

**SCP D'AVOCATS
COULOMBIE – GRAS
CRETIN – BECQUEVORT – ROSIER –
SOLAND – GILLIOCQ – BARBEAU-
BOURNOVILLE - AARON**
8, Place du Marché aux Fleurs

34000 MONTPELLIER
Tél. 04 67 22 09 09 | Fax 04 67 64 94 48

CONCLUSIONS EN REPONSE RECAPITULATIVES

POUR :

La **Commune de SAINT JEAN DU GARD**, représentée par Monsieur le Maire, domicilié ès qualités, Hôtel de Ville, 1, place du Maréchal de Thoiras - 30270 Saint-Jean-du-Gard

INTIMÉE

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

Maître Emmanuelle VAJOU, Avocat à la Cour de Nîmes Associée de la SELARL LEXAVOUE NIMES ayant son siège 13, rue Jeanne d'Arc - 30000 Nîmes

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La **SCP COULOMBIE-GRAS-CRETIN-BECQUEVORT-ROSIER-SOLAND-GILLIOCQ**, avocat au barreau Montpellier, y demeurant 8, place du marché aux fleurs, 34000 MONTPELLIER

CONTRE :

Madame Delphine MAILLARD
Née le 1 août 1968 à LE MANS (72)
De nationalité française
Demeurant La Borie de Falguière
30270 SAINT-JEAN-DU-GARD

Monsieur Patrick PASANAU
Né le 1 janvier 1964 à VILLENEUVE SAINT GEORGES (94)
De nationalité française
Demeurant La Borie de Falguière
30270 SAINT-JEAN-DU-GARD

APPELANTS

AYANT POUR AVOCAT :

SELARL GN AVOCATS, représentée par Maître Guilhem NOGAREDE, Avocat à la Cour de NIMES

EN PRESENCE DE :

Monsieur Michel MENAGER

Né le 11 février 1950 à MAMERS (72)
Demeurant La Borie de Falguière
30270 SAINT-JEAN-DU-GARD

INTIMÉ

Madame Claire LIVOTI

Né le 2 mars 1984 à BAGNOLS SUR CEZE (30200)
Nationalité française
Demeurant 1 rue du Maréchal de Thoiras
30270 SAINT-JEAN-DU-GARD

Madame Marie PAGET

Né le 29 janvier 1984 à SOISY SOUS MONTMORENCY (95230)
Nationalité française
Demeurant La Borie de Falguière
30270 SAINT-JEAN-DU-GARD

INTERVENANTS VOLONTAIRES

AYANT POUR AVOCAT :

SELARL AVOUEPERICCHI, représentée par Maître Philippe PERICCHI, Avocat à la Cour de NIMES

PLAISE A LA COUR

La commune de SAINT JEAN DU GARD a l'honneur de présenter à Madame/Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers composant la Cour d'Appel de Nîmes ses observations en réponse aux conclusions des appelants communiquées le 24 juillet 2018, ainsi que les conclusions récapitulatives n°2 et n°3.

*
* *

La commune de SAINT JEAN DU GARD a l'honneur de présenter à Madame/Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers composant la Cour d'Appel de Nîmes ses observations en réponse aux conclusions récapitulatives n°4 des appelants.

* *
*

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

I. SUR LE RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

1. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD a acquis, par acte du 16 juin 2008, 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 et 1483 sur la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD pour une contenance de 21 hectares 38 ares et 23 centiares consistant en un ensemble immobilier dénommé « Domaine de la Borie », comprenant maisons d'habitation, dépendances, terrains de cultures, landes et bois (**Pièce jointe n°1 et 2**).
2. Ces terrains sont occupés, sans droit ni titre, notamment par Monsieur Patrick PASANAU, Monsieur Michel MENAGER et Madame Delphine MAILLARD (**Pièce jointe n°3 et 4**), les autres occupants, au nombre variable (entre 30 et 50 voire plus selon la presse - **Pièce jointe n°5**), refusant de s'identifier.
3. Par correspondance datée du 11 février 2015, Monsieur le Maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD demande à ces derniers de régulariser leur situation, rappelant que l'occupation est illicite, et, au surplus, que les bâtis occupés ne sont pas aux normes et présentent des risques pour la sécurité des occupants illégaux (**Pièce jointe n°6**).
4. Les occupants du domaine de la Borie présentent une réponse sous forme de tract refusant la régularisation de leur situation (**Pièce jointe n°7**).
5. Des négociations sont engagées afin de régulariser la situation des occupants illégaux.

*
* *

A cette fin, une commission municipale est instituée (**Pièce jointe n°20**).

* *
*

6. Ces négociations n'ont pu aboutir.

7. Le 12 octobre 2016, la police municipale se rend sur les lieux afin de notifier une correspondance de Monsieur le Maire portant mise en demeure de quitter les lieux dans un délai de 8 jours (**Pièce jointe n°3**).
8. Par courrier recommandé avec accusé de réception, le conseil des « *Habitants de la Borie* » indique à la commune que ces derniers seraient preneurs d'un bail (**Pièce jointe n°8**).
9. Par correspondance officielle du 26 octobre 2016, il est sollicité du conseil des « *Habitants de la Borie* » qu'il précise l'identité de ses mandants et que le bail dont il est fait état soit communiqué (**Pièce jointe n°9**).
10. Aucune réponse n'est apportée à cette correspondance.
11. Par exploit délivré le 3 janvier 2017, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD assigne Monsieur Patrick PASANAU, Michel MENAGER et Delphine MAILLARD, seules personnes ayant pu être identifiées, et sollicite du tribunal de grande instance d'Alès leur expulsion ainsi que de l'ensemble des autres personnes tenant leur occupation sans droit ni titre de sa propriété privée.
12. Par jugement n°17/00525 du 12 juin 2018, le Tribunal de Grande Instance d'Alès fait droit à la demande de la commune et :

« Constate que Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER sont occupants sans droit ni titre sur les parcelles cadastrées section A n° 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 et 1483 sur la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD lieu-dit LA BORIE ;

Ordonne l'expulsion de Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER et de tout occupants de leur chef des parcelles cadastrées section A n° 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 et 1483 sur la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD lieu-dit LA BORIE dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision ;

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

Dit d'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 Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER et tous occupants de leur chef à quitter les lieux avec le concours de la force publique ;

Déboute les parties de leurs plus amples demandes

[...]

Ordonne l'exécution provisoire du jugement » (Pièce jointe n°10)

13. Le jugement est signifié le 14 juin 2018 (**Pièce jointe n°11**).
14. Par déclaration d'appel du 2 juillet 2018, Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU interjettent appel de ce jugement.
15. Monsieur Michel MENAGER n'a pas relevé appel du jugement.
16. L'ensemble des autres occupants sans droit ni titre n'ayant pu être identifiés demeurent sur les lieux.

17. Dès le 5 juillet 2018, un tract est notamment diffusé en ligne sur le blog « *La borie en Luttés* » duquel il ressort que les occupants illégaux entendent résister à l'exécution de la décision rendue, tout en reconnaissant qu'il s'agit d'un squat (**Pièce jointe n°12 et 13**).
18. Par assignation délivrée le 16 juillet 2018, Madame MAILLARD et Monsieur PASANAU demandent au Premier Président de la Cour d'appel de Nîmes d'arrêter l'exécution provisoire attachée au jugement du 12 juin 2018.
19. Par conclusions notifiées le 24 juillet 2018, les appelants sollicitent de la Cour d'appel la réformation du jugement du tribunal de Grande Instance d'Alès, et à titre principal, notamment, le bénéfice d'un bail rural écrit sur les parcelles cadastrées section A n°72, 90, 218 et section B n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de Saint-Jean-du-Gard.
20. A titre subsidiaire, il est sollicité le bénéfice d'un bail rural verbal sur les mêmes parcelles, à titre infiniment subsidiaire l'existence d'un bail d'habitation, et à titre très infiniment subsidiaire de ramener le montant de l'astreinte à de plus justes proportions.

II. SUR LES NECESSAIRES PRECISIONS SUR LA PRESENTATION DES FAITS DES APPELANTS

21. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend apporter une série de précisions sur la présentation tronquée des faits et les omissions des appelants.
22. **Dans un premier temps**, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend souligner que le projet d'utilité publique ayant débouché sur l'arrêté du 20 juin 2005 précise :

« *La commune, en tant que porteur du projet, assure la cohérence de l'ensemble du projet et en tant que propriétaire (bâtiment, infrastructures et aménagements fonciers) elle conclut un bail long terme avec une Société Coopérative d'Intérêt Collectif, composée de collectivités territoriales, d'entreprises, d'associations et de personnes physiques dont salariés et usagers.* » (**Pièce jointe adverse n°3 – Pièce adverse nouvellement numérotée n°5 selon bordereau**)

23. Dès lors, en 2005, il n'est ainsi en aucune manière prévu que des agriculteurs bénéficient d'un bail rural ni d'un quelconque bail.
24. En réalité, il ressort de l'ensemble des pièces produites par les appelants :
 - ✓ Que l'AFPE, association présentée comme ayant été créée en 1997, se serait vue confier par la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD, alors non propriétaire des parcelles, la réalisation d'une « *étude de type participatif* », l'objet de l'association ressortant à ce titre de la dénomination même de l'association « Association pour une étude de faisabilité d'un projet – environnement sur le site de la Borie » ;
 - ✓ Qu'il n'est évoqué de bail à ferme consenti directement par le propriétaire du foncier à des agriculteurs que jusqu'en 2002, étant précisé qu'une telle évocation n'émane que de l'Association en charge de l'étude de faisabilité ;
 - ✓ Qu'à compter de 2004/2005, et ainsi qu'il en ressort tant du projet d'utilité publique établi en décembre 2004 que d'une correspondance de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD en date du 25 janvier 2005, il a été prévu qu'un bail long terme ne serait conclu qu'avec une Société Coopérative d'Intérêt Collectif suite à la transformation de l'Association ;
 - ✓ Que le document portant « *promesse de bail* » n'a été sollicité auprès du propriétaire du foncier par le maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD que sur demande de la chambre d'agriculture ainsi qu'il en ressort de l'extrait du compte-rendu du Conseil d'Administration de l'association du 16 juin 2006 (« *Il est rappelé que l'idée d'un bail à ferme en direct entre la commune et un ou deux agriculteurs avait été évoqué à la demande de la Chambre d'Agriculture pour permettre aux candidats de prétendre aux aides à*

l'installation, ceci avant la DUP et l'étude d'expert ne soient faites, donc sans connaissance des incompatibilités juridiques. Et que, dans ce cadre-là, pour permettre à Delphine MAILLARD d'effectuer ses démarches de pré-installation, Bénigne Joliet avait demandé à Lucien Affortit et à Michel Anthérieu de lui signer une promesse de bail ») et de la correspondance du 8 février 2005 pour permettre à Madame MAILLARD de déposer un dossier jeune agriculteur ;

- ✓ Que le diagnostic d'exploitation installation jeune agriculteur en date du 23 mars 2006 expose clairement qu'il n'est pas question de consentir de bail à un agriculteur, précisant « *Sur le plan pratique, il est donc prévu que la Maire de Saint-Jean-du-Gard puisse acheter ce site officiellement pour ensuite faire un bail emphytéotique à l'AFPE (assurant la gérance) qui doit se transformer pour l'occasion en SCIC (Société Coopérative d'intérêt Collectif). Cette SCIC ferait par la suite un bail de carrière à la JA qui exploiterait. C'est la SCIC qui doit assurer tous les investissements et louer « clefs en main » la propriété. »*

- 25. **Dans un deuxième temps**, le Département du Gard n'a en aucune manière consenti de bail rural à Madame MAILLARD le 9 mars 2005 mais un conseiller général, Monsieur AFFORTIT a, sans délibération préalable du conseil général et de sa propre initiative, signé une promesse de bail ne renfermant aucun élément sur le prix pour un bail devant être signé à compter du 1^{er} janvier 2006, lequel bail rural n'a jamais été signé ainsi qu'il en ressort notamment de la correspondance de la Confédération Paysanne du Gard du 7 juin 2006 (**Pièce jointe adverse n°13 - Pièce adverse nouvellement numérotée n°28-1 selon bordereau**) et de la réponse du Département en date du 10 juillet 2006 (**Pièce jointe adverse n°14 - Pièce adverse nouvellement numérotée n°28-2 selon bordereau**).

- 26. Il sera au surplus précisé que la demande de signature d'un tel document, dont il sera démontré l'inexistence juridique, résulte d'une démarche individuelle d'une personne membre de l'AFPE, Madame JOLIET :

« Bénigne Joliet n'avait pas à faire la démarche d'une promesse de bail, n'étant mandaté par aucune délibération formelle de l'association, c'est pourquoi la promesse de bail à Delphine Maillard est aujourd'hui considérée comme nulle et non avenue. » (Pièce jointe adverse n°11 - Pièce adverse nouvellement numérotée n°29 selon bordereau)

- 27. **Dans un troisième temps**, Madame MAILLARD expose qu'elle a signé une convention avec l'AFPE le 1^{er} août 2005 et un bail d'habitation avec l'AFPE le 5 août 2005 mais omet de préciser que ces deux conventions ont été dénoncées par l'AFPE et son successeur, la SCIC.

- 28. Ainsi, la convention du 1^{er} août 2005 a été dénoncée par l'AFPE par courrier remis en mains propres le 27 juillet 2006, notamment aux motifs que son conseil d'administration a relevé des « *incompatibilités juridiques* », respectant le préavis de trois mois prévu par la convention (**Pièce jointe adverse n°11 - Pièce adverse nouvellement numérotée n°29 selon bordereau**).

- 29. Cette dénonciation n'a fait l'objet d'aucun recours.

- 30. De la même manière, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 26 novembre 2007, la SCIC, succédant à l'AFPE, dénonce le bail d'habitation signé le 5 août 2005 en raison de son illégalité et non valide (et pour cause), et donne un préavis au 15 mars 2008 (**Pièce jointe adverse n°41 - Pièce adverse nouvellement numérotée n°34 selon bordereau**).

- 31. Ce congé n'a fait l'objet d'aucun recours.

- 32. **Dans un quatrième temps**, Madame MAILLARD omet de préciser que l'absence de tout droit et de tout titre a été portée à sa connaissance par les organisations professionnelles ayant audité son projet, lesquelles en ont souligné les risques subséquents.

- 33. Ainsi, le diagnostic d'exploitation « *Jeune agriculteur* » du 23 mars 2006 :

« La JA doit maîtriser le fond qu'elle exploite directement, sur une durée de 10 ans. Elle doit donc être titulaire du bail (quelle que soit sa durée) personnellement au risque de perdre son accès au

foncier et donc de ne plus pouvoir exploiter. Cette condition devra être respectée pour solliciter les aides. » (**Pièce jointe adverse n°28**)

34. Ainsi encore le dossier suivi gestion « *Jeune agriculteur* » suite à une visite du 9 juin 2009 qui relève :

« *Ecart par rapport aux objectifs : Une promesse de bail agricole non concrétisée pour une installation agricole sur le site*

[...]

L'exploitation est freinée dans son évolution par la non maîtrise juridique des terres et bâtiments.

[...]

Delphine évoque d'importants problèmes administratifs avec le propriétaire de ses terres qui refuse toujours de lui signer un bail définitif, et cherche à les mettre dehors » (**Pièce jointe adverse n°21**)

35. **Dans un cinquième temps**, Madame MAILLARD fait valoir qu'elle aurait « *durant toutes ces années* », demandé la régularisation de la situation, renvoyant à une correspondance datée du 7 juin 2006, rédigée par la Confédération Paysanne du Gard à l'attention du Département.

36. Or, il apparaît que ce document se présente comme la seule demande de bail rural figurant au dossier, au demeurant non rédigée par l'appelante elle-même.

37. Ainsi, entre 2006 et la correspondance du 18 octobre 2016 aux termes duquel le bénéfice d'un bail est sollicité, aucune pièce du dossier ne fait état d'une demande de bail rural de Madame MAILLARD.

38. **Dans un sixième temps**, les appelants évoquent un article publié de la « *Passerelle Eco* » au sein duquel il est énoncé que le maire de la commune souhaitait récupérer la jouissance de La Borie, « *au mépris des engagements pris à l'égard des occupants* ».

39. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD prie les appelants de bien vouloir nommer les « *occupants* » dont il est fait état.

40. **Dans un septième et dernier temps**, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend souligner qu'entre février 2015 et janvier 2017, des négociations ont été conduites avec les occupants sans droit ni titre, négociations n'ayant pu aboutir sur aucun accord pour plusieurs motifs :

- ✓ Des réunions de négociation nombreuses mais avec, à chaque séance, des représentants des occupants sans droit ni titre différents et refusant de décliner leur identité ;
- ✓ Une position des divers représentants sans droit ni titre figée visant au *statu quo*, soit une occupation gratuite des parcelles au mépris des règles de bonne gestion du patrimoine de la commune et sans justification d'un intérêt général ;
- ✓ Des rassemblements devant les locaux de la mairie lors des réunions de négociation ;
- ✓ La poursuite de l'implantation de constructions illégales en infraction au code de l'urbanisme et de l'organisation d'activités sauvages (concerts, animations, projections de films,...) sans aucune autorisation ni contrôle ni respect des règles de sécurité ni sanitaire par les occupants sans droit ni titre.

41. Ces précisions apportées, c'est en l'état que se présente ce dossier.

*

* *

La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend apporter les précisions suivantes.

Ainsi, et dans un premier temps, il apparaît que les appelants s'évertuent à dénaturer les pièces versées au soutien de leur prétention :

- Contrairement à la retranscription tronquée des appelants, leur pièce désormais numérotée n°3 ne mentionne pas « *les agriculteurs choisis pour l'installation bénéficieront d'un bail à ferme* » mais « *Comme le prévoit la convention avec le Département et le programme de l'Ecosite, ils bénéficieront...* » ;
- La pièce nouvellement numérotée n°4, soit la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD du 15 décembre 2004 portant « *Déclaration d'utilité publique* » ne mentionne en rien que la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD « *continuait de gérer la Borie* » et se positionne pour une déclaration d'utilité publique visant à acquérir le foncier, déclaration d'utilité publique qui sera **signée par le préfet le 20 juin 2005** et acquisition qui interviendra le **16 juin 2008** ;
- La correspondance datée du 10 juillet 2006 adressée par le « Conseil général » à la Confédération paysanne émane d'un fonctionnaire, chef de service, et ne relate aucun accord de l'organe compétent du Département du Gard à la promesse de bail ;
- La délibération de la commission permanente du Conseil général du **16 février 2006** qui précise que « *l'intervention de cette DUP écarte la rétrocession au profit des anciens propriétaires, alors même que ces derniers auraient demandé à bénéficier de ce droit ; cette procédure fait également obstacle à une éventuelle requête en dommages-intérêts émanant des propriétaires évincés* » est sans aucun rapport avec le document portant « Promesse de bail rural » et n'a que pour seul objet de rappeler la procédure suivie.

Dans un deuxième temps, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend souligner qu'il ressort de l'ensemble des pièces du dossier une claire différence d'approche, à compter de 2004, entre sa position et celle exposée par un membre du Conseil général.

Ainsi, dès la délibération du 15 décembre 2004, le conseil municipal de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD, se prononçant sur le dossier de demande de déclaration d'utilité publique, expose :

« *La commune, en tant que porteur du projet, assure la cohérence de l'ensemble du projet et en tant que propriétaire (bâtiments, infrastructures et aménagements fonciers), elle conclut un **bail long terme avec une Société Coopérative d'Intérêt Collectif**, composée de collectivités territoriales, d'entreprises et de personnes physiques dont salariés et usagers* »

Une correspondance datée du 26 janvier 2005 adressée à l'AFPE fait ressortir :

« *que la suite logique des démarches en cours pour que la commune devienne propriétaire de la Borie et pour que l'association que vous présidez se transforme en SCIC, sera que la commune consente à la SCIC un bail de longue durée concernant les terres et bâtiments de la Borie* »

Or, le chef de service du Conseil général, par correspondance datée du 10 juillet 2006, évoque la concrétisation d'un bail rural par la commune lorsque cette dernière sera devenue propriétaire.

Une telle correspondance confirme au demeurant l'absence de tout bail rural.

Dans un troisième temps, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend présenter des éléments historiques sur la situation juridique des parcelles de la Borie.

Le Département du Gard a confié à la société BRL, par traité de concession en date du 2 février 1987, l'étude, la réalisation et l'exploitation d'un barrage au lieu-dit « Borie » (**Pièce jointe n°21**).

Dans ce cadre, la société BRL a acquis les parcelles.

Par arrêt du Conseil d'Etat n°109015 du 20 mars 1992, les arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique la construction du barrage de La Borie sont annulés.

En dépit de l'abandon du projet, le site est demeuré illicitement occupés, sans droit ni titre (**Pièce jointe n°21**).

Par convention en date du 18 mars 1999, les parcelles, dans le patrimoine de la société BRL, concessionnaire du projet de construction du barrage de la Borie font l'objet d'une convention de mise à disposition à titre gratuit par cette dernière, avec l'accord du Conseil général, ayant délibéré le 20 mai 1998, au bénéfice de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD (**Pièce jointe n°21**).

La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD confie la gestion et l'entretien de ces parcelles à l'AFPE, association constituée en 1997, dans le **cadre d'une étude participative**.

Cette convention est conclue pour une durée adossée à celle liant la commune à la société BRL, soit une durée de 2 ans à compter du 1^{er} janvier 1999, renouvelable par tacite reconduction par période d'un an.

Par délibération du 24 octobre 2001, le Conseil général du Gard donne délégation à sa commission permanente pour négocier les conditions de résiliation du traité de concession liant le Département à la société BRL (**Pièce jointe n°22**).

Par délibération du 13 Décembre 2001, la commission permanente du Conseil général approuve la résiliation du traité de concession, reprend la propriété des parcelles, et est substituée à la société BRL dans le cadre de la convention liant cette dernière à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD (**Pièce jointe n°23**).

Cette délibération précise :

« Cette convention est résiliable immédiatement sans délai, notamment pour garantir le droit de rétrocession des anciens propriétaires ».

Par délibération en date du 24 juillet 2003, la commission permanente du Conseil général, actant le fait que les anciens propriétaires aient souhaités exercer leur droit de rétrocession, résilie la convention liant le département et la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD et invite la commune à résilier la convention de « gestion » liant la commune à l'AFPE (**Pièce jointe n°24**).

Cette délibération fait l'objet d'un recours devant le juge administratif introduit par l'AFPE, et notamment d'un référé-suspension rejeté par ordonnance en date du 9 décembre 2003 (**Pièce jointe n°25**).

Dès lors, et compte tenu de la résiliation de la convention de mise à disposition entre le Département et la Commune, dès que la délibération du 24 juillet 2003 a acquis un caractère exécutoire, la convention liant la commune et l'AFPE est devenue sans objet.

La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD exposera, un an plus tard, son projet de déclaration d'utilité publique destiné à purger le droit de rétrocession des anciens propriétaires et à acquérir la propriété des parcelles pour consentir un bail à long terme à une SCIC.

* *
*

DISCUSSION

42. Les appelants estiment que le jugement du Tribunal de Grande Instance d'Alès du 12 juin 2018 est mal fondé en ce qu'il :

- ✓ « Constate 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,
- ✓ Ordonne 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, »

43. Une telle décision est fondée sur les motifs suivants :

~~Aux termes de l'article 1709 du code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.~~

Madame MAILLARD se prévaut d'une promesse de bail rural signée le 9 mars 2005 par le maire de la commune de SAINT JEAN DU GARD et un conseiller, membre du conseil général propriétaire alors des parcelles concernées.

En l'état des pièces produites par les parties, force est de constater, l'absence d'un des éléments constitutifs du contrat de bail pour considérer que cette promesse de bail vaut bail, en l'absence de mention du prix à payer par Madame MAILLARD.

Madame MAILLARD produit des quittances de loyers du mois d'août 2005 au mois de juin 2007, certaines signées par ECOSITE LABORIE, d'autres par L'AFPE LABORIE, portant sur un loyer de 350 euros. Aucune quittance n'est produite au-delà de l'année 2007.

Nonobstant le fait que l'existence de ces pièces ne soient pas développée dans les écritures des défendeurs, il convient de constater que la preuve n'est pas rapportée que l'organisme ECOSITE ou L'AFPE LABORIE avait qualité pour recevoir des loyers au nom de la commune de SAINT JEAN DU GARD, d'autant que la preuve n'est pas rapportée quoiqu'il en soit de la réalité du bail allégué.

Etonnamment, il n'est fait état d'aucune charge au titre du loyer dans les frais exposés par Madame MAILLARD, au titre de son exploitation dans la pièce qu'elle fournit au tribunal.

Par ailleurs, le contrat de bail rural est soumis à certaines conditions particulières, rappelées à l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime : contrat écrit, état des lieux...

~~La convention passée avec l'AFPE, dont il n'a pas été établie la qualité juridique à agir pour le compte de la commune, ne mentionne pas davantage cet élément incontournable du contrat de louage de chose.~~

Il convient également de constater que le contrat de vente, conclu le 16 juin 2008, entre le Conseil Général et la commune ne fait pas état de l'existence d'un bail rural consenti antérieurement par le vendeur.

Dès lors, peu importe les compétences agricoles et la réalité de l'exploitation de Madame MAILLARD, ce dont elle justifie dans ses nombreuses pièces, son activité ne pouvant à elle seule justifier son occupation du domaine privé de la commune.

Enfin, les dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales énoncent que le maire peut, en outre, par délégation du conseil municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans.

En l'état, nonobstant le fait que la commune de SAINT JEAN DU GARD n'était pas propriétaire des parcelles litigieuses à la date de la promesse de bail, il convient de relever que la preuve n'est pas non plus rapportée d'une délibération du conseil municipal ayant accordé au maire l'autorisation de signer cette promesse. Cette preuve n'est pas davantage rapportée s'agissant du pouvoir à agir du conseiller général signataire de la dite promesse.

S'agissant de la situation de Monsieur MENAGER, il ne justifie d'aucun titre sur les parcelles concernées. Il ne peut se prévaloir d'un bail de Madame MAILLARD et de son compagnon, Monsieur PASANAU, pour revendiquer son occupation d'une partie des parcelles dès lors qu'il n'en a pas été rapportée la preuve, comme indiqué ci-dessus.

En l'état, le paiement de taxes d'habitation, d'un contrat d'abonnement en électricité ne confère pas à Monsieur MICHEL le droit d'occuper la propriété privée de la commune de SAINT JEAN DU GARD. En effet, Monsieur MENAGER ne justifie pas d'une contrepartie à son occupation du domaine de LA BORIE, son occupation ne peut donc pas être considérée comme régulière au regard du droit.

Par conséquent, il y a lieu de constater que Madame MAILLARD, Monsieur PASANAU, et Monsieur MENAGER sont occupants sans droit ni titre et de prononcer leur expulsion, ainsi que 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, dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement.

44. Les appelants, Monsieur Patrick PASANAU et Madame MAILLARD, contestent cette appréciation faisant valoir que c'est de façon erronée que le Tribunal de Grande Instance a estimé que les conditions d'existence d'un bail rural ne seraient pas remplies.
45. Ils estiment de plus que le Tribunal de Grande Instance ne serait pas prononcé sur « l'autre titre », soit l'existence d'un bail d'habitation qui devrait recevoir la qualification de bail rural dès lors que l'activité agricole serait principale.
46. Ils considèrent encore que le jugement du 12 juin 2018 est mal fondé en ce qu'il aurait fait abstraction des règles d'ordre public prescrites à l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime et que l'AFPE et la SCIC agissait en qualité de délégataire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD
47. Les appelants font enfin valoir que le jugement entrepris est mal fondé en ce que le tribunal devait reconnaître l'existence d'un bail rural verbal.
48. Or, il sera démontré que le jugement est bien-fondé dès lors que les appelants ne disposent d'aucun droit ni titre à l'occupation des parcelles de la propriété privée de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD et ne peuvent se prévaloir d'aucun bail rural, qu'il soit écrit ou verbal, qu'il résulte de la pièce portant « promesse de bail », de la pièce portant « contrat de location de locaux vacants non meublés » ou encore de la pièce portant « convention de partenariat ».

49. Subsidiairement, les appelants requièrent le bénéfice d'un bail d'habitation dont aucun congé n'aurait été délivré.
50. A nouveau, il sera démontré que ces prétentions doivent être écartées et que les appelants ne disposent d'aucun droit ni titre à l'occupation des parcelles ou des immeubles de la propriété privée de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.
51. Par ailleurs, les appelants sollicitent la réformation du jugement en ce qu'il a ordonné une expulsion dans un délai de 2 mois à compter de la signification du jugement, ce qui méconnaîtrait les dispositions de l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, en ce qu'il a fixé une astreinte de 700 euros par jours de retard et le concours de la force publique, ce qui méconnaîtrait également les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution.
52. Ces moyens seront aisément écartés.
53. Enfin, les appelants sollicitent la réformation du jugement en ce qu'il a mis la somme de 2500 euros à leur charge ainsi qu'à Monsieur MENAGER sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et estime que les dispositions de l'article 515 du Code de procédure civile ont été méconnues concernant l'exécution provisoire.
54. Ces moyens seront également écartés.

I. SUR LE MOYEN TIRE DE L'EXISTENCE D'UN BAIL RURAL ECRIT

55. Les appelants font valoir que Madame MAILLARD bénéficie de deux titres écrits valant bail rural, les « titres » visés se présentant comme le document portant « *promesse de bail* » et le document portant « *contrat de location de locaux vacants non meublés* » conclu avec l'AFPE le 5 août 2005.

A. Sur la promesse écrite du 9 mars 2005

56. Les appelants font valoir, d'une part, que le document portant « *promesse de bail* » signé le 9 mars 2005 serait valable en ce que les dispositions de l'article L.3213-1 du code général des collectivités territoriales prescrivant une délibération de l'organe délibérant pour donner son consentement ne seraient pas d'ordre public à la différence des dispositions de l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime et que Madame MAILLARD pourrait, en tout état de cause, se prévaloir de la théorie de l'apparence et, d'autre part, que les conditions permettant de qualifier la « *promesse de bail* » de bail seraient réunies.

57. Une telle présentation sera aisément écartée par la Cour de céans.

58. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend, à titre liminaire, apporter des précisions sur le contenu de la promesse de bail (a), puis démontrer que le document portant « *promesse de bail* » est frappé de nullité absolue et ne peut fonder un quelconque droit ou titre d'occupation au bénéfice de Madame MAILLARD (b) et que ce document portant « *promesse de bail* » ne saurait en aucune manière valoir bail (c).

a. Sur le contenu de la promesse écrite du 9 mars 2005

59. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD sollicite de la Cour de céans à ce que soit écartée la seconde page de la pièce adverse n°7 portant « *Promesse de bail rural du 09.03.2005* » selon bordereau.

PROMESSE DE BAIL RURAL

Je soussigné, propriétaire bailleur :
 Nom: Conseil Général du Gard
 Adresse : rue Guillemette, 30000 Nîmes

Statut : exploitant agricole propriétaire non exploitant

M'engage à donner par
 bail à ferme (9 ans)
 bail long terme
 convention pluriannuelle de pâturage (6 ans)
 bail à métayage (9 ans)

à compter du 1^{er} janvier 2006

au futur preneur :
 Nom, prénom : Madame Delphine Maillard
 Adresse : bt Ivoire, entrée G, 134 rue du Curat, 34090 Montpellier

Les biens suivants :

Section	N°	Lieu dit	Commune	Superficie	Nature des cultures
B	11	La Borie	St Jean du Gard	2ha 67a 40ca	Châtaigniers (30a) ; assise foncière rucher (60a)
B	2	La Borie	St Jean du Gard	1ha 31a 80ca	Maraîchage (50a) ; verger (30a) ; prairie mellifère (reste)
B	1103	La Borie	St Jean du Gard	17a 50ca	Assise foncière rucher
B	8	La Borie	St Jean du Gard	7a 11ca	Assise foncière rucher
B	4	La Borie	St Jean du Gard	19a 70ca	Petits fruits (10a) ; cultures mellifères (reste)
				Superficie totale exploitée :	2ha 76a 11ca

Pour servir et faire valoir ce que de droit,
 Fait en deux exemplaire à Nîmes le 9 mars 2005.

Le propriétaire bailleur, 
 La jeune agricultrice preneuse, 

de Maire

ARTICLE 4. DESCRIPTION DU LIEU-DIT « LA BORIE »

La mise à disposition et l'autorisation d'occuper et d'utiliser portent sur plusieurs parcelles et une propriété dénommée le Domaine de la Borie, à l'exclusion de tout autre secteur éventuel de la concession.

Les parcelles sont les suivantes :

- diverses parcelles de terre en nature de landes et bois de pins figurant au cadastre de la Commune de ST JEAN DU GARD :

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	CONTENANT
A	72	Falguières	81a 50ca
A	90	Falguières	2ha 75a 60ca
A	218	Falguières	3ha 20a 65 ca

- diverses parcelles de terre en nature de pré, terre, landes, bois taillis, oliviers figurant au cadastre de la commune de ST JEAN DU GARD

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	CONTENANT
B	1432	La Borie de Falguières	72a 50ca
B	14	La Borie de Falguières	1ha 81a 64ca
B	15	La Borie de Falguières	44a 00ca
B	16	La Borie de Falguières	02a 38ca
B	17	La Borie de Falguières	13a 50 ca
B	18	La Borie de Falguières	24a 10 ca
B	19	La Borie de Falguières	32a 30 ca
B	20	La Borie de Falguières	08a 30ca
B	21	La Borie de Falguières	00a 35ca
B	22	La Borie de Falguières	20a 65ca
B	23	La Borie de Falguières	2ha 81a 50ca
B	1433	La Borie de Falguières	55a 00ca
B	128	Traves de la Porte	11a 50ca
B	1430	Traves de la Porte	04a 30ca

- diverses parcelles comprenant maison d'habitation, dépendances et terrains de diverses cultures figurant au cadastre de la Commune de ST JEAN DU GARD :

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	CONTENANT
B	1	La Borie de Falguières	36a 00ca
B	2	La Borie de Falguières	1ha 31a 80ca
B	3	La Borie de Falguières	20a 00ca
B	4	La Borie de Falguières	19a 70ca
B	5	La Borie de Falguières	10a 07ca
B	6	La Borie de Falguières	27a 20 ca

Secteur de La Borie

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	CONTENANT
B	7	La Borie de Falguières	31a 50 ca
B	8	La Borie de Falguières	07a 11ca
B	9	La Borie de Falguières	21a 70ca
B	10	La Borie de Falguières	22a 00ca
B	11	La Borie de Falguières	2ha 67a 40ca
B	1102	La Borie de Falguières	69a 20ca
B	1103	La Borie de Falguières	17a 50ca
B	1104	La Borie de Falguières	08a 00ca
B	1451	La Borie de Falguières	3a 35ca
B	1452	La Borie de Falguières	9a 75ca

60. En effet, cette page de la pièce n°7 se présente comme ayant une **origine inconnue** et comme ayant été artificiellement ajoutée à la première page de la pièce n°7 portant pour en-tête « *promesse de bail rural* ».

61. L'absence de tout caractère probant de cette page ne souffre d'aucune contestation dès lors :

- ✓ Que la page portant « *promesse de bail* » se présente comme un document en page unique, allant d'un intitulé aux signatures marquant le début et la fin du document ;
- ✓ Que la page portant « *promesse de bail* » ne renferme aucune précision sur une quelconque annexe, article complémentaire ou même autre page ;
- ✓ Que la page portant « *promesse de bail* » vise spécifiquement des parcelles et un calcul du total de la superficie desdites parcelles quand la page n°2 n'est ni paraphée, si signée, ni datée, ni numérotée ;
- ✓ Que la police des deux pages est différente.

62. Il ressort de l'ensemble de ces éléments :

- Que cette page doit d'ores et déjà être écartée des débats ;
- Qu'il est d'ores et déjà établi, et avant tout rejet des autres prétentions des appelants, que ces derniers ne justifient qu'aucun titre ni droit sur les parcelles cadastrées section A n°72, 90 et 218 et section B n°1, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452 et 1483 sur la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD

63. Ceci précisé,

*
* *

D'une part, les appelants font valoir que le document portant « *Promesse de bail* » aurait été fait en deux exemplaires et que le bailleur devrait à ce titre en détenir une, ou à défaut son délégué ou son gestionnaire.

Or, il convient de souligner que seul le Département du Gard est identifié comme étant le bailleur, et d'autre part, qu'à la date du 9 mars 2005, aucune convention de mise à disposition ou de gestion n'était en vigueur.

D'autre part, la présentation de Madame MAILLARD visant à indiquer que ce document a été communiqué en première instance sans contestation est infondée dès lors que les conclusions récapitulatives n°1 précisent que le document portant « *Promesse de bail* » ne vise que 5 parcelles (**Pièce jointe n°26**).

* *
*

b. Sur l'absence de tout caractère probant du document portant « *promesse de bail* »

64. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend souligner que les conditions de validité du consentement à la signature de ce document par la personne publique ne sont pas réunies (i) entachant cette promesse de nullité absolue (ii) et que les arguments des appelants tirés de ce que les dispositions de l'article L.3213-1 du code général des collectivités territoriales prescrivant une délibération de l'organe délibérant pour donner son consentement ne seraient pas d'ordre public à la différence des dispositions de l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime

(iii) et que Madame MAILLARD pourrait, en tout état de cause, se prévaloir de la théorie de l'apparence doivent être rejetés (iv).

i. Sur les modalités de la validité de l'expression du consentement

65. **D'une part**, et de façon générale, il convient de préciser que l'expression du consentement à contracter d'une personne publique nécessite de contrôler d'une part la qualité des participants au contrat, et d'autre part la validité des formes et procédures.

66. A ce titre, et concernant la compétence au sein d'une personne publique à l'élaboration du contrat, la doctrine souligne :

« Seules les autorités délibérantes peuvent décider de conclure un contrat, et toute délégation non prévue par la loi – à un conseiller municipal, à une commission constituée au sein du conseil – est irrégulière. Tenu d'exercer lui-même sa compétence, le conseil doit en outre, à peine de nullité, délibérer spécialement et explicitement pour chaque convention » (**La nullité des contrats administratifs, Dominique POUYAUD, Maître de conférence, Bibliothèque de Droit Public Tome 158, L.G.D.J, 1991 – p.47-48**)

67. La doctrine vise un arrêt ancien du Conseil d'Etat (C.E., 8 avril 1911, *Cne de Ousse-Suzan*, p 468, concl. D. Pichat, S. 1913, III, 48, Note A.Hauriou) et insiste sur la compétence exclusive de l'organe délibérant d'une collectivité pour décider d'engager la collectivité.

68. Une telle position est appliquée avec rigueur par la Cour de Cassation qui estime que, même en présence d'une délibération, en l'absence de transmission de cette dernière au contrôle de légalité lui conférant un caractère exécutoire, le maire n'est pas compétent pour signer un contrat qui dès lors n'est pas valide :

« Attendu, cependant, que le défaut de transmission au préfet de la délibération du conseil municipal autorisant la conclusion d'un contrat de droit privé est sans incidence sur la légalité de cette délibération ; que, celle-ci étant dépourvue de force exécutoire, il appartient au juge judiciaire de constater, au vu d'une jurisprudence établie du juge administratif, l'illégalité de la décision du maire de signer le contrat, en raison de son incompétence ; qu'un contrat de droit privé qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul » (**Cour de cassation, civ. 1^{ère}, 31 janvier 2018, n° 16-21697**)

69. Une telle position a également été affirmée concernant un bail rural :

« Vu l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales, [...]
Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si le conseil municipal seul compétent pour ce faire, avait valablement donné son accord tacite à la cession de bail et si les titres exécutoires permettaient d'identifier les parcelles concernées, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; » (**Cour de cassation, civ. 3, 30 septembre 2014, n°13-20426**)

70. Plus encore, il est précisé :

« Les autorités exécutives sont de la même manière tenues d'exercer elles-mêmes leur compétence. Seuls, le président du conseil régional, le président du conseil général et le maire sont compétent pour engager la région, le département et la commune, excepté les cas marginaux où les règles de suppléance au sein de la commune peuvent donner compétence à une autre autorité qu'au maire. » (**La nullité des contrats administratifs, Dominique POUYAUD, Maître de conférence, Bibliothèque de Droit Public Tome 158, L.G.D.J, 1991 – p.47-48**)

71. Il ressort de ces éléments que les autorités exécutives ne peuvent, en aucune manière, signer un contrat sans délibération préalable de l'organe délibérant et que lesdites autorités exécutives habilitées à signer un tel contrat après délibération sont strictement limitées.

72. **D'autre part**, les règles de compétence permettant de contrôler la validité du consentement d'une commune ou d'un département sont régies par le code général des collectivités territoriales.

73. Ainsi, concernant les communes, l'article L.2121-29 dudit code énonce, depuis la loi du 24 février 1996 :

« Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune.
Il donne son avis toutes les fois que cet avis est requis par les lois et règlements, ou qu'il est demandé par le représentant de l'Etat dans le département.
Lorsque le conseil municipal, à ce régulièrement requis et convoqué, refuse ou néglige de donner avis, il peut être passé outre.
Le conseil municipal émet des vœux sur tous les objets d'intérêt local. »

74. Il résulte de ces dispositions que le conseil municipal est l'autorité communale de droit commun pour gérer les affaires de la commune.

75. L'article L.2122-21 du code général des collectivités territoriales prévoit pour sa part, concernant les attributions du maire, et dans sa version applicable le 9 mars 2005 :

« Sous le contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal et, en particulier :

- 1° De conserver et d'administrer les propriétés de la commune et de faire, en conséquence, tous actes conservatoires de ses droits ;
- 2° De gérer les revenus, de surveiller les établissements communaux et la comptabilité communale ;
- 3° De préparer et proposer le budget et ordonnancer les dépenses, de les imputer en section d'investissement conformément à chacune des délibérations expresses de l'assemblée pour les dépenses d'équipement afférentes à des biens meubles ne figurant pas sur les listes et d'une valeur inférieure à un seuil fixé par arrêté des ministres en charge des finances et des collectivités locales ;
- 4° De diriger les travaux communaux ;
- 5° De pourvoir aux mesures relatives à la voirie communale ;
- 6° De souscrire les marchés, de passer les baux des biens et les adjudications des travaux communaux dans les formes établies par les lois et règlements ;
- 7° De passer dans les mêmes formes les actes de vente, échange, partage, acceptation de dons ou legs, acquisition, transaction, lorsque ces actes ont été autorisés conformément aux dispositions du présent code ;
- 8° De représenter la commune soit en demandant, soit en défendant ;
- 9° De prendre, à défaut des propriétaires ou des détenteurs du droit de chasse, à ce dûment invités, toutes les mesures nécessaires à la destruction des animaux nuisibles, de requérir, dans les conditions fixées à l'article L. 427-5 du code de l'environnement, les habitants avec armes et chiens propres à la chasse de ces animaux, à l'effet de détruire ces derniers, de surveiller et d'assurer l'exécution des mesures ci-dessus et d'en dresser procès-verbal.
- 10° De procéder aux enquêtes de recensement. »

76. Ces dispositions prévoient une compétence d'exécution du maire d'une commune, sous le contrôle du conseil municipal.

77. Enfin, l'article L.2122-22 du même code prévoit que le conseil municipal peut, par délibération, déléguer certaines compétences au maire, en ce notamment pour « décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ».

78. Ainsi, le Conseil d'Etat estime, concernant la passation des baux sur les terrains communaux :

« Considérant qu'en vertu de l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales : Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ; qu'en vertu de cet article, il appartient au conseil municipal, hors le cas où cette compétence a été préalablement déléguée au maire en application de l'article L. 2122-22, d'approuver la passation des baux sur les terrains communaux ; qu'il revient au conseil municipal, pour l'exercice de cette attribution, de définir les principales caractéristiques de ces contrats, notamment quant aux bénéficiaires, à la nature et à la consistance des terrains en cause, au régime juridique applicable, au loyer et à la durée des baux ; que les dispositions de l'article L. 2122-21, qui chargent le maire d'exécuter les décisions du conseil municipal et en particulier de passer les baux des biens, n'ont pas pour objet et ne peuvent avoir pour effet de dispenser le conseil municipal de se prononcer sur les caractéristiques susévoquées ; » (Conseil d'Etat, 5 décembre 2005, n° 270948)

79. Il ressort ainsi que ces éléments qu'un bail de moins de douze ans ne peut valablement être conclu par une commune que dans deux hypothèses :

- ✓ Une délibération spécifique du conseil municipal se prononçant sur les principales caractéristiques du contrat ;
- ✓ Une délibération du conseil municipal ayant délégué sa compétence au maire ;

80. Pour un bail d'une durée de plus de douze ans, ce dernier ne peut être valablement conclu qu'en présence d'une délibération spécifique du conseil municipal se prononçant sur ses principales caractéristiques.

81. Concernant les départements, l'article L.3211-1 du code général des collectivités territoriales, dans sa version applicable au 9 mars 2005, dispose :

« Le conseil général règle par ses délibérations les affaires du département.
Il statue sur tous les objets sur lesquels il est appelé à délibérer par les lois et règlements et, généralement, sur tous les objets d'intérêt départemental dont il est saisi.
Il donne son avis sur tous les objets sur lesquels il est consulté en vertu des lois et règlements ou dont il est saisi par les ministres et notamment sur les changements proposés aux limites territoriales du département, des arrondissements, des cantons et des communes et sur la désignation de leur chef-lieu. »

82. Il résulte de ces dispositions que le conseil général (aujourd'hui départemental) est l'autorité de droit commun pour gérer les affaires du département.

83. L'article L.3211-2 du même code, dans sa version applicable, prévoit pour sa part les modalités de délégation d'une partie de ses attributions à une commission permanente et au président :

« Le conseil général peut déléguer une partie de ses attributions à la commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L. 3312-1 et L. 1612-12 à L. 1612-15.
Dans les limites qu'il aura fixées, le conseil général peut également déléguer à son président la possibilité de procéder à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couverture des risques de taux et de change, et de passer à cet effet les actes nécessaires. Dans les limites qu'il aura fixées, le conseil général peut aussi déléguer à son président la possibilité de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L. 1618-2 et au a de l'article L. 2221-5-1, sous réserve des dispositions du c de ce même article. Le président informe le conseil des actes pris dans le cadre de ces délégations. »

84. Il en ressort ainsi qu'à la date du 9 mars 2005, le conseil général pouvait, par délibération, déléguer une partie de ses attributions à la commission permanente et des attributions très limitées au président, laquelle délégation ne pouvant porter sur la conclusion de baux.

85. Concernant ces derniers, l'article L.3213-1 du code général des collectivités territoriales disposait alors :

« Le conseil général statue sur les objets suivants :
1° Acquisition, aliénation et échange des propriétés départementales mobilières ou immobilières ;
2° Mode de gestion des propriétés départementales ;
3° Baux de biens donnés ou pris à ferme ou à loyer, quelle qu'en soit la durée ;
4° Changement de destination des propriétés et des édifices départementaux ;
5° Assurances des bâtiments départementaux. »

86. Il ressort ainsi que ces éléments qu'un bail ne pouvait être valablement être conclu par un département que dans deux hypothèses :

- ✓ Une délibération spécifique du conseil général se prononçant sur les principales caractéristiques du contrat ;
- ✓ Une délibération du conseil général ayant délégué sa compétence à la commission permanente, laquelle a statué sur les caractéristiques principales du contrat ;

87. Or, au cas d'espèce,

88. Le document portant « *promesse de bail rural* » signé le 9 mars 2005 a été signé par un conseiller général et par le maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.

89. Il sera précisé, d'une part, qu'à la date du 9 mars 2005, les parcelles visées étaient propriété du Département du Gard, et d'autre part, que la promesse concerne une promesse de bail « *long terme* », soit, selon l'article L.416-1 du code rural et de la pêche maritime, au moins 18 ans.

✓ Sur la signature par un conseiller général

90. Le document portant « *promesse de bail* » du 9 mars 2005 a été signé par un conseiller général, signant pour le propriétaire, le département du Gard.

91. Or, il est établi que cette signature n'a été précédée **d'aucune** délibération du Conseil général permettant d'engager le Département ainsi qu'il résulte d'une demande de communication de documents administratifs présentée au Département du Gard visant à la communication de la promesse de bail, d'une délibération en autorisant la signature ou d'une convention d'occupation précaire à laquelle le Département a répondu ne disposer d'aucun des éléments demandés **(Pièce jointe n°14)**.

92. Plus encore, il sera souligné que le conseiller général ayant apposé sa signature, Monsieur AFFORTIT, n'était alors pas même Président du Conseil général (*le Président étant Monsieur Damien ALARY*).

93. Dès lors, il est établi que la personne publique propriétaire des parcelles, le Département du Gard, n'a pas donné son consentement à la signature du document portant « Promesse de bail », en l'absence de toute délibération de son organe délibérant.

✓ Sur la signature par le maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD

94. Or, il sera à nouveau précisé qu'à la date du 9 mars 2005, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD n'était pas propriétaire des parcelles cadastrées section B n°11, 2, 1103, 8, 4 identifiées, lesquelles ont été acquises par acte en la forme administrative le 16 juin 2008.

95. Si cette promesse a été signée par le maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD, il sera au surplus souligné qu'outre l'absence de toute qualité de propriétaire, le conseil municipal de la commune n'avait, à cette date, ni délibéré sur l'acquisition des parcelles, ni délibéré sur les caractéristiques essentielles d'un quelconque bail rural que la commune aurait souhaité consentir sur les parcelles cadastrées section B n°11, 2, 1103, 8, 4, ce qu'elle ne pouvait en tout état de cause faire dès lors que ces parcelles n'étaient pas dans son patrimoine.

96. La délibération du 25 novembre 1998 est à ce titre sans aucun secours dès lors :

✓ Qu'elle vise à approuver une convention, non datée mais établie avant le 1^{er} janvier 1999 eu égard à l'indication d'un budget en franc et non en euro, signée avec l'AFPE ;

✓ Que cette convention conclue entre la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD et l'AFPE, conclue pour une durée de 2 ans sans aucune stipulation relative à une quelconque reconduction tacite, ni expresse sauf avenant, **en l'espèce inexistant**, **était caduque** depuis près de 3 ans à la date de la signature du document portant « *promesse de bail* » ;

✓ Que l'objet d'une telle convention apparaît des plus baroques et d'une légalité douteuse, portant mandatement par la commune à l'AFPE pour « *mener une étude de type participatif* », lui en déléguer la maîtrise d'ouvrage et, dans la cadre de cette étude, lui confier la gestion et l'entretien du domaine ;

- ✓ Qu'en tout état de cause, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD n'était, pas plus à la date de la délibération qu'à la date de la signature du document portant « *promesse de bail* » propriétaire des biens ;
- ✓ Que la conclusion d'un bail rural se présente comme un acte de disposition et non comme un acte d'administration (*voir en ce sens, Cass. 3e civ., 16 sept. 2009, n° 08-16.769*)
- ✓ Qu'au surplus, cette délibération ne porte en aucune manière sur la conclusion d'un quelconque bail sur les parcelles en cause ;

97. Dès lors, il est établi que la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD dont le maire a contresigné le document portant « *Promesse de bail* » n'a pas plus délibéré pour habiliter son maire à signer un document, qui en tout état de cause, concernait des parcelles dont elle n'était pas propriétaire et sur lesquelles elle ne pouvait s'engager.

*
* *

Les appelants soutiennent que le conseil municipal de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD aurait délibéré le 25 novembre 1998 sur la convention liant la commune à l'AFPE, estiment que cette convention n'aurait pas été contractée pour une durée de deux ans au regard des considérants de la délibération du 15 décembre 2004 et « *c'est expressément rappelé dans la délibération du conseil général du Gard actant de la vente de ses terres* ».

Cette présentation ne pourra prospérer.

Dans un premier temps, il sera fait remarquer que si le conseil municipal de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD a délibéré le 15 décembre 1998, c'est uniquement pour se prononcer sur la convention postérieurement signée avec l'AFPE et jamais pour se prononcer sur la conclusion d'un quelconque bail rural avec un agriculteur.

En tout état de cause, comment l'aurait-il pu en l'absence de qualité de propriétaire des parcelles ?

Dans un deuxième temps, il sera souligné :

- ✓ Que la convention liant la commune au Département a été résiliée par délibération de la commission permanente du Conseil général du 24 juillet 2003 (**Pièce jointe n°24**), délibération ayant fait l'objet d'un référé-suspension rejeté par ordonnance du 9 décembre 2003, et d'un recours en annulation qui n'avait toujours pas été jugé en 2006 (**Pièce jointe n°25**) ;
- ✓ Qu'un recours contre une décision administrative n'a pas, en principe, de caractère suspensif, ayant au demeurant justifié l'introduction d'un référé-suspension ;
- ✓ Que la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2004 se prononce sur une déclaration d'utilité publique dont le projet prévoit, à terme, la signature d'un bail long terme avec une SCIC et jamais sur l'acquisition des parcelles (dont il sera rappelé qu'elle nécessite, en application de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales, que le conseil municipal délibère sur « *les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles* ») ;
- ✓ Que si cette délibération précise que le Département ne souhaite pas conserver les parcelles du lieu-dit « La Borie », il n'en demeurerait pas moins propriétaire jusqu'à la vente en la forme administrative conclue le 16 juin 2008 ;

Dans un troisième temps, la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 16 février 2006, au demeurant postérieure au document portant « *Promesse de bail* », ne fait que rappeler des éléments ressortant de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, lui-même postérieur à ce document.

En tout état de cause, il est établi qu'à la date du 9 mars 2005 :

- ✓ Les parcelles étaient propriété du Département, ni le Conseil général, ni sa commission permanente n'avaient délibéré sur une quelconque cession des parcelles, ni sur un quelconque bail ;
- ✓ Le conseil municipal de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD n'avait ni délibéré sur l'acquisition du foncier, ni sur un quelconque bail ou promesse de bail ;
- ✓ La convention de mise à disposition des parcelles liant le Département à la commune avait été résiliée ;
- ✓ La convention liant la commune à l'AFPE était, par nature, dépourvue d'objet et, *a minima*, caduque.

* *
*

ii. Sur les conséquences de l'absence de validité du consentement

98. La sanction de l'absence de délibération antérieure est radicale dès lors que le contrat signé par une autorité incompétente est entaché de **nullité absolue**, ainsi qu'il en ressort de la jurisprudence de la Cour de cassation :

« *Attendu, cependant, que le défaut de transmission au préfet de la délibération du conseil municipal autorisant la conclusion d'un contrat de droit privé est sans incidence sur la légalité de cette délibération ; que, celle-ci étant dépourvue de force exécutoire, il appartient au juge judiciaire de constater, au vu d'une jurisprudence établie du juge administratif, l'illégalité de la décision du maire de signer le contrat, en raison de son incompétence ; qu'un contrat de droit privé qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul ; 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 ; » (Cour de cassation, civ. 1^{ère}, 31 janvier 2018, n° 16-21697)*

« *Attendu que pour déclarer son action irrecevable, l'arrêt énonce que la nullité, même d'ordre public, qui peut affecter le contrat litigieux étant édictée au seul profit de la collectivité publique, la société, cocontractante de la commune et non pas tiers au contrat, n'est pas recevable à s'en prévaloir dans le seul but, parfaitement étranger à l'intérêt général qu'elle invoque, d'échapper aux stipulations d'un contrat qu'elle a librement signé et exécuté pendant huit années ; Qu'en statuant ainsi, **alors que la méconnaissance des dispositions d'ordre public relatives à la compétence de l'autorité signataire d'un contrat conclu au nom de la commune est sanctionnée par la nullité absolue**, en sorte qu'elle peut être invoquée par toute personne, justifiant ainsi d'un intérêt légitime à agir, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; » (Cour de cassation, civ. 1^{ère}, 16 janvier 2013, n° 11-27837)*

99. La doctrine va jusqu'à constater l'inexistence du contrat :

« *Lorsqu'un contrat n'est pas signé par le ministre ou par le maire, lorsqu'il n'a pas fait l'objet d'une délibération du conseil municipal, lorsqu'il n'a pas été approuvé alors qu'il devait l'être on peut dire que le lien contractuel n'a pas été formé et que le contrat n'existe pas ».* (La nullité des contrats administratifs, Dominique POUYAUD, Maître de conférence, Bibliothèque de Droit Public Tome 158, L.G.D.J, 1991 – p.400)

100. Il sera souligné que l'article 1178 du code civil dispose :

« *Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul. La nullité doit être prononcée par le juge, à moins que les parties ne la constatent d'un commun accord. **Le contrat annulé est censé n'avoir jamais existé.** Les prestations exécutées donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.*

Indépendamment de l'annulation du contrat, la partie lésée peut demander réparation du dommage subi dans les conditions du droit commun de la responsabilité extracontractuelle. »

101. Par ailleurs, l'article 1180 précise

« La nullité absolue peut être demandée par toute personne justifiant d'un intérêt, ainsi que par le ministère public.
Elle ne peut être couverte par la confirmation du contrat. »

102. Dès lors, et en l'espèce,

103. Le document portant « promesse de bail », signé par un conseiller général en l'absence de toute délibération du conseil général et par le maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD, également en l'absence de toute délibération du conseil municipal, doit être considéré comme juridiquement inexistant, sanctionné d'une nullité absolue.

*
* *

Les appelants font valoir :

- ✓ Que Monsieur AFFORTIT aurait reçu un pouvoir du conseil général ;
- ✓ Que la position du juge administratif diffère de celle du juge judiciaire ;
- ✓ Que la convention aurait reçu un commencement d'exécution ;
- ✓ Que le délai de prescription serait échu pour se prévaloir de la nullité absolue.

Ces éléments n'emporteront pas la conviction de la Cour de céans.

Dans un premier temps, le renvoi à une correspondance émise par un fonctionnaire du Département en date du 10 juillet 2006 pour faire valoir que Monsieur AFFORTIT aurait bénéficié d'un pouvoir du Conseil général ne retiendra pas la Cour.

Il sera simplement précisé :

- Que cette correspondance est émise par un fonctionnaire, chef de service ;
- Qu'il ne ressort pas de cette correspondance que le Département ait eu connaissance de l'existence du document portant « Promesse de bail » préalablement à son envoi, le 7 juin 2006, par la Confédération paysanne ;
- Que cette correspondance ne fait état d'aucune délibération du Conseil général ou de sa commission permanente sur un quelconque bail ;

Dans un deuxième temps, la circonstance que la position du Conseil d'Etat puisse différer et celle de la Cour de cassation est sans objet, et d'autant que la position de la Cour de cassation a été confirmée et réitérée depuis le 16 janvier 2013.

Dans un troisième temps, les appelants semblent présenter une interprétation inexacte de la position retenue par la Cour de cassation dans son arrêt du 31 janvier 2018.

En effet, par cette décision, la Cour de cassation retient que l'absence de transmission d'une délibération du conseil municipal au contrôle de légalité, ne permettant pas de conférer à cette délibération de caractère exécutoire, est de nature à frapper l'acte de droit privé signé par une autorité incompétente de nullité absolue.

Il sera fait observer que dans cette hypothèse, la délibération de l'organe délibérant existe, à défaut d'être exécutoire.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce dès lors **qu'aucune délibération n'a jamais précédé** la signature du document portant « Promesse de bail ».

L'absence de délibération antérieure a un effet direct sur la caractérisation d'un quelconque début d'exécution dès lors qu'en l'absence de détermination préalable des caractéristiques essentielles du contrat, ce dernier ne saurait, en aucune manière, recevoir un quelconque début d'exécution.

Au surplus, il convient de préciser que l'exception de nullité « *ne se prescrit pas si elle se rapporte à un contrat qui n'a reçu aucune exécution* » (Article 1185 du code civil).

Or, le juge judiciaire considère, d'une part, concernant l'exception de nullité :

« *Attendu que pour déclarer la demande recevable, l'arrêt retient que les époux X... ont agi par voie d'exception en réponse à un congé délivré par le bailleur demandant l'application de la clause litigieuse et qu'une telle action, engagée moins de deux ans après ledit congé, n'était donc pas prescrite* ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les époux X... avaient assigné en nullité de la clause et qu'ils n'étaient donc pas défendeurs, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte et le principe susvisés ; » (Cour de cassation – Troisième chambre civile – 24 novembre 1999 – n° 98-12.694)

D'autre part, concernant la notion de commencement d'exécution :

« *Mais attendu qu'en rappelant exactement que la simple occupation des lieux est insuffisante à établir le commencement d'exécution d'un bail verbal, et en retenant souverainement, en répondant aux conclusions sans méconnaître ses pouvoirs, que la preuve du paiement d'un loyer n'était pas établie, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé l'absence de titre justifiant l'occupation du terrain par les consorts Ge... et la société Gr..., a fait une juste application de l'article 555 du Code civil en ordonnant la démolition des constructions, faute par M. Ge... de justifier d'un accord du propriétaire à leur édification ; » (Cass. 3e civ., 27 avr. 1988, N° 86-19397)*

« *qu'elle n'a pas dénaturées, n'avaient pas de valeur probante car la simple occupation des lieux ne valait pas commencement d'exécution du bail en l'absence de paiement d'un loyer, en a souverainement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche qui n'était pas demandée, que Mme Philomène X..., épouse Y..., avait acquis par possession trentenaire la propriété de la parcelle d'une superficie de 1 hectare 84 ares 19 centiares et a ainsi légalement justifié sa décision ; » (Cour de cassation, civ. 3e, 15 septembre 2009, n° 08-15144)*

« *Une simple tolérance n'est pas créatrice de droits. Il peut y être mis fin à tout moment. L'occupant des lieux, ne peut donc se voir accorder le bénéfice du bail dès lors qu'il a été laissé dans les lieux durant 5 ans par une simple tolérance du propriétaire. » (Cour d'appel, PARIS, Chambre 6 section C, 27 Mars 2001, Numéro JurisData : 2001-141149)*

En l'espèce, le document portant « *promesse de bail* » n'a reçu aucun commencement d'exécution dès lors :

- ✓ Que sa qualification de promesse implique qu'un commencement d'exécution se matérialise par des éléments concernant la conclusion d'un bail, en l'espèce inexistant dès lors qu'aucun échange, ni aucune négociation n'a jamais eu lieu avec le propriétaire du fonds quant à la conclusion d'un bail et ses modalités ;
- ✓ Qu'en l'absence de tout élément concernant le prix, le document ne pouvait recevoir de quelconque commencement d'exécution ;

Il ressort de ces éléments que l'exception de nullité est en tout point recevable.

* *
*

iii. Sur l'allégation de l'absence de caractère d'ordre public des dispositions de l'article L.3213-1 du code général des collectivités territoriales

104. Les appelants font valoir que les dispositions de l'article L.3213-1 du Code général des collectivités territoriales ne seraient pas d'ordre public à la différence des dispositions de l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime, présentation qui ne renferme aucune précision ni aucune prétention sur les conséquences qu'elle pourrait avoir sur la réalité du titre allégué.
105. Ainsi, et en l'absence de toute précision permettant d'en apprécier le bien-fondé et la prétention assortie, une telle présentation pourra d'ores et déjà être écartée.
106. En tout état de cause, la Cour de cassation considère que la méconnaissance des dispositions relatives à la compétence de l'autorité signataire d'un acte est d'ordre public :

« *Attendu, cependant, que le défaut de transmission au préfet de la délibération du conseil municipal autorisant la conclusion d'un contrat de droit privé est sans incidence sur la légalité de cette délibération ; que, celle-ci étant dépourvue de force exécutoire, il appartient au juge judiciaire de constater, au vu d'une jurisprudence établie du juge administratif, l'illégalité de la décision du maire de signer le contrat, en raison de son incompétence ; qu'un contrat de droit privé qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul ; 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 ; » (Cour de cassation, civ. 1^{ère}, 31 janvier 2018, n° 16-21697)*

107. Dès lors, la présentation des appelants ne pourra qu'être écartée.

iv. Sur la recherche du bénéfice de la théorie du mandat apparent

108. Consciente de l'incompétence des signataires de l'acte, Madame MAILLARD tente de se prévaloir de la théorie de l'apparence en se fondant que l'article 1156 du code civil, faisant valoir qu'il serait apparent que Monsieur AFFORTIT disposait des pouvoirs pour signer la promesse du 9 mars 2005.
109. Une telle présentation sera écartée.
110. En effet, il sera souligné que la Cour de cassation estime que la théorie du mandat apparent n'est pas applicable en cas d'incompétence du signataire de l'acte dès lors qu'un élu n'est pas le mandataire de la commune :

« *Attendu qu'en statuant ainsi, alors que, le maire n'étant pas le mandataire de la commune ou du conseil municipal, la théorie du mandat apparent n'est pas applicable, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; » (Cass. 1^{re} civ., 31 mars 2010, n° 09-10.936)*

« *Mais attendu qu'ayant constaté que, par jugement du tribunal administratif du 8 janvier 2010, la délibération du conseil municipal du 20 février 2000 décidant la vente de parcelles à la société IGIC avait été déclarée nulle et de nul effet, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de rechercher si la commune n'avait pas été engagée par le maire, la théorie du mandat apparent n'étant pas applicable, a pu en déduire que la commune n'avait pas consenti à la vente et que l'acte authentique de vente devait être annulé ; » (Cour de cassation, civ 3^{ème}, 16 juin 2016, n° 15-14906)*

111. Dès lors, Madame MAILLARD ne saurait se fonder sur la théorie de l'apparence pour se prévaloir de la promesse du 5 mars 2005.
112. Au regard de l'ensemble de ces éléments, le document portant « *Promesse de bail* » est juridiquement inexistant et ne saurait fonder aucun droit ni titre pour les appelants à occuper les parcelles du domaine privé de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.

*
* *
*

Les appelants persistent à faire valoir qu'il aurait été apparent que Monsieur AFFORTIT disposait des pouvoirs pour signer le document portant « *Promesse de bail* », fait valoir à ce titre que l'administration du Conseil général aurait pris acte de la réception de cet écrit par un courrier du 10 juillet 2006 et que Monsieur ANThERIEU été informé des projets liés à la vente des parcelles.

Par ailleurs, les appelants indiquent que la commune ne saurait prétendre méconnaître la situation du site de la Borie au regard de la convention signée en 1999 avec l'AFPE, font valoir qu'une cession de bail peut intervenir avec l'accord tacite de l'autorité délibérante, que le Conseil régional aurait délibéré le 20 juin 2000 sur des actions pour le soutien des jeunes agriculteurs et enfin que le conseil général aurait autorisé sa commission permanente à délibérer sur la conclusion de baux ruraux.

Cette présentation, qui devra être écartée, appelle les observations suivantes.

Dans un premier temps, il sera fait observer que l'administration du Conseil général se borne à indiquer que « *le bail rural promis à Madame MAILLARD sera concrétisé par les soins de la commune dès qu'elle sera devenue propriétaire* » et qu'en tout état de cause, la circonstance, non démontrée, que l'administration du Conseil général serait en possession de la promesse de bail depuis le 9 mars 2005 n'établit ni l'existence d'un accord de l'organe compétent du Conseil général ni une quelconque validation de la théorie de l'apparence, dont il sera rappelé le caractère inapplicable aux collectivités.

Dans un deuxième temps, la circonstance que Monsieur ANThERIEU aurait déjà été maire en 2004 et informé des projets de vente est sans objet et ne caractérise ni information, ni accord de l'organe compétent, ni une quelconque validation de la théorie de l'apparence, dont il sera rappelé le caractère inapplicable aux collectivités.

Dans un troisième temps, il sera à nouveau souligné que la convention qui liait l'AFPE et la commune a perdu tout objet à compter de la délibération de la commission permanente du Conseil général du 24 juillet 2003, et qu'en tout état de cause, eu égard à la résiliation de la convention liant le Département à la commune, elle était, *a minima*, caduque à compter du 1^{er} janvier 2004.

Dans un quatrième temps, la présentation des appelants sur la possibilité de cession tacite d'un bail sans l'accord du conseil municipal est sans objet et erronée.

En effet, dans un arrêt du 30 septembre 2014, la Cour de cassation, dans un affaire concernant la recherche d'un agrément tacite de la cession d'un bail dont il était allégué qu'il ressortait de ce qu'une mise en demeure de payer des fermages aurait directement été adressée au cessionnaire, a considéré :

« *Attendu que pour accueillir cette demande l'arrêt retient que l'émission par la commune de titres exécutoires à l'encontre de Mme Z...-X...portant sur les fermages des biens communaux vaut nécessairement agrément clair et non équivoque du bailleur d'accepter Mme Z...-X...comme preneur ;
Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si le conseil municipal seul compétent pour ce faire, avait valablement donné son accord tacite à la cession de bail et si les titres exécutoires permettaient d'identifier les parcelles concernées, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;* » (Cour de cassation, civ. 3^e, 30 septembre 2014, n° 13-20426)

La doctrine de souligner :

« *Il ressort en outre de cet arrêt un enseignement a priori inédit et intéressant : dans le cadre d'un bail rural portant sur des biens communaux, seul le conseil municipal, et non le maire, serait en droit d'agréer, tacitement ou non, la cession comme il est seul en droit d'autoriser sa conclusion* » (Droit rural n° 429, Janvier 2015, comm. 3, Variations (et subtilités) sur l'agrément tacite de la cession de bail par la réception de fermages payés par le cessionnaire, Commentaire par Samuel CREVEL)

Au surplus, cette affaire a fait l'objet d'un nouveau pourvoi après renvoi devant la Cour d'appel, aux termes duquel la Cour de cassation relevait :

« Mais attendu qu'ayant retenu souverainement qu'il n'était pas démontré, d'une part, que le vote du budget par le conseil municipal permettait d'identifier les parcelles pour lesquelles un loyer serait perçu, d'autre part, que le fermage faisant l'objet des titres exécutoires recouvrait, outre les terres louées à Mme Y..., les parcelles objet de la cession de bail que M. Y... lui avait consentie sans l'agrément de la bailleuse, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a pu en déduire que l'acceptation tacite de la commune n'était pas caractérisée ; » **(Cour de cassation, 3e chambre civile, 18 Janvier 2018 – n° 16-21.098)**

Il ressort clairement de ces éléments que même tacitement, la cession d'un bail rural ne peut reconnue que par l'organe délibérant et que l'accord tacite ne peut résulter que d'une délibération.

Dès lors, cette jurisprudence ne fait que confirmer la nécessité de disposer d'un accord, expresse ou tacite, de l'organe délibérant, lequel fait totalement défaut en l'espèce.

A ce titre, il sera immédiatement précisé que la délibération du 20 juin 2000 prévoyant des actions de soutien des jeunes agriculteurs et notamment « l'aide à la conclusion de baux ruraux hors cadre familial » ne se présente en aucune manière comme un quelconque accord tacite sur la conclusion d'une quelconque promesse de bail ou de bail spécifique.

Il en est de même concernant la délibération de la commission permanente du Conseil général portant sur l'attribution d'une subvention pour diagnostic en date du 16 novembre 2005, laquelle ne se prononce en aucune manière sur un quelconque bail mais se contente à attribuer une subvention à Madame MAILLARD, domiciliée à Montpellier.

Il en est de même encore concernant la délibération de la commission permanente du Conseil général portant sur l'attribution d'une subvention pour diagnostic en date du 6 juillet 2006, laquelle ne se prononce en aucune manière sur un quelconque bail mais se contente à attribuer une subvention à Madame MAILLARD, domiciliée à Montpellier.

Dans un quatrième temps, la délibération du Conseil Général se prononçant sur l'étendue des délégations de sa commission permanente est également sans objet dès lors :

- ✓ Que les décisions de la commission permanente sont prises par délibération ;
- ✓ Qu'elle intervient postérieurement au 9 mars 2005.

* *
 *

c. Sur le rejet de demande de requalification de la « promesse de bail » en bail

113. Madame MAILLARD fait valoir que le document portant « promesse de bail » constitue son titre dès lors qu'une promesse de bail vaut bail dès lors que sont réunies les éléments constitutifs du bail.
114. A ce titre, et aux termes d'une démonstration qui ne brille pas par sa clarté, il est allégué que les « différents documents » (soit la promesse de bail, la convention de partenariat et le contrat de location – selon dénomination des appelants) constituent le titre de Madame MAILLARD sur « les parcelles précitées ».
115. Cette présentation n'emportera pas la conviction de la Cour de céans et sera rejetée.
116. Une promesse de bail ne peut valoir bail que dans la mesure où si cette dernière comporte l'ensemble des éléments essentiels à la convention, soit un accord sur la chose louée et le prix.
117. Ainsi,

« Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'acceptation d'une offre de bail ne peut valoir bail que si cette dernière comporte l'ensemble des éléments essentiels à la convention intervenue et spécialement les précisions nécessaires quant à la chose en faisant l'objet, au prix et à sa date d'effet et qu'en l'espèce le projet litigieux ne comporte aucune indication relative à cette date, de sorte qu'il n'y a pu y avoir rencontre des consentements des parties sur celle-ci ; Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition tenant à la date de la prise d'effet du bail, a violé les textes susvisés ; » (Cass. 3e civ., 28 oct. 2009, n° 08-20.224)

« Qu' en statuant ainsi, alors qu' il résultait de ses propres constatations que M. Z... avait occupé les parcelles avec l'accord des propriétaires et qu' il les avait exploitées à titre onéreux, peu important, dans les rapports entre le bailleur et le preneur, qu' un bail rural conclu par MM. X... et Y... avec un tiers fût en cours, la cour d' appel a violé le texte susvisé ; » (Cour de cassation, Chambre civile 3, 25 Juin 2008 - n° 07-13.588)

118. A ce titre, il sera souligné, d'une part, que les conditions de validité du consentement sont applicables pour une promesse de bail dont la qualification de bail est sollicitée au même titre que la conclusion d'un bail rural.
119. En l'absence de consentement par une autorité compétente, aucune validité ne peut être accordée à la promesse de bail, elle-même entachée de nullité absolue.
120. D'autre part, la doctrine précise que l'accord doit porter sur la chose louée de façon suffisamment précise :

« Accord sur la chose louée – L'accord des parties sur la chose louée est évidemment indispensable (sur l'objet du bail, V. également n° 29 à 32). En cas de contestation sur l'étendue du bien donné à bail, il appartient aux juges du fond d'interpréter la volonté des contractants et, par exemple, de rechercher si une parcelle ou un bâtiment ont été compris dans la location. À cet égard, il n'est pas interdit aux tribunaux de se référer aux usages locaux pour décider, par exemple, que le bail d'une prairie porte seulement sur l'herbe à l'exclusion des arbres fruitiers (Cass. soc., 27 févr. 1958 : Bull. civ. 1958, IV, n° 304). » (V° Baux ruraux - Fasc. 40 : BAUX RURAUX. – Formation du bail, JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Baux ruraux, Fasc. 40 : BAUX RURAUX. – Formation du bail, Jean-Pierre Moreau - Docteur en droit, Benoît Grimonprez - Professeur à l'université de Bourgogne)

121. D'autre part, la Cour de cassation rappelle que le bail ne peut exister si les contractants n'ont pas prévu de prix (Cass. 3e civ., 20 juin 1969 : Bull. civ. 1969, III, n° 511. – V. aussi Cass. soc., 16 janv. 1951 : Rev. loyers 1951, p. 347. – Cass. soc., 21 janv. 1954 : Rev. loyers 1954, p. 271).
122. Il ressort de ces éléments qu'une promesse de bail vaut bail dès lors qu'il y a un accord entre les parties sur la chose louée et sur le prix.
123. Or, en l'espèce,
124. La demande de requalification du document portant « *Promesse de bail* » en date du 9 mars 2005 en bail devra être rejetée.
125. En effet, le document portant « *Promesse de bail* » signé le 9 mars 2005, dont il sera à nouveau précisé qu'il ne vise que les parcelles cadastrées section B n°11, 2, 1103, 8 et 4, et ce que pour partie, dès lors que la mention « *superficie totale exploitée* » renseigne une superficie qui ne correspond pas à l'addition de la superficie desdites parcelles, ne saurait valoir bail dès lors que :
- ✓ Cette promesse n'a fait l'objet d'aucun accord valablement donné par le propriétaire des parcelles ;
 - ✓ Cette promesse ne renferme aucun élément relatif au prix de la chose louée ;
126. Il sera précisé que Madame MAILLARD a, entre la signature de ce document et la correspondance de son conseil d'octobre 2016, toujours été consciente de l'absence de tout droit ni titre, ce document portant « *promesse* » n'ayant jamais débouché sur la signature d'un

quelconque bail auquel le propriétaire aurait consenti et qui aurait précisé le montant de la contrepartie.

127. Dès lors, en l'état de cette pièce, le document portant « *Promesse de bail* » ne saurait valoir bail et les appelants occupent les parcelles litigieuses sans droit ni titre.

d. Sur la « mobilisation générale des acteurs du monde rural »

128. Les appelants font valoir leur soutien par les acteurs du monde rural qui n'aurait pas attribués d'aides sans s'assurer de la validité de la promesse de bail.
129. Il sera immédiatement précisé que cette présentation est de pure opportunité et ne vient au soutien d'aucune présentation juridique qui révélerait l'existence d'un quelconque bail.
130. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend ainsi apporter quelques précisions sur la présentation des appelants.
131. Dans un premier temps, et ainsi que précisé dans le rappel des faits, le document portant « *promesse de bail* » n'a été soumis à la signature de deux personnes incompétentes à cette fin (un conseiller général et le maire) que sur une démarche d'une personne non habilitée à cette fin par l'AFPE, Madame JOLIET, sur idée de la chambre d'agriculture afin de pouvoir bénéficier des aides à l'installation.
132. Dans un deuxième temps, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD ne conteste pas que dans les années 2000, un montage était recherché pour le développement d'un site d'agriculture durable, mais souligne qu'un tel projet n'a jamais abouti et qu'aucun titre d'occupation n'a jamais été délivré sur les parcelles en cause, ni par le précédent propriétaire que par elle-même.
133. Dans un troisième temps, les appelants font valoir qu'ils ont obtenu le soutien de plusieurs acteurs du monde rural sans jamais préciser, **d'une part**, qu'une large majorité de ces acteurs se concentrent sur la seule activité agricole et nullement sur une quelconque question foncière, et **d'autre part**, que les organismes publics ayant consenti à des aides d'installation ont, de façon constante, relevé l'absence de tout titre sur les parcelles exploitées.
134. Ainsi, l'association des offres et des demandes relève dès 2007 des « *problèmes administratifs qui retardent l'installation* ».
135. Pour sa part, l'ADASA, dans le cadre de son diagnostic d'exploitation daté du 26 mars 2006 souligne que Madame MAILLARD ne justifie d'aucune maîtrise foncière et précise :

La maîtrise foncière envisagée, pour solliciter les aides à l'installation n'est pas satisfaisante.

La JA doit maîtriser le fond qu'elle exploite directement, sur une durée de 10 ans. Elle doit donc être titulaire du bail (quelque soit sa durée) personnellement au risque de perdre son accès au foncier et donc de ne plus pouvoir exploiter.

Cette condition devra être respectée pour solliciter les aides.

Les gestionnaires du site doivent donc en tenir compte dans les montages juridiques prévus concernant la partie agricole. Ceci dans l'intérêt de la JA qui doit pouvoir maîtriser son outil de travail sur un temps donné. L'engagement de Mme MAILLARD est de 10 ans minimum.

136. L'ADASA conclut que la demande d'aide à l'installation est prématurée.
137. Une note de réactualisation du diagnostic est produite par les appelants, pièce incomplète débutant par le rappel des points dits « *problématiques* » identifiant à nouveau l'absence de titre sur les parcelles sans qu'aucune réponse n'y soit apportée.

138. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD s'interroge ainsi sur le document ayant été produit par Madame MAILLARD pour obtenir les aides à l'installation.
139. La Chambre d'agriculture, dans le cadre de dossier de suivi « *Jeune agriculteur* » établi en 2009, pointe les écarts par rapport aux objectifs fixés dans le diagnostic et relève :

2) surfaces et modes de faire-valoir en ha				
Fermage				
Propriété				
Autre	4.5	0		Une promesse de bail agricole non concrétisée pour une installation agricole sur le site.

140. Ainsi, la superficie exploitée, que la chambre d'agriculture n'a jamais considérée comme étant sous fermage, est présentée à 0 ha en 2009.
141. En tout état de cause, il a été établi que le document portant « *Promesse de bail* » ne saurait valoir bail et les appelants occupent les parcelles litigieuses sans droit ni titre.

B. Sur le document portant « *convention de partenariat* »

142. Les conclusions des appelants ne présentent aucun développement explicite sur une demande de requalification de ce document en bail rural, lesdites conclusions évoquant, avec imprécision « *ces différents documents constituent bien le titre de Madame MAILLARD* ».
143. En tout état de cause, et dans l'hypothèse même où les appelants entendraient se prévaloir d'un tel document pour en solliciter la requalification en bail rural, une telle demande ne pourra qu'être écartée, et subsidiairement, ne saurait être opposable à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.

a. Sur le rejet d'une éventuelle demande de requalification du document portant « convention de partenariat » en bail rural

144. **A titre liminaire**, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend souligner que cette convention a été conclue entre Madame MAILLARD et l'AFPE, une association n'ayant :
- ✓ Ni la qualité de propriétaire des parcelles alors propriété du Département du Gard ;
 - ✓ Ni une quelconque délégation ni mandat pour réaliser des actes de disposition (*sur la qualification d'actes de disposition, voir Cour de cassation, Chambre civile 3, 16 Septembre 2009 - n° 08-16.769*) sur le domaine départemental.
145. Ceci précisé, un tel document ne saurait recevoir la qualification de bail rural dès lors qu'aucun des éléments nécessaires à une telle qualification ne ressort de la convention :
- ✓ La convention ne précise pas les biens qui seraient visés par une mise à disposition ;
 - ✓ La convention ne précise pas la durée pour laquelle elle a été conclue ;
 - ✓ La convention ne précise aucun prix (« *verse une indemnité à l'association sous une forme à déterminer (numéraire, industrie) et qui pourra évoluer dans le temps* »)
146. **Plus encore**, il sera précisé qu'aucun état des lieux n'a été prévu ni réalisé.
147. **Enfin** et en tout état de cause, consciente de l'illégalité de cette convention, l'AFPE a dénoncé cette dernière par correspondance datée du 27 juillet 2006, dénonciation n'ayant fait l'objet d'aucune contestation.

b. Subsidiairement, sur l'inopposabilité de ce document portant « convention de partenariat » à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD

148. Il convient de souligner que la Cour de cassation estime de façon constante qu'un bail non conclu par le propriétaire lui est inopposable :

« Attendu qu'ayant relevé que la résolution de la vente rétroagissant au jour de sa conclusion, les acquéreurs n'avaient pu disposer des droits attachés à la propriété et que le bail était inopposable au propriétaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision de ce chef ; » **(Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 Octobre 1991 - n° 90-12.655)**

« Qu'en statuant ainsi, alors que le bail de la chose d'autrui, qui n'est pas nul, mais inopposable au propriétaire, produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur, tant que celui-ci en a la jouissance paisible, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; » **(Cour de cassation, civ 3^{ème}, 2 février 2010, n° 08-11233)**

149. **Or, au cas d'espèce,**

150. Il sera rappelé qu'une telle convention a été signée entre l'AFPE et Madame MAILLARD, et ce alors même que le propriétaire du terrain, le Département du Gard, n'a ni donné son accord sur une telle convention, ni n'a été informé de son existence même.

151. Il est de même souligné que l'AFPE a agi en dehors de toute délégation et de tout mandat du propriétaire du domaine départemental.

152. Dès lors, une telle convention, et ce pour autant qu'elle puisse recevoir la qualification de bail, était inopposable au Département du Gard.

153. Une telle convention est tout autant inopposable à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD, propriétaire des terrains et immeubles depuis le 16 juin 2008, et ce d'autant que l'acte transférant la propriété ne fait référence à aucun titre d'occupation.

154. Dès lors, en l'état de cette pièce, le document portant « *Convention de partenariat* » ne saurait valoir bail et les appelants occupent les parcelles litigieuses sans droit ni titre.

155. Le jugement sera confirmé.

*
* *

Les appelants font valoir que ses liens avec l'AFPE seraient opposables à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD dès lors que cette convention serait évoquée dans la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2004, que la délibération du Conseil général du 16 février 2006 portant sur la vente des parcelles rappellerait que la commune aurait bénéficié prioritairement de cette vente en raison de la déclaration d'utilité publique, qu'un autre conseiller général que Monsieur AFFORTIT évoquerait le document portant « *Promesse de bail* » et que le code rural et de la pêche maritime réserve un droit de priorité aux jeunes agriculteurs.

Cette présentation, qui n'établit en rien que la convention signée Madame MAILLARD et l'AFPE serait opposable au propriétaire des parcelles ni à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD, est en tout état de cause erronée et devra être écartée.

En effet,

Dans un premier temps, il est inexact de faire valoir que la convention qui a pu lier Madame MAILLARD et l'AFPE est évoquée par la délibération du conseil municipal de SAINT-JEAN-DU-GARD du 15 décembre 2004.

D'une part, il semble avoir échappé aux appelants que cette convention est postérieure à ladite délibération et qu'il ressort des pièces même des appelants que Madame MAILLARD s'est rapprochée de l'AFPE en janvier 2005.

D'autre part, et en tout état de cause, la délibération du 15 décembre 2004 porte sur le projet de déclaration d'utilité publique et la convention évoquée dans le rappel des faits est, à cette date, dépourvue d'objet et, *a minima*, caduque.

En effet, et ainsi que présentée préalablement, la convention de mise à disposition liant le Département du Gard à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD a été résiliée par délibération du 24 juillet 2003.

Or, cette résiliation a rendu la convention liant la commune à l'AFPE sans objet.

Plus encore, la convention qui liait la commune et l'AFPE précise en son article 11 :

« *La durée de la présente convention est identique à celle signée entre la commune et la compagnie BRL* »

Or, la convention signée entre la commune et la compagnie BRL (ensuite substituée par le Département) a été résiliée le 24 juillet 2003 et précise, concernant la durée :

« *La présente convention est consentie pour une durée de deux ans à compter de la prise d'effet. Cette durée est ensuite renouvelable par tacite reconduction par période d'un an.* »

Or, et dès lors que la convention liant la commune et l'AFPE et celle liant la commune et BRL sont identiques, la première n'a pu être tacitement reconduite au 1^{er} janvier 2004.

Dans un deuxième temps, la présentation des appelants visant à faire valoir que la délibération de la commission permanente du 16 février 2006 visant à indiquer que la commune aurait bénéficié prioritairement de la vente des parcelles en raison de la déclaration d'utilité publique est erronée.

En effet, le rappel dans la délibération du 16 février 2006 de la commission permanente du Conseil général des dispositions de l'article L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est uniquement destinée à préciser qu'une nouvelle déclaration d'utilité publique a été prise afin d'éteindre le droit de rétrocession dont bénéficiaient les anciens propriétaires.

Ainsi, la délibération du conseil général en date du 24 juillet 2003 précise que les anciens propriétaires (soit les familles BONGUE et BOISSON) ont souhaité faire valoir leur droit de rétrocession prévu à l'article L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour mémoire, ce dernier disposait :

« *Si les immeubles expropriés en application du présent code n'ont pas reçu dans le délai de cinq ans la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, **les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.***

Lorsque ces immeubles étaient des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que les collectivités expropriantes décident de procéder à leur location, elles doivent les offrir, en priorité, aux anciens exploitants ou à leurs ayants droit à titre universel s'ils ont participé effectivement à l'exploitation des biens en cause durant les deux années qui ont précédé l'expropriation, à condition que les intéressés justifient préalablement être en situation régulière, compte tenu de la location envisagée, au regard du titre VII du livre 1^{er} du code rural.

Lorsque ces terrains sont rétrocédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition. L'estimation de leur valeur de vente se fera suivant les mêmes normes que pour les expropriations.

Ils doivent, dans ce cas, et dans le mois de la fixation du prix soit à l'amiable, soit par décision de justice, passer le contrat de rachat et payer le prix, le tout à peine de déchéance.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux immeubles qui auront été acquis sur la réquisition du propriétaire en vertu des articles L. 13-10 et L. 13-11 et qui resteraient disponibles après exécution des travaux. »

Afin de faire barrage à ce droit de rétrocession et permettre que la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD se porte acquéreur des parcelles, une nouvelle déclaration d'utilité publique a été sollicitée, laquelle a été acquise par arrêté préfectoral du 20 juin 2005.

C'est au demeurant ce montage qui est rappelé dans la délibération du 16 février 2006 :

« Considérant qu'en vertu de l'article L. 12-6 susvisé du Code de l'expropriation, l'intervention de cette DUP écarte le droit de rétrocession au profit des anciens propriétaires, alors même que ces derniers auraient demandés à bénéficier de ce droit ; cette procédure fait également obstacle à une éventuelle requête en dommages-intérêts émanant des propriétaires évincés. »

Dès lors, il n'est en aucune manière question d'une vente prioritaire au bénéfice de la commune mais d'une déclaration d'utilité publique visant à éteindre le droit de rétrocession.

Dans un troisième temps, la présentation des appelants visant à faire valoir qu'un autre conseiller général que Monsieur AFFORTIT aurait indiqué à la Confédération paysanne que la « promesse de bail » serait régularisée par la commune est également erronée.

En effet, la correspondance datée du 10 juillet 2006 :

- ✓ N'établit en rien que le Département ait été informé de l'existence du document portant « Promesse de bail » préalablement à sa communication par la Confédération paysanne le 7 juin 2006 ;
- ✓ Est signée par un fonctionnaire du Département, Madame Michèle TREMOLET, chef de service.

Enfin, et dans un quatrième temps, les dispositions du code rural visant à faire bénéficier d'un droit de priorité aux jeunes agriculteurs sur des biens proposés à bail rural appartenant à des collectivités sont sans objet dès lors qu'un tel droit de priorité ne saurait s'exercer que pour autant qu'un bail rural soit proposé sur les terres considérées.

Ainsi, les dispositions de l'article L.411-15 du code rural et de la pêche maritime ont pour seul objet de fixer des critères quant au choix du preneur d'un bail rural sur un fonds appartenant à une collectivité et dont elle aurait décidé la location.

* *
*

C. Sur le document portant « contrat de location de locaux vacants »

156. Les appelants font valoir que Madame MAILLARD a conclu un bail d'habitation avec l'AFPE et que ce dernier doit être requalifié en bail rural.
157. Ils soutiennent à ce titre que la mise à disposition ne portait pas seulement sur un bâtiment mais également sur des parcelles agricoles, précisant au surplus qu'il serait impossible de distinguer le bien objet de ce document par rapport au document portant « promesse de bail » qui attribuerait un ensemble et indiquant enfin que deux maisons sont occupées.
158. Une telle position sera écartée par la Cour de céans.

a. Sur le caractère obscur des conclusions des appelants et les nécessaires clarifications

159. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD regrette le flou entourant les conclusions des appelants, lesquels sollicitent d'une part une requalification d'un « bail d'habitation » en bail rural, soulignant d'autre part que le bien objet de ce document ne peut se distinguer « de celui loué en vertu de la promesse de bail » qui viserait un ensemble.

160. Il apparaît ainsi utile de souligner :

- ✓ Que ces allégations sont développées dans le cadre d'une demande de requalification du document portant « *contrat de location de locaux vacants* » en bail rural ;
- ✓ Que les développements relatifs au document portant « *promesse de bail* » ont fait l'objet de précédents développements ci-dessus et qu'il a été démontré que ce document ne saurait fonder ni droit ni titre à l'occupation des parcelles par les appelants ;
- ✓ Qu'il est exact que le document portant « *contrat de location de locaux vacants* » n'identifie pas le bien concerné entre les deux habitations ;
- ✓ Que le document portant « *promesse de bail* » ne visait aucun ensemble tel que présenté et que les parcelles visées par ce document (11, 2, 1103, 8 et 4) ne comprennent aucune construction si ce n'est une yourte installée au mépris du code de l'urbanisme ;



(Pièce jointe n°15)

- ✓ Que le constat d'huissier versé au dossier fait apparaître l'occupation d'une construction sans que les appelants ne se soient à un quelconque moment prévalus d'un quelconque titre actant ainsi d'une occupation illégale ;

b. Sur l'absence de tout caractère probant du document portant « *contrat de location de locaux vacants* »

161. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend apporter une série de précisions sur le contenu même du document versé aux débats et portant « *contrat de location de locaux vacants* ».

162. Ainsi, il apparaît que ce dernier ne comporte aucune date permettant de déterminer à quel moment il aurait été conclu, ni aucune signature, étant ainsi dépourvu de toute valeur probante.

163. Cette pièce sera d'ores et déjà écartée des débats tenant les incertitudes entourant sa provenance.

c. *Subsidiairement, sur les nécessaires précisions sur le contenu du document portant « contrat de location de locaux vacants »*

164. La demande de requalification de ce document en bail rural pourra d'ores et déjà être rejetés dès lors qu'il ne porte sur aucune parcelle ni aucun terrain mais exclusivement sur une maison.
165. Il est ainsi précisé :
- | « Maison mitoyenne – Salle de vie avec cheminée et cuisine ; arrière salle et escalier – 3 chambres
| – salle de bain et w-c – terrasse et four à pain »
166. Ainsi, et contrairement à ce qui est allégué par les appelants, ce document ne porte sur **aucune parcelle agricole**.
167. Les allégations des appelants sont à ce titre de bien mauvaise foi, le document proposant deux cases « *habitation principale* » cochée, et « *professionnel et habitation principale* » non cochée.
168. Plus encore, une telle description contredit les déclarations des appelants faisant valoir qu'une grande partie du bâtiment est affectée à la transformation de leurs productions agricoles, le descriptif ne s'accordant pas avec une telle destination.
169. A ce titre, il sera souligné :
- ✓ Que les photographies versées au dossier par les appelants ne présentent aucun caractère probant en l'absence de toute possibilité d'identifier la date et le lieu de leur capture ;
 - ✓ Que le changement de destination d'un bien à destination d'habitation en destination agricole est soumis à autorisation d'urbanisme quand aucune autorisation n'a jamais été délivrée ni même sollicitée par les appelants.
170. Au surplus, il ressort du constat d'huissier versé au dossier par les appelants :
- ✓ Que ces derniers occupent deux constructions quand le document portant « *contrat de location de locaux vacants* » n'évoque qu'une seule maison ;
171. En réalité, la compilation des pièces versées au dossier par les appelants fait apparaître la situation suivante :
- ✓ Par correspondance datée du 26 novembre 2007, la société ECOSITE dénonce le document portant « *contrat de location de locaux vacants* » et précise qu'elle donne autorisation à Madame MAILLARD d'occuper la « *petite maison* » jusqu'au 15 mars 2008, plus aucun loyer ne pouvant ni n'étant perçu depuis le mois d'août 2007 ;
 - ✓ Par correspondance datée du 6 septembre 2008, Madame MAILLARD indique à la société ECOSITE qu'elle occupe « *la petite maison* » depuis « *un an* », confirmant ainsi qu'il a été procédé à un déménagement entre la « *grande maison* », objet du document portant « *contrat de location de locaux vacants* » ;
 - ✓ Il apparaît ainsi que Madame MAILLARD a pris acte de la résiliation du document portant « *contrat de location de locaux vacants* » et a quitté la « *grande maison* » et s'est installée dans la « *petite maison* » ;
 - ✓ Toutefois, si Madame MAILLARD a quitté la « *grande maison* » pour s'installer dans la « *petite maison* », la grande maison est demeurée occupée dès lors qu'il apparaît que Madame MAILLARD a décidé, en dépit de l'absence de tout droit ni titre, d'y installer du matériel agricole et de procéder à des modifications ;

- ✓ A ce titre, la résiliation du document portant « *contrat de location de locaux vacants* » et le déménagement vers la « *petite maison* » coïncide avec le début d'une exploitation agricole par Madame MAILLARD.

172. Il ressort ainsi de ces éléments,

- Que le document portant « *contrat de location de locaux vacants* » portait sur le bien nommé « *grande maison* » alors à usage exclusif d'habitation ;
- Que Madame MAILLARD a déféré à la résiliation du « contrat » en s'installant dans la « *petite maison* » ;
- Que néanmoins, postérieurement à ce déménagement, Madame MAILLARD s'est maintenue dans la « *grande maison* » pour y réaliser des travaux et l'affecter à une activité agricole, sans aucune demande préalable ni quelque autorisation ;

173. Dès lors, et en tout état de cause, il est acquis :

- ✓ Que le bien visé par le document portant « *contrat de location de locaux vacants* » concernait exclusivement une construction affectée à l'habitation sans aucune parcelle annexe ou terres ainsi qu'il en ressort du document même ;
- ✓ Qu'il a été déféré à sa résiliation et que le bien concerné a fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre depuis lors et de modifications et changement de destination illégaux.

174. Ainsi, en l'absence de tout caractère agricole du bien visé par le document portant « *contrat de location de locaux vacants* », la demande de sa requalification en bail rural sera nécessairement écartée.

d. Très subsidiairement, sur le caractère inopposable du document portant « contrat de location de locaux vacants » à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD

175. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend souligner que ce document portant « *contrat de location de locaux vacants* », par ailleurs dénoncé et illégal, lui est en tout en état de cause inopposable.

176. En effet,

177. La Cour de cassation estime de façon constante qu'un bail non conclu par le propriétaire lui est inopposable :

« *Qu'en statuant ainsi, alors que le bail de la chose d'autrui, qui n'est pas nul, mais inopposable au propriétaire, produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur, tant que celui-ci en a la jouissance paisible, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;* » (**Cour de cassation, civ 3^{ème}, 2 février 2010, n° 08-11233**)

178. La doctrine souligne pour sa part :

« *Le bail est inopposable au véritable propriétaire qui peut donc à tout moment revendiquer l'immeuble et obtenir l'éviction du locataire qui est à son égard occupant sans droit ni titre (Cass. 1^{re} civ., 7 nov. 1950 : Bull. civ. 1950, I, n° 217 ; JCP G 1950, IV, p. 181).* » (**JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Bail, Fasc. 14 : BAIL. – Régime du Code civil. – Vérifications préalables, Jacques Lafond - Docteur en droit**)

« *Valable, ce bail n'en est pas moins entaché d'une certaine précarité car il n'est pas, en principe, opposable au véritable propriétaire (Cass. com., 24 juin 1969 : Bull. civ. IV, n° 239. – Cass. 3^e civ., 13 févr. 1985, préc.). Le locataire risque donc l'éviction.*

Quant au bailleur qui donne en location des biens dont il n'est pas propriétaire, il a l'obligation, même s'il était de bonne foi à l'époque où la convention a été conclue, d'une part, de garantir et relever le preneur de toutes les condamnations qui sont prononcées contre lui au profit du véritable propriétaire

pour des actes qu'il a commis dans les limites des droits qu'il tient du bail, d'autre part, d'indemniser le preneur du préjudice que celui-ci a subi du fait de son éviction (Cass. 3e civ. , 26 avr. 1972 : Gaz. Pal. 1972, 2, p. 899) » (**JurisClasseur Bail à loyer, Fasc. 86 : BAIL D'HABITATION . – Généralités . – Formation du contrat de bail, Béatrice Vial-Pedroletti - Docteur en droit - Maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille**)

179. D'autre part, il sera précisé qu'un bail est inopposable à l'acquéreur d'un bien immobilier non informé par le vendeur de l'existence d'un tel bail (*voir en ce sens* Cass. 3e civ., 4 mai 1973 : JCP G 1973, IV, 218 ; Bull. civ. 1973, III, n° 312).
180. **Or, au cas d'espèce,**
181. L'absence d'indication de la date de signature de ce document ne permet pas de déterminer la date à laquelle il aurait été établi.
182. Il est en tout état de cause inopposable à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.
183. En effet, les appelants allèguent de ce qu'il aurait été établi le 5 août 2005, date à laquelle le Département du Gard était propriétaire de l'ensemble des biens, ce que Madame MAILLARD ne pouvait ignorer, ayant signé un document portant « *Promesse de bail rural* » moins de 6 mois avant.
184. Or, le document a été établi entre l'AFPE et Madame MAILLARD et ce alors même que l'AFPE n'a, à aucun moment, été propriétaire du bien considéré.
185. Dès lors, à cette date déjà, pour autant que sa réalité soit démontrée, le document portant « *contrat de location de locaux vacants* » était inopposable au Département du Gard.
186. Lors de l'acquisition des biens par la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD le 16 juin 2008, il n'a nullement été fait mention de l'existence d'un quelconque bail qui, par conséquent ne saurait lui être opposable.
187. Dès lors, les appelants ne justifient d'aucun droit ni titre écrit fondant leur occupation de propriété privée de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.
188. Le jugement devra être confirmé.

*
* *

Les appelants font valoir qu'ils n'auraient jamais pris acte de la résiliation de la convention de partenariat du 1^{er} août 2005, que c'est à leur demande qu'ils auraient occupés la maison « *du milieu* » dans l'attente de travaux et que le choix résulterait de l'obligation de demeurer sur place du fait de leur activité agricole.

Une telle présentation sera formellement rejetée.

Dans un premier temps, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD s'étonne que les appelants persistent à maintenir une confusion suspecte.

Ainsi, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD n'a, en aucune manière indiquée que Madame MAILLARD aurait pris acte de la résiliation de la convention de partenariat conclue le 1^{er} août 2005.

Les précédentes conclusions font ainsi état de ce que Madame MAILLARD a pris acte de la résiliation du contrat portant « *contrat de location de locaux vacants* » lui ayant été adressée par la SCIC en s'installant dans la « *petite maison* ».

Dans un deuxième temps, il ressort de la correspondance que Madame MAILLARD adresse au maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD le 1^{er} septembre 2007 qu'elle aurait obtenu un accord de Monsieur AFFORTIT.

Il sera fait observer :

- ✓ Qu'en 2007, les biens demeuraient dans le patrimoine du Département, la cession étant intervenue le 16 juin 2008 ;
- ✓ Qu'en 2007, Monsieur AFFORTIT était conseiller général et conseiller municipal, mais ni Président du Conseil Général ni Maire ;
- ✓ Que cette lettre fait également état « *qu'à la mairie, personne ne semble être au fait de ce déménagement* » ;
- ✓ Qu'outre une conversation uniquement rapportée par Madame MAILLARD, aucun élément ne fait état de la réalité de son échange avec Monsieur AFFORTIT ;
- ✓ Qu'il est acquis que les appelants n'ont jamais réintégré la « *grande maison* » aux fins d'habitation.

Dans un troisième temps, si Madame MAILLARD indique « *qu'ils sont obligés de rester sur le site du fait de leur activité agricole* », cette présentation est de pure commodité dès lors :

- ✓ Que son activité a débuté au début de l'année 2008 ainsi qu'il en ressort de l'attestation MSA ;
- ✓ Que le juge administratif rappelle, dans le cadre du contentieux de l'urbanisme pour des demandes d'autorisation de construire des maisons d'habitation en zone agricole que les activités apicoles ne nécessitent pas de présence permanente et rapprochée de l'exploitant (CAA de Lyon, 17 juin 2014, n°12LY24667).

* *
*

II. SUR LE MOYEN SUBSIDIAIRE TIRE DE L'EXISTENCE D'UN BAIL RURAL VERBAL

189. Madame MAILLARD fait valoir, à titre subsidiaire, qu'elle serait bénéficiaire d'un bail rural verbal dès lors que l'ensemble des conditions seraient remplies.
190. Une telle présentation sera également écartée par la Cour de céans.
191. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend, dans un premier temps, formuler des observations sur la forme et visant notamment au rejet de certaines pièces, à des précisions sur le contenu d'autres dont le contenu est travestit et sur le caractère obscur des conclusions des appelants, puis, dans un second temps, démontrera que ce moyen doit être rejeté.

A. Sur les observations de forme

a. Sur la demande de rejet des pièces dépourvues de tout caractère probant

192. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD sollicite de la Cour d'appel le rejet de certaines pièces versées au dossier par les appelants tenant l'absence de tout caractère probant.
193. Ainsi, **d'une part**, il convient de rappeler que nul ne peut se constituer de preuve à soit même.
194. La Cour de cassation estime ainsi :

« *Attendu que, pour accueillir la demande en paiement, le jugement retient que la société Auto Négoce produit des factures détaillées établies au nom de M. X... et des extraits de sa comptabilité faisant apparaître le versement d'acomptes par ce dernier ;*

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sur le seul fondement de ces documents, alors que nul ne peut se constituer un titre à soi-même, le tribunal d'instance a violé le texte susvisé ; » (**Cour de cassation, civ. 1^{ère}, 14 janvier 2003, n° 00-22894**)

« Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, sans dénaturation, que les factures, validées par la société Kaliteknis et l'architecte, avaient bien été acquittées et que les dernières factures produites par la société Rudant et fils, non validées, ne pouvaient justifier la demande, nul ne pouvant se constituer de preuve à soi-même, la cour d'appel, qui n'était tenue, ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a légalement justifié sa décision ; » (**Cour de cassation, civ 3^{ème}, 27 octobre 2016, n° 15-23352**)

195. Or, les appelants entendent rapporter la démonstration du caractère onéreux, dont le caractère totalement absent sera démontré, de la mise à disposition en produisant des factures à l'attention de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD concernant la réalisation de travaux.
196. Ces pièces seront écartées des débats dès lors qu'elles se présentent comme des factures établies par les appelants et qui correspondraient à des travaux, dont, outre la circonstance qu'il n'est pas démontré qu'ils ont été réalisés, n'ont jamais été ni programmés, ni souhaités, ni commandés ni acceptés par la commune.
197. Dès lors, les pièces adverses n°49, 50, 51, 53, 54, 55 et 56, dépourvues de toute valeur probante, seront d'ores et déjà écartées des débats.
198. **D'autre part**, il convient de préciser que les photographies, se présentent, en l'absence de prise par une personne assermentée, comme dépourvues de toute valeur probante dès lors qu'il n'est pas possible de déterminer ni le lieu de la prise de vue, ni la date.
199. La Cour de cassation a ainsi pu relever :

« Et attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'usage sérieux de la marque « French Breakfast Tea » n° 01 3 081 912 avait repris depuis 2008, tandis que les photographies d'emballages et la reproduction d'un catalogue indiquant la liste des thés vendus dans un emballage portant la marque « French Tea » n° 3 063 213 n'avaient pas date certaine, de sorte que ni son usage sérieux, ni la reprise d'un tel usage n'étaient établis avant le 14 mars 2013, la cour d'appel a répondu, en les écartant, aux conclusions soutenant que cette seconde marque avait été utilisée aux côtés de la première ; » (**Cour de cassation, com., 8 novembre 2017, n° 16-10850**)

200. Dès lors, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD sollicite de la Cour d'appel à ce que l'ensemble des photographies versées au dossier soient écartées en l'absence de toute force probante.
201. A ce titre, il sera souligné qu'elles ne sont corroborées par aucun autre élément et que rien ne permet de déterminer si le lieu de la prise de vue, ni leur date.

b. Sur les nécessaires précisions sur le contenu de certaines pièces

202. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD s'émeut du travestissement des pièces opéré par les appelants qui apparaît comme une tentative de tromper la Cour.
203. Ainsi, et alors que cette pièce ne renferme aucune précision à ce sujet, les appelants font dire à la pièce adverse n°8 qu'elle viserait de nombreuses parcelles, ce alors même que cette pièce ne fait mention d'aucune parcelle.
204. Il est de même mentionné que l'AFPE serait, aux termes de cette pièce et de la pièce adverse n°1-1, déléataire du Conseil général, ce qui à nouveau, ne ressort en aucune manière des pièces évoquées.
205. Dans un deuxième temps, les appelants font valoir qu'une mise à disposition a été opérée sur un bâtiment d'usage mixte en visant notamment la pièce adverse n°9 dont il a été démontré qu'elle ne mentionnait ni terrain ni parcelle, ni même d'un quelconque jardin privatif.

206. Dans un troisième temps, les appelants ne craignent pas d'affirmer en visant la pièce adverse n°6 que la candidature de Madame MAILLARD « pour le bail à ferme » a été retenue.
207. Aucun bail à ferme n'est évoqué dans cette pièce adverse n°6.
208. Enfin, les appelants semblent, de manière incertaine, se prévaloir des documents portant « quittances de loyer » comme contrepartie d'une occupation d'un bien agricole quand lesdites quittances mentionnent « loyer du local qu'il occupe dans l'immeuble ».

c. Sur le caractère obscur des conclusions des appelants

209. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend faire remarquer que Madame MAILLARD ne précise jamais l'identité du « cocontractant » ou du « bailleur » du bail rural verbal dont elle se prévaut.
210. Ainsi, et d'une manière obscure et disséminée, il est invoqué tour à tour une mise à disposition de certaines parcelles par un conseiller général et d'autres parcelles par une association d'étude de faisabilité, puis l'exploitation de certaines parcelles sans rapport avec le document portant « promesse de bail » ni démonstration de l'activité sur ces seules parcelles.
211. Il est ensuite évoqué une contrepartie ressortant de quittances de loyer manifestement illégalement versées à la même association d'étude de faisabilité pour l'occupation d'une habitation ou encore la perception de loyer par cette association alors que la convention de partenariat avait été dénoncée.
212. Le flou entourant la démonstration des appelants relèvent par lui-même l'absence de fondement à leurs demandes.
213. Ceci précisé, et en tout état de cause, les éléments nécessaires à la qualification d'un bail rural verbal ne sont pas réunies et devront être écartées.

B. Sur le rejet de la demande de reconnaissance d'un bail rural verbal

a. Sur l'absence de toute validité au consentement du propriétaire des parcelles

214. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend souligner que la recherche du bénéfice de la qualification d'un bail rural verbal ne dispense par les appelants de rapporter la démonstration d'un accord du propriétaire des parcelles à la mise à disposition alléguée.
215. Ainsi, le juge judiciaire précise :
- « Attendu que la preuve de l'existence d'un bail rural peut être rapportée par tous moyens, et qu'elle suppose d'établir **que le propriétaire d'un bien foncier** agricole a accepté de le mettre à disposition à titre onéreux aux fins d'exploitation ; que selon les articles L411-4 et suivants du code rural, le bail à ferme, lorsqu'il est verbal, a une durée de neuf ans et se renouvelle tacitement par période de neuf années ; » **(Cour d'appel de Bastia, chambre sociale, 11 janvier 2017, N° 15/00321)**
216. Or, et de la même manière que concernant la recherche d'une démonstration du bénéfice d'une promesse de bail qui vaudrait bail, la Cour d'appel ne pourra que relever que le propriétaire des parcelles, le Département du Gard jusqu'au 16 juin 2008, n'a jamais donné son consentement à l'occupation des parcelles par Madame MAILLARD en l'absence de toute délibération de son organe délibérant.
217. Dès lors, et si tant est que Madame MAILLARD sollicite le bénéfice d'un bail rural à compter de l'année 2005, point sur lequel ses conclusions ne brille pas par leur clarté, aucun bail rural verbal ne saurait être reconnu en l'absence de consentement valide du propriétaire des parcelles.

218. L'analyse sera en tout état de cause similaire postérieurement à la date du 16 juin 2008, date à laquelle la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD est devenu propriétaire des parcelles, ladite commune n'ayant, pas plus que le Département du Gard, jamais délibéré sur une telle occupation, un tel titre ou un tel droit.

219. Les prétentions des appelants pourront d'ores et déjà être rejetées.

b. Sur le critère d'une « mise à disposition » par les appelants

220. Les appelants font valoir que des parcelles ont été mises à leur disposition.

221. Une telle présentation sera écartée par la Cour de céans.

222. **Dans un premier temps**, la Cour d'appel ne manquera pas de relever que les appelants eux-mêmes se trouvent dans l'incapacité d'identifier les parcelles en cause, trois périmètres différents étant évoqués en l'espace de trois paragraphes.

223. **Dans un deuxième temps**, et ainsi que préalablement indiqué, le document portant « *promesse de bail* », qui doit être considéré comme inexistant, ne se présente en aucune manière comme une mise à disposition mais comme une promesse.

224. **Dans un troisième temps**, la convention dite « *de mise à disposition* » n'emporte pas plus mise à disposition dès lors :

- ✓ Qu'elle n'a pas été signée par le propriétaire des parcelles ;
- ✓ Qu'elle a été signée par une association ne bénéficiant d'aucune délégation du propriétaire ;
- ✓ Qu'elle ne précise pas les biens mis à disposition ;
- ✓ Qu'elle a été dénoncée par l'association elle-même sans qu'une telle dénonciation n'ait été contestée par Madame MAILLARD.

225. **Dans un quatrième temps**, et en tout état de cause, il sera précisé qu'à la date de la supposée mise à disposition, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD n'était pas propriétaire des parcelles en cause et qu'elle n'a, à aucun moment, été informée de l'existence d'un quelconque bail grevant ces parcelles lors de son acquisition.

226. **Dans un cinquième temps**, la circonstance que les appelants aient été redevables de la taxe d'habitation est sans objet et ne saurait en aucune manière conférer un quelconque droit ni titre.

227. Le juge judiciaire considère en effet :

« *Considérant enfin que comme l'a justement dit le 1^{er} juge ni le paiement d'une taxe d'habitation, ni le règlement d'une droit au bail d'ailleurs calculé sur la base d'une somme qui ne correspond même pas à celle effectivement versée au propriétaire, ne suffisent à conférer aux appelants la qualité de locataires.* » (CA Paris, 6^e ch., sect. B, 10 déc. 1993 - *JurisData* n° 1993-024061)

228. Dès lors, et en l'absence de tout consentement ni mise à disposition valable, la qualification de bail rural ne pourra qu'être rejetée.

c. Sur le critère de la nature agricole des biens

229. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend ajouter, en sus des éléments ci-avant évoqué, que le bâtiment dont la mise à disposition est évoquée n'a jamais eu de destination ni d'usage agricole.

230. Le caractère agricole d'une partie des parcelles ne présente en revanche pas de contestation, étant précisé qu'une partie importante de l'ensemble est occupée par des bois et classée en zone naturelle du document d'urbanisme.

d. Sur le critère d'une exploitation effective d'une activité agricole

231. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD n'entend pas apporter de précision sur l'activité des appelants.

e. Sur le critère du caractère onéreux de la mise à disposition

232. Les appelants font valoir qu'il existe des contreparties onéreuses à l'occupation des biens, permettant de révéler l'existence d'un bail rural verbal.
233. Or, il n'en est rien.
234. En effet, il sera souligné qu'il est exact que l'un des critères indispensable pour caractériser l'existence d'un bail rural est l'existence d'une mise à disposition d'un terrain **à titre onéreux**.
235. Une telle circonstance est rappelée de façon constante par la Cour de cassation.
236. Ainsi, à titre d'illustration :

« la cour d'appel, qui a souverainement retenu, sans se contredire, qu'une intention libérale animait l'acte du 8 juillet 1994 et qu'il n'était justifié d'aucune contrepartie onéreuse à la mise à disposition des terres au profit de Mme Y..., en a déduit à bon droit que M. X... était propriétaire des parcelles litigieuses et que Mme Y... n'était pas titulaire d'un bail rural ; » **(Cour de cassation – Troisième chambre civile – 17 mai 2011 – n° 10-18.434)**

« Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu à bon droit que la reprise temporaire d'une exploitation agricole en liquidation judiciaire, autorisée par le juge-commissaire, excluait la conclusion d'un bail statutaire et que la preuve de celui-ci ne pouvait résulter du seul entretien des parcelles en l'absence de contrepartie à titre onéreux et souverainement qu'il n'était pas établi que l'EARL et M. X..., qui n'avaient réglé aucun fermage à quelque moment que ce soit et dont certaines déclarations de récolte avaient été modifiées a posteriori, se fussent acquittés de charges supplémentaires, en a exactement déduit que ni l'une, ni l'autre n'avait la qualité de fermier ; » **(Cour de cassation, civ. 3^{ème}, 31 mai 2018, n° 16-25827)**

« Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que la preuve d'une contrepartie onéreuse à la mise à disposition des terres n'était pas rapportée, la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une demande tendant au constat d'adoption volontaire par les parties du statut des baux ruraux et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que la preuve d'un bail rural consenti à titre personnel à M. Y..., gérant du GAEC des Etangs ou du GAEC des Landes qui aurait pris sa suite, n'était pas rapportée et que le GAEC des Landes ne pouvait pas se prévaloir du transfert tacite d'un titre locatif ; » **(Cour de cassation, civ. 3^{ème}, 20 octobre 2016, n° 15-21409)**

237. Or, au cas d'espèce, les appelants ne rapportent la démonstration d'aucune contrepartie onéreuse.
238. En effet,
239. **Dans un premier temps**, les appelants font valoir que la contrepartie onéreuse de l'occupation des biens résulterait dans le versement de 350 €, démontré par 18 quittances versées au dossier qui auraient été émises par l'AFPE puis la société ECOSITE.
240. Une telle présentation sera écartée dès lors :

- ✓ Qu'aucune quittance n'est produite postérieurement à 2007 ;

- ✓ Qu'aucun élément ne permet de conclure à ce que ces quittances correspondent à des versements venant en contrepartie de l'occupation de biens agricoles, et ce d'autant que ces quittances mentionnent « *loyer du local qu'il occupe dans l'immeuble* » ;
 - ✓ Qu'une correspondance de la société ECOSITE datée du 26 novembre 2007 précise que ces paiements ne peuvent être encaissés dès lors « *que le bail locatif signé avec vous-même s'avère illégal et par conséquent non-valide, aucun loyer ne peut donc être perçu [...] Pour des raisons sociales, le Conseil d'Administration de la SCIC « La Borie » vous donne autorisation jusqu'au 15 mars 2008 d'occuper la petite maison « mieux chauffée* » » démontrant d'une part que le versement concerne un bien d'habitation, et d'autre part, que le bail est dénoncé, dénonciation n'ayant fait l'objet d'aucun recours et à laquelle il a été déféré ;
 - ✓ Que l'AFPE n'a, à aucun moment été habilitée pour percevoir de quelconque loyer, en numéraire ou en nature pour le compte du Département du Gard, ni au demeurant pour le compte de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.
- 241.** Il est ainsi établi que ces quittances ne concernent aucune contrepartie acceptée par le propriétaire du bien pour l'occupation de bien agricole.
- 242. Dans un deuxième temps**, les appelants font valoir, contredisant ainsi immédiatement leur propre présentation, que la contrepartie de l'occupation des biens résulterait de leur entretien, se fondant à ce titre sur la convention signée le 1^{er} août 2005 avec l'AFPE, et produisant, d'une part des factures de « travaux » dont le rejet est demandé par ailleurs, et d'autre part, des factures d'achat de matériel agricole.
- 243.** Une telle présentation sera également fermement rejetée dès lors :
- ✓ Qu'hormis deux factures d'installation de ballon électrique, datée de 2006 et 2010, aucune pièce n'établit la réalité de quelconques travaux d'entretien ;
 - ✓ Qu'en tout état de cause, si des travaux ont été réalisés, ces derniers n'ont jamais été ni programmés, ni souhaités, ni commandés ni acceptés par le propriétaire du bien ;
 - ✓ Que les factures d'achat de matériel agricole destiné à l'apiculture, pas plus au demeurant que la mise en culture de terres ou de quelconques aménagements, ne saurait en aucune manière se présenter comme une quelconque contrepartie à l'occupation des lieux dès lors qu'il s'agit de matériel directement et uniquement destiné à l'exploitation et que la reconnaissance d'une telle contrepartie reviendrait à accorder un bail verbal à tout occupant sans droit ni titre dès lors qu'il met en culture un terrain ;
 - ✓ Que l'AFPE n'a, à aucun moment été habilitée pour percevoir de quelconque loyer, en numéraire ou en nature pour le compte du Département du Gard, ni au demeurant pour le compte de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.
 - ✓ Que cette convention a été dénoncée dès le mois de juillet 2006 par l'AFPE, dénonciation n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni contestation
- 244. Dans un troisième temps**, les appelants énoncent que l'obtention du label « Nature et Progrès » démontrerait qu'ils se sont acquittés de leur contrepartie ce qui aurait été considéré par le bailleur comme le juste paiement.
- 245.** Or, il sera à nouveau précisé que le seul interlocuteur des appelants, et ce uniquement jusqu'en 2008, était une société aujourd'hui disparue, laquelle a dénoncé la convention signée en 2005 avec les appelants, leur a adressée un courrier recommandé avec un délai raisonnable pour quitter les lieux et qu'entre 2008 et 2017, soit près de 10 ans, les appelants n'ont, à aucun moment, cherché à régulariser leur situation, sauf à s'offusquer à ce qu'en 2009, la commune, devenue propriétaire, souhaite expulser les occupants sans droit ni titre

C. En tout état de cause, et subsidiairement, sur le caractère inopposable des liens entre l'AFPE et les appelants à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD

246. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD entend rappeler que même si par extraordinaire, la Cour d'appel devait découvrir l'existence d'un lien juridique existant entre les appelants et l'AFPE, un tel lien lui serait inopposable.

247. En effet, la Cour de cassation rappelle :

*« Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que l'acte sous seings privé signé le 8 décembre 2002 entre Raymond X... et les époux Y... ne comporte pas date certaine, qu'il n'est pas allégué que les époux Z... aient eu connaissance de cet acte, qu'ainsi cet acte n'étant pas opposable aux époux Z..., que c'est à bon droit que ces derniers sollicitent l'annulation de l'acte notarié du 17 février 2003 ;
Qu'en statuant ainsi, alors que le bail de la chose d'autrui, qui n'est pas nul, mais inopposable au propriétaire, produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur, tant que celui-ci en a la jouissance paisible, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; » (Cour de cassation, Chambre civile 3, 2 Février 2010 - n° 08-11.233)*

248. La doctrine souligne :

*« Cette décision n'est guère surprenante car il est bien établi, en jurisprudence, que l'acte conclu par qui est dépourvu du pouvoir requis à cet effet, tel celui passé à propos de la chose d'autrui, est inopposable au propriétaire (JCI. Civil Code, Art. 1304 à 1314, fasc. 10, n° 39).
Cette inopposabilité, qui s'apparente à une inexistence (terme parfois concurremment employé par les juridictions), autorise ce propriétaire à méconnaître l'existence et partant les effets de l'acte passé à son insu. Celui-ci pourrait donc conclure valablement un bail sur les mêmes terres, qui se substituerait automatiquement à celui conclu tardivement et indûment par le vendeur. Point n'est alors besoin pour lui de poursuivre la nullité d'une convention qu'il est ainsi en droit d'ignorer. » (Droit rural n° 383, Mai 2010, comm. 57, Sanction du bail portant sur les biens ruraux d'autrui, Commentaire par Samuel Crevel docteur en droit, magistrat - chargé d'enseignement à la faculté de droit de Paris I (Panthéon-Sorbonne), co-directeur scientifique de la Revue de droit rural, NULLITÉ DU BAIL)*

249. Or, il sera souligné que le titre de propriété de la commune de SAINT JEAN DU GARD est totalement taisant sur :

- ✓ La purge d'un droit de préemption qui accompagne les baux ruraux en cas de cession du bien en application de l'article L.412-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ✓ L'existence même d'un bail rural alors que la vente d'un bien rural entraîne mention dans l'acte de vente de l'existence dudit bail et mention de ses éléments essentiels (loyer, date et mode de révision, durée, renouvellement, dépôt de garantie, etc.).

250. L'acte de vente entre le Département du Gard et la commune de SAINT JEAN DU GARD en date du 16 juin 2008 ne renferme aucun des éléments précités et ne fait jamais mention de l'existence d'un quelconque bail grevant les biens.

251. Il en est de même concernant la délibération autorisant le maire à signer l'acte de vente en la forme administrative, laquelle ne fait jamais référence à un quelconque bail rural.

252. Une telle circonstance est au demeurant reconnue par les défendeurs eux-mêmes dès lors qu'ils ont entendu proposer à la commune de SAINT JEAN DU GARD la signature d'un bail emphytéotique contre une redevance symbolique (**Pièce jointe n°7**).

253. Dès lors, l'existence d'un quelconque bail, s'il devait être avéré, serait inopposable à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD.

254. La Cour relèvera de surcroît que les appelants n'ont jamais, ni dans leurs dernières conclusions, ni dans une autre procédure, allégué de la nullité de l'acte du 16 juin 2008 pour défaut de purge du droit de préemption fermier.

III. EN CONSEQUENCE, SUR LA CONFIRMATION DU JUGEMENT ENTREPRIS

255. La commune de SAINT-JEAN-DU-GARD sollicite la confirmation du jugement entrepris dans toutes ses dispositions.

A. En droit

256. L'article L.2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose :

« Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier. Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public. »

257. Aux termes de l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit pour sa part :

« Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du code civil, les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables. »

258. L'article 537 du code civil énonce

« Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois. Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières. »

259. L'article 544 du même prévoit :

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

260. Enfin l'article 545 du code civil dispose

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

261. Par ailleurs, la doctrine rappelle :

« Le droit de propriété est un droit fondamental de valeur constitutionnelle (Civ. 1^{re}, 4 janv. 1995, Bull. civ. I, n° 4 ; D. 1995, Somm. 328. obs. Grimaldi ; V. également Cons. const. 16 janv. 1982, D. 1983. 169, note Hamon). » **(Expulsion et pouvoir du juge des référés – Nicolas Damas – AJDI 2010. 544)**

B. En fait

262. 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 et 1483 sur la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD font partie du domaine privé de la commune.

263. Or, ces terrains sont occupés, sans droit ni titre, par Monsieur Patrick PASANO et Delphine MAILLARD ainsi que des personnes non identifiées.

264. Au surplus, la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD souhaite rétablir une vérité concernant un prétendu amalgame qui serait opéré entre les appelants et les autres occupants sans droit ni titre.

265. Elle entend rappeler que si seule trois personnes ont nommément pu être attirées devant le juge judiciaire, c'est au motif qu'il est impossible d'identifier les 30 à 50 autres personnes occupants illégalement les parcelles de la commune, lesquelles refusent de s'identifier et que les appelants refusent de nommer.
266. Les appelants ne sauraient sérieusement se départir de l'ensemble de ces autres occupants illégaux dès lors qu'ils occupent illégalement les mêmes parcelles, développent les mêmes activités illégales (festivals, conférences,...), participaient à tour de rôle aux négociations avec la commune, participent ensemble aux manifestations,....
267. Plus encore, les appelants ont beau jeu de publier des appels au nom d'un collectif sans s'identifier, puis de présenter une lettre ouverte au maire **sur le même blog**, cette fois-ci signée, dans lequel ils déplorent la position de la commune (**Pièce jointe n°12 et 16**).
268. Or, ce collectif dont ils font partie, n'hésite pas, de façon évidemment anonyme, à revendiquer l'occupation sans droit ni titre puis à lancer des appels à soutien pour s'opposer à des décisions de justice et ce sans jamais que cet appel n'ait été dénoncé par les appelants.
269. Ainsi, la brochure d'accueil complète de la Borie, dont les appelants ne se désolidarisent pas :

« Sans droit ni titre », nous le sommes tous, ici, les habitantes, les habituées, les vieux de la vieille et les pas encore nés.

Nous habitons à une trentaine ici, pour la plupart on s'organise collectivement pour la vie au quotidien, mais depuis le rendu du jugement (le 12 juin), ordonnant notre expulsion avec 2 mois de délai et astreinte financière, nous sommes sous le choc, et avons besoin d'un soutien rapide, pourvu qu'il soit en cohésion avec les réalités vécues ici... » (Pièce jointe n°17)

270. Ainsi, l'appel lancé sur le même blog :

*« Nous avons décidé de nous opposer à cette expulsion
[...]*

*En venant passer les **prochains mois** (ou plus) à la Borie pour **préparer la résistance à l'expulsion** en discutant, proposant, vivant, ou en construisant des choses avec nous pour envisager comment **faire barrage à l'arsenal répressif***

[...]

*Nous aimerions que cet été puisse permettre aussi aux personnes qui le souhaitent de vivre des moments de partage sur tous **les outils d'auto-défense existant face à un état policier**» (Pièce jointe n°13).*

271. Les liens entre les personnes nommées dans la demande d'expulsion et les occupants non identifiés ne souffrent d'aucune ambiguïté et ne résultent d'aucun amalgame, ainsi un article publié sur le site internet « Squat.net »

« Une plutôt bonne nouvelle pour la Borie !

Le premier recours effectué le 25 juillet dernier par l'avocat de Delphine et Patrick auprès du 1er président de la cour d'appel a porté ses fruits à notre agréable surprise.

Celui-ci a prononcé, le 31 juillet, la suspension de l'exécution provisoire de la décision du TGI du mois de juin dernier. » (Pièce jointe n°18).

272. Elle ressort aussi clairement des appels à témoignages publiés sur le blog « La Borie en Luttés » (**Pièce jointe n°19**) et des différents appels aux dons pour financer la procédure judiciaire (**Pièce jointe n°13**).

273. Ceci précisé, la Cour ne pourra que confirmer le jugement entrepris et prononcer l'expulsion de ces derniers.

IV. SUR LE MOYEN INFINIEMENT SUBSIDIAIRE TIRE DE L'EXISTENCE D'UN BAIL D'HABITATION

274. A titre infiniment subsidiaire, les appelants se prévalent du bénéfice d'un bail d'habitation qui aurait été conclu le 5 août 2005 entre Madame MAILLARD et l'AFPE.

275. Un tel moyen sera rejeté.

276. En effet, et ainsi que développé préalablement, la pièce portant « *contrat de location de locaux vacants* » ne confère aucun droit ni titre à Madame MAILLARD à l'occupation d'une habitation dès lors :

- ✓ Que la pièce n°9 se présente comme un document ni daté ni signé dépourvu de force probante ;
- ✓ Que le titre allégué aurait été conclu avec l'AFPE, association non propriétaire des biens et ne bénéficiant d'aucune délégation pour consentir un quelconque bail d'habitation ni même percevoir des loyers de la part du propriétaire ;
- ✓ Que l'existence de ce document a été dénoncé par la SCIC ayant succédé à l'AFPE qui en a soulevé l'illégalité et le caractère non-valide, donnant à Madame MAILLARD un délai pour quitter les lieux, décision ni contestée ni respectée ;
- ✓ Qu'un tel document est en tout état de cause inopposable à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD qui n'a jamais été informé de l'existence de ce document lors de l'acquisition des biens.

277. En l'absence de tout droit ni titre, la demande des appelants sera rejetée.

V. SUR LE MOYEN TRES INFINIEMENT SUBSIDIAIRE TIRE DE L'ABSENCE DE RESPECT DES DISPOSITIONS LEGALES RELATIVES A L'EXPULSION

278. Les appelants, à titre très infiniment subsidiaire, font valoir que les dispositions relatives à l'expulsion auraient été méconnues au regard des délais retenus par le Tribunal de Grande Instance et du montant de l'astreinte.

279. Une telle présentation sera rejetée.

280. En effet, d'une part, les dispositions relatives à la délivrance d'un commandement de quitter les lieux ne sont destinées qu'à encadrer l'exécution d'une décision de justice.

281. D'autre part, le montant de l'astreinte mis à la charge des occupants sans droit ni titre n'est pas encadrée et les dispositions visées par les appelants ne visent que les conditions de sa liquidation, lesquelles ne font pas l'objet du présent litige.

282. Ces demandes seront rejetées.

PAR CES MOTIFS

*Vu les articles L.2211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu les articles 544 et suivants du code civil ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile ;
Vu la jurisprudence ;
Vu les pièces versées jointes aux présentes conclusions et communiqués sous bordereau annexé aux présentes ;*

Statuant sur l'appel formé par Madame Delphine MAILLARD épouse PASANAU et Monsieur Patrick PASANAU, à l'encontre de la décision rendue le 12 juin 2018 par le Tribunal de Grande Instance d'ALES,

- **DONNER ACTE** de l'acquiescement de Monsieur Michel MENAGER au jugement rendu le 12 juin 2018 par le Tribunal de Grande Instance d'ALES ;
- **CONFIRMER LE JUGEMENT** entrepris dans toutes ses dispositions ;
- **DEBOUTER** Monsieur Patrick PASANAU et Madame Delphine MAILLARD de toutes leurs demandes, fins et prétentions plus amples ou contraires ;
- **CONDAMNER** Monsieur Patrick PASANAU et Madame Delphine MAILLARD à payer à la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD la somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de 1^{ère} instance et d'appel ;

**SOUS TOUTES RÉSERVES
POUR CONCLUSIONS**

	<p>Selarl LEXAVOUE Nîmes Société d'Avocats à la Cour de Nîmes 13, Rue Jeanne d'Arc BP 60084 – 30009 NIMES Cedex 4 T. 04.66.05.63.31 - F. 04.66.28.18.11 nimes@lexavoue.com</p>
---	---

BORDEREAU DE PIECES

Pièces déjà communiquées

1. Titre de propriété des parcelles de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD ;
2. Plan cadastral
3. Mise en demeure du 10 octobre 2016 et Procès-verbal de police dressé le 12 octobre 2016 ;
4. Article paru dans le quotidien « MIDI LIBRE » édition Alès le 1^{er} mars 2015 ;
5. Article paru dans le quotidien « MIDI LIBRE » édition Alès le 3 juillet 2018
6. Correspondance du maire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD du 11 février 2015
7. Tract daté non daté
8. Courrier du conseil des « Habitants de la BORIE » ;
9. Correspondance datée du 26 octobre 2016
10. Jugement du Tribunal de Grande Instance d'Alès du 12 juin 2018 n°17/00525 ;
11. Signification du jugement en date du 14 juin 2018 ;
12. Page « publication » et « contacter » du blog « La Borie en Luttés »
13. Tract publié sur le blog « La Borie en Luttés » le 5 juillet 2018 ;
14. Correspondance du département du GARD datée du 11 août 2017 ;
15. Document graphique extrait de « Géoportail » ;
16. Lettre ouverte de Monsieur PASANAU et Madame MAILLARD mis en ligne le 5 juillet 2018 sur le blog « La Borie en Luttés » ;
17. Brochure publiée sur le blog « La Borie en luttés » le 23 juillet 2018 ;
18. Article publié sur le site « squat.net » le 5 août 2018 ;
19. Appel à témoignage publié sur le blog « La Borie en luttés » le 22 juillet 2018 ;

Nouvelles pièces

20. Extrait du site internet de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD ;

- 21.** Convention signée entre la société BRL et la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD le 18 mars 1999 et délibération de la commission permanente du Conseil général ;
- 22.** Délibération du Conseil général du Gard du 24 octobre 2001 ;
- 23.** Délibération du Conseil général du Gard du 13 décembre 2001 ;
- 24.** Délibération du Conseil général du Gard du 24 juillet 2003 ;
- 25.** Délibération du Conseil général du Gard du 16 février 2006 ;
- 26.** Conclusions récapitulatives n°1 de première instance.