

Mise à disposition d'une société de parcelles agricoles louées : il faut les exploiter !



© 2025 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.

Le locataire qui a mis des terres louées à la disposition d'une société doit donc continuer à remplir ses obligations de locataire à l'égard de son bailleur. À ce titre, il est tenu d'exercer effectivement l'activité agricole au sein de la société et d'en être associé. À défaut, le bailleur serait en droit de demander la résiliation du bail pour ce motif. Mais attention, il convient désormais de distinguer deux cas de figure :

- s'il s'avère que le locataire ne participe pas personnellement à l'exploitation des terres louées ni dans la société bénéficiaire de la mise à disposition ni en dehors de celle-ci, la résiliation du bail sera alors automatiquement prononcée. Car dans ce cas, le locataire est réputé avoir cédé irrégulièrement son bail à la société ;

– si le locataire participe personnellement à l'exploitation des terres louées mais en dehors de la société bénéficiaire de la mise à disposition, la résiliation du bail ne sera prononcée que si cette exploitation à l'extérieur de la société a causé un préjudice au bailleur.

Ce sont les principes que la Cour de cassation a clairement posés dans une affaire récente.

La participation du locataire à l'exploitation des terres louées

Dans cette affaire, deux exploitants colocataires de parcelles agricoles les avaient mises à la disposition d'une société. Quelques années plus tard, ils avaient informé le bailleur du départ à la retraite de l'un d'eux. Ce dernier s'était alors opposé à ce que le bail se poursuive par le seul locataire restant. Et il avait, de surcroît, demandé en justice la résiliation de ce bail, invoquant le fait que les locataires n'étaient plus associés dans la société à la disposition de laquelle ils avaient mis les parcelles louées. En effet, les deux locataires étaient, en réalité, associés d'une société qui était elle-même associée de la société bénéficiaire de la mise à disposition.

Saisie du litige, la cour d'appel avait prononcé la résiliation du bail, estimant qu'il avait été irrégulièrement cédé à la société. Mais la Cour de cassation a censuré cette décision. En effet, elle a constaté que les locataires participaient effectivement à l'exploitation des parcelles mises à disposition mais en dehors de la société bénéficiaire de la mise à disposition, en l'occurrence dans le cadre d'une société elle-même associée de la société bénéficiaire de la mise à disposition. Elle en a conclu que la résiliation du bail ne pouvait être prononcée que si le bailleur apportait la preuve que cette situation lui avait causé un préjudice.

[Cassation civile 3e, 26 septembre 2024, n° 23-12967](#)

© 2025 Les Echos Publishing