jean du Gard **(1.1.3)**.

1.1.1. La promesse de bail vaut bail si les conditions légales du bail à ferme sont réunies

1. Il a été jugé que la promesse de bail, constitue un bail à ferme dès lors que sont réunis les éléments constitutifs de ce bail. *(Cour de cassation, Chambre sociale, 20 juillet 1965)*

2. Au cas présent, Madame MAILLARD a conclu trois contrats différents, afin de pouvoir s'installer sur les parcelles précitées et les exploiter :

- la promesse de bail rural du **9 mars 2005** avec Monsieur AFFORTI, **(Pièce 10)**
- la convention de partenariat du **1^{er} août 2005** avec l'AFPE, **(Pièce 12)**
- le contrat de location habitation du **5 août 2005** avec l'AFPE. **(Pièce 13)**

3. La particularité de l'exploitation est qu'avec cette surface, ils peuvent produire, transformer et stocker leur produit. **(Pièces 58-1 à 58-17)**

Et, il est possible d'acheter aussi ces produits directement à la ferme, comme en témoigne une touriste venue cet été. **(Pièce 58-18)**

4. Comme l'indique le courrier de l'AFPE du **27 juin 2002** adressé à Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture, au sujet de l'installation des agriculteurs à La Borie : **(Pièce 3)**

« Comme le prévoit la convention avec le département et le programme de l'écosite, ils bénéficieront d'un bail à ferme en bonne et due forme. »

5. Ainsi, sous réserve que les conditions légales de reconnaissance d'un bail à ferme soient réunies, ces différents documents constituent bien le titre de Mme MAILLARD.

Or, tel est bien le cas de l'espèce, comme il sera démontré.

1.1.2. Sur la validité de la promesse

1.1.2.1. Les contestations de la commune sont irrecevables

1. Au regard de ce qui précède, force est de constater qu'un pouvoir avait été donné à Monsieur AFFORTIT par le Conseil Général, implicitement, pour consentir un bail rural à Madame MAILLARD : **(Pièce 28-2)**

« Faisant suite à votre courrier du 12 juin dernier, relatif au projet d'installation de Madame Delphine MAILLARD, future agricultrice, sur le site de la Borie à Saint-Jean du Gard, j'ai l'honneur de vous informer que le domaine départemental de la Borie est en cours de vente au profit de la commune de Saint-Jean du Gard.
En conséquence, **bail rural promis à Madame Maillard sera concrétisé par les soins de la commune dès que celle-ci sera devenue propriétaire de l'ensemble immobilier.** »

2. Il sera noté que, d'après la doctrine administrative, l'arrêt du **16 janvier 2013** de la première chambre civile de la Cour de cassation, cité par la partie adverse en page 17, est en désaccord avec l'arrêt du conseil d'État *Commune de Béziers I*, qui tend à mettre un terme aux invocations excessives et abusives de nullité dans les contrats conclus avec l'Administration. (*La nullité d'un contrat de l'administration devant le juge judiciaire, Benoit Plessix, RFDA 2013, p541*)

3. De surcroît, dans son arrêt du **31 janvier 2018**, également évoqué en page 17 des conclusions adverses, la Cour de cassation statue :

« (...) que la méconnaissance des dispositions d'ordre public relatives à la compétence de l'autorité signataire d'un contrat conclu au nom d'une commune est sanctionnée par la nullité absolue ; que, dès lors, en l'absence de justification de la transmission au préfet de la délibération autorisant la conclusion d'une transaction, le juge judiciaire doit prononcer l'annulation de ce contrat, lorsqu'il est saisi d'écritures en ce sens, **sauf à constater que le contrat a reçu un commencement d'exécution et que la nullité a été soulevée, par voie d'exception, après l'expiration du délai de prescription de l'action.** »

4. En l'espèce :

- la convention arguée de nullité a reçu un commencement d'exécution, puisque l'installation agricole de Madame MAILLARD sur les terres de La Borie est incontestable,
- l'action en nullité est prescrite.

5. En effet, depuis la Loi du **17 juin 2008**, le délai de prescription de l'action en nullité est de 5 ans contre 30 ans auparavant. (Article 2224 du Code civil)

Aux termes de l'article 26 II de la Loi précitée, promulguée le 17 juin 2008 :

« les dispositions de la présente Loi qui réduit la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente Loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la Loi antérieure. »

6. Au cas présent, c'est par voie d'exception que dans ses dernières conclusions la commune de Saint-Jean du Gard invoque la nullité absolue de la promesse de bail rural conclu **le 9 mars 2005**.

Le délai de prescription de l'action nullité ayant été réduit par la Loi du **17 juin 2008**, le délai de prescription de l'action en nullité de la promesse de bail rural était de 5 ans à compter du **18 juin 2008**.

Depuis le **18 juin 2013**, cette prescription est acquise de sorte que la promesse de bail rural et l'installation agricole de Madame Maillard sur les terres de La borie a bien reçu un début d'exécution.

Ainsi, si par extraordinaire la Cour considérait que la promesse n'est pas valable, elle ne pourrait pas prononcer sa nullité.

1.1.2.2. Les contestations de la commune sont infondées

1.1.2.2.1. Sur le contenu

1. Dans ses conclusions responsives, la commune sollicite que soit écartée la page 2 de la pièce numéro 7 selon bordereau, au motif que l'appelant l'aurait ajoutée.

2. Cette promesse a été faite comme l'indique la première page de l'acte en deux exemplaires, ce qui signifie que le bailleur doit en détenir un ou à défaut son délégataire son gestionnaire.

3. D'ailleurs, dans son courrier **du 7 juin 2006**, la confédération paysanne du Gard adresse une copie de cette promesse au conseil général qui en accuse réception dans son courrier du **10 juillet 2006**. **(Pièces 28-1 et 28-2)**

4. Quoiqu'il en soit, Madame Maillard avait produit ce document en première instance sans que la commune imagine en contester la validité.

1.1.2.2.2. Sur le pouvoir de Monsieur AFFORTIT maire de la Commune

1. Suivant acte en date du **9/03/2005**, Mme MAILLARD s'est vue consentir par le Conseil général, alors propriétaire, avec le soutien des élus alors en place de la commune de Saint-Jean du Gard, une promesse de bail rural, après que sa candidature ait été retenue. **(Pièces 8 à 13)**

C'est dire que déjà à ce titre, il ne peut être considéré que Mme MAILLARD serait occupant sans droit ni titre.

2. Visiblement gênée par cette promesse, la commune de Saint Jean du Gard prétend qu'elle a été consentie par Monsieur AFFORTIT seul et qu'elle ne serait donc pas valable, puisqu'aucune délibération du Conseil Général n'avait approuvé cette mesure, en violation des dispositions de l'article L.3213-1 du Code général des collectivités territoriales.

C'est faux.

Aux termes d'une convention conclue entre l'AFPE et la commune de Saint Jean du Gard, il est préalablement rappelé : **(Pièce 1)**

« Le conseil général du Gard a autorisé la compagnie BRL par une délibération de sa Commission Permanente en date du 30 avril 1998, à confier les biens désignés en annexe, du domaine de la Borie, à la commune de Saint Jean du Gard. »

« Article 2

L'association s'engage, au cours de cette étude, à définir un ou plusieurs projets de long terme, qui devront permettre à la commune de bénéficier de véritables apports pour le développement local :

- 1) animations agricoles, technologiques, culturelles, sociales, environnementales,
- 2) formations professionnelles,
- 3) accueil de groupes, séminaires, etc.,
- 4) partenariats institutionnels pour des activités techniques et économiques dans le domaine de l'environnement ou les alternatives sociales innovantes. »

« Article 10

La présente convention donne la possibilité à l'association, à une personne physique ou morale de son choix, d'exercer une activité agricole sur le domaine, ceci avec le statut d'agriculteur. »

Par délibération du conseil municipal de la commune de Saint Jean du Gard du **25 novembre 1998**, cette convention était également approuvée à l'unanimité.

En réalité, tout était orchestré de concert entre la commune de Saint-Jean du Gard et le conseil général du Gard, qui souhaitait se séparer de la Borie, pour que le maire, qui gérait déjà entièrement le site avec l'AFPE, le récupère.

La commune de Saint-Jean du Gard ne peut sérieusement soutenir que cette convention n'aurait été contractée que pour une durée de deux ans, puisqu'elle a été renouvelée, comme en attestent notamment la délibération du conseil municipal de Saint-Jean du Gard en date du **15 décembre 2004** : **(Pièce 4)**

« Le maire expose ce qui suit :

(...)

Je rappelle la situation actuelle du « site de la Borie » :

Bâtiments et terrains acquis par la compagnie du Bas Rhône, délégataire du département du Gard dans le cadre d'une DUP (laquelle a été annulée en mars 1992 par le Conseil d'État) sont occupés par l'association AFPE La Borie en vertu d'une convention liant le département du Gard, la commune de Saint-Jean du Gard et ladite association.

(...)

Le conseil général du Gard ne souhaite pas conserver dans son patrimoine ces terres et bâtiments dont l'état figurent en annexe.

(...)

C'est pourquoi, je propose à l'assemblée communale de lancer sur l'ensemble du site de la Borie et des parcelles appartenant à BRL- département du Gard, une déclaration d'utilité publique afin que la commune puisse acquérir dans ce cadre de

DUP lesdits biens afin d'assurer la pérennité de l'écosite et de réaliser avec ses divers partenaires et notamment l'écosite de Mèze et le PNC les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de son programme de développement tel que décrits en annexe. »

C'est expressément rappelé dans la délibération du conseil général du Gard actant la vente de ses terres du lieu-dit de la Borie qui rappelle encore : **(Pièce 41)**

« Considérant par ailleurs que la commune de Saint-Jean du Gard a développé sur ce territoire un projet d'écosite qui a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2005 ; dans ce cadre, la commune a sollicité la cession de la propriété départementale, Considérant qu'en vertu de l'article L.12-6 susvisés du code de l'expropriation, l'intervention de cette DUP écarte la rétrocession au profit des anciens propriétaires, alors même que ce dernier aurait demandé à en bénéficier ; cette procédure fait également obstacle à une éventuelle requête en dommages-intérêts émanant des propriétaires évincés, »

3. De plus, Mme MAILLARD peut valablement invoquer la théorie de l'apparence.

Issue d'une construction prétorienne, cette théorie est aujourd'hui codifiée à l'article 1156 du Code civil.

*« L'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté, **sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté.***

Lorsqu'il ignorait que l'acte était accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs, le tiers contractant peut en invoquer la nullité.

L'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées dès lors que le représenté l'a ratifié. »

Le tiers contractant, présumé de bonne foi, est victime d'une erreur :

- commune, c'est-à-dire d'« une erreur qu'un homme normalement raisonnable n'aurait pas pu surmonter, compte tenu des investigations et des vérifications normales auxquelles il convient de procéder. (C. LAROUMET, t. 3, n°174, p.145 et 146),
- qui lui a fait croire légitimement que son interlocuteur disposait des pouvoirs requis. Tel est le cas par exemple en présence d'une apparence matérielle de pouvoir (Cour de cassation, Chambre commerciale, 9 mars 1999, n°96-13.782).

L'apparence matérielle de pouvoir cocontractant peut notamment résulter d'une lettre à en-tête (Cour de cassation, Chambre civile 1, 8 avril 2010, n°09-10.790).

4. Or, en l'espèce:

- la promesse a été consentie par Monsieur AFFORTIT en sa qualité de Conseiller général du Gard *au nom et pour le compte du Conseil Général*, **(Pièce 10)** Ce n'est donc pas en qualité d'exécutif de la commune qu'il a signé cette promesse puisque c'est seulement **en 2008** que la commune est devenue bailleur de Madame MAILLARD.

Il sera de surcroît noté que la vente effective de la Borie est intervenue par acte notarié du **16 juin 2008**, sous le mandat de Monsieur ANTHERIEU, ce dernier étant déjà élu en **2004** et parfaitement informé des projets inhérents à la vente. **(Pièce 4)**

- par courrier du **7 juin 2006**, la Confédération Paysanne du Gard sollicitait auprès du Président du Conseil Général du Gard que le bail promis soit régularisé, **(Pièce 28-1)**
- par courrier du **10 juillet 2006**, le chef de service de la Direction des Moyens Généraux - Service patrimoine du Conseil Général du Gard, disposant d'une délégation de pouvoirs du Président, répondait à la confédération que « *le bail rural promis à Madame MAILLARD [serait] concrétisé par les soins de la Commune dès que celle-ci [serait] devenu propriétaire de l'ensemble immobilier.* », sans que les pouvoirs de Monsieur AFFORTIT, ni même promesse de bail, n'aient été remis en cause. **(Pièce 28-2)**
- l'installation de Madame MAILLARD sur le site de La Borie a été rendue possible grâce à cette promesse et après que tous les acteurs du monde rural aient été associés à cette démarche : chambre d'agriculture du Gard, ADASEA, Préfecture, l'Ecole Nationale Supérieure d'Agronomie, en collaboration avec le Conseil Général du Gard et la commune de Saint Jean du Gard **(Pièces 16 à 28)**.

5. Dès lors, il était apparent que Monsieur AFFORTIT disposait des pouvoirs pour signer une telle promesse, de sorte que Madame MAILLARD est bien fondée à s'en prévaloir.

La commune tente de renverser la charge de la preuve sur Madame MAILLARD et s'écarte du débat.

En effet, la commune fonde ses allégations **sur un seul et unique document**, à savoir un courrier du conseil général du Gard dans lequel il lui est indiqué que les documents suivants demandés n'avaient pas été trouvés : **(Pièce 59)**

- « *promesse de bail rural signée le 9 mars 2005 avec Madame Maillard sur les parcelles cadastrées section B 11, 2, 1103, 8 et 4 sur la commune de Saint-Jean du Gard,*
- *délibération du conseil général autorisant la signature du bail rural habilitant son signataire,*
- *convention d'occupation précaire conclue entre le département du Gard et la commune de Saint-Jean du Gard.* »

Pourtant, le Conseil Général avait pris acte de la réception de cet écrit du **9 mars 2005** dans son courrier du **10 juillet 2006**. **(Pièces 28-1 et 28-2)**

6. De surcroît, il est constant que :

- une convention existait entre le département, la commune et l'AFPE relative à la gestion des terres de la Borie.
En effet, dans sa délibération du **15 décembre 2004**, le conseil municipal de la Commune de Saint Jean du Gard indique qu'il existe une convention entre le département du Gard, l'Association AFPE et sa commune. **(Pièce 4)**
Cette délibération dont le procès-verbal a été transmis à la sous-préfecture d'Alès **le 23 décembre 2004**, a fait l'objet d'une publication.
L'existence de cette convention est aussi précisée dans un courrier de l'AFPE du **27 juin 2002**. **(Pièce 3)**

Dès lors, la commune ne peut en aucune manière prétendre méconnaître ce qui se passait sur le site de la Borie.
Sommeation lui sera faite de communiquer sans délai cette convention.

- **depuis 2006**, Madame MAILLARD paie des taxes d'habitation pour La Borie.

Or, la cession de bail peut intervenir avec l'accord tacite de l'autorité délibérante. (*Cour de cassation, troisième chambre civile, 30 septembre 2014, n°13-20.426*)

Dans un arrêt du 9 mars 2018, la Cour d'appel de Nîmes a jugé que : (*Cour d'appel de Nîmes, deuxième chambre civile, section B, 9 mars 2018, n°16/04182*) **(Pièce 59-2)**

« La conjugaison de ces données juridiques et factuelles [qui] symbolise parfaitement l'existence concrète de cette promesse de location, (...) est synonyme d'un engagement synallagmatique de donner et prendre à bail en vue de son installation à titre de jeunes exploitants, soit l'exacte validité des engagements réciproques de celui-ci et de la SCEA du Vernas. »

En l'occurrence, la société du Vernas soutenait que son gérant s'était engagé seul à cette promesse de bail rural, mais la Cour ayant relevé « un ensemble expliquant parfaitement la jeunesse des relations tissées entre les différents protagonistes de la cause » a statué que la promesse de location valait engagement de donner et prendre bail au profit du jeune agriculteur.

7. Enfin, si par principe seul le Conseil général du Gard pouvait consentir un bail rural sur ses terres, sa commission permanente pouvait valablement, par délégation de pouvoirs, conclure de tels baux. (Articles L.3211-1 et -2 du Code général des collectivités territoriales)

D'ailleurs, le Conseil général du Gard l'y autorisa dans sa délibération 47 du **27 juin 2006**. **(Pièce 59-3)**

LISTE DES ATTRIBUTIONS DELEGUEES PAR LE CONSEIL GENERAL DU GARD

● DIRECTIONS FONCTIONNELLES « LOGISTIQUE »

DIRECTION	ATTRIBUTIONS
2.1.1 MOYENS GENERAUX	- contrats de maintenance du mobilier, du matériel et des véhicules,
• Achats	- acquisitions et aliénations d'immeubles et de terrains, échange de biens immobiliers,
• Patrimoine	- conventions partenariales de participation à la réalisation des opérations immobilières,
	- baux de location d'immeubles et de terrains dont baux de longue durée et emphytéotiques,
	- convention de mise à disposition ou d'affectation de locaux ou de biens immobiliers,
	- convention d'occupation du domaine public départemental,
	- convention de servitude sur le domaine privé départemental,
	- déclassement et désaffectation de biens immobiliers départementaux,
	- concession de logement par nécessité ou utilité de service,
	- acceptation de legs ou donations,
	- passation de protocoles transactionnels en matière immobilière,
• Moyens – Environnement du travail	- aliénation de mobilier et matériel inscrit à l'inventaire départemental,
	- convention de récupération et de vente de véhicule, mobilier et matériel,
	- acceptation des conclusions d'expertise des sinistres sur bâtiments et véhicules.

1.1.2.2.3. Sur la régularité de l'installation de Madame MAILLARD

1. L'installation de Madame MAILLARD s'est déroulée dans le cadre de l'aide à l'installation des jeunes agriculteurs bénéficiant de dotations.

Elle a pu bénéficier de la part du Conseil général de :

- **228 € en 2005** dans le cadre de la réalisation de son diagnostic préalable à son installation agricole hors du cadre familial (**délibération 103 du 16 novembre 2005**) , (**Pièce 17**)
- **228 € en 2006** dans le cadre de son diagnostic (**délibération 182 du 6 juillet 2006**), (**Pièce 18**)
- et **4100 € en 2008** aux fins de finaliser son installation (**délibération 146 du 2 octobre 2008**). (**Pièce 18-1**)

Les délibérations 103 et 146 renvoient à la délibération 71 du **20 juin 2000** du conseil général du Gard - politique départementale agricoles et contrats territoriaux d'exploitation : définition et modalités d'intervention, qui indique que les actions retenues pour le soutien des jeunes agriculteurs par le département sont : (**Pièce 16**)

- l'aide à la remise en état des parcelles en friche,
- **l'aide à la conclusion de baux ruraux hors du cadre familial** ,
- l'aide à la réalisation de l'étude prévisionnelle d'installation.

Il n'y a donc eu aucune méconnaissance des dispositions relatives à la compétence d'ordre public des autorités administratives.

Des organisations agricoles comme l'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures Agricoles (ADASEA) l'ont soutenue dans son diagnostic d'exploitation. (**Pièces 22 à 25**)

2. Elle recevait également le soutien d'autres associations comme l'Association des offres et des demandes, association Loi de 1901 de la Commune de Saint Jean du Gard. (**Pièce 62**)

3. Dans le cadre de cet accompagnement, Madame MAILLARD était contrainte de réaliser des stages. Elle était déjà titulaire du brevet de technicien supérieur agricole. (**Pièces 62 à 63**)

4. Dans le cadre du suivi des jeunes agriculteurs et du Plan de Développement d'Exploitation, la Chambre d'Agriculture opérait régulièrement des contrôles. (**Pièces 26, 64 et 65**)

En 2014, celle-ci concluait : (**Pièce 66**)

« Madame MAILLARD,
Au terme de la cinquième année suivant votre installation, **un contrôle administratif est opéré afin de vérifier le respect des engagements** que vous avez souscrits pour bénéficier des aides à l'installation (dotations jeunes agriculteurs et prêts bonifiés).

*Je vous informe que **l’instruction de votre dossier n’a révélé aucune anomalie majeure que votre situation est donc déclarée conforme aux engagements pris lors de votre installation. (...) »***

5. Les aides à l’installation des jeunes agriculteurs étaient strictement encadrées à l’époque par le **Décret n°81-246 du 17 mars 1980**, modifié par le Décret n°84-778 du 8 août 1984. **(Pièces 67 et 68)**

Cet encadrement strict est d’ailleurs attesté par la procédure d’attribution de ces aides par le Conseil Général, qui sont des fonds publics, et confirmé par ses délibérations versées aux débats.

Il serait aberrant que les pouvoirs publics aient attribué de telles aides à Madame MAILLARD sans s’assurer préalablement de la validité de sa promesse de bail, étant précisé que d’autres aides lui ont été allouées après son installation définitive et l’acquisition par la commune de La Borie.

6. Enfin, on remarquera que la plupart des acteurs cités ci-dessus faisait partie intégrante du projet pour l’Ecosite qui avait été proposé en 2004 par la Commune (ADASEA, Conseil Général, Nature et progrès...). **(Pièce 5)**

1.1.3. Sur l’opposabilité de la promesse de bail à la commune de Saint Jean du Gard

1. Dans ses conclusions, la commune prétend fallacieusement que les liens entre l’AFPE et les appelants lui sont inopposables.

C’est faux. Comme précédemment indiqué, la commune évoque une telle convention dans une délibération de son conseil municipal de **décembre 2004 (Pièce 4)**.

2. La commune allègue également que l’acte de vente du **16 juin 2008** ne fait référence à aucun bail sur les terres de La Borie.

La délibération du Conseil Général du **16 février 2006 (Pièce 41)** rappelle bien que la commune a bénéficié prioritairement de cette vente en raison de la déclaration d’utilité publique dont bénéficiait l’Ecosite depuis **juin 2005**.

Or, Madame MAILLARD était l’agricultrice participant à l’Ecosite, de sorte que sa promesse de bail du 9 mars 2005, inhérente à son installation, était connue de tous.

Un conseiller général autre que Monsieur AFFORTIT indique même à la Confédération paysanne que cette promesse sera régularisée par la commune elle-même une fois devenue définitivement propriétaire. **(Pièce 28-2)**

3. Enfin, il sera précisé qu’en vertu de l’article L.411-15 du Code rural et de la pêche maritime, lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, il doit réserver à certains exploitants agricoles, notamment les jeunes agriculteurs, une priorité de location des biens ruraux.

Cette obligation est d'ordre public. (*Cour de cassation, troisième chambre civile, 10 juin 2009, n°08-15.533*)

Ceci implique que l'installation des jeunes agriculteurs bénéficiant de dotations sur des biens ruraux « ne constitue pas un acte instantané mais la réalisation progressive, étalée dans le temps, du projet d'installation au vu duquel pour lequel la dotation a été accordée », de sorte que pendant un délai de 10 ans les jeunes agriculteurs sont prioritaires. (*Conseil d'État, 21 janvier 2011, n°330653*)

En application de l'article R.343-5 du code rural et de la pêche maritime, le jeune agriculteur qui est candidat aux aides doit remplir un certain nombre d'obligations, notamment celle de présenter un projet d'installation, ce qui implique nécessairement d'être bénéficiaire d'un bail rural.

4. Au cas présent, c'est en qualité de jeune agriculteur que Madame Maillard a pu s'installer sur les terres de la Borie et qu'elle a pu bénéficier de toutes les aides y afférents, dont celles du conseil général du Gard. **(Pièces 16 à 18-1)**

Elle bénéficiait donc à cette époque d'une priorité de bail rural sur ces terres et ce pendant un délai d'au moins 10 ans.

1.2. SUR LE CONTRAT DE BAIL D'HABITATION

1. Comme indiqué précédemment, **le 5 août 2005** Madame MAILLARD a également conclu un bail d'habitation avec l'AFPE. **(Pièce 13)**

Or, ce bail, **qui est bien daté et signé**, sera requalifié en bail rural.

2. En effet, aux termes d'une jurisprudence constante, lorsque les biens loués comprennent à la fois une maison d'habitation et des terres, le caractère du bail dépend de l'importance respective de ces éléments, de telle sorte que le contrat de location est un bail rural lorsque :

- la superficie des terres est suffisante et la nature des biens loués est agricole (*Cour de cassation, Chambre sociale, 13 novembre 1964*),
- lorsque la maison d'habitation est manifestement indispensable à l'exploitation agricole (*Cour de cassation, Chambre civile 3, 20 mars 2007, n°06-13.100*).

3. En l'espèce, la mise à disposition ne portait pas seulement sur un bâtiment mais également sur des parcelles agricoles.

4. Au demeurant, il est impossible de distinguer quel bâtiment a été loué à Madame MAILLARD en vertu du bail d'habitation, de celui loué en vertu de la promesse de bail, puisqu'elle se voyait attribuer tout un ensemble.

Quoiqu'il en soit, **le 6 août 2018**, Maître DESTAS-JULLIEN, huissier de justice a constaté qu'ils occupaient deux bâtiments : **(Pièce 70)**

- une « *petite maison* » constituant pour l'essentiel leur lieu de vie, à l'exclusion de la chambre à coucher ;

- une « *grande maison* » constituant leur lieu professionnel, dans le cadre de la transformation de leurs productions agricoles. (**Pièces 58-1 à 58-17**)

Il est ainsi démontré que l'habitation en elle-même est réduite par rapport à l'activité agricole puisque :

- leur bureau se situe dans la *petite maison*,
- la *grande maison* sert de manière prépondérante leur activité professionnelle.

Dans ces conditions, le bail d'habitation doit être requalifié de bail rural.

5. Enfin, contrairement à ce que prétend la partie adverse, Madame MAILLARD n'a jamais pris acte de la résiliation irrégulière de la convention de partenariat conclue le 1^{er} août 2005.

D'après un courrier adressé à Monsieur ANTHÉRIEU en sa qualité de maire, c'est à sa demande qu'elle a pu occuper la « *maison du milieu* » dans l'attente des travaux de réhabilitation de la grande maison préalablement convenus. (**Pièce 69**)

Elle indique également que ce choix résulte du fait qu'elle et son mari sont « *obligés de rester sur le site de la borie du fait de [leur] activité agricole* ».

2. SUBSIDIAIREMENT : SUR L'EXISTENCE A MINIMA D'UN BAIL RURAL VERBAL AU PROFIT DE MADAME MAILLARD

Si par extraordinaire la Cour considérait que les titres précités ne peuvent valoir bail à ferme écrit, force serait de constater qu'au cas présent les conditions relatives à l'existence d'un bail rural verbal sont remplies **(2.1)**. Peu importe donc la nécessité d'un écrit pour établir l'existence d'un contrat de bail. **(2.2)**

2.1. LES CONDITIONS DU BAIL A FERME SONT REUNIES

Aux termes de l'article 411-1 du Code rural et de la pêche maritime « *la preuve d'un bail rural peut intervenir par tous moyens* ».

Par ailleurs, en vertu de l'article L.411-15 du Code rural et de la pêche maritime, le bail rural consenti par une personne morale de droit public, est soumis aux dispositions précitées de l'article L.411-1 et le bail peut être conclu à l'amiable.

Aux termes de l'article 411-1 du Code rural et de la pêche maritime, constitue un bail à ferme :

« *Toute mise à disposition **(2.1.1)** d'un immeuble à usage agricole **(2.1.2)** en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole **(2.1.3)** définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2., à titre onéreux **(2.1.4)** »*

Ces dispositions sont d'ordre public.

2.1.1. Sur la mise à disposition

1. La mise à disposition est généralement définie par « *la délivrance du bien loué impliquée par tout contrat de louage* ». (Dictionnaire Permanent Entreprise Agricole)

2. Le bénéficiaire d'un tel bail exploite de façon continue et autonome (*Cour de cassation, Chambre civile 3, 16 octobre 2012, n°11-25344*) et jouit exclusivement des parcelles mises à bail. (*Cour de cassation, chambre civile trois, 18 juin 2013, n°12-19.084*)

3. Au cas présent, le **9 mars 2005**, Monsieur AFFORTIT, en sa qualité de conseiller général du Gard, promettait à Madame MAILLARD de lui mettre à disposition les parcelles cadastrées section B numéro 2, 4, 8, 11 et 1103 sur la commune de Saint Jean du Gard du lieu-dit La Borie. **(Pièce 9)**

4. Le **1er août 2005**, dans le cadre du projet d'Ecosite de La Borie, Madame Maillard bénéficiait de **l'autorisation** de s'installer sur certaines parcelles de l'Ecosite de La Borie à Saint Jean du Gard cadastrées section A numéro 72,90 et 218 et section B numéro 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de Saint Jean du Gard lieu-dit de La Borie, dans le cadre d'une « *convention de partenariat* » conclue avec l'AFPE, intervenant en qualité de **déléataire** de la commune de Saint-Jean du Gard **et** du Conseil Général. **(Pièces 4 et 11)**

5. Depuis cette date, elle exploite en toute autonomie et de façon exclusive les parcelles cadastrées section B, numéro 14, 15, 16, 17, 18, 19 et 20 ; exploitation sur laquelle Monsieur PASANAU l'a rejoint en 2007 en qualité de conjoint collaborateur.

6. Cette mise à disposition n'a pu être remise en cause du seul fait de changement de propriétaire intervenu le **16 juin 2008**, suite à l'acquisition du Lieu-dit La Borie par la mairie de Saint Jean du Gard, d'autant que depuis 2006, ils sont redevables de la taxe d'habitation, sans que rien n'ait été régularisé par la Mairie de Saint-Jean du Gard. **(Pièce 13)**

2.1.2. Sur la nature agricole du bien loué

1. Le statut des baux ruraux s'applique à « *tout bien foncier destiné à la production agricole.* » (*Cour de cassation, Chambre sociale, 19 avril 1947 ; Gaz. Pal. 1947, 2, jurispr. P.75 ; Cour de cassation, Chambre sociale, 22 juin 1951 : Bull. civ. III, n°506 ; Cour de cassation, Chambre sociale, 3 décembre 1953 : Bull. civ. IV, n°768*)

2. Le caractère agricole de l'immeuble s'apprécie en fonction des caractéristiques du bien loué.

Il a ainsi été jugé que la mise à disposition de biens immobiliers bâtis, même sans terre, relèvent du statut du fermage, dès lors qu'ils sont mis au service d'une activité agricole. (*Cour de cassation, Chambre civile 3, 10 décembre 2013, n°12-23.778*)

3. En l'occurrence, la mise à disposition porte sur :

- des parcelles de terres à vocation agricole, comme l'indiquent la promesse de bail rural du **9 mars 2005** et la convention de partenariat du **1er août 2005**, **(Pièces 9 et 11)**

- de bâtiments d'usage mixte, destiné à l'habitation de Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU et à leur exploitation agricole. **(Pièces 12 et 58-1 à 58-17)**

Ce qui est confirmé par constat d'huissier du **6 août 2018**. **(Pièce 70)**

2.1.3. Sur l'exploitation effective d'une activité agricole

1. Le bien mis à disposition doit être destiné à une activité agricole, telle que définie à l'article L.311-1 alinéa 1 du Code rural et de la pêche maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) »

2. Au cas présent, la **candidature** de Madame MAILLARD pour le bail à ferme a été retenue en qualité **d'agricultrice/apicultrice**. **(Pièces 7 à 8)**

3. A ce titre, elle a présenté un **projet d'installation Jeune Agriculteur**, dans lequel elle mentionnait vouloir exercer une activité de maraîchage, d'apiculture ainsi que la culture des petits fruits. **(Pièce 22)**

Elle a ainsi pu bénéficier **d'aides de l'Association Départemental pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles du Gard** et du soutien de la **chambre d'agriculture** du Gard. **(Pièces 22 à 26)**

4. Depuis 2008, Monsieur PASANAU et Madame MAILLARD cotisent chacun à la Mutualité Sociale Agricole ; cette dernière bénéficiant auparavant du statut de jeune agriculteur. **(Pièces 71 et 72)**

5. A ce jour, comme a pu le constater l'huissier, leur exploitation comprend : **(Pièce 70)**

- cultures de différents fruits et légumes d'été et d'hiver, **(Pièces 73-1 à 73-6)**
- cultures de différentes plantes et herbes, **(Pièces 74-1 à 74-3)**
- apiculture. **(Pièces 75-1 à 75-7)**

Ils ont également eu une activité avicole, non renouvelée cette saison en raison de la menace d'expulsion. **(Pièces 76-1 à 76-6)** En effet, compte tenu des circonstances, les poules ayant été mangées par un renard, ils ont préféré ne pas en racheter. **(Pièce 70)**

Ces produits sont destinés à la vente en l'état brut ou transformé sur des marchés, des salons ou des foires sur lesquels ils interviennent en tant qu'agriculteurs. **(Pièces 58-1 à 58-17)**

6. Ils ont également obtenu le label « *Nature et Progrès* » **(Pièce 77)**, label biologique privé reconnu plus strict que le label « *Agriculture Biologique* », qui leur permet de participer à de nombreux salons en tant qu'agriculteur-restaurateur, afin de faire découvrir les produits directement issus de leur exploitation. **(Pièces 78, 79, et 80)**

7. De très mauvaise foi, la commune prétendait dans ses conclusions prises devant Madame le Premier Président de la Cour d'appel que :

- *l'exploitation se résumerait seulement à un potager et non à une véritable exploitation agricole,*
- *d'autant que les requérants reconnaissent ne disposer d'aucun matériel agricole,*
- *et que leurs revenus, selon leurs dires, provenaient exclusivement des salons et des foires sur lesquels ils vendaient leurs produits.*

C'est absolument faux, comme en atteste le constat de huissier précité qui fait état : **(Pièce 70)**

- de nombreuses plantations, sur lesquelles plusieurs variétés fruits et légumes sont cultivés : tomates, aubergines, différentes sortes de courges, oignons, pommes de terre...,
- qu'il y a bien d'ordinaire une activité avicole,
- que 200 ruches sont stockées dans la *grande maison*, témoignage de l'ampleur de leur exploitation apicole. En effet, si la récolte du miel intervient en principe fin juillet (**Pièce 81**), en Cévennes elle est plus tardive, en septembre, et cette année, faute de moyens suffisants pour maintenir leur exploitation, cette récolte est intervenue sur seulement quelques ruches.

Il sera précisé que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU exploitent selon une technique particulière la *Permaculture* dont le principe est de minimiser au maximum l'utilisation de matériel agricole, dans le but de protéger la biodiversité et l'écosystème.

8. De surcroît, concernant leur activité de « *restauration* » et de « *commercialisation* », elles s'inscrivent pleinement dans le cadre du prolongement de leur activité de production ou ont pour support cette même activité au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime. **(Pièce 82)**

Aux termes d'une jurisprudence constante, le caractère agricole n'est exclu que si les produits revendus sont achetés à un tiers, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque les appelants revendent exclusivement leurs produits. **(Pièce 83)**

En attestent d'ailleurs :

- Madame Lucie GRISOT, salariée du salon PRIMEVERE : **(Pièce 80)**

« Je soussignée (...) atteste compter parmi ses exposants Patrick PASANAU depuis l'édition 2005. « *Agriculteur depuis trois ans, en installation progressive dans une petite ferme de Cévennes, Patrick PASANAU élève une soixantaine de poules pondeuses dans un poulailler de sa propre construction mais surtout il cultive ce qui est nécessaire à ses criques. Pour les aromatiser, il a aussi recours à la cueillette sauvage.* » Extrait du catalogue PRIMEVERE 2006

Depuis 2008, l'adresse de correspondance archivée et communiquée au public est La Borie de Falguières 30 270 Saint-Jean du Gard.

En 2009, Patrick PASANAU et Delphine MAILLARD ont nommé leur stand *Criques et Miels*.

« *Militants actifs au sein de plusieurs associations pour la défense des paysans et de l'environnement, Patrick PASANAU et Delphine MAILLARD élèvent et produisent dans une ferme pluriactive...* » Depuis 2010, il communiquent avec le nom de stand *La ferme de la Borie*. (...) »

- Monsieur Stéphane MAILLARD (sans lien de parenté avec la requérante), animateur d'une association Bio NATURE ET PROGRES Tarn : **(Pièce 84)**

« Nous sélectionnons très attentivement (selon des critères liés à la charte de nature et progrès, les exposants fréquentant notre foire (Biocybèle). (...)
Leur désistement de cette année (liée à un état de santé fragile...) nous a conforté dans cette idée : il est important qu'ils puissent être présents sur notre foire dans notre pôle « restauration » en tant que **restaurateur-producteur** sous mention NATURE ET PROGRES. »

- Madame Catherine LAUGE-PICTET, membre du comité de direction de la foire de BIOCYBELE dans le Tarn : **(Pièce 85)**

« Delphine MAILLARD et Patrick PASANAU sont venus régulièrement à la foire de bio Cybèle depuis 2006 en tant que **producteurs- restaurateurs**. »

- Madame Anne TRONTIN, Présidente de l'association HUMUS, qui indique que leur stand est remarquable par la qualité des différents produits qu'ils proposent. **(Pièce 86)**
- Madame Patricia BERTHOMIER-MASSIP, du salon Marjolaine : **(Pièce 87)**

« Ils sont parvenus à créer un véritable rendez-vous avec nos visiteurs, proposant une restauration bio, **entièrement issue de leur exploitation et originale puisque l'équivalent n'existe sur aucun autre stand**. Ils correspondent parfaitement à l'esprit de Marjolaine **qui permet à des citoyens de partager et de découvrir la passion des agriculteurs engagés en bio**. »

9. De nombreux témoins confirment la nature agricole de l'activité exercée par les concluants :

Pour ces différentes raisons, la commune ne peut sérieusement soutenir que leur activité ne serait pas agricole :

- le propriétaire d'un rucher **pièce 88**
- des clients, **pièces 89-1 à 89-3**
- des amis et tiers, **anciens woofers pièces 90-1 à 90-12**

2.1.4. Sur le caractère onéreux de la mise à disposition

1. L'article L. 411-1, alinéa 1er, du Code rural et de la pêche maritime ne comporte aucune indication sur le montant ou la nature de la contrepartie due au propriétaire.

Le caractère onéreux qualifiant le bail soumis au statut d'ordre public du fermage et du métayage consiste dans la seule existence d'une contrepartie (quelconque) à la mise à disposition convenue (V. sur la question, notamment, *J.-Cl. Rural, V° Baux ruraux, fasc. 10, n° 11, par J.-P. Moreau, Cass. civ. 26 mai 2016, n° 15-10838*), étant ici précisé que le statut n'impose nullement que les prestations réciproques des parties au contrat soient économiquement ou financièrement équivalentes.

2. Le caractère gratuit **disparaît** en effet dès qu'il existe **une contrepartie à la mise à disposition** (*Cass. 3e civ., 17 oct. 2007, n° 06-18.503, n° 938 FS - P + B : RD rur. 2007, comm. n° 356, note F. Roussel ; JCP N 2008, 1066, note J.-J. Barbiéri*).

Peu importe la **nature** et **l'importance du paiement**. Il peut être **modique**. Aussi la qualification de bail rural soumis au statut doit-elle être retenue en cas de mise à disposition pour un prix modique ou consistant en une livraison de récoltes ou de certaines denrées (*Jurisclasseur droit rural fascicule 10 N°13*).

Par un arrêt récent, la Cour de cassation a jugé que la moindre contrepartie était de nature à indiquer le caractère onéreux l'occupation (en l'espèce, il s'agissait de la mise à charge du preneur des impôts locaux) (*Cour de cassation, Chambre civile 3, 26 mai 2016, n° pourvoi 15-10.838*).

3. Le caractère onéreux du bail à ferme ne résulte pas nécessairement du versement d'une somme d'argent.

Ainsi, la qualification de bail à ferme est retenue :

- lorsque le propriétaire laisse la jouissance d'une terre **moyennant l'obligation d'entretenir des biens lui appartenant** (*Cass. 3e civ., 22 juill. 1992, n° 90-19.086 : RD rur. 1993, p. 42 Cass. 3e civ., 19 juill. 2000, n° 98-21.800 : RD rur. 2001, p. 279, obs. S. Crevel Cass. 3e civ., 14 janv. 2004, n° 02-12.663, n° 3 FS - P + B : Bull. civ. III, n° 6 ; RJDA 7/04, n° 812 ; JCP N 2004, n° 40, 1463, obs. D. Chédozeau ; CA Paris, 26 oct. 2006 : JurisData n° 2006-321784 ; RD rur. 2007, comm. 81, note S. Crevel. – Sur l'exécution de travaux pour le compte du bailleur, V. également CA Agen, 17 juin 2008 : JurisData n° 2008-370437*), dès lors que l'entretien desdites parcelles mais comprend des **travaux de réparation ou d'amélioration effectués par le preneur sur la propriété du bailleur** (*Cour d'appel de Nancy, 26 janvier 2017, n°16/02326*).
- y compris s'il s'agit uniquement de la **réparation d'une serre et d'une canalisation d'alimentation en eau** réalisée par l'occupant d'un ensemble immobilier (*Cass. 3e civ., 2 juin 1999, V. spécialement le quatrième moyen : RD rur. 1999, p. 437 et RD rur. 2000, p. 171 et 175*),
- ou encore, lorsque **l'arrachage des vignes et le maintien des terres était considéré par le bailleur comme juste paiement**, peu importe que l'article 6 du bail précise que « le présent bail est accepté et consenti gratuitement » (*Cour de cassation, Chambre civile 3, 10 mai 2001, n°99-17.079*).

4. Le caractère onéreux de la convention concédant l'exploitation de terres ne dépend :

- ni du **caractère régulier de la contrepartie** (*Cass. 3e civ., 2 juin 1999, n° 97-14.271, n° 1005 D Cass. 3e civ., 2 avr. 2003, n° 01-14.446*),
- ni du **versement** de celle-ci (*Cass. 3e civ., 7 mars 2012, n° 11-14.630, n° 289 FS - P + B : Bull. civ. III, n° 40 ; RD rur. 2012, comm. 37, note S. Crevel ; Rev. loyers 2012, p. 224, note F. Roussel ; RJDA 3/13, n° 196, p. 186 Cass. 3e civ., 26 mai 2016, n° 15-10.838 : JurisData n° 2016-010073*).

5. Les juges du fond doivent donc impérativement rechercher si le bail revêt un caractère onéreux, faute de quoi l'arrêt encourt la cassation (*Cour de cassation, Chambre civile 3, 24 février 2004, n°02-19269*).

6. En l'occurrence, le présent bail a été consenti moyennant un **loyer de 350 €**.

À ce titre, Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU versent aux débats **18 quittances** de loyer fournies par la Société Ecosite de La Borie, pour la période **d'août 2005 à juin 2007**. **(Pièce 37)**

Ils ne peuvent fournir d'autres quittances car, par courrier du **26 novembre 2007**, Madame MAILLARD était informée que ses loyers ne pouvaient plus être perçus par la Société Ecosite de La Borie. **(Pièce 41)**

Il sera noté que ce courrier intervenait plus d'un an après la dénonciation irrégulière de la convention de partenariat en **juillet 2006 (Pièce 29)**, ce qui signifie que pendant un an, les loyers étaient perçus sans que cela ne pose de difficulté et que les loyers déjà versés ne lui ont jamais été restitués alors que la convention de location était soi-disant nulle...

Sous pli recommandé du **31 août 2007**, Madame MAILLARD sollicitait des explications. Faute d'explication, Madame MAILLARD préférait se prémunir d'une éventuelle action en défaut de paiement des loyers et ouvrait un compte bancaire pour y affecter ces « loyers ». **(Pièces 31 à 35)**

7. Par ailleurs, comme l'indique la convention de partenariat du **1^{er} août 2005**, en contrepartie de la mise à disposition des parcelles susvisées Madame MAILLARD avait l'obligation : **(Pièce 12)**

- d'entretenir les parcelles et les bâtiments mis à sa charge,
- de prendre en charge les travaux d'aménagement nécessaires,
- d'assumer les frais de fonctionnement des biens mis à bail,
- de verser une indemnité à l'association sous une forme à déterminer,
- d'effectuer les aménagements conformes aux objectifs et contraintes du site.

En tant que fermière, elle n'a jamais reçu d'aide financière pour ces travaux, ni de la part de la Société Ecosite de la Borie, ni de la commune de Saint Jean du Gard, à juste titre puisque les parcelles lui étaient mis à disposition en contrepartie de ce travail.

8. Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU ont donc réalisé d'importants travaux de réparation, ainsi que les travaux d'amélioration des biens loués et non pas leur simple entretien :

- **rénovation entière du bâtiment : (Pièces 91 à 104)**
 - isolation des fenêtres et portes : **(Pièces 100 et 101)**,
 - création d'un logement décent avec l'installation d'une salle de bains **(Pièces 102 à 104)**
 - installation de ballon d'eau chaude et de chauffage au gaz **(Pièces 92 et 96)**,
 - entretien rénovation des cheminées : **(Pièces 91, 105 à 107)**.

- **réhabilitation de l'installation électrique et abonnement EDF : (Pièces 108 à 115)**

Lors de l'aménagement de Madame MAILLARD, l'alimentation ne comportait que deux fils électriques de faible tension raccordés sur une installation provisoire. Cette installation précaire était insuffisante pour leur exploitation agricole mais la société Ecosite de la Borie refusait de faire le nécessaire auprès des services EDF. Monsieur PASANAU a donc accompli lui-même ces démarches, en lieu et place de la société

Ecosite de la Borie, dont l'abonnement a été résilié auprès d'EDF puisqu'il avait parfaitement justifié de sa qualité de locataire. La société a contesté cette résiliation et il lui était précisé dans un mail du 12 septembre 2008, que, pour récupérer son abonnement, il fallait que le maire fasse savoir qu'il n'y avait aucun bail de consenti, ce que ce dernier, conscient des engagements pris, s'est bien gardé de faire ...

Les travaux réalisés sont donc bien corroborés par des factures et par le constat d'huissier.

Par ailleurs, les appelants produisent des factures éditées à l'attention de la commune par Madame MAILLARD, qui sont en réalité plus des courriers d'information quant aux travaux effectués, étant entendu dans sa qualité de bailleur la commune de Saint Jean du Gard aurait dû les réaliser puisqu'il s'agissait de travaux de gros œuvre.

- **aménagement de la culture des parcelles**, comme le montrent les photos versées aux débats, selon les normes du label « *Nature et Progrès* » et conformément à l'objet du bail rural, c'est-à-dire conformément à une exploitation agricole écologique tournée vers l'environnement, notamment par le biais de la permaculture **(Pièces 116-1 à 11-23)** ;

- mise en place de toute l'exploitation apicole : **(Pièces 75-1 à 75-7)**
 - facture du **19 avril 2005** éditée par Abeille d'Auvergne Limousin apiculture : achat de trappes à pollen plateaux superposés, de cadres, de nourrisseurs, de cire gaufrée, etc. **(Pièce 117)**
 - facture du **30 avril 2005** éditée par Abeille d'Auvergne Limousin apiculture : achat d'un toit, de poignet Saint-Étienne, **(Pièce 118)**
 - factures des **26 juin 2005 et 26 juin 2006** éditées par Rucher de la Valdaine : achat d'essaims sur cadre **(Pièces 119)**,
 - facture du **31 janvier 2008** éditée par Abeille d'Auvergne Limousin : achat d'une Green Rennes New modèle plastique, de cire gaufrée, de poignées zinc, de fixes éléments, etc., **(Pièce 120)**
 - facture du **28 avril 2008** éditée par Melli-Ouest : achat d'essaims sur cinq cadres avec Reines, **(Pièce 121)**
 - facture du **26 avril 2008** éditée par JM BARABANCON : achat de 15 reines fécondées, **(Pièce 122)**
 - factures du **30 avril 2008** et du 17 décembre 2008 éditées par Abeille d'Auvergne Limousin apiculture : achat de plateau droit, de trappe à pollen, de nourrisseur cheminée, deux maturateurs d'une chaudière à cire, etc. **(Pièces 123)**,
 - facture du **13 juin 2008** éditée par Melli-Ouest : achat de ruchettes légères. **(Pièce 124)**,
 - facture du **31.12.2012** éditée par ADAPROLR : lot de reines fécondées **(Pièce 125)**,
 - facture du 09.07.2016 éditée par Naturapi : ruchette de fécondation, etc. **(Pièce 126)**

- aménagement de tout de matériel de transformation pour leurs produits et achat du matériel en vue des foires et des marchés, comme le démontrent notamment certaines photos versées aux débats **(Pièces 58-1 à 58-17)** et certaines factures. **(Pièces 127 et 127-1)**

Ils ont également construit un poulailler en bois avec tout l'aménagement nécessaire pour le bien-être des animaux dans le respect des normes de l'agriculture biologique **(Pièces 76-1 à 76-6)**, et indépendant des bâtiments en pierre selon l'huissier **(Pièce 70)**.

9. Il convient de rappeler que la convention de partenariat précitée du **1^{er} août 2005**, indiquait bien que l'installation de Madame Maillard sur le site s'effectuait à **« la condition »**, et **donc en contrepartie** *« que [sa] présence et [son] action contribue aux objectifs du site »* à savoir *« servir un projet d'environnement »*. **(Pièce 12)**

L'obtention du label *« Nature et Progrès »* démontre que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU se sont toujours acquittés de la contrepartie mise à leur charge, qui était considérée par le bailleur comme le juste paiement.

Comme précédemment indiqué, ce label s'inscrit bien au-delà du cahier des charges de l'agriculture biologique, ce qui était un des objectifs de l'Ecosite selon la convention précitée.

Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU ont réellement rempli **toutes** les obligations qui leur incombaient et qui justifiaient la mise à disposition des parcelles de La Borie, y compris celles ayant une visée pédagogique par rapport à l'activité apicole comme en attestent d'autres photos versées aux débats. **(Pièces 128-1 et 128-2)**

Ils ont même accueillis de nombreux woofeurs, à qui ils ont transmis leur savoir et leur passion de la terre. **(Pièces 128-3 à 128-8)**

2.2. SUR L'INDIFFERENCE D'UN ECRIT POUR LA VALIDITE DU BAIL RURAL

1. En application de l'article L.411-4 du Code rural et de la pêche maritime :

*« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.
À défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. »*

2. C'est dans ce contexte que notamment le préfet du Gard a pris deux arrêtés N°2009-334-1 du 30/11/2009 et numéros 2014 - 329 - 00 10, aux termes desquels, conformément à l'article L411 - 4 alinéa deux du code rural et de la pêche maritime, *« les baux conclus verbalement sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. La date d'effet de ces baux est fixée par les usages locaux ou à défaut, par la date de début de la période culturale précédent le premier paiement du fermage. »* **(Pièce 129)**

3. Dès lors, dans la mesure où les conditions de l'article L.411-1 sont remplies, Madame MAILLARD est à minima titulaire d'un bail rural verbal d'une durée de neuf ans, renouvelable pour 9 ans en l'absence de délivrance de congé par la commune de Saint Jean du Gard.

3. CONSEQUENCES : L'ABSENCE D'OCCUPATION SANS TITRE

Pour toutes les raisons qui précèdent, les droits de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU sont bien réels **(3.1)**, sans aucun amalgame possible avec éventuellement ceux des *Habitants de La Borie*. **(3.2)**

3.1. MADAME MAILLARD ET MONSIEUR PASANAU NE SONT PAS OCCUPANTS SANS DROIT NI TITRE

1. Madame MAILLARD s'est donc légalement installée à La Borie dans l'attente de la régulation de son bail rural écrit et sur la foi d'une promesse de bail qui lui a été consentie alors qu'elle avait valablement présenté sa candidature.

La promesse valant bail, elle n'est pas occupant sans droit ni titre.

2. Quoi qu'il en soit, même en l'absence de régularisation d'un écrit, Madame MAILLARD est en droit de revendiquer le bénéfice d'une bail à ferme verbal.

3. Or, aucun congé n'a été délivré à Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU.

Pourtant, aux termes de l'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime :

« Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire.

A peine de nullité, le congé doit :

- mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ;
- indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ;
- reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L. 411-54. (...). »

4. En outre, les dispositions d'ordre public du statut de fermage n'ont pas été respectées par la bailleuse, de telle sorte que l'expulsion de Madame Maillard et de Monsieur PASANAU est impossible.

5. Fallacieusement, la Commune allègue, sur le fondement d'un seul document dépourvu de force probante, que les appelants auraient reconnu eux même leur qualité de *squatters*.

C'est absolument faux.

Le document en question est un article tiré du site internet *Le Pressoir*, dans lequel ni Madame MAILLARD, ni Monsieur PASANAU ne sont cités. La commune opère un amalgame fondé sur un document dont la source « *journalistique* » n'est pas certifiée. **(Pièce 130)**

6. Enfin, la commune n'ayant pas respecté les dispositions légales en matière de congé, il ne peut être mis un terme au bail.

3.2. SUR L'AMALGAME FALLACIEUX REALISE PAR LA COMMUNE DE SAINT JEAN DU GARD

1. La commune invoque l'histoire du lieu-dit de La Borie, pour tenter de faire croire que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU ne sont en réalité que des squatters.

Il est vrai que, dans les années 1980, le conseil général du Gard, ancien propriétaire des lieux voulait construire un barrage et en guise d'opposition des militants se sont installés sur ses terres. Ce conflit a perduré jusqu'en 1992 dates à laquelle le conseil d'État a annulé le projet de barrage qui a été définitivement abandonné..

Bien entendu ce n'est pas dans ce cadre-là que Madame Maillard s'est installée à la Borie, comme il a été démontré.

Mme MAILLARD a été installée par les élus alors en place, **avec le concours des organisations professionnelles agricoles, dans le cadre d'un projet qui semble être abandonné par les nouvelles équipes, mais qui a bel et bien existé.**

Monsieur LAFAYE DE MICHEAUX, qui a participé à la sélection de la candidature de Mme MAILLARD en témoigne. **(Pièce 131)**

Les concluants ne sont pas responsables de l'inconséquence des élus qui se sont succédés sur la commune et qui n'ont eu de cesse que de bafouer les engagements valablement pris par leurs prédécesseurs.

2. Le collectif actuel des Habitants de la Borie n'a rien à voir non plus avec Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU, comme se complait à le faire croire la commune de Saint Jean du Gard ...

Il est vrai qu'il est plus politiquement correct d'expulser des squatters, source d'insécurité, que des agriculteurs, installés par les précédents élus et qui depuis 13 ans s'investissent sur des terres, comme le démontrent :

- le courrier de réponse de la mairie du **21.06.2018** à la Confédération Paysanne du Gard qui soutient Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU et eux seuls car étant agriculteurs : **(Pièce 132)**

*« **Soucieux de protéger l'intérêt des Saint Jeannaises et des Saint Jeannais et au vu de l'état de ces fermes qui présente un risque sanitaire avéré (...), de ce fait tout accident ou intoxication pourront être reprochés à la commune qui selon la gravité du dommage, peut encourir un très lourd préjudice tant moral que financier.** »*

(...)

*Je peux comprendre la détresse des **squatteurs**. Néanmoins, l'époque où **chacun s'appropriait les terres en fonction de sa force et de ses armes est révolue.** (...)* »

- le courrier qu'elle a reçu par un exploitant agricole le **9 juillet 2018** : **(Pièce 133)**

« (...) il me semble que votre positionnement ne correspond pas à celui que j'avais compris de vos projets pour Saint Jean du Gard (...) une commune qui se tournerait vers des pratiques plus écologiques que ce qu'elle n'a fait jusqu'alors. (...) Or pour la Borie, il se trouve des paysans qui ont travaillé la terre en culture agro-écologique depuis plus de 10 ans et très impliqué dans l'association Nature et Progrès, respectueuse des hommes, du vivant, de la biodiversité ; qui préservent un tissu rural, l'artisanat, le métier de paysan ; qui défendent la souveraineté alimentaire des populations et l'autonomie paysanne. (...) Certes, leur positionnement politique n'est peut-être pas comme vous le souhaiteriez mais leur cœur à l'ouvrage et aux gens n'a pas de pareil. »

L'image de squatters que la mairie fait porter à Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU dans la presse est délibérément mensongère. **(Pièces 134, 135, 136)**

D'ailleurs, c'est précisément avec l'arrivée de Monsieur RUAS, que la presse a fait l'amalgame entre le collectif de squatters et les appelants. **Avant 2014**, la presse ne parlait que de la détresse de Madame MAILLARD aux fins de faire régulariser son bail par écrit. **(137 à 139)**

3 La municipalité actuelle omet volontairement de tenir compte de cette réalité, et se contente de n'entamer des discussions qu'avec le collectif, **(Pièces 140 à 144).**

Ce n'est pas acceptable.

4. Or, toutes les personnes qui ont témoigné en faveur des appelants, anciens visiteurs clients de la ferme de la Borie, s'accordent pour dire que l'essence de la Borie n'est portée que par l'exploitation agricole de Delphine MAILLARD et Patrick PASANAU. **(Pièces 145 à 150)**

Même les habitants de Saint Jean du Gard témoignent du dévouement des appelants pour cette terre et les soutiennent. **(Pièces 151 à 153)**

5. Il faudra attendre août 2018 pour qu'enfin Monsieur RUAS daigne s'adresser directement et seulement à Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU, après de nombreuses tentatives de recherche de solution amiable de leur part. **(Pièces 154 à 156)**

7. Au demeurant, il en résulte l'absence totale de tentative de recherche de règlement amiable avec les intéressés (et non pas le collectif) avant la délivrance de l'assignation, ce qui aurait entraîné son irrecevabilité en application des articles 56 et 114 du Code de procédure civile, qui plus est devant un Tribunal incompétent eu égard objet du litige. **(Pièce 157)**

La procédure de première instance a été menée de manière totalement abusive et dilatoire, de sorte que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU sont bien-fondé à demander 5 000 euros de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 32-1 du Code de procédure civile.

8. Quoi qu'il en soit, la mauvaise foi de la commune à l'égard de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU est affligeante, la situation ne résultant que de sa propre négligence, qui ne peut leur être imputée.

En qualité de maire, Monsieur RUAS oublie qu'il dispose des pouvoirs nécessaires, s'il avait réellement voulu, pour connaître l'identité des autres « occupants » de La Borie.

SECTION 2.- A TITRE INFINIEMENT SUBSIDIAIRE, SUR L'EXISTENCE A MINIMA D'UN BAIL D'HABITATION

1. Le **5 août 2005** Madame MAILLARD a conclu un contrat qualifié de bail d'habitation avec l'AFPE. **(Pièce 13)**

En l'absence de requalification en bail rural, ce contrat sera soumis à la Loi du 6 juillet 1989.

2. Or, en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur qui entend mettre fin au bail doit délivrer un congé au preneur selon des règles de fond et de forme très strictes.

Un congé motivé doit être délivré au preneur, sous peine de nullité.

En cas de reprise, le bailleur doit préciser les conditions dans lesquelles interviennent la reprise et en cas de vente il doit indiquer le prix et les conditions dans lesquelles intervient la vente. Dans ce dernier cas, le preneur dispose d'un droit de préemption.

Ce congé est délivré par acte d'huissier ou remis en mains propres contre décharge.

3. Au demeurant :

- c'est la convention de partenariat du **1^{er} août 2005** qui a été dénoncée par courrier du 25 juillet 2006, remis en mains propres à Madame MAILLARD par la Société Ecosite de La Borie, en qualité de délégataire de la commune sans raison : **(Pièces 12 et 29)**

« Conformément aux décisions du Conseil d'Administration de l'association en date du 16 juin 2006 (cf. Extrait compte rendu ci-joint) et en réponse à votre demande, un groupe de travail a été mis en place pour trouver la solution la plus adaptée à vos intérêts et à ceux de l'Ecosite.

Sans que nous préjugions le résultat des travaux de ce groupe et la nouvelle convention qui sera proposée au CA, vous comprendrez que pour des raisons formelles nous sommes dans l'obligation de vous signifier par la présente que nous dénonçons la convention signée le 1^{er} août 2005 entre l'association et vous. (...) »

- cette dénonciation n'est pas motivée,
- en outre, **aucun congé** n'a été délivré pour le bail d'habitation signé le **5 août 2005**.

4. Le bail d'habitation a donc été tacitement renouvelé depuis 2005, de sorte que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU ne peuvent être expulsés de leur maison d'habitation. **(Pièce 13)**

SECTION 3.-A TITRE INFINIEMENT SUBSIDIAIRE, SUR LE NON RESPECT DES DISPOSITIONS LEGALES RELATIVES A L'EXPULSION

Tant sur les délais impartis pour l'expulsion de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU **(1)**, que sur le montant de l'astreinte **(2)**, il y a eu violation des dispositions légales.

1. SUR L'ILLEGALITE DES DELAIS RETENUS PAR LE PREMIER JUGE

1. En application du jugement du **12 juin 2018** rendu par le Tribunal de grande instance d'Alès, Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU devront avoir quitté la ferme de La Borie dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement. **(Pièce 17)**

2. Or, en vertu de l'article L.411-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. »

En vertu de l'article L. 412-1 du même code, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de **deux mois à compter de la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux.**

3. Au demeurant, le jugement du **12 juin 2018** précité a été signifié aux requérants le **14 juin 2018** de telle sorte qu'ils doivent avoir quitté La Borie pour le **14 août 2018**.

4. Or, à ce jour, ils n'ont toujours pas reçu de commandement d'avoir à quitter les lieux, de telle sorte que les délais fixés par ledit jugement ne pourront être respectés, sauf irrespect de la procédure d'expulsion.

5. Il sera remarqué que la Sous-Préfecture d'Alès s'est pourtant déjà rapprochée d'eux en vue du 14 septembre prochain si jamais les lieux n'étaient toujours pas quittés...

2. SUR LE MONTANT INFONDE ET ASTRONOMIQUE DE L'ASTREINTE PRONONCEE

1. En application de l'article L.421-1 du Code des procédures civiles d'exécution, en matière d'expulsion, *« les astreintes fixées pour obliger l'occupant d'un local à quitter les lieux ont toujours un caractère provisoire et sont révisées et liquidées par le juge une fois la décision d'expulsion exécutée. »*

En vertu de l'article L.421-2 du même code :

« (...) le montant de l'astreinte une fois liquidée ne peut excéder la somme compensatrice du préjudice effectivement causé. Il est tenu compte, lors de sa fixation, des difficultés que le débiteur a rencontrées pour satisfaire à l'exécution de la décision.

L'astreinte n'est pas maintenue lorsque l'occupant a établi l'existence d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable et qui a retardé ou empêché l'exécution de la décision. »

2. En matière d'expulsion, l'astreinte répond donc d'un droit dérogatoire du droit commun. Le montant est fonction du dommage du créancier.

3. En l'espèce, le Tribunal de grande instance d'Alès a également condamné *in solidum* Madame Maillard, Monsieur PASANAU et Monsieur MENAGER à une astreinte de **700 € par jour** de retard, à défaut d'avoir libéré les lieux dans le délai de deux mois à compter de la signification du jugement.

4. Cela signifie qu'au **15 septembre 2018**, le montant total de l'astreinte due serait de **22 400 euros**, soit 2/3 du chiffre d'affaire annuel des requérants.

La Commune ne démontre aucun préjudice, de telle sorte que le montant de l'astreinte, sera le cas échéant, nécessairement diminué. Il convient de rappeler qu'elle a attendu 10 ans pour faire valoir ses prétendus droits,... Son préjudice est très relatif au regard de ce délai...

Là encore, la réformation s'impose.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé à la Cour d'appel de Nîmes :

DE PRONONCER la réformation de la totalité de la décision déférée et statuant à nouveau,

➤ **Sur la question relative à la caractérisation du bail rural :**

DIRE ET JUGER QUE Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU sont titulaires d'un bail rural sur les parcelles cadastrées section A n°72, 90 et 218 et section B n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de Saint Jean du Gard, lieu-dit La Borie,

A titre principal :

Vu les articles L.411-1, L.411-4, L.411-15 et L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime,

Vu l'article 1156 du Code civil,

Vu la jurisprudence précitée,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu l'absence de congés valablement délivré en application des articles L411-47 et s CRPM

DIRE ET JUGER que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU occupent les biens mis à leur disposition en vertu d'un titre écrit

A titre subsidiaire :

Vu les articles L.411-1, L.411-4, L.411-15 et L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime,

Vu la jurisprudence précitée,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu l'absence de congés valablement délivré en application des articles L411-47 et s CRPM

DIRE ET JUGER que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU occupent les biens mis à leur disposition en vertu d'un bail rural verbal, soumis aux dispositions des arrêtés N°2009-334-1 du 30/11/2009 et numéros 2014-329-0010 portant publication du contrat type de bail à ferme applicable dans le Gard,

A titre infiniment subsidiaire :

Vu la Loi du 6 juillet 1989

Vu la jurisprudence précitée,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu l'absence de congés valablement délivré,

CONSTATER l'existence d'un bail d'habitation en cours au profit de Madame MAILLARD et de Monsieur PASANAU,

DIRE ET JUGER que Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU disposent bien d'un titre d'occupation pour le bâtiment à usage d'habitation mis à leur disposition,

A titre très infiniment subsidiaire, faute de reconnaître l'existence d'un bail :

Vu les articles L.411-1, L.412-1 et L.421-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

Vu la jurisprudence précitée,

Vu les pièces versées aux débats,

RAMENER le montant de l'astreinte à de plus justes proportions,

DIRE ET JUGER que l'expulsion ordonnée ne saurait intervenir que conformément aux dispositions de l'article L.412-1 du Code de procédure civile d'exécution

➤ **Sur les autres demandes :**

DEBOUTER la commune SAINT JEAN DU GARD de l'ensemble de ses demandes fins et prétentions,

CONDAMNER la commune de SAINT JEAN DU GARD à 5 000 euros de dommages et intérêts pour abus du droit d'ester en justice sur le fondement de l'article 32-1 du Code de procédure civile,

CONDAMNER la commune SAINT JEAN DU GARD aux entiers dépens de première instance et d'appel

CONDAMNER la commune SAINT JEAN DU GARD au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'art 700 CPC.

Le 30.10.2018

Guilhem NOGAREDE

Bordereau de communication des pièces :

Numérotation nouvelle	Numérotation ancienne	Intitulé de la pièce
1	19-2	Convention entre la commune de Saint Jean du Gard et l'AFPE
2	1	Courrier de l'AFPE du 09.07.1999
3	2	Courrier de l'AFPE du 27.06.2002
4	1-1	Courrier reçu par la sous-préfecture d'Alès le 23.12.2004
5	3	Projet de la mairie de Saint Jean du Gard
6	4	Arrêté préfectoral du 20.06.2005
7	20	Mail du 14.01.2005 de ensam-inra
8	6-2	courrier AFPE du 6032005
9	6-1	courrier commune de Saint jean du Gard du 8/02/2005
10	7	Promesse de bail rural du 09.03.2005
11	21	Mail du 20.06.2005 de espaces naturels
12	8	Convention de partenariat du 01.08.2005
13	9	Contrat de bail d'habitation du 05.08.2008
14	30-16	Avis d'imposition taxe d'habitation 2006 à 2016
15	25	Courriers du Conseil Général du 22.11.2005 et du 25.11.2008
16		Délibération du conseil général du 20 juillet 2000
17		Délibération du conseil général du 16 novembre 2005
18		Délibération du conseil général du 6 juillet 2006
18-1		Délibération du conseil général du 2 octobre 2008
19		Courrier du conseil général du 25 novembre 2008
20	23	Arrêté relatif à l'attribution des aides à l'installation des jeunes agriculteurs
21	24	Courrier de la Préfecture du 04.12.2007
22	28	Projet installation jeune agriculteur
23	30-1	Attestation de ADASEA
24	29	Courrier ADASEA du 06.11.2007
25	30	Factures ADASEA
26	22	Dossier suivi gestion des jeunes agriculteurs et factures de la Chambre d'Agriculture
27	30-2	Certificats du CNASEA
28	30-8	Courrier du syndicat des jeunes agriculteurs du 3 octobre 2008
28-1	13	Courrier de la Confédération paysanne du 07.06.2006
28-2	14	Courrier du Conseil Général du 10.07.2006
29	11	Courrier de l'AFPE et de la SCIC du 25.07.2006
30	10	Courrier de la mairie de Saint Jean du Gard du 26 janvier 2005
31	42	Courrier de Madame MAILLARD du 31.08.2007
32	46	Attestation Banque populaire
33	43	Courrier de Madame MAILLARD du 05.10.2007
34	41	Courrier de la Société Ecosite de La Borie du 26.11.2007
35	44	Courrier de la Société Ecosite de La Borie du 14.01.2008
36	45	Documents retour mandat cash 07.2008
37	40	Quittances de loyer d'août 2005 à juin 2007
38	30-9	Attestation de Monsieur Sylvain RUAT
39	30-7	Attestation de Monsieur Christian GODEUX
39-1	30-10	Attestation de Monsieur Stéphane LAVIGNOTTE
40	30-6	Attestation de Madame Patricia BERTHOMIER
41		Délibération du conseil général du Gard du 16 février 2006
42		Délibération du conseil général du Gard du 27 septembre 2006
43	5	Acte de vente du 16.06.2008
44	15	Article du site Le Pressoir
45		Courrier de la confédération paysanne du Gard du 2 février 2006
46		Courrier de la confédération paysanne du Gard du 11 janvier 2010
47		Courrier du Sénat du 9 février 2009
48		Courrier de la confédération paysanne du Gard du 4 février 2009
49		Courrier de Madame Maillard du 14 décembre 2009
50		Courrier de la sous-préfecture d'Alès du 10 janvier 2010
51		Courrier de Madame Maillard du 16 février 2009
52		Courrier du chef du cabinet de président de la république du 27 mars 2009
53	16	BODACC du 06.11.2009
54		Assignation devant le tribunal de grande instance d'Alès
55	17	Jugement du TGI d'Alès du 12.06.2018
56	18	Déclaration d'appel du 02.07.2018

56-1	19	RPVA - Assignation référé Premier Président du 16.07.2018
57	19-1	Ordonnance de la Cour d'appel de Nîmes du 31 juillet 2018
58-1 à 58-17	27-1 à 27-17	Photos exploitation bâtiment usage mixte
58-18	27-18	Attestation de Madame DUBARRY
59		Courrier du conseil général du Gard du 11 août 2017
60		Arrêt de la cour d'appel de Nîmes 9 mars 2018
61		Délibération du conseil général du Gard 27 janvier 2006
62	30-3	Courrier de l'association offre et demande de Saint Jean du Gard
63	30-5	Brevet de technicien supérieur agricole
64	30-4	Attestation de fin de stage
65	30-11	Courrier de la chambre d'agriculture du 28 janvier 2014
66	30-12	Courrier de la préfecture du Gard du 8 juillet 2014
67	30-13	Extrait dictionnaire permanent entrepris agricole, étude Aides, chapitre installation
68	30-14	Décrets du 17 mars 1981 et du 8 août 1984
69		Courrier de Madame Maillard du 1 ^{er} septembre 2007
70	30-15	Constat de huissier du 6 août 2018
71	31	Attestation MSA Madame MAILLARD
72	12	Attestation MSA pour Monsieur PASANAU
73-1 à 73-6	32-1 à 32-6	Photos culture légumes et fruits
74-1 à 74-3	33-1 à 33-3	Photos culture plantes/herbes
75-1 à 75-7	34-1 à 34-7	Photos apiculture
76-1 à 76-6	35-1 à 35-6	Photos exploitation avicole
77	36	Certification Nature et Progrès
78	37	Article Labels bio : les différences pour mieux consommer
79	38	Article Natura Sciences - Labels bio et équitable : quelles différences de garanties
80	39	Attestation Madame GRISOT (Salon Primevère)
81	39-1	Calendrier avicole tiré du site OOREKA
82	39-1-1	Racine : Présentation de LA FERME DE LA BORIE
83	39-2	Arrêt de la Cour de cassation du 11 juillet 2002
84	39-3	Attestation de Monsieur Stéphane MAILLARD
85	39-4 et 39-22	Attestation de Madame Catherine LAUGE PICTET
86	39-5	Attestation de Madame Anne TRONTIN
87	39-6	Attestation de Madame Patricia BERTHOMIER
88	39-7	Attestation de Monsieur Christian GODEUX
89-1	39-8	Attestation de Madame Marilyn LE COENT
89-2	39-9	Attestation de Monsieur Sylvain RUAT
89-3	39-10	Attestation de Monsieur Stéphane LAVIGNOTTE
90-1	39-11	Attestation de Madame Yéléna POPOVA
90-2	39-12	Attestation de Monsieur Marc DELOUCHE
90-3	39-13	Attestation de Monsieur Philippe DURAND
90-4	39-14	Attestation de Madame Anne-Sophie TAUPIN
90-5	39-15	Attestation de Monsieur Olivier HAREAU
90-6	39-16	Attestation de Madame Agnès RADZEVICIUTE
90-7	39-17	Attestation de Monsieur Bastien ROSSI
90-8	39-18	Attestation de Monsieur Olivier GIRODET
90-9	39-19	Attestation de Monsieur Vincent AUDOIN
90-10	39-20	Attestation de Monsieur Marc PETIT
90-11	39-21	Attestation de Madame Anne LUTZ
90-12	39-23	Attestation de Monsieur Louis JULIAN
91	47	Facture du 10.10.2006
92	48	Facture du 10.10.2006
93	49	Facture du 04.11.2009
94	50	Facture du 17.12.2009
95	51	Facture du 06.01.2010
96	52	Facture du 11.06.2010
96-1	53	Facture du 05.12.2010
97	54	Facture du 16.01.2012
98	55	Facture du 15.04.2012
99	56	Facture du 22.12.2012
100	56-1	Facture EDF du 23 novembre 2009
101	56-2	Facture du 18 décembre 2009
102	56-3	Facture du 9 juin 2010
103	56-4	Facture du 5 juillet 2010
104	56-5	Facture du 7 octobre 2010
105	56-6	Facture du 29 octobre 2009

106	56-7	Facture du 31 octobre 2009
107	56-8	Facture du 5 décembre 2010
108	56-9	Courrier de Madame MAILLARD du 6 septembre 2008
109	56-10	Facture EDF du 17 septembre 2008
110	56-11	Courrier de la SCIC ECOSITE du 22 septembre 2008
111	56-12	Facture du 16 septembre 2008 (EDF)
112	56-13	Mail du 12 septembre 2008
113	56-14	Courrier de Madame MAILLARD du 7 novembre 2008
114	56-15	Courrier EDF du 8 janvier 2009
115	56-16	Facture du 5 janvier 2011
116-1 à 116-23	57-1 à 57-23	Photos aménagement parcelles
117	58-1	Facture du 19.04.2005
118	58-2	Facture du 30.04.2005
119	58-3	Facture du 25.06.2005 et 26.06.2006
120	58-4	Facture du 31.01.2008
121	58-5	Facture du 28.04.2008
122	58-6	Facture du 26.04.2008
123	58-7	Facture des 30.04.2008 et 17.12.2008
124	58-8	Facture du 13.06.2008
125	58-9	Facture du 15.04.2012
126	58-10	Facture du 22.12.2012
127	59	Factures matériels foires
127-1	59-1	Factures investissements salons et foires
128-1	60-1	Photo présentation rucher 1
128-2	60-2	Photo présentation rucher 2
128-3 à 128-8	60-3 à 60-8	Définition du woofing Attestation de Madame COLLA Attestation de Madame KHELIFI Attestation de Monsieur PAPADOPOULOUS Attestation de Madame BERNARD Attestation de Monsieur HERBERT
129	61	Arrêtés préfectoraux N°2009-334-1 du 30/11/2009 et numéros 2014 - 329 - 00 10
130	62	Pièce adverse 12
131	62-1	Attestation de Monsieur Philippe LAFAYE de MICHEAUX
132	63	Courrier de la commune de Saint Jean du Gard du 21 juin 2018
133	64	Courrier de Monsieur DURAND à la commune de Saint Jean du Gard du 9 juillet 2018
134	65	Article Midi Libre - Saint-Jean du Gard, le maire veut mettre un peu d'ordre à Laborie
135	66	Article objectif Gard - Saint-Jean du Gard, les occupants doivent évacuer les lieux
136	67	Article objectif Gard - Saint-Jean du Gard, Laborie : les occupants peuvent encore rester
137	68	Article Midi Libre - Laborie : l'agricultrice attend son bail depuis trois ans
138	69	Article Midi Libre - confédération paysanne : Delphine Maillard et Patrick Pasanau demande la formalisation de leur bail
139	70	Article Midi Libre - La borie : la jeune apiculteur hissa tant son bail depuis trois ans
140	71	Courrier de la commune de Saint-Jean du Gard du 11 février 2015
141	72	Courrier de la commune de Saint-Jean du Gard du 10 octobre 2016 et procès-verbal
142	73	Tract : réponse publique un courrier du maire aux <i>occupants de La borie</i>
143	74	Courrier de Maître MAILLOT du 18 octobre 2016
144	75	Courrier de Maître GRAS du 26 octobre 2016
145	76	Attestation de Madame GARAUD
146	77	Attestation de Monsieur BRUGVIN
147	78	Attestation Monsieur BOCHAROV
148	79	Attestation de Monsieur ROUSSEL
149	80	Attestation de Madame GUASTELLA
150	81	Attestation de Monsieur EGOROV
151	82	Attestation de Madame FERRANDIER
152	83	Attestation de Monsieur UGOLINI
153	84	Attestation de Madame CHAVEL
154	85	Courrier de Madame Maillard du 5 juillet 2018
155	86	Courrier de Madame Maillard 29 juillet 2018
156	87	Courrier de la commune de Saint-Jean du Gard du 1 ^{er} août 2018

157	88	Article L.491-1 du code rural et de la pêche maritime
-----	----	---

SOUS TOUTES RESERVES, DONT ACTE