

Conflit de baux ruraux dans le temps : quel locataire l'emporte ?



© 2024 Les Echos Publishing

Lorsqu'un propriétaire a consenti successivement des baux sous seing privé sur une même parcelle à deux exploitants différents, celui qui a la priorité du bail est celui dont le titre a date certaine, sauf s'il avait eu connaissance, à la date de la signature de ce bail, de l'existence du bail consenti antérieurement.

Application de cette règle a été faite dans une affaire où un propriétaire avait successivement consenti à deux exploitants deux baux sur une même parcelle (cette situation venait du fait que la parcelle appartenait à plusieurs propriétaires indivis qui, manifestement, ne s'entendaient pas). Alors que le premier locataire en date avait commencé à l'exploiter, un second avait fait valoir qu'un bail venait de lui être consenti sur cette même parcelle.

Date certaine du bail mais bonne foi du locataire

Saisie du litige, la Cour de cassation a considéré que le second bail, dont le titre avait date certaine car il avait été enregistré, devait l'emporter sur le premier qui, lui, n'avait pas date certaine, faute de l'avoir été. Mais

attention, encore faut-il, a-t-elle indiqué, que le locataire dont le bail avait date certaine ait été de bonne foi, autrement dit qu'il n'ait pas eu connaissance de l'occupation antérieure de la parcelle par le premier locataire lorsqu'il avait signé le bail. La Cour de cassation a donc censuré l'arrêt de la cour d'appel, laquelle avait donné raison au second locataire en date mais sans avoir recherché s'il était de bonne foi.

Notre Conseil : l'exploitant qui signe un bail rural consenti par acte sous seing privé doit prendre soin de le faire enregistrer pour lui conférer date certaine. Il évitera ainsi d'entrer en conflit avec un autre exploitant qui prétendrait être titulaire d'un bail sur les mêmes parcelles.

[Cassation civile 3e, 12 septembre 2024, n° 22-17070](#)

© 2024 Les Echos Publishing