

## ÉDITO

### Bonne année !

Toute l'équipe de *Conseils des notaires-La lettre au monde rural* se joint à moi pour vous présenter tous nos vœux pour cette nouvelle année 2020. Nous vous proposons la seconde partie sur la protection juridique de l'exploitant, laquelle ne peut que vous encourager à utiliser les outils qui permettent la continuation de l'exploitation en dépit des accidents de la vie. Enfin, avant que les mauvaises herbes ne repoussent, nous vous éclairons sur l'obligation légale de débroussaillage.

Jean-Christophe Hoche, président de l'INERE  
(Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement)



## ÉTUDE Acte 2 La protection juridique de l'agriculteur, demain et après-demain !

**Après avoir étudié les possibilités offertes à l'exploitant individuel pour se protéger dans l'exercice de son activité, envisageons les outils juridiques mobilisables afin de préserver l'avenir de son exploitation.**

En demandant conseil à son notaire, l'agriculteur découvrira qu'il peut lui proposer le mandat de protection future pour anticiper son incapacité d'exercice et le mandat à effet posthume pour pallier sa disparition.

### Le mandat de protection future

Régi par le Code civil (art. 477 et suivants) et en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le mandat de protection future permet à toute personne d'organiser son éventuelle dépendance à venir en désignant un ou plusieurs mandataires pour s'occuper de son patrimoine et de sa personne en cas de nécessité.

### L'objet du mandat

Pour illustration, un exploitant agricole qui

serait dans l'impossibilité de gérer sa ferme en raison d'une longue maladie pourrait vouloir en confier la gestion à un tiers. Car une exploitation agricole, rythmée par le cycle végétal et/ou animal, ne saurait attendre que l'agriculteur revienne à meilleure forme. Pour continuer à fonctionner, on devine aisément que devront être conclus des actes graves tels que la vente de certains biens (stocks de céréales, animaux), l'acquisition d'autres biens, de matériel avec, fréquemment, recours au crédit et prise de garanties.

C'est dire si le contrat qui confie la gestion de l'exploitation à un ou des mandataires est un acte qui nécessite prudence, réflexion et rédaction rigoureuse.

### Forme et publicité de l'acte

Le mandat de protection future peut résulter d'un acte sous seing privé. Mais il conviendra alors de respecter un modèle établi par le Conseil d'État ou de faire contresigner l'acte par un avocat. Surtout, les pouvoirs du mandataire seront limités aux actes

qu'un tuteur peut faire sans autorisation.

En revanche, si la forme notariée lui est préférée, les pouvoirs confiés peuvent être plus larges, incluant tout acte qu'un tuteur peut accomplir seul, avec ou sans autorisation.

Ainsi, le mandat de protection future se différencie des régimes de protection nécessitant l'intervention d'un juge : sauvegarde de justice, curatelle et tutelle. Est néanmoins prévue la publication du mandat de protection future sur un registre spécial.

### Pour qui et par qui ?

Le mandat peut être envisagé par un mineur émancipé, un majeur ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection, mais également par une personne en curatelle avec l'accord de son curateur, voire par un parent pour son enfant mineur ou son enfant majeur handicapé, sous certaines conditions.

Le Code civil admet comme exécuteur d'un mandat de protection future : toute personne physique choisie par le mandant ou une personne morale inscrite sur la liste >>>

## >>> La protection juridique de l'agriculteur, demain et après-demain ! \* (suite)



### « Le notaire apportera un soin particulier à rédiger un contrat destiné à sécuriser les héritiers de l'agriculteur »

des mandataires judiciaires à la protection des majeurs.

Si l'entreprise est exploitée en société, le mandataire prend la place du mandant a priori sans limites. Le chef d'exploitation agricole peut toutefois prévoir des contre-pouvoirs à une telle gestion : cela se traduira dans la rédaction même du mandat, d'où la nécessité d'être parfaitement conseillé par son notaire.

Le mandataire peut agir gracieusement. Une rémunération peut néanmoins être prévue, notamment en cas de gestion de biens professionnels.

#### Prise d'effet

Le mandat de protection future débute lorsqu'il est établi que le mandant ne peut plus pourvoir seul à ses intérêts, par constat d'un médecin inscrit sur une liste établie, consultable auprès de chaque tribunal judiciaire. Naturellement, tant que le mandat n'a pas encore pris effet, le mandant peut toujours l'annuler ou le modifier, et le mandataire peut renoncer à la mission qui lui est confiée par ce contrat spécial.

S'il accepte la mission qui lui est confiée, le mandataire doit faire procéder à l'inventaire des biens (actualisé annuellement), établir chaque année un compte de gestion, informer le mandant de ses actions. Il rendra compte soit à la personne désignée par le mandat, soit au notaire rédacteur de l'acte. La mise en œuvre du mandat peut être souple en ce que rien n'interdit au mandant de continuer à accomplir certains actes si son état le permet.

#### Fin du mandat

La fin du mandat de protection future peut résulter du fait que le mandant retrouve ses facultés, décède ou est placé sous curatelle ou tutelle. Il en irait de même si le mandataire décédait ou était placé sous un régime

de protection, voire venait à être révoqué par le juge des tutelles.

Mais l'accompagnement dans la protection de l'exploitant agricole peut aller plus loin, en anticipant sa disparition.

### Le mandat à effet posthume

Entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2007, ce mandat permet à une personne de désigner, à l'avance, une autre personne appelée « tiers de confiance » afin de faire gérer tout ou partie de ses biens après sa mort, pour le compte et dans l'intérêt de ses héritiers. Acte de prévoyance et d'anticipation susceptible d'éviter l'apparition de conflits entre héritiers, son régime juridique est fixé aux articles 812 et suivants du Code civil.

#### Intérêt sérieux et légitime

Un tel mandat n'est valable que justifié par un intérêt sérieux et légitime au regard de la personne de l'héritier ou du patrimoine successoral, précisément motivé. Ce pourrait être le cas en présence d'héritiers mineurs ou de majeurs éloignés géographiquement et/ou professionnellement de l'activité à reprendre (exemple : une exploitation viticole d'une très grande valeur).

#### La forme du mandat

Le mandat doit obligatoirement être rédigé par un notaire, afin d'apporter un soin particulier à la rédaction d'un contrat destiné à sécuriser les héritiers. Tant que les héritiers n'ont pas accepté la succession, le mandataire peut uniquement effectuer des actes conservatoires ou de surveillance : honorer des factures, payer les impôts... La succession acceptée par les héritiers, ses pouvoirs s'élargissent puisqu'il peut, par exemple, faire réaliser des travaux ou mettre le bien en location. À noter que si le mandant

a également désigné un exécuteur testamentaire, ses décisions priment sur celle du mandataire posthume.

Chaque année, le mandataire rend compte de sa gestion aux héritiers. Seuls ces derniers supportent les dettes de l'entreprise et les bénéfices sont imposables en leur nom. Bien évidemment, le mandataire pourrait voir sa responsabilité engagée en cas de faute de gestion avérée.

#### Désignation du mandataire

Peut être désigné comme mandataire un héritier, mais également toute autre personne physique ou morale. L'important est que l'intéressé ne soit pas frappé d'une interdiction de gérer lorsque sont concernés des biens professionnels, et qu'il puisse jouir de ses pleines capacités physiques et intellectuelles. La mise en place et l'étendue du mandat seront naturellement différentes suivant que l'entreprise est exploitée à titre individuelle ou sous forme sociétaire.

#### Durée du mandat

La durée du mandat à effet posthume est de 2 ans ; il peut être prorogé une ou plusieurs fois par décision du juge, saisi par un héritier ou par le mandataire. Mais sa durée peut, d'emblée, être fixée à 5 ans, prorogable dans les mêmes conditions, eu égard à l'âge du ou des héritiers, ou de la nécessité de gérer des biens professionnels.

Si, par principe, l'exécution du mandat posthume se fait gratuitement, rien n'interdit de prévoir une rémunération du mandataire.

### En résumé

Tant le mandat de protection future que le mandat à effet posthume permettent, à ceux qui souhaitent anticiper des événements malheureux, de prévoir une protection juridique sur mesure de leur personne et/ou patrimoine.

*Me Elisabeth SEYNHAEVE, notaire  
et Denis ROCHARD, universitaire*

\* Suite de notre dernier numéro : Acte 1  
La protection juridique de l'exploitant individuel,  
aujourd'hui

# Débroussaillage et maintien en état débroussaillé (2/2)\*

**Les propriétaires peuvent demander aux communes ou groupements de communes d'effectuer ou faire effectuer les travaux contre remboursement des frais.**

Lorsqu'elles sont à caractère permanent, les obligations légales de débroussaillage (OLD) autour des constructions incombant aux propriétaires sont annexées au PLU. Le maire assure le contrôle de l'exécution des OLD visées en a et b.

Si un propriétaire intéressé n'exécute pas les travaux de débroussaillage prescrits, dans le mois qui suit sa mise en demeure, la commune y pourvoit d'office, à la charge de celui-ci. Le maire arrête le mémoire des travaux faits et le rend exécutoire. Les sommes correspondantes sont recouvrées comme en matière de créances de l'État.

En cas de mutation, le cédant est tenu d'informer le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler la propriété cédée et de la maintenir en état débroussaillé ; il doit aussi l'informer de l'existence d'éventuelles servitudes de voirie DFCI (Défense des forêts contre l'incendie) et autres obligations légales, communes ou spécifiques aux bois et forêts classés à risque d'incendie.

À savoir : lorsque la propriété est incluse dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires de défense contre l'incendie, toute mutation est notifiée par le notaire au président de l'association.

En cas de location de la propriété, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur à l'occasion de la conclusion ou du renouvellement du bail.

## Contrôle des OLD

Des agents assermentés sont habilités à contrôler le respect des OLD et le maintien en l'état débroussaillé (c'est-à-dire l'état



**« Le cédant est tenu d'informer le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler la propriété cédée »**

des terrains qui y sont soumis). Le cas échéant, ils peuvent constater la nécessité de mettre en œuvre les pouvoirs d'exécution d'office prévus au titre de la DFCI. Ces agents ont accès aux propriétés privées, à l'exclusion des locaux à usage de domicile et de leurs dépendances bâties.

Préalablement à la visite, les propriétaires doivent être informés individuellement des opérations de contrôle administratif au moins un mois avant qu'elles n'aient lieu. Si le propriétaire n'est pas connu, la notification est affichée en mairie.

La notification indique au propriétaire privé qu'il a la possibilité de refuser cet accès. Dans ce cas, l'accès de la propriété aux agents de l'administration peut être autorisé par ordonnance du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés les lieux.

L'ordonnance est notifiée sur place au moment de la visite à l'occupant des lieux ou à son représentant.

En cas d'absence de l'occupant ou de son représentant, l'ordonnance est notifiée après la visite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut de réception, l'ordonnance est signifiée par acte d'huissier de justice.

La visite s'effectue sous l'autorité et le contrôle du juge. En l'absence de l'occupant,

les agents procèdent à la visite en présence de deux témoins. Le procès verbal dressé sur le champ est signé par les agents et l'occupant, et en son absence par les témoins.

## Moyens de coercition administrative

Indépendamment des poursuites pénales possibles, l'administration peut mettre un propriétaire en demeure d'exécuter les travaux de débroussaillage dans un délai fixé, faute de quoi, le propriétaire encourt une amende. En dernier ressort, l'administration doit mettre en œuvre d'office les travaux de débroussaillage.

Me Jean-Pierre HAUBRE, vice-président de l'INERE

\* Suite de notre dernier numéro



## Rappel

Article L 151-38-1 du Code rural et de la pêche maritime : « Les acquéreurs de biens immobiliers situés dans les zones où la prévention contre les incendies de forêts est imposée doivent être informés des contraintes qu'ils subiront. Celles-ci sont mentionnées dans tout acte notarié ou sous-seing privé. »

## L'information délivrée à la Safer engage le vendeur

Sauf à fournir un élément pertinent de nature à remettre en cause la théorie de l'apparence, la Safer peut légitimement croire que le notaire, officier public et ministériel, chargé d'instrumenter et investi d'une mission légale d'information du prix, des charges, des conditions et modalités de la vente projetée, avait le pouvoir d'engager le vendeur. Aussi, dès lors que la Safer avait préempté, il ne saurait être question, pour le vendeur, de retirer le bien de la vente.

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 juill. 2019, n° 18-16.915**

## L'impact limité de la loi Énergie et climat sur l'activité agricole

La loi Énergie et climat de novembre 2019 peut concerner, à la marge, l'exercice de l'activité agricole. Tout d'abord, les pouvoirs publics ont décidé de rendre l'évaluation environnementale plus transparente. Dorénavant, une première autorité décidera, au cas par cas, si le projet doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale, quand une deuxième, différente, se chargera d'émettre un avis.

Ensuite, pour faciliter l'implantation des panneaux photovoltaïques tout en évitant une installation massive sur des terres agricoles, la nouvelle loi prévoit que ceux-ci ne peuvent être installés qu'à deux types d'endroits à proximité des grands axes routiers : soit sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ; soit sur des aires de repos, de service ou de stationnement situées sur le réseau routier.

Enfin, le diagnostic de performance énergétique (DPE) devant être établi à l'occasion d'une vente d'immeuble ou d'une location devra, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, faire apparaître le montant des dépenses d'énergie théoriques et réelles.

**Loi n° 2019-1147, 8 nov. 2019, JORF 9 nov. 2019**

## Exclusion de certaines parcelles d'une aire AOC

Si l'INAO doit naturellement justifier sa décision d'exclure certaines parcelles de l'AOC sollicitée, il n'est pas obligé de prendre en compte tous les éléments figurant dans le cahier des charges de l'appellation en cause. Le fait, en l'espèce, de ne pas répondre aux caractéristiques naturelles définies pour l'appellation suffisait.

**GE 14 oct. 2019, n° 417843**

## Action postérieure après retrait d'un GAEC

Le retrait litigieux d'un associé d'un GAEC avait pris fin judiciairement par la rédaction d'un procès-verbal de conciliation, traitant tant des conséquences du retrait que de la liquidation des droits des différentes parties, et ce sans réserve spéciale sur certains points. C'est donc à juste titre que les juges n'ont pas admis que l'ancien associé de la société puisse, par la suite, demander le remboursement de son compte courant d'associé.

**Cass. com., 2 oct. 2019, n° 17-31.224**



## Un nouveau parc naturel national dédié à la forêt

Les pouvoirs publics ont décidé de la création d'un nouveau parc naturel national, le 11<sup>ème</sup>, dénommé « Parc national de la forêt de Bourgogne ». L'aire d'adhésion s'étend sur pas moins de 185 000 ha (les communes concernées sont libres d'appliquer ou non la charte de gestion du parc) ; la zone dite « cœur de parc » (protection stricte et obligatoire) couvre, quant à elle, 56 000 ha.

Sont concernées des communes de la Haute-Marne et de la Côte d'Or. L'originalité tient au fait que le dispositif vise des ensembles forestiers composés de feuillus de plaine, faisant l'objet d'une exploitation importante. En fait, seuls 3 100 ha de forêt domaniale sont soustraits à toute intervention humaine, afin d'observer le phénomène de renaturation spontanée.

Comme pour les autres parcs naturels nationaux, les activités agricoles et pastorales existantes lors de l'institution du parc restent, par principe, autorisées. Seules les activités nouvelles ou les modifications substantielles d'activité et de pratiques, les extensions significatives de surface seront réglementées. Les activités forestières restent par principe autorisées, seules certaines étant soumises à autorisation préalable. Pêche et chasse y sont autorisées, mais réglementées.

**D. n° 2019-1132 du 6 nov. 2019, JORF 7 nov. 2019**