Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

A la recherche d'un texte juridique- Bail Rural - Ajout de clause

---
Par A_B

Bonjour,

J'ai pu lire à de nombreuses reprises que l'ajout d'une clause dans un bail rural (en l'espèce il s'agit d'une clause environnementale) doit être obligatoirement acceptée par les deux parties (preneur et bailleur), que cela soit au en cours de bail, ou au moment du renouvellement.

Cependant, je ne trouve pas le fondement juridique de cette affirmation lue sur plusieurs sites internet.
J'ai cherché dans le code rural, code civil.. En vain !

Pourriez-vous me donner les textes juridiques justifiant cette affirmation ?

Je vous remercie,

Par morobar

bonjour,
art 1128 du code civil:
==
Sont nécessaires à la validité d'un contrat :
1° Le consentement des parties ;

2° Leur capacité de contracter ;

3° Un contenu licite et certain.
==
si vous modifiez le contrat, il faut le consentement de l'autre partie.

Par A_B

Je vous remercie grandement pour votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Ben c'est un simple principe de bon sens : on ne modifie unilatéralement un contrat. Le Code civil le définit ainsi :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040787]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040787[/url]

Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.

Un contrat est un accord par lequel les deux parties s'engagent mutuellement. Elles se "font" une loi :
Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040777]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040777[/url]

La chose perdrait un peu de son intérêt si le bailleur pouvait décider unilatéralement de multiplier le loyer par dix, ou si le locataire pouvait insérer une clause disant qu'il a désormais la jouissance gratuite des biens jusqu'à son décès.

Par A_B

Oui, je comprends tout à fait.
Après, il s'agissait ici d'une clause environnementale à insérer dans un bail rural et non d'un augmentation de loyer!! Cette clause environnementale aurait d'ailleurs été compensée par un loyer moins onéreux, cela va de soi ! Mais, je comprends.

En revanche, je trouve dommage qu'un bailleur souhaitant que ses terres agricoles soient cultivées de manière plus vertueuse ne puisse pas mettre fin au contrat au moment du renouvellement du bail rural en raison du refus du preneur d'accepter l'ajout d'une clause environnementale.

Par morobar

Bjr,
Rien de tel.
Le non renouvellement du bail obéit à des règles et peut donner lieu au versement de dommages et intérets.

Par A_B

Auriez vous un texte juridique le justifiant ?

Je pensais que la demande par le bailleur d'un non-renouvellement de son bail rural était strictement encadré par le code rural.
Comme par exemple, le preneur ne paie pas régulièrement le fermage (art L411.53) etc..
Or, aucune disposition ne semble prévue en l'espèce.

Par A_B

Un note diffusée par une préfecture au sujet du statut du fermage, précise les conditions pour un bailleur de demander le non-renouvellement de son bail rural:

- le preneur ne respecte pas les conditions d'exploitation et d'habitation ou est en infraction avec la réglementation des structures,
- le preneur ne paie pas régulièrement le fermage (art. L 411.53)
- les agissements du preneur sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (art. L 411.53)
- le preneur refuse d'apporter certaines améliorations
- le preneur est âgé (art. L411.64)
- pour raison de construction ou de changement de destination des biens
- pour reprise pour exploiter personnellement (voir § 2 ci-dessous)

Le quatrième tiret pourrait peut être correspondre à la situation. Cependant, je n'arrive pas à trouver de texte juridique prévoyant ce motif !

Par Nihilscio

le preneur refus d'apporter certaines améliorations
Je ne sais pas sur quoi cela repose. La note de la préfecture donne peut-être des explications.

Concrètement, quel est le problème ?

Par A_B

Le problème : un bailleur souhaite ajouter au moment du renouvellement du bail rural une clause environnementale dans le bail (engagement des terres en bio). Mais le preneur refuse.

Le bailleur peut-il de manière unilatérale ne pas renouveler le bail ?

Par Nihilscio

Le propriétaire ne peut contraindre l'exploitant à produire selon les normes bio à moins que cela ne soit convenu à l'origine lors de la conclusion du bail. Le refus du bio par l'exploitant ne peut constituer un motif de refus de renouvellement.

Par A_B

Merci pour votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,
à moins que cela ne soit convenu à l'origine lors de la conclusion du bail.

Oui, une telle clause serait licite :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029593452]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029593452[/url]

A noter que cet article exclut explicitement toute résiliation du bail pour des pratiques culturales "à risque" pour l'environnement :
Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur en application du présent article.

La loi tend à protéger le fermier, il serait contradictoire de permettre au bailleur d'imposer à son locataire un lourd changement de pratiques culturales. A moins de prévoir une indemnisation suffisante pour le locataire, ce qui ne serait envisageable que pour un propriétaire fortuné.