



Résiliation d'un bail rural, bail agricole

Par Visiteur

Je reviens vers vous avec une nouvelle question au sujet d'un bail agricole (vous avez répondu à la première le 12 novembre et je vous en remercie). Je vous rappelle le cadre de ces questions :

J'ai hérité il y a cinq ans de terres agricoles louées en fermage en Charente. Les deux baux agricoles correspondants, qui concernent un même fermier, avaient été conclus l'un à partir de 1993 et l'autre de 1996 pour une durée respective de trois ans et d'un an. Ils ont été renouvelés formellement pour la dernière fois en 1996 pour le premier, en 1997 pour le deuxième mais le fermage a continué depuis lors. Est-il possible mettre fin à ces baux dès lors que le loueur atteint l'âge de la retraite agricole (60 ans) ? Cette dénonciation est-elle automatique et de droit, sinon à l'initiative de qui peut-elle être et y a-t-il un préavis obligatoire ? Dans ce dernier cas, que peut faire en pratique le bailleur et comment le faire au plus tôt compte tenu de l'historique des baux rappelés ci-dessus ? Que deviennent alors les DPU du fermier ? Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai hérité il y a cinq ans de terres agricoles louées en fermage en Charente. Les deux baux agricoles correspondants, qui concernent un même fermier, avaient été conclus l'un à partir de 1993 et l'autre de 1996 pour une durée respective de trois ans et d'un an.

J'ai bien peur que la situation soit bien plus compliquée qu'il n'y parait. En effet, conformément aux articles L411-5 du Code rural, un bail rural ne peut pas être consentie pour une durée inférieure à 9 ans. Ce n'est que dans quelques cas très limités qu'il est possible de recourir à une convention d'occupation précaire comme par exemple:

-l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée.

En conséquence, la durée précaire des baux consentis semble illégale et en cas de non renouvellement, le fermier pourrait contester la validité de la résiliation.

En outre, un bail rural, comme le bail commercial sont des baux particulièrement difficiles à résilier. En effet, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

2° Des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'oeuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ;

Le renouvellement peut encore être refusé lorsque le bailleur, également fermier, souhaite reprendre le bien dans le but de l'exploiter selon une destination conforme à la nature agricole.

Il est donc en pratique très difficile de résilier le contrat de bail rural.

Toutefois, conformément, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite au sens de l'assurance vieillesse agricole, et que la superficie de l'exploitation mise en valeur par le preneur est supérieure à celle de l'exploitation de subsistance fixée par le schéma départemental des structures. Vous devez donc vous procurer ce chiffre auprès de votre département.

En synthèse: Si le locataire a bien atteint l'âge de la retraite, et si sa superficie est supérieure à la superficie de subsistance fixée par votre département, alors vous pouvez refuser le prochain renouvellement du bail.

Dans ce cas, le congés doit être délivré 18 mois avant la fin du bail.

Exemple, pour le bail rural conclut en 1993 dont le renouvellement est prévu en 2011 au mois de juin par exemple, la résiliation doit être reçue par le locataire en janvier 2010.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces informations. Je comprends tout ceci, et en particulier votre synthèse, mais ma question porte précisément sur les points suivants :

- Dans mon cas précis, je comprends bien que ces baux doivent être considérés en réalité comme des baux de 9 ans renouvelables. Mais, pour ne pas renouveler ces baux (si le loueur atteint l'âge de la retraite agricole), tout en respectant leur durée de 9 ans et le délai de préavis que vous indiquez, faut-il prendre comme point de départ la première date de conclusion de ces baux (1993 pour le premier, 1996 pour le second) et calculer la date du congé en supposant que ces baux aient été des baux de 9 ans renouvelables, ou s'appuyer sur la dernière date de conclusion de ces baux (1996 et 1997) ?

- Peut-on, pour un même fermier, renouveler l'un des baux et pas l'autre ?

- Le fermier peut-il continuer à être en activité une fois passé l'âge de la retraite agricole ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans mon cas précis, je comprends bien que ces baux doivent être considérés en réalité comme des baux de 9 ans renouvelables. Mais, pour ne pas renouveler ces baux (si le loueur atteint l'âge de la retraite agricole), tout en respectant leur durée de 9 ans et le délai de préavis que vous indiquez, faut-il prendre comme point de départ la première date de conclusion de ces baux (1993 pour le premier, 1996 pour le second) et calculer la date du congé en supposant que ces baux aient été des baux de 9 ans renouvelables, ou s'appuyer sur la dernière date de conclusion de ces baux (1996 et 1997) ?

C'est une bonne question. Effectivement, cela est discutable. D'un point de vue purement juridique, on peut considérer que c'est la première date qui compte. En effet, le bail rural étant d'ordre public en ce qui concerne la durée, on peut considérer que les renouvellements de 1996 et 1997 sont sans objets.

Peut-on, pour un même fermier, renouveler l'un des baux et pas l'autre ?

Rien ne l'interdit a priori dès lors que le motif de résiliation est bien justifié mais il semble l'être.

Le fermier peut-il continuer à être en activité une fois passé l'âge de la retraite agricole ?

Oui, c'est tout à fait possible. C'est d'ailleurs pour cette raison que la loi vous oblige à demander la résiliation en respectant certaines formes légales. C'est bien que le bail n'est pas résilié de plein droit à l'âge de la retraite.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci. Tout ceci est compliqué, mais vos réponses sont claires. Une dernière interrogation avant de clore le sujet, mais peut-être ne pourrez-vous pas y répondre : comment, à part le lui demander, puis-je (ou suis-je censé) connaître l'âge du fermier, qui ne figure pas sur ces baux, afin d'appliquer en temps utile le délai de préavis que vous m'indiquez ?

Très cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

comment, à part le lui demander, puis-je (ou suis-je censé) connaître l'âge du fermier, qui ne figure pas sur ces baux, afin d'appliquer en temps utile le délai de préavis que vous m'indiquez ?

Il faudrait faire une demande au juge afin qu'il enjoigne à l'agriculteur de déclarer son âge.. Mais effectivement, c'est compliqué.

Si vous pouviez trouver un autre moyen de le savoir même d'une manière détournée, au hasard d'une discussion avec lui, c'est clair que ce serait l'idéal.

En tout état de cause, je vous invite à prendre contact avec l'agriculteur pour éventuellement voir s'il ne serait pas prêt à renoncer de lui même au renouvellement et à partir dès maintenant.

En contrepartie, vous pourriez par exemple renoncer vous même à tout ou partie des augmentations de loyer qui aurait dû être augmentée ces 5 dernières années..

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir

vous avez parfaitement saisi le sens de mes deux questions et la solution que vous suggérez me parait la meilleure. Merci encore.