

Mise à disposition à une société de terres agricoles louées : il faut les exploiter !



© 2023 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, et ce sans même que le manquement du locataire à cette obligation lui ait causé un préjudice.

C'est ce que les juges ont réaffirmé dans une affaire où l'exploitant locataire de parcelles agricoles les avait mises à disposition d'une EARL dont il était l'un des associés avec sa fille. Ce dernier ayant pris sa retraite, le bailleur avait demandé en justice la résiliation du bail au motif qu'il ne participait plus aux travaux de l'exploitation, ce qui

constituait une cession de bail illicite.

Les juges ont donné gain de cause au bailleur. En effet, ils ont déclaré que le locataire qui, après avoir mis le bien loué à la disposition d'une société, ne participe plus aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation, abandonne la jouissance du bien loué à cette société et procède ainsi à une cession prohibée du droit au bail à son profit. Et que dans ce cas, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail sans être tenu de démontrer un préjudice.

[Cassation civile 3e, 12 octobre 2023, n° 21-20212](#)

© 2023 Les Echos Publishing