

Cession du bail rural, mode d'emploi



© 2020 Les Echos Publishing

Le principe : l'interdiction des cessions de bail rural

C'est la loi : en dehors de quelques hypothèses limitativement prévues (v. infra), un exploitant agricole n'a pas le droit de céder son bail. Et ce, même si la cession est consentie gratuitement, même si elle porte sur une partie seulement des terres ou des bâtiments loués, et même si elle est réalisée avec l'accord du bailleur.

Cette interdiction a un double fondement : d'une part, le bail rural est un contrat conclu par un propriétaire avec une personne déterminée qu'il choisit pour exploiter les terres qui lui appartiennent. Et d'autre part, la loi a voulu éviter qu'une cessibilité du bail rural entraîne une spéculation foncière et donc un accroissement des charges que doivent supporter les exploitants agricoles.

Lors de la cession d'une exploitation agricole, par exemple au moment du départ en retraite de l'exploitant, les baux ruraux dont il est titulaire ne peuvent donc pas être cédés au repreneur, sauf dans les hypothèses légalement autorisées et dans les conditions requises. Ils doivent d'abord être résiliés à l'amiable avant que les propriétaires consentent de

nouveaux baux au profit de ce dernier. À défaut, il s'agirait d'une cession de bail prohibée.

Plus largement, toute opération (en dehors des cas et conditions prévus par la loi) par laquelle le locataire permet à une personne d'exploiter à sa place une parcelle louée pourrait être considérée comme une cession de bail prohibée. Tel peut être le cas, par exemple, lorsqu'un exploitant voisin du locataire occupe et entretient en permanence une prairie louée par ce dernier pour y faire paître son troupeau ou y récolter le fourrage.

L'exploitant n'a pas non plus le droit de sous-louer les terres ou les bâtiments loués sauf, là encore, dans quelques situations expressément prévues par la loi. Pas question, par exemple, de sous-louer une partie des terrains loués à une société pour qu'elle y exerce une activité commerciale (de loisirs, par exemple).

Précision : parmi les sous-locations autorisées par la loi, un exploitant agricole est en droit de sous-louer, avec l'accord du bailleur, pour une durée maximale de 3 mois consécutifs, un terrain ou un bâtiment loué pour un usage de vacances (camping à la ferme, gîte rural). De même, le bailleur peut autoriser (obligatoirement par écrit) son locataire à sous-louer, tout au long de l'année cette fois, des bâtiments à usage d'habitation. Ces dérogations favorisent ainsi la pluriactivité.

Et attention, les sanctions sont lourdes : outre la nullité de l'opération, l'exploitant qui procède à une cession de bail ou à une sous-location prohibée encourt la résiliation de son bail ou, à tout le moins, le refus de son renouvellement par le bailleur. Sans compter le versement de dommages-intérêts à ce dernier pour le préjudice qu'il subit en raison de l'inexécution du bail.

Les exceptions : les cessions de bail autorisées

Fort heureusement, des exceptions au principe d'interdiction des cessions du bail rural sont prévues. Elles concernent les cessions opérées dans le cadre familial et celles consenties au profit d'une société.

Cession du bail aux enfants ou au conjoint du locataire

Pour faciliter la transmission familiale des exploitations agricoles, notamment lors du départ à la retraite de l'exploitant, la cession du bail rural au profit des descendants (enfants, petits-enfants) ayant atteint l'âge de la majorité ou du conjoint (ou du partenaire de Pacs) du locataire est autorisée.

Mais cette opération ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable du bailleur. À défaut d'accord de celui-ci, l'autorisation peut être accordée par le tribunal paritaire des baux ruraux. Et attention, une cession de bail opérée sans autorisation préalable encourrait les sanctions énumérées ci-dessus.

Autre condition pour pouvoir bénéficier de la cession du bail, le descendant ou le conjoint du locataire doivent être en règle au regard de la réglementation relative au contrôle des structures des exploitations agricoles. Ils doivent donc, le cas échéant, obtenir une autorisation administrative d'exploiter. Si tel n'est pas le cas, le bailleur est en droit de s'opposer à la cession pour ce motif. Et s'il est saisi, le tribunal ne peut que refuser le transfert du bail.

Un projet de cession de bail peut également capoter pour d'autres raisons. En effet, à l'appui de sa décision de refus d'autoriser la cession du bail, le bailleur peut légitimement faire valoir que le locataire n'a pas eu un comportement irréprochable (non-respect de ses obligations contractuelles,

par exemple des retards dans le paiement des fermages ou un mauvais entretien du fonds loué) ou que le candidat à la cession ne dispose pas de l'aptitude professionnelle requise ou des moyens matériels et financiers suffisants pour assurer l'exploitation des terres louées dans de bonnes conditions. Lorsqu'ils sont appelés à statuer, les juges apprécient la situation au cas par cas...

À noter que la cession du bail ne peut avoir lieu au profit du conjoint du locataire que si celui-ci participe, même à temps partiel seulement, à l'exploitation des terres louées.

À noter : à condition d'obtenir l'autorisation du bailleur ou, à défaut, celle du tribunal paritaire, l'exploitant locataire a le droit d'associer à son bail en qualité de colocataire son conjoint (ou son partenaire de Pacs) lorsqu'il participe à l'exploitation ou un descendant majeur.

Par ailleurs, lorsque l'un des conjoints cotitulaires du bail cesse de participer à l'exploitation (divorce, retraite...), l'autre, qui continue à exploiter, doit demander au bailleur, dans les 3 mois qui suivent cette cessation d'activité, que le bail puisse se poursuivre à son seul nom. S'il veut s'y opposer, ce dernier doit alors, dans les 2 mois, saisir le tribunal paritaire, lequel autorisera ou non l'opération.

Apport ou mise à disposition du bail à une société

Très nombreux sont les exploitants qui décident d'exercer leur activité dans le cadre d'une société. Pour faciliter le recours à ce mode d'exploitation, la cession de son bail rural par un exploitant à une société est juridiquement possible. Mais là encore, un certain nombre de conditions doivent être respectées.

Ainsi, l'exploitant locataire peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement d'exploitants (Gaec) ou de propriétaires (GFA), la société ou le groupement devenant alors seul titulaire du bail. Mais cet apport n'est possible qu'avec l'accord

préalable du bailleur. À défaut, il s'agirait d'une cession de bail interdite. Et impossible ici de pallier le refus du bailleur en demandant l'autorisation du juge.

L'exploitant locataire qui envisage de céder son bail à une société doit également recueillir le consentement exprès de son conjoint lorsque celui-ci participe aux travaux de l'exploitation. À défaut, l'apport du bail risquerait d'être annulé.

Une autre solution, souvent préférée car plus simple, consiste pour l'exploitant à mettre son bail à la disposition de la société qui exploitera les terres louées. Ce dernier, qui reste titulaire du bail, doit simplement en informer le bailleur. Mais attention, une mise à disposition n'est valable que si le locataire est associé dans la société et qu'il se consacre à l'exploitation des biens loués.

© 2020 Les Echos Publishing