

Quand un prêt à usage est requalifié en bail rural



© 2023 Les Echos Publishing

Parce qu'il ne donne lieu à aucune contrepartie financière, le prêt à usage de parcelles agricoles n'est pas soumis au statut du fermage. Mais attention, dès lors qu'une contrepartie est mise à la charge de l'occupant des parcelles, la convention risque d'être requalifiée en bail rural. Et si cette requalification emporte des conséquences bénéfiques pour ce dernier, qui acquiert alors la qualité de fermier et tous les droits et avantages qu'elle confère (droit au renouvellement du bail, droit de céder le bail, indemnité en fin de bail, etc.), elle peut également avoir des effets négatifs pour lui...

Ainsi, dans une affaire récente, un prêt à usage portant sur des parcelles de terre avait été conclu entre leur propriétaire et un agriculteur. Ce contrat prévoyant qu'il devait assumer seul la charge des impôts fonciers sur ces parcelles, l'agriculteur avait obtenu en justice sa requalification en bail rural.

Du coup, le bailleur avait délivré au locataire une mise en demeure de payer les fermages échus depuis la conclusion de la convention conclue avec lui. Le locataire n'ayant pas donné suite à cette mise en demeure dans le délai de 3 mois imparti par la loi, le bailleur avait saisi le tribunal paritaire des baux ruraux d'une action en résiliation du bail. Et il a obtenu gain de cause, les juges ayant condamné le locataire à payer les arriérés de fermages et prononcé la résiliation. Tel

est pris qui croyait prendre...

Précision : dans le respect des règles de la prescription, le bailleur avait demandé le paiement des fermages dans les 5 ans qui avaient suivi la décision ayant requalifié la convention en bail rural.

[Cassation civile 3e, 15 juin 2023, n° 21-14204](#)

© 2023 Les Echos Publishing