

Mise à disposition à une société de terres agricoles louées : gare aux conditions requises !



© 2021 Les Echos Publishing

Très souvent, les exploitants agricoles qui exercent leur activité en société mettent à la disposition de celle-ci les terres et bâtiments dont ils sont locataires. Ce qui permet juridiquement à la société d'exploiter ces terres sans en devenir elle-même locataire, les associés concernés demeurant seuls titulaires des baux.

Ces derniers doivent donc continuer à respecter leurs obligations de locataires à l'égard de leurs bailleurs respectifs. À ce titre, ils sont tenus d'exercer effectivement l'activité agricole au sein de la société et d'en être associés. À défaut, le bailleur concerné serait en droit de demander la résiliation du bail.

C'est ce que les juges ont réaffirmé dans une affaire où deux époux avaient mis les terres dont ils étaient locataires à la disposition d'une EARL. Or le mari, qui se trouvait dans l'incapacité physique d'exploiter, n'avait pas intégré l'EARL. Pour cette raison, le bailleur avait agi en justice afin de faire résilier le bail en invoquant une cession de bail prohibée. Et il a obtenu gain de cause. En effet, les juges ont considéré qu'en n'ayant jamais été associé de l'EARL,

l'intéressé avait manqué à son obligation d'exploiter personnellement les terres louées si bien qu'il devait être considéré comme ayant procédé à une cession de bail prohibée. Et peu importe, selon les juges, que l'épouse ait toujours été associé exploitante de l'EARL. Sévère !

À noter : jusqu'alors, les juges considéraient plutôt que la résiliation du bail ne pouvait être prononcée que si le manquement de l'un des colocataires aux règles de la mise à disposition (participation à la mise en valeur des biens loués, qualité d'associé dans la société) lui avait causé un préjudice. Préjudice, au demeurant, difficile à démontrer par le bailleur dès lors que l'exploitation des terres louées, de même que le paiement du fermage, sont assurés par les autres locataires.

[Cassation civile 3e, 21 janvier 2021, n° 19-24520](#)

© 2021 Les Echos Publishing