

Renouvellement du bail rural : gare au respect du contrôle des structures !



© 2021 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bail rural arrive à expiration, l'exploitant locataire a droit, en principe, au renouvellement automatique de celui-ci. Toutefois, le bailleur peut, dans certains cas, s'opposer au renouvellement du bail. Tel est le cas :

- lorsque le locataire a atteint l'âge de la retraite ;
- lorsque le bailleur entend exercer son droit de reprise pour exploiter les terres louées ou pour les faire exploiter par un membre de sa famille ;
- lorsqu'il invoque un motif grave à l'encontre du locataire de la même nature que ceux pouvant justifier la résiliation du bail (défaut de paiement du fermage, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds...).

Et les juges considèrent également que le bailleur est en droit de faire obstacle au renouvellement du bail lorsque le locataire (ou, dans l'hypothèse où les terres louées sont exploitées dans le cadre d'une société, lorsque la société) n'est pas en règle avec le contrôle des structures. C'est ce qu'ils viennent de réaffirmer dans l'affaire récente suivante. Un bail rural à long terme avait été consenti à un exploitant agricole. Par la suite, ce dernier avait constitué un Gaec avec son fils, Gaec à la disposition duquel il avait mis les

terres louées. Quelque temps avant l'expiration du bail, le bailleur avait envoyé un congé au locataire pour s'opposer au renouvellement, faisant valoir un manquement à la réglementation du contrôle des structures. Ce dernier avait alors saisi la justice pour demander l'annulation du congé. En effet, selon lui, le bailleur ne pouvait pas s'opposer au renouvellement du bail pour ce motif car rien ne venait démontrer qu'il (le locataire) se trouvait dans une situation nécessitant une autorisation administrative d'exploiter. Les juges lui avaient donné raison.

La société doit être en règle

Mais la Cour de cassation, saisie à son tour du litige, n'a pas été de cet avis. Car lorsque le locataire a, au cours du bail, mis les terres louées à la disposition d'une société, il ne peut prétendre au renouvellement de ce bail que si cette dernière est en règle avec le contrôle des structures. Si une autorisation d'exploiter est requise, c'est la société qui doit obtenir cette autorisation. Dans cette affaire, les juges auraient donc dû rechercher si tel était le cas. Faute d'avoir procédé à cette recherche, ils ne pouvaient pas d'emblée annuler le congé délivré par le bailleur.

[Cassation civile 3e, 1er avril 2021, n° 19-25078](#)

© 2021 Les Echos Publishing