

Mise à disposition d'une société de terres agricoles louées : gare à l'information du bailleur !



© 2023 Les Echos Publishing

Lorsqu'un exploitant agricole met les terres qu'il loue à la disposition d'une société, il est tenu d'en informer le bailleur, par lettre recommandée, dans les 2 mois qui suivent la réalisation de l'opération.

Précision : l'avis adressé au bailleur doit mentionner le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition.

Sachant que la sanction encourue par l'exploitant qui s'abstient d'envoyer cet avis à son bailleur est peu dissuasive. En effet, si la résiliation de son bail est encourue dans ce cas, ce n'est que s'il n'adresse pas cet avis au bailleur dans l'année qui suit la mise en demeure envoyée par ce dernier et si ce manquement entraîne un préjudice pour le bailleur. Autant dire qu'il y a très peu de chances qu'elle soit prononcée...

Mais attention, car les juges viennent de considérer que le défaut d'information du bailleur quant à la mise des terres louées à la disposition d'une société constitue un manquement de l'exploitant locataire à ses obligations, ce qui le prive

du droit de céder son bail. Car, ont-ils rappelé, la faculté de céder le bail est réservée au locataire de bonne foi, c'est-à-dire à celui qui s'est acquitté de toutes les obligations résultant de son bail.

Dans cette affaire, un agriculteur avait mis les terres qu'il louait à la disposition d'une société dans laquelle il entendait exercer son activité sans en avoir avisé le bailleur. Plusieurs années après, lorsqu'il avait demandé au bailleur l'autorisation de céder son bail à son fils, ce dernier avait refusé. En effet, selon lui, l'exploitant devait être déchu de son droit de céder son bail en raison du manquement qu'il avait commis de ne pas l'avoir informé en son temps de la mise à disposition. Les juges lui ont donc donné raison.

À noter : dans cette affaire, l'argument selon lequel le manquement du locataire à son obligation d'information du bailleur n'aurait causé aucun préjudice à ce dernier n'a pas été pris en compte par les juges.

[Cassation civile 3e, 26 octobre 2022, n° 21-17886](#)

© 2022 Les Echos Publishing