

Quand un bail rural est consenti sans l'accord du nu-propriétaire



© 2024 Les Echos Publishing

L'usufruitier de terres agricoles ne peut pas consentir seul un bail rural sur ces terres. Il doit obtenir l'accord du nu-propriétaire pour pouvoir le faire. À défaut, ce dernier serait en droit de demander en justice l'annulation du bail.

Et lorsqu'il est annulé, un bail rural est censé n'avoir jamais été existé, ce qui a pour effet de remettre les parties dans la situation initiale. Mais cette règle emporte une grave conséquence pour l'exploitant locataire qui n'est alors pas en droit de prétendre, en fin de bail, à une indemnité au titre des améliorations qu'il a apportées au fonds loué !

C'est ce que les juges ont décidé dans l'affaire récente suivante. Des époux propriétaires avaient donné la nue-propriété de parcelles agricoles à leur fils, puis les avaient louées à un Gaec sans avoir pris soin de recueillir l'accord du fils. Après le décès des parents, le fils avait agi en justice pour obtenir l'annulation du bail. Le Gaec avait alors demandé, à titre subsidiaire, la désignation d'un expert en vue d'établir un compte de sortie de ferme entre les parties et de percevoir une indemnité en fin de bail au titre des améliorations qu'il avait apportées. Mais sa demande a été rejetée car le bail avait été annulé.

[Cassation civile 3e, 11 juillet 2024, n° 23-11688](#)

© 2024 Les Echos Publishing