

QUAND TE REVERRAI-JE ?

OU COMMENT METTRE FIN AU BAIL LORSQUE L'ON EST FERMIER ?

*Par Maître Stéphane de SEZE et Maître Wladimir BLANCHY
Avocats au Barreau de Bordeaux*

En cette période de crises aiguës de la viticulture et des énergies non renouvelables, nombre d'exploitants se demandent s'il n'est pas temps de songer à la reconversion dans les biocarburants.

D'autres, qui sont bénéficiaires de baux ruraux et qui sont parfois contraints de vendre leur production à perte, sont tentés de renoncer au bail dont ils sont titulaires et qui ne constitue, par le loyer, qu'une charge supplémentaire désormais insupportable.

Le bail rural est un contrat soumis à diverses dispositions d'ordre public parmi lesquelles la durée (9 ans minimum) et le droit au renouvellement à l'issue de la première période et des périodes subséquentes.

Si on ajoute à ces principes le droit, pour le fermier, de transmettre le bail à ses descendants, le bail soumis au statut du fermage peut s'apparenter à une véritable dépossession du propriétaire foncier au profit du fermier, à moins que le bailleur ne dispose d'éléments pour s'opposer au renouvellement (notamment : défaut de paiement des loyers, mise en péril du fonds, changement de destination des parcelles louées, arrivée du fermier à l'âge de la retraite, reprise pour exploiter) ou pour solliciter la résiliation.

Rares étaient donc les hypothèses dans lesquelles le fermier souhaitait se défaire du bail.

Mais la situation économique étant ce qu'elle est, ces hypothèses se rencontrent désormais de plus en plus souvent.

Partant du principe que le bail est un contrat conclu pour une durée déterminée avec un droit au renouvellement au profit des fermiers, peuvent-ils mettre fin au bail, quand et comment ?

1. LE CONGE DELIVRE PAR LE FERMIER POUR LA DATE D'EXPIRATION DU BAIL : LA RENONCIATION AU RENOUVELLEMENT

- Le bail à ferme

Dans la plupart des cas, le fermier s'est engagé pour une durée minimum de 9 ans (ou 18 et plus pour les baux à long terme) et bénéficie d'un droit au renouvellement pour une nouvelle période de 9 ans à l'issue de la première période.

Un droit n'est cependant pas une obligation et le fermier peut, évidemment, sans motif autre que sa propre volonté, renoncer à son droit au renouvellement en délivrant un congé au bailleur par lequel il lui annonce son désir de voir le bail se terminer effectivement à l'issue de la période en cours.

Ce congé doit être expédié sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception ou d'acte d'huissier, impérativement 18 mois avant l'expiration du bail (art. L. 411-55 du Code Rural).

Il doit être adressé à celui qui possède bien la qualité de bailleur, c'est-à-dire :

- En règle générale au propriétaire du bien ou à son représentant légal si celui-ci est incapable ;
- A l'usufruitier en cas de démembrement de la propriété foncière ;
- A tous les indivisaires si le bien est en indivision.

A défaut, le bail est renouvelé pour une nouvelle durée de 9 ans et le fermier sera tenu d'exploiter et de régler des loyers pendant cette durée.

Il doit être précisé que le fermier ne peut valablement renoncer à son droit d'ordre public au renouvellement au moment de la conclusion du bail.

Par ailleurs, lorsque le bail a été consenti au profit de copreneurs solidaires, le congé donné par l'un des copreneurs ne peut obliger l'autre (ou les autres) qui conserve(ent) l'intégralité de leurs droits sur le bien donné à bail (ils demeurent fermiers sur l'ensemble du bien loué).

Enfin, lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut donner congé sur le fondement de l'article L. 411-55 du Code Rural sans le consentement exprès de son conjoint.

Toute stipulation contraire dans le bail est réputée non écrite et l'époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte de congé peut en demander l'annulation dans un délai d'un an suivant le jour où il a eu connaissance du dit acte (art. L. 411-68 du Code Rural).

- **Le bail à métayage**

Le bail à métayage a ceci de particulier que le fermier (mais pas le bailleur) peut solliciter la résiliation du bail tous les trois ans en donnant préavis par L.R.A.R. dans les délais conformes aux usages locaux avant l'expiration de chaque période triennale. (art. L. 417-1 et L. 417-2 du Code Rural)

En Gironde, ce délai est de 12 mois (arrêté préfectoral du 25 février 2003).

2. HYPOTHESE DU FERMIER ATTEIGNANT L'AGE DE LA RETRAITE EN COURS DE BAIL

Le preneur désireux de bénéficier d'une pension de retraite ou ayant atteint l'âge de la retraite agricole (voire de la préretraite) peut, sur le fondement de l'article L. 411-65 du Code Rural et sous la condition suspensive de l'attribution effective de la pension de retraite sollicitée, résilier son bail à la fin d'une des périodes annuelles du bail, en fonction de la date à laquelle il aura atteint l'âge requis.

Il doit, pour ce faire, notifier sa décision au bailleur par L.R.A.R. ou acte d'huissier au moins 12 mois à l'avance en faisant référence aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 411-65 du Code Rural.

Il doit être noté que le preneur qui résilie son bail sur le fondement de la prise de retraite conserve la possibilité de céder ce bail à son conjoint ou à l'un de ses descendants dans les conditions prévues par l'article L. 411-35 du Code Rural.

3. HYPOTHESES DE L'ARTICLE L. 411-30 DU CODE RURAL (destruction fortuite de tout ou partie du fonds loué)

Lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit (tempête, incendie non volontaire, etc.), le bail est résilié de plein droit.

Lorsqu'une partie seulement des biens est détruit par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le fermier le demande, de reconstruire à due concurrence des indemnités versées par la compagnie d'assurance, le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent.

Si, toutefois, le bien n'est pas reconstruit, le preneur peut, sur ce fondement, demander la résiliation du bail.

4. HYPOTHESES DE RESILIATION EN COURS DE BAIL PREVUES PAR L'ARTICLE L. 411-33 DU CODE RURAL

La résiliation du bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

- Incapacité de travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- Décès d'un ou plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme ;
- Acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- Mise en conformité de la structure de son exploitation avec les dispositions du schéma directeur départemental des structures faisant suite à un refus d'autorisation d'exploiter opposé par l'autorité administrative en application des articles L. 331-1 et suivants (c'est-à-dire si le fermier n'est pas autorisé à exploiter le bien loué par le contrôle des structures).

En cas de survenance de l'un (ou plusieurs) des événements ci-dessus, le preneur doit notifier la résiliation au bailleur par L.R.A.R. ou acte d'huissier de justice, en visant le motif qui correspond à la situation dans son acte de résiliation.

Si la fin de l'année culturale est postérieure à l'événement justifiant la résiliation de 9 mois au moins, la résiliation peut, au choix du fermier, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Il doit ici aussi être précisé qu'il n'appartient pas à un preneur de convenir la résiliation du bail sans le concours de ses copreneurs le cas échéant.

Dès lors, des preneurs conjoints et solidaires peuvent résilier le bail qui leur avait été consenti sans que leur départ du fonds entraîne la résiliation du bail à l'égard des autres copreneurs.

5. HYPOTHESES NON PREVUES PAR L'ARTICLE L. 411-33 DU CODE RURAL

Le bail étant un contrat synallagmatique, il comporte des obligations réciproques : le fermier est certes tenu, notamment, de payer le loyer et d'exploiter en bon père de famille, mais le bailleur, lui aussi, est tenu à diverses obligations telles que celles de délivrer le bien loué conformément à son usage, de garantir une jouissance paisible au preneur ou d'assurer la qualité et la permanence des plantations.

Si le bailleur ne respecte pas ses obligations (par exemple s'il refuse de fournir, dans les conditions du contrat type départemental, les plants et fournitures nécessaires au raccotage ou s'il refuse de participer à la replantation des parcelles atteintes par l'âge) le preneur peut, soit le contraindre au respect de ses obligations en le faisant condamner par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, soit solliciter la résiliation judiciaire du bail sur le fondement des articles 1184 et 1741 du Code Civil en sollicitant, par ailleurs, une indemnisation de son préjudice.

D'autres dispositions, plus marginales et éparses permettent la résiliation du bail à la demande du preneur. Seront simplement citées :

- Art. L. 123-15 du Code Rural : résiliation totale ou partielle à la demande du preneur si une parcelle incluse dans le bail est atteinte par une mesure de remembrement rural ;
- Art. L. 411-32 du Code Rural : lorsque le bailleur sollicite une résiliation sur le fondement du changement de destination agricole d'une partie seulement des biens loués, le fermier peut solliciter une résiliation du bail dans son ensemble s'il apparaît que l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par la résiliation partielle.
- Article L. 213-10 al. 3 du Code de l'urbanisme : possibilité de solliciter la résiliation du bail dans le cas de l'exercice d'un droit de préemption urbain.

6. HYPOTHESE DU DECES DU PRENEUR

Il est de principe que « *le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur* » (art. 1742 du Code Civil).

Le bail se poursuit donc entre les mains des héritiers du bailleur ou entre celle des héritiers (conjoint, descendants ou ascendants) du preneur.

Toutefois, en cas de décès du preneur, ses ayants droits ont la faculté (contrairement aux ayants droits du bailleur...) de demander la résiliation du bail dans les 6 mois à compter du décès de leur auteur. (art. L. 411-34 du Code Rural)

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de 9 mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droits, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

La résiliation est notifiée au bailleur par les héritiers par L.R.A.R. ou acte d'huissier de justice.

En conclusion, le fermier s'étant engagé pour une durée déterminée, il ne peut, sauf motif admis par la loi, mettre fin au bail en cours d'exécution.

Demeure toutefois la résiliation amiable et négociée : le bailleur préférera certainement, en cas de grave difficulté économique du fermier, récupérer son bien (pour éventuellement le louer à un nouveau fermier) plutôt que de voir son fermier actuel négliger l'exploitation puisqu'il n'a plus les moyens de cultiver correctement, ne plus payer ses fermages, puis sombrer dans la faillite...