

La résiliation de plein droit d'un bail rural environnemental



© 2024 Les Echos Publishing

En présence d'un bail rural classique, le bailleur qui entend obtenir la résiliation du contrat pour manquement du locataire à des engagements environnementaux (interdiction de supprimer les haies, de retourner certaines parcelles...) doit démontrer que ces manquements constituent des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds agricole.

En revanche, si le bail rural est un bail environnemental, le bailleur peut se contenter de prouver que le locataire n'a pas respecté les engagements environnementaux stipulés dans le contrat, sans avoir besoin de démontrer que ces agissements fautifs ont été de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Tel a été le cas d'un locataire qui avait manqué à ses obligations, inscrites dans un bail environnemental conclu avec une commune et portant sur des terres affectées à la culture de l'immortelle et des oliviers, de débroussailler certaines parcelles, de ne pas pratiquer l'écobuage et de ne pas couper les espèces d'arbres typiques conférant au site son aspect paysager caractéristique. Rendue récemment par la Cour de cassation, cette décision mérite d'être signalée car c'est la première fois que les juges ont eu l'occasion d'appliquer cette règle de résiliation de plein droit qui caractérise les

baux environnementaux.

Rappel : les engagements environnementaux pouvant être stipulés dans un bail environnemental doivent faire partie de ceux listés par le Code rural (art. R 411-9-11-1).

[Cassation civile 3e, 30 novembre 2023, n° 22-19016](#)

© 2024 Les Echos Publishing