

INTRODUCTION :

Pendant très longtemps pour encadrer l'agriculture, il y avait un cadre juridique essentiel : le Code civil. Assez vite, apparition des usages locaux, plus ou moins codifiés. Ça n'a pas suffi car aujourd'hui, exploiter de la terre n'est pas une opération simple. Parce qu'il faut des gros volumes (= superficie importante), du mobilier (au sens large, appelé en droit rural le cheptel vif = animaux, et le cheptel mort = le matériel), du personnel, des moyens financiers, des autorisations administratives.

Le droit rural est un droit récent et schématiquement le découpage est la seconde Guerre Mondiale : de la Révolution à la 2^e Guerre Mondiale, c'est le Code civil et les usages locaux, pas de droit rural autonome. Le Code civil a quand même intégré des choses spécifiques au rural.

Ex : L'**attribution préférentielle** c'est-à-dire qu'à la Révolution on a prévu l'égalité successorale, ce qui n'était pas satisfaisant car la division des terres les rendait non viables, donc création de l'attribution préférentielle qui permet à un héritier qui souhaite poursuivre l'activité agricole de se faire attribuer un droit préférentiel d'exploitation des terres. En contrepartie, celui qui exploite doit verser une soulte aux autres héritiers pour les dédommager de la différence dans la succession.

Ex 2 : En 1939 on insère dans le Code civil le **salaires différés** : lorsqu'un descendant de l'exploitant a travaillé de manière désintéressée sur l'exploitation, il peut dans la limite de 10 ans réclamer lors de la succession de l'exploitant agricole le versement d'une créance de salaires différés.

2^e Guerre Mondiale : temps fort car besoin de nourrir la population. 1945 : on met en place le statut du fermage et du métayage (pierre angulaire du droit rural). On ressent la nécessité de protéger le locataire, l'exploitant agricole. Cette nécessité se fait ressentir car avant le Code civil n'encadrait pas assez le louage de choses. Il n'y avait pas de limite de durée, de prix, de conditions... Le contrat était souvent déséquilibré. Ce statut se trouve au Livre IV, articles L411-1 et suivants : il est bien vécu côté locataire mais mal vécu du côté des propriétaires. Une fois que le statut est apparu il encadre le louage des biens ruraux, création du bail rural. Le bail rural a une durée minimum de 9 ans, il a un prix encadré, le locataire a droit au renouvellement de manière automatique...

Le véritable accélérateur c'est 1960 où on va prendre sur le plan national une loi d'orientation agricole : **loi du 5/08/1960**, complétée par la loi du 8/08/1962. Véritable tournant car on constate un changement de terminologie : jusqu'à maintenant on parlait de droit agraire (*agraria* = sol) car ce qui comptait à cette époque c'était d'avoir accès au sol. A partir de 60, puisqu'on veut produire beaucoup pour se remettre de la guerre, le sol n'est plus le seul élément, on parle donc de droit rural (le sol et de tout ce qui va avec).

La terminologie a sans doute changé récemment : droit de l'activité agricole et de l'espace rural. On impose une politique agricole. Technique jamais remise en cause depuis. Loi tous les 20 ans puis accéléré récemment pour dicter la politique voulue dans le secteur agricole. Ce qui est voulu c'est une exploitation agricole de type familial à responsabilité personnelle (agriculteur responsable de ses actes). Modèle conservé jusqu'à la loi d'orientation du 5/01/2006. Le modèle mis en place est l'entreprise agricole.

En 1960, on crée un modèle et on fixe les objectifs : favoriser l'installation des jeunes, développement du matériel agricole.

On donne des outils juridiques.

La technique utilisée est de mettre en place des outils soit à caractère incitatif, soit à caractère coercitifs.

Ex de **moyens incitatifs** : **indemnité viagère de départ** pour favoriser l'installation des jeunes : ça signifie que les agriculteurs s'ils partent, toucheront une somme sans avoir d'activité professionnelle avant de toucher la retraite, aujourd'hui supprimé au profit de la préretraite. Prêts bonifiés dans le même but de favorisation de l'installation des jeunes, c'est-à-dire que les intérêts sont souvent pris en charge par l'Etat.

Ex de **moyens coercitifs** : **la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural)**. Créé par les lois d'orientations de 60 et 62, au départ c'est une société anonyme qui est investie de mission de service public. C'est un acteur pour favoriser l'installation des jeunes, l'agrandissement des exploitations, l'amélioration des conditions d'exploitation. Champ d'application de la SAFER : elle intervient sur toutes les mutations de propriété des biens (bâti ou non bâti) à vocation agricole et à caractère onéreux (ex : vente, échange, apport en société). Il faut les moyens d'agir : la SAFER peut acquérir l'exploitation par acquisition amiable, elle la revendra pour la mission de service public, le droit de préemption (un agriculteur voulait vendre son exploitation à une personne en particulier et la SAFER qui doit être informée de cette transaction préfère l'acquérir dans sa mission de service public, elle peut négocier le prix et ainsi vente de l'exploitation moins cher + si refus de vente à la SAFER, pas possible de vendre à l'autre exploitant). Projet de vente doit être notifié à la SAFER, elle dispose de 2 mois pour répondre, son silence valant refus de préempter. Le seul qui peut notifier à la SAFER est le notaire. Conséquences si le droit de préemption n'est pas respecté : la vente sera nulle et de nul effet. Loi d'orientation de 1999 a prévu pour les SAFER les promesses de vente consenties à la SAFER avec faculté de substitution. A partir de 60, il faut produire plus donc pression sur le foncier, la SAFER est arrivée au moment où elle a pu jouer un rôle d'arbitre, elle régulait les prix. Ceci a marché jusque dans les années 75. Puis situation de tassement, les objectifs ont été atteints, forte production. Difficultés financières de la SAFER car ne pouvait plus revendre les terres achetées alors qu'elle a 5 ans pour revendre. Elle risque de revendre à perte. Les SAFER se sont rassemblées. En 1999 création de cet outil, l'intérêt est que la SAFER se fait consentir une promesse de vente. L'intérêt de la faculté de substitution est que la SAFER va se mettre en quête d'un acheteur qui correspond aux objectifs. Une fois trouvé, elle lève l'option et la vente a lieu entre l'exploitant initial et l'agriculteur trouvé par la SAFER. Ceci évite 2 transactions et la SAFER n'a pas à sortir d'argent en revanche elle prend une commission de quelques % sur le prix de vente.

(Mutation de propriété immobilière + baux de plus de 12 ans : publicité foncière, seul le notaire peut faire cette publicité. La vente n'est pas un acte à caractère solennel = pas de formalisme imposé à peine de validité mais publicité est indispensable pour l'opposabilité aux tiers.

Bail cessible est un bail rural à caractère solennel : s'il n'y a pas de notaire acte non valable.

Autres actes solennels nécessitant l'intervention d'un notaire : libéralités.)

2° **instrument coercitif** créé en 60 - 62, qui s'appelle à l'époque cumul et réunion d'exploitation, appelé aujourd'hui, depuis 1984, le **contrôle des structures**. Le contrôle des structures intervient lorsqu'il y a des mutations de jouissance du foncier, autrement dit un changement d'exploitant. Idée : on veut des exploitations de type

familial, pas trop grande, on veut installer des jeunes, donc le contrôle des structures s'applique en cas d'installation, d'agrandissement et en cas de réunion d'exploitation. L'exploitation des terres n'est pas libre. Dès l'exploitation il faut être en conformité avec le contrôle des structures. 3 catégories d'opérations : opérations soumises à autorisation (du préfet du département), opérations soumises à déclaration, opérations libres. La difficulté est que le Code rural définit les opérations soumises à autorisation, il envisage les opérations soumises à simple déclaration mais ne dit rien sur les opérations libres. La validité du bail dépend du respect du contrôle des structures.

Structure : qu'est ce qui fait qu'on est soumis au contrôle des structures : il faut faire attention à la superficie des biens et aux qualités de la personne. Les biens car pour chaque département il existe un SDDS (Schéma Directeur Départemental des Structures). Ce schéma fixe un seuil. Il faut aussi faire attention à la superficie de l'exploitation démembrée : si l'exploitation descend en dessous d'un certain seuil de démembrement, l'exploitation peut devenir non viable c'est pourquoi cette opération sera soumise à une autorisation.

Il faut faire attention aux personnes : sa compétence (pour être un bon agriculteur, il faut être compétent = avoir les diplômes nécessaires, expérience significative, s'il n'est pas compétent, nécessité d'une autorisation), son âge (si trop vieux : autorisation), ses revenus (si trop riche : autorisation).

Opérations de déclaration : si l'opération se fait dans un cadre familial, c'est une simple déclaration.

Risque si pas fait : bail nul (conséquence : locataire est en fait occupant sans titre donc aucun droit), sanction économique : non perception des aides, sanction administrative : le préfet peut mettre une condamnation financière de 900€ par hectare par année tant qu'il n'est pas en conformité.

Les agriculteurs ont été bons élèves, donc on se retrouve en situation de surproduction. Il va donc falloir réagir. Nouvelle loi d'orientation 9/07/1980, on garde le modèle familial, on inverse les objectifs : mise en avant du développement de l'exploitation agricole. On passe l'installation des jeunes au deuxième plan car cet objectif est rempli. On garde les mêmes outils.

1981 : bouleversement : changement de majorité politique, gauche au pouvoir, donc volonté d'intervenir sur le plan agricole. La donnée la plus importante est surtout la situation communautaire : on constate sur le plan communautaire que le marché commun a été créé en 1957, la première stratégie commune adoptée en 1962 a été la PAC avec 2 outils :

- Les OCM (Organisations Communes de Marché) : l'idée est de réglementer par type de produit.
- L'instrument financier qui s'appelle à l'époque le FEOGA (Fonds Européen d'Orientation et de Garanties Agricoles) : après la 2^e Guerre Mondiale, l'UE cherche à ce que les agriculteurs produisent beaucoup et l'UE s'engage à les acheter à prix élevé. Ça a marché jusqu'à ce qu'on se trouve dans une situation d'excédent. L'UE stockait les produits qu'elle achetait. Donc l'UE a fait 2 choses : elle a mis en place des moyens incitatifs (ex : l'aide au retrait des terres arables c'est-à-dire les terres qu'on utilise pour la culture de céréales), ça ne fonctionne pas donc mise en place de moyens coercitifs (ex : contingentement de la production avec les quotas laitiers : l'idée est qu'à chaque agriculteur qui produit du lait on lui attribue un quota, conséquence : jusqu'à ce quota il est tranquille mais s'il le dépasse le litre est frappé d'une pénalité financière).

1992 : réforme de la PAC. L'idée est de ne plus garantir totalement les prix mais de garantir partiellement l'achat des produits à prix intéressant et à côté mise en place d'aides compensatoires au revenu + l'agriculteur devra produire mieux c'est-à-dire plus respectueux de l'environnement et produits de qualité (agriculture biologique consacrée sur le plan communautaire, appellations d'origine protégée, indications géographiques protégées, spécialité traditionnelle garantie).

Loi de 1999 : nouvelle loi d'orientation agricole. On garde le modèle familial mais on dit qu'il faut une agriculture plus respectueuse de l'environnement et une agriculture de qualité : traduction dans la loi française des impératifs communautaires. Mise en place du CTE (Contrat Territorial d'Exploitation) remplacé en 2004 par le CAD (Contrat d'Agriculture Durable) et maintenant on parle souvent de MAE (Mesure Agro Environnementale). Idée : en 1999 à l'échelle de l'Union Européenne la PAC s'est enrichi d'un 2° pilier. La PAC fonctionnait sur le pilier de l'aide à la production. 2° pilier : pilier développement durable. Instrument : FEDER (Fonds Européen du Développement Rural). Problème : mettre de l'argent dans ce second pilier. Idée : mettre en place une modulation des aides : on prélève une partie des aides du premier pilier, et ce qu'on ne verse pas dans le cadre du 1° pilier, on le mettra dans le 2°. Mais cette modulation est prévue facultativement. Les Etats ne sont pas obligés. La France décide de mettre en place la modulation mais ça n'a pas fonctionné jusqu'au bout. CONSEQUENCE : quand les pays ont essayé ça n'a pas marché et les autres n'ont pas essayé. Donc ce pilier existe mais n'est pas utilisé.

L'environnement va monter en puissance quoi qu'il arrive. Solution : réforme de la PAC en 2003, un des effets est la modulation des aides obligatoire (plus facultative) : 5% prélevés à chaque agriculteur. Révision très récente : la modulation à 10% voire plus à l'avenir.

Bilan de santé de la PAC fin 2008, régime de 2003 a un peu évolué confirmant l'aspect environnemental.

Loi du 3/08/2009 GRENEL 1 : loi d'objectif dans laquelle on annonce ce qui doit être fait. On retrouve la préservation de l'environnement, des sols, des ressources en eau et le développement des énergies renouvelables (pour l'agriculture ça concerna la biomasse : utilisation de produits ou de sous-produits pour produire de l'énergie ; l'éolien ; le photovoltaïque).

Au niveau national, après la loi de 1999, loi du 5/01/2006 : changement de modèle, le terme d'exploitation familiale n'est pas cité dans le texte, le nouveau modèle devient l'entreprise agricole. Incidence : dans la loi on trouve la création du fonds agricole. On créé aussi le bail rural cessible. Un paradoxe : alors qu'on est dans la promotion d'entreprise agricole libérale, on garde 2 outils : la SAFER et le contrôle des structures. C'est paradoxal car le changement de modèle entraîne une compétition.

Il ressort de tout ça le caractère particulier du droit rural qui peut faire aussi bien son attrait que sa difficulté : droit venant du droit civil puis il s'est créé un droit autonome mais qui tend aujourd'hui à ressembler de plus en plus au droit commercial.

2° particularité : c'est un droit qui est à la croisée des chemins car au départ il était exclusivement privatiste, et aujourd'hui il s'est largement publicisé (ex : respect du droit de l'environnement, nécessité d'autorisations administratives)

Autre difficulté : c'est un droit national mais de moins en moins pour devenir supranational voire international (est apparu en 1995 l'OMC : incidence sur le droit rural).

Dernier attrait du droit rural : c'est un droit qui descend en dessous l'échelon national : en droit rural pour bon nombre de matières il faut en plus des lois de la République des textes à caractère territoriaux pour appliquer le droit rural.

La situation de l'exploitation des terres en France :

Il y a un siècle la situation juridique des exploitants était celle de propriétaire = **faire valoir direct**. Aujourd'hui la situation a changé : **faire valoir indirect** = qualité de locataire de l'exploitant. **Faire valoir mixte** = l'exploitant est à la fois propriétaire de certaines terres et locataire du surplus. Aujourd'hui, ce qui domine c'est le faire valoir indirect : 75% des terres en France sont exploitées selon ce mode. Avec quasiment un découpage de la France : au sud de la France domine encore le faire valoir direct, propriétés de petite taille et mises en valeur par leurs propriétaires. En revanche, au nord, ce sont essentiellement des locataires qui exploitent. Raison : augmentation de la taille des exploitations, diminution du nombre d'exploitants, augmentation du prix des terres. En France, une exploitation a en moyenne 8 bailleurs.

Le statut du fermage et du métayage gère cet aspect du droit rural.

LE BAIL RURAL

Le statut du fermage est très majoritairement d'OP.

CHAPITRE 1 : LA DEFINITION DU BAIL RURAL ET LE CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DES BAUX RURAUX :

Section 1 : Définition et caractère du bail rural :

Définition : Article L411-1 : « Le bail rural c'est toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue d'y exercer l'activité agricole au sens de l'article L311-1. Sous les réserves énumérées à l'article L411-2. »

Mise à disposition = on offre la jouissance du bien à quelqu'un.

A titre onéreux = caractère d'une location, si c'est dépourvu de caractère onéreux c'est une mise à disposition à titre gratuit appelée le prêt à usage. Caractère onéreux = contrepartie financière, mise à disposition contre une somme d'argent / ça peut aussi être une contrepartie en nature (= métayage : partage des récoltes de l'exploitation, pas forcément des récoltes, ça peut être n'importe quel bien).

Un immeuble à usage agricole = pour que ce soit un bail rural il faut que la mise à disposition porte sur un immeuble (immeuble bâti ou non bâti) qui ait un usage agricole.

En vue d'y exercer l'activité agricole = si l'immeuble n'est pas utilisé à l'agriculture, le bail ne sera pas un bail rural.

Article L311-1 : définition apparue en 1988 enrichie au fil du temps : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. » (définition initiale de 1988 = activité agricole par nature) **« Ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »** (Ce qui

est dans le prolongement de l'acte de production : transformation du produit, vente sur place. Ce qui a pour support l'exploitation : tourisme à la ferme, auberge à la ferme.) « **Les activités de culture marine sont réputées agricoles.** » (Huîtres, moules...) « **Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exclusion des activités de spectacle.** » (L'élevage des chevaux est déjà visé par le début de la définition. La préparation et l'entraînement vise essentiellement les centres équestres. Ça a été ajouté car avant comme ils n'étaient pas considérés comme des activités agricoles, ils étaient considérés comme activité commerciale. Moins intéressant fiscalement. Ils ont donc obtenu la fiscalité agricole ainsi que le droit rural.)

Pour tout ce qui est statut du fermage, on a créé une juridiction spéciale : tribunal paritaire de baux ruraux. Particularité : il est composé à parité égale de représentants des locataires [synonymes : des fermiers, des preneurs en place, des cocontractants] et de représentants des bailleurs et pour présider, un magistrat professionnel qui est le juge d'instance. Difficulté : le magistrat professionnel sort de l'ENM et il n'y a pas de droit rural.

Ne pas confondre le bail rural avec d'autres baux :

- Bail commercial
- Bail professionnel
- Bail à nourriture (= le locataire prend l'engagement personnel de soin et d'aliment vis-à-vis du bailleur)
- Contrat de carrière (= contrat d'extraction de minéraux)

Section 2 : Le champ d'application du statut des baux ruraux :

§1 : Les contrats soumis au statut des baux ruraux :

A l'origine, 3 contrats étaient soumis au statut :

- **Bail à ferme** (contrepartie de la jouissance = financière.)
- **Bail à métayage** appelé aussi **bail à colonat partiel** (article L417-1 et suivants du Code rural : contrepartie de la jouissance = partage entre le bailleur et le locataire tant des produits de l'exploitation que des charges, selon la règle du tiercement c'est-à-dire que le bailleur recevra 1/3 des produits d'exploitation et supportera 1/3 des charges de l'exploitation et le métayer 2/3, 2/3. Incidence : juridiquement les 2 ont la qualité d'exploitants agricoles. Moins d'1% en France. Tombé en désuétude mais les notaires commencent à le repropose car ça permet une retraite agricole, les revenus sont soumis à la fiscalité des bénéficiaires agricoles ce qui est avantageux.)
- **Bail à domaine congéable** appelé aussi **bail à convenant** (article L413-1 et suivants du Code rural : tombé en désuétude puis ressort depuis une dizaine d'années. C'est un bail particulier car le propriétaire confère la jouissance de l'immeuble agricole ainsi qu'un droit réel au locataire c'est-à-dire que le locataire est propriétaire des constructions, édifications, plantations qu'il fera sur le fonds [droit personnel + droit réel temporaire]. Deux baux ont les mêmes vertus : **bail à complant** et **bail emphytéotique** : on en a redécouvert les vertus grâce à une jurisprudence dans les années 90 : en cas de construction faite par le locataire, le bailleur accède automatiquement à la propriété des constructions alors qu'en matière rurale la jurisprudence écartait l'application de cette accession immédiate, on prévoit donc la règle de l'accession différée c'est-à-dire que le bailleur n'aura vocation à devenir propriétaire qu'au terme du bail. Ça a posé problème en matière viticole car pour planter de la vigne il faut être titulaire d'une autorisation administrative. Revirement de jurisprudence en 1998 : la règle de l'accession immédiate prévaut. Conséquence dramatique

pour les locataires. C'est pour ça que ces baux sont de nouveau utilisés pour palier au manque du bail rural.)

On a assimilé à ces 3 contrats, des contrats pour les soumettre au statut :

- Conventions d'occupation précaire sauf exceptions visées à l'article L411-2
- Toute cession exclusive des fruits de l'exploitation qui se répètent (cela vise la vente d'herbe)
- Contrats conclus en vue de la prise en pension d'animaux
- Baux d'élevage concernant les productions hors sol
- Baux de marais salants
- Baux d'étang pour l'élevage piscicole
- Baux d'établissement horticole, culture maraichères, de champignon
- Baux d'élevage apicole (abeilles)

§2 : Les baux partiellement soumis au statut :

- **Baux de petite parcelle** (le Code rural ne définit pas ce qu'est une petite parcelle, ce sont des arrêtés préfectoraux qui les fixent. Pour qu'il soit soumis au statut le bail doit être en dessous du seuil + il ne faut pas que ça constitue un élément essentiel de l'exploitation ou un corps de ferme. Ce n'est soumis que partiellement au statut, ça déroge sur certains points : droit de préemption, durée, prix du fermage.)
- **Conventions d'occupation précaire listées à l'article L411-2** : les conventions d'occupation précaire passées en vue de la mise en valeur des biens compris dans une succession dès lors que l'instance est en cours ou que le maintien dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire (ça déroge sur la durée, droit au renouvellement, droit de préemption) ; les conventions d'occupation précaire tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination agricole doit être prochainement changée ; les conventions à caractère pastoral ou conventions pluriannuelle de pâturage.
- **Baux conclus par les SAFER** (ça ne déroge pas sur le prix, ça déroge sur le droit de préemption, la durée, le droit de renouvellement)
- **Baux consentis suite à une procédure collective** (redressement judiciaire notamment)

§3 : Les baux non régis par le statut :

- **Le bail à cheptel** : location d'un fonds de bétail à charge pour le tiers de s'occuper des animaux. Articles 1800 à 1831 du Code civil. Liberté contractuelle. Dans la pratique on voit le bail à cheptel accompagné d'une vente d'herbe, ceci peut ressembler à un bail rural soumis au statut, risque de requalification.
- **Le bail à complant** : régit par les articles L441-1 à L441-13 du Code rural. On le rencontre uniquement dans les régions viticoles car comme son nom l'indique il a pour but de complanter de la vigne (obligation envers le locataire de planter). Sa particularité est qu'il aboutit à une dissociation de la propriété avec d'un côté celle du bailleur qui porte sur le sol et la propriété du locataire appelé le complanteur qui a la propriété de ce qui est sur le sol. Il peut être librement cédé (ce bail a un aspect droit réel).
- **Le bail emphytéotique** : articles L451-1 à L451-14 du Code rural. Il est caractérisé par sa durée : la durée minimum est d'au moins 18 ans jusqu'à 99 ans. C'est un contrat qui concède un droit réel sur la chose avec la conséquence que tout ce que le locataire fait (construction, amélioration) il est en garde jusqu'au terme du bail la propriété. En plus il fait tout type de travaux

librement. Ce contrat est librement cessible par l'intéressé. Le prix de la location a un caractère modeste. Au terme du bail, le propriétaire récupérera le bien sans rien devoir au locataire. (ex : on voit ce bail pratiqué en Corse sur des terrains en friche). Nécessité d'une publicité foncière car location supérieure à 12 ans. Attention au risque de requalification.

- **Jardins familiaux** : articles L471-1 à L471-7.
- **Bail de chasse et bail de pêche** : bail de chasse : article L415-10 al 2 du Code rural ; Attention à l'hypothèse où on loue, à côté de la terre pour chasser, la terre pour exercer l'activité agricole car le juge pourrait réputer le tout indivisible. CONSEQUENCE : le bail de chasse sera soumis au statut. Ces situations ne sont pas fréquentes car lorsqu'on est titulaire d'un bail rural, le preneur a sur le bien un droit de chasser (droit strictement personnel). Parfois des baux de chasse peuvent être requalifiés en baux ruraux si le gibier est élevé sur le terrain...

CHAPITRE 2 :

FORMATION ET DURÉE DU BAIL RURAL

Section 1 : La formation du bail rural :

§1 : La capacité des parties :

A/ Le bailleur :

- **Actes conservatoires** : ces actes sont libres car leur but est de conserver le patrimoine (ex : acte interruptif de prescription).
- **Actes d'administration** : gestion du patrimoine (ex : bail).
- **Actes de disposition** : (ex : vente, donation, apport en société, échange, destruction) actes graves car amputation du patrimoine

Bail rural = acte de disposition en raison de sa longue durée.

Il faut que le bailleur soit propriétaire.

Il faut faire attention :

- Aux personnes mariées : en fonction de leur régime matrimonial
- Aux mineurs : ils n'ont pas le droit de faire des actes de disposition
- Aux divisions de la propriété (division légale : suite au décès de la personne tant que la situation n'est pas réglée, les héritiers sont en situation d'indivision ; division conventionnelle : volonté des parties) : il faudra l'accord de tous les indivisaires pour consentir un bail. Pour que ce soit plus simple parfois l'un des indivisaires est mandaté par les autres. Quand on est mandaté on agit au nom et pour le compte de quelqu'un d'autre.
- Aux divisions démembrées : nu propriétaires et usufruitiers. C'est l'usufruitier qui consent le bail avec l'accord du nu propriétaire.

B/ Le preneur :

Le contrat est personnel donc il faut savoir qui est engagé. Il faut faire attention à la conformité avec le contrôle des structures.

§2 : La forme du bail rural :

Article L411-4 : « Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. »

En pratique, fréquemment c'est de la location verbale. Les baux écrits sont valables. Car les frais de notaire sont chers. Mais ce n'est pas forcément un acte authentique. Mais si le bail est supérieur à 12 ans, nécessité d'une publicité. Problème : la preuve. Souvent ce qui pose problème est le point de départ de la location surtout pour savoir quand ça s'arrête. Il y a donc une nécessité d'inciter les gens à contracter par écrit. Intérêt d'aller voir le notaire : date certaine (qui est acquise surtout par l'enregistrement) ; force probante de l'acte incontestable par l'authenticité, force exécutoire de l'acte authentique.

§3 : La preuve du bail :

Si on a un écrit, on a la preuve. Si pas d'écrit, preuve par tous les moyens.

§4 : L'état des lieux :

Article L411-4 al 2 : « Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. »

Intérêt de l'état des lieux, on détermine la situation de départ et ainsi on pourra comparer avec la photo finale. Pour voir si le bien a été amélioré et savoir si le preneur doit être indemnisé. Pour voir aussi s'il n'y a pas de dégradations du bien.

§5 : L'interdiction des « pas de porte » :

Le bail rural a 2 caractéristiques :

- Incessible
- Dépourvu de valeur patrimoniale

On ne monnaie pas la conclusion du contrat ni sa transmission.

On ne paie pas l'accès au bail rural (le pas de porte).

Article L411-74 : « Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 200 000 F ou de l'une des deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci [lorsque l'excès est de plus de 10%]. »

Dans les faits, il peut être tentant pour le bailleur qui doit faire un choix entre plusieurs preneurs, puisqu'il ne peut pas augmenter le loyer, il peut vouloir faire payer un droit d'entrée (dans certaines régions, pas de porte = 4 à 5 000€).

« Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur de plus de 10 %.

L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé. »

Sanctions : si on remet de l'argent : jusqu'à 2 ans de prison mais surtout répétition de l'indu. Cette demande a souvent lieu quand le locataire est soumis à une fin de bail. Parfois, lorsqu'à côté du bail il y a une vente de matériel et que celui-ci est survalorisé ça peut cacher un pas de porte.

1 hypothèse dans laquelle le bail se monnaie : c'est lorsque le bailleur a versé au preneur sortant une indemnité pour amélioration, indemnité fixée par le juge, on l'autorise à répercuter la somme sur le preneur entrant.

Section 2 : La durée du bail rural :

§1 : La durée minimale :

A/ Le principe :

Article L411-5 : le principe et que c'est un bail de 9 ans : c'est une règle d'ordre public.

Il faut ajouter que rien n'empêche les parties de résilier avant le terme convenu le contrat.

Le point de départ du délai est la date d'entrée en jouissance dans les lieux. S'il n'y a pas d'écrits, on se réfère aux usages locaux codifiés par la chambre de l'agriculture.

Autre problème : s'il y a 2 dates d'effets prévues dans le contrat parce qu'il y a deux cultures distinctes. On retient la date d'effet la plus tardive.

B/ Les exceptions :

- Les baux portant sur les petites parcelles
- Les baux conclus par les SAFER.

§2 : Les baux à long terme :

Il faut distinguer 2 catégories :

- Les baux qui vont de plus de 9 ans à 18 ans
- Les baux à long terme : plus de 18 ans.

A l'intérieur des **baux à long terme** il y a plusieurs catégories : articles L416-1 à L416-9 :

- **Le bail de 18 ans** : il est instauré en 1970. Exception : 18 ans ou pour une durée lui permettant d'atteindre l'âge de la retraite. Particularités :
 - o L'état des lieux : il a un caractère obligatoire.
 - o Le prix du bail : on peut majorer le prix du bail pour tenir compte de la longue durée du contrat.
 - o Le renouvellement : il se renouvelle par périodes de 9 ans.
 - o La cessibilité : on peut convenir par clause que le bail ne sera pas cédé à un descendant.
 - o Le statut fiscal : droit de mutation à titre gratuit, régime de l'ISF. Lorsqu'un bien est loué par bail à long terme et qu'il est transmis à titre gratuit (donation ou décès). Jusqu'à 100 000€ on ne retient qu'un quart de la valeur du bien transmis pour calculer les droits. Passé 100 000€ les droits de mutation se calculent sur la moitié de la valeur du bien. En matière d'ISF, pression fiscale moindre car lorsqu'on loue les biens par bail à long terme ils sont considérés comme des biens professionnels.
- **Le bail de 25 ans et plus** : article L416-3. S'il y a dans ce contrat une clause de tacite reconduction, le contrat se renouvelle sans limitation de durée avec possibilité pour les parties d'y mettre fin chaque année par congé délivré 4 ans à l'avance. S'il n'y a pas de clause, le contrat s'arrêtera au terme prévu.
- **Le bail de carrière** : bail fait pour la durée de la carrière professionnelle de l'intéressé. Il fait au moins 25 ans.

CHAPITRE 3 :

LES OBLIGATIONS ET LES DROITS DES PARTIES :

Section 1 : Les obligations des parties au contrat de bail :

§1 : Les obligations du bailleur :

Elles résultent tant du Code civil que du Code rural.

1° obligation : **délivrer la chose louée** :

- d'abord c'est la délivrer à la date convenue,
- c'est mettre en jouissance le preneur,
- c'est la délivrer en état de réparation de toute espèce (= en bon état sachant qu'on peut prévoir le contraire par clause mais cette clause ne dispense pas pour autant le bailleur de ses obligations d'entretien au cours du bail).

Si le bailleur ne satisfait pas à cette obligation : exécution forcée, exception d'inexécution (résiliation du bail car le bailleur n'a pas répondu à une de ses obligations), et éventuellement D&I.

2° obligation : **garantir la contenance** : article 1765 du Code civil, si il y a une différence de contenance, soit celle-ci est minime et le locataire peut obtenir la modification proportionnelle du loyer, soit la différence est conséquente il peut y avoir modification proportionnelle du loyer ou résiliation du fermage.

3° obligation : **assurer les grosses réparations** : article L415-3 al 1, les grosses réparations sont fixées par l'article 606 du Code civil. Si le bailleur ne s'exécute pas, on peut saisir le juge pour condamner le bailleur à l'exécution des travaux. Une clause selon laquelle c'est le preneur qui aurait assuré les grosses réparations est illicite.

4° obligation : **assurer la permanence et la qualité des plantations** : article 1719 4° du Code civil, une clause qui mettrait cette obligation à la charge du preneur est illicite. Plantations = cultures pérennes (= qui durent : vigne, arbres fruitiers).

Dernière obligation : **garantir une jouissance paisible** : on a reproché au bailleur d'empêcher le locataire d'en jouir paisiblement. C'est possible de le prévoir dans le contrat.

§2 : Les obligations du preneur :

Enumérées par le Code civil.

A/ Cultiver le fond et l'entretenir en bon père de famille :

Cela signifie de l'utiliser conformément à l'objet de la location. Les usages locaux renseignent sur ce qui est cultivé en bon père de famille.

En cas de non respect de cette obligation, la sanction est celle d'une éventuelle résiliation du bail assortie en plus de D&I s'il est établi en plus que le locataire a causé un préjudice. Evolution survenue à la fin des années 90 qui est venue préciser qu'un locataire qui pratiquerait des méthodes culturales non respectueuses de l'environnement, ça peut être une cause de résiliation du bail. En 2006 on est allé plus loin en prévoyant qu'on peut même par clause imposer des pratiques culturales particulières : les clauses environnementales.

B/ Garnir le domaine :

Article 1766 et 1767 du Code civil.

On utilise cela pour prouver que c'est bien le locataire qui exploite et aussi pour offrir au bailleur en cas de non paiement des loyers une garantie, un privilège sur les éléments qui garnissent le domaine.

C/ Engranger les récoltes et les faire consommer sur place :

Abrogé en 2006 car aujourd'hui les situations sont rares où les récoltes sont engrangées et consommées sur place.

D/ Payer le prix du loyer :

Au terme et au lieu convenu. C'est une obligation importante car la sanction du non respect de cette obligation est la résiliation du bail.

E/ Assurer les réparations locatives et de menu entretien :

Art 1754 du Code civil.

F/ Habiter sur place ou à proximité du fonds :

Raison : être sûr qu'il y a une bonne exploitation du fonds.

Si cette obligation n'est pas respectée, c'est une cause de non renouvellement du bail.

G/ Déclarer sa situation d'exploitant au regard du contrôle des structures :

Le preneur doit faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite. La validité du bail est liée à la conformité de la situation du preneur au regard du contrôle des structures. En revanche, il n'a pas à faire connaître en cours de bail les changements qui interviendraient dans sa situation.

Section 2 : Les droits des parties au contrat de bail :

§1 : Le bailleur :

A/ Le droit de résiliation du contrat (ou droit de non renouvellement du contrat) :

Pour l'un des motifs prévus par la loi :

- En cas d'agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds
- Défaut de paiement du fermage
- La cession ou sous-location par le preneur
- Le décès du preneur
- En cas de perte de la chose louée notamment par destruction
- En vue de changer la destination agricole des terres louées

B/ Le droit de reprise :

Par principe il s'exerce en fin de bail. Il peut s'exercer en cours de bail de manière exceptionnelle, et uniquement si ça a été prévu par clause. Droit de reprise :

- Pour son propre compte (personnel)
- Pour le compte d'un descendant ou de son conjoint
- Pour construire une maison d'habitation (reprise partielle)
- Pour des terrains attenants à une maison dépourvue de dépendance foncière suffisante

- Pour faire apport des biens à un groupement foncier type GFA (Groupement Foncier Agricole) ou type GFR (Groupement Foncier Rural)

Les sociétés spécifiquement agricoles :

Au départ on utilisait les sociétés de droit commun, puis on s'est aperçu que ce n'était pas très adapté car les agriculteurs ne sont pas des commerçants, l'activité agricole a un caractère civil + traitement fiscal des bénéficiaires agricoles beaucoup plus intéressants. Il faut donc créer des sociétés spécifiquement agricoles : en 1962, le **GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en commun)**.

GAEC = plusieurs exploitations se réunissent au sein d'un groupement sociétaire.

Particularités :

- Il ne peut y avoir que des associés personnes physiques,
- Associés nécessairement majeurs,
- Interdictions comme par exemple impossible d'avoir un GAEC entre mari et femme seuls,
- Dans un GAEC tous les associés doivent obligatoirement travailler : participation réelle aux travaux et tout le monde sur un pied d'égalité. Incidence : tout le monde est rémunéré pour le travail fourni : entre 1 fois et 6 fois le SMIC. Ce n'est pas un salaire. En plus les associés recevront éventuellement des dividendes.
- Les apports au GAEC : en nature, en numéraire, en industrie : celui-ci est théoriquement possible mais tout le monde est obligé de travailler dans le GAEC donc ça suppose un savoir-faire particulier qui aille au-delà de l'obligation légale au travail.
- Responsabilité des associés : c'est une société à responsabilité limitée mais moins limitée que les autres c'est-à-dire que la responsabilité limitée a 2 fois la valeur du capital social.
- C'est une société agréée par les pouvoirs publics.
- Le GAEC bénéficie du principe de transparence.
- Quand un GAEC demande des aides, multiplication des aides en fonction du nombre d'associés.

C'était une société qui se construisait entre voisins mais c'est de plus en plus des sociétés père/ fils.

Autre société : l'**EARL (1985) : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée**. Elle peut être pluripersonnelle ou unipersonnelle. Ses associés ne sont que des personnes physiques et les associés exploitants doivent représenter au moins 50% du capital. Responsabilité limitée aux apports. Apports en nature, en numéraire, en industrie (ne rentre pas dans le capital social car on ne peut pas le saisir, donc la règle est qu'on calque la situation de l'apporteur en industrie sur celle du plus petit des apporteurs. Société majoritaire aujourd'hui en agriculture.

Autre : **SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole)** : c'est une société civile classique à laquelle on a apporté quelques aménagements lorsqu'elle est constituée par des agriculteurs. CONSEQUENCE : à la fois c'est une société très souple et elle a pour contrainte d'avoir une responsabilité illimitée. Il ne faut pas forcément avoir peur des sociétés à responsabilité illimitée car dans responsabilité limitée, sûretés sur les biens personnels des associés.

Ces 3 sociétés sont des sociétés d'exploitation. Elles sont créées pour exercer l'activité agricole.

A côté des sociétés d'exploitation, autre catégorie : **les sociétés foncières** :

Le but de ces sociétés ce n'est pas de se livrer à l'activité agricole mais c'est de constituer une unité foncière pour ensuite la louer à un agriculteur. 2 grandes formes :

- Apparue en 1970 : **le GFA (Groupement Foncier Agricole)**. Il a vocation à regrouper des terres agricoles. Quand le GFA loue ses biens à long terme, il bénéficie des avantages fiscaux. Particularité : le GFA peut être exploitant, auquel cas il devient une société d'exploitation.
- En 1995, on a créé **le GF (Groupement Forestier)**. Il a vocation à regrouper des parcelles de bois et de forêts.
- **GFR (Groupement Foncier Rural)** : particularité : elle est autorisée à se constituer tant à partir de parcelles de terres que de bois et forêts dans le but d'exercer une activité agricole.

C/ Le droit de chasse :

Le bailleur a un droit de chasse sur son bien. Il peut se le réserver, le louer à un tiers, le donner, droit de l'apporter à une ACCA (Association Communale de Chasse Agréée).

ACCA : particularité française : il y a un seuil en termes d'hectares au-delà duquel obligatoirement on peut être contraint de rentrer dans l'ACCA. Seuil variable suivant les départements (entre 20, 40 hectares). Quand on est au dessus de ce seuil, l'ACCA ne peut pas imposer d'apporter ses terres. En dessous du seuil, s'il y a une ACCA, et qu'elle veut capter les terres, elle les aura. C'est un apport forcé. La France a été condamnée lourdement pour ça par la CEDH en invoquant des arguments tels que l'atteinte au droit de propriété, la discrimination sur la richesse. La situation actuelle est que la France a gardé le principe des seuils mais même si on est en dessous du seuil, on peut s'opposer à être compris dans l'ACCA au nom de la conscience (du fait qu'on soit opposé à la chasse). Si c'est le cas, il faut baliser les terres, il faut réguler le gibier et réguler les espèces nuisibles (pour cela, comme ils n'ont pas le droit de chasser, ils font souvent appel à l'ACCA).

§2 : Les droits du preneur :

A/ Le droit au renouvellement :

Au terme du bail, renouvellement automatique par tacite reconduction. Droit de préemption en cas de vente du bien loué.

B/ Le droit de chasser :

Différent du droit de chasse. Il a simplement le droit de chasser sur le bien. C'est un droit strictement personnel. L'apport du droit de chasse à l'ACCA entraîne sauf convention contraire l'extinction du droit de chasser pour le locataire. Dans le cadre du nouveau bail cessible (2006) il est permis de déroger à certains droits et obligations du preneur parmi lesquels figure le droit de chasser. CONSEQUENCE : on peut par clause interdire au locataire de chasser dans un bail cessible.

C/ Droit d'effectuer certains échanges ou locations :

Article L411-39. Une condition : ça doit être fait avec l'accord du bailleur. Ça a lieu quand c'est vraiment pour améliorer l'exploitation. Si pas accord du bailleur : la sanction est la résiliation du bail car c'est considéré comme de la sous-location. Jusqu'en 99, la Cour de cassation n'avait jamais prononcé la résiliation du bail car ils considéraient que la peine était trop grave par rapport à la faute commise. Revirement en 99 : elle applique la résiliation.

D/ Droit de modifier l'état des cultures dans certaines limites :

Si ça a pour objectif d'améliorer les conditions d'exploitation, le preneur peut réunir des parcelles en arrachant des haies, en comblant des fossés.

CHAPITRE 4 :

LE PRIX DU BAIL À FERME

Elément important car il permet de caractériser le contrat.

Il y a un certain nombre de principes qui gouvernent la fixation du prix du bail :

- 1988 : Loyer distinct en ce sens : un loyer pour les bâtiments d'habitation et un autre loyer pour les bâtiments d'exploitation et les terres nues. Les 2 loyers ne sont pas indexés au même indice de référence (logement : indice de référence des loyers ; exploitation et terres nues : indice des fermages).
- 1995 : Le loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues doit être exprimé en monnaie (avant : en denrées). Exception : on peut continuer à l'exprimer en denrées uniquement pour les cultures pérennes (par ex : la vigne).

Section 1 : La fixation du fermage :

Encadrée par les articles L411-11 et suivants et R411-11 et suivants.

§1 : La fixation par l'administration des bases de calcul du fermage :

Le préfet va fixer des minimas et des maximas. Et il va fixer la composition de l'indice départemental des fermages.

A/ Détermination des maximas et des minimas :

C'est le préfet à l'échelle du département qui va fixer en argent les minimas et les maximas à l'intérieur desquels devront se placer les parties. Il le fixe après avis d'une commission professionnelle et sa décision est publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture. L'arrêté prévoit généralement que pour fixer le prix les parties doivent tenir compte de certains éléments :

- La qualité des sols (ça aboutit même à ce que l'arrêté préfectoral aille jusqu'à des sous divisions en raison des régions naturelles)
- La structure parcellaire du bien loué
- L'état et l'importance des bâtiments
- La durée du bail (passé 9 ans, on majore d'1% par année supplémentaire).

Le préfet va faire la même chose pour le loyer qui serait exprimé en denrées.

B/ Détermination de la composition de l'indice départemental des fermages :

Le préfet donne sa composition puis il est exprimé. Il peut y avoir des indices négatifs car l'indice est actualisé tous les ans en fonction du revenu des exploitations.

§2 : La fixation du prix du bail par les parties :

Elles se mettent d'accord en tenant éventuellement compte des éléments qu'on a évoqués. Elles vont se mettre d'accord dans les limites de la fourchette préfectorale (minimas et maximas). S'ils sont à l'extérieur de cette fourchette, c'est un fermage illégal car la fourchette fixée par le préfet est d'ordre public.

§3 : La fixation du prix par le tribunal :

Soit parce que les parties ne sont pas d'accord (souvent lors de renouvellement du bail), ou les parties saisissent volontairement le tribunal. Le tribunal est nécessairement tenu comme le sont les parties par la fourchette.

Section 2 : La majoration du fermage :

Le texte pose un principe : article L411-12 : on ne peut en plus du prix du fermage prévoir aucune redevance ou service de quelle que nature que ce soit.

Dérogations :

- Hypothèse où le bailleur réalise volontairement avec l'accord du preneur des investissements qui dépassent le cadre de ses obligations légales. Le bailleur peut prétendre à une majoration du fermage qui doit être majoré au plus de la somme investie.
- Hypothèse où le bailleur s'est vu imposer des investissements améliorant les conditions d'exploitation.
- Hypothèse où l'indemnité due au preneur sortant a été fixée par le juge, le preneur peut soit demander le remboursement de la somme soit demander une majoration du prix du bail.
- Lorsque le bail de terres s'accompagne d'un bail à cheptel ou d'une location de matériel, il peut y avoir majoration.
- Lorsqu'il y a eu reconstruction d'un bâtiment détruit par cas fortuit et que le bailleur engage des dépenses supérieures à ce qu'il a reçu des assurances.
- Lorsqu'à côté des majorations il existe des charges en les répercutant sur le locataire : ça vise le remboursement d'une partie de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, à défaut d'accord ce sera 1/5 maximum.
- Les décimes additionnelles versées au profit des chambres de l'agriculture : il peut en répercuter au maximum la 1/2.

Section 3 : La révision du fermage :

Il faut distinguer plusieurs actions possibles.

§1 : L'action en révision du fermage anormal :

Article L411-13.

Ça vise l'hypothèse dans laquelle un loyer (qui est bien à l'intérieur de la fourchette) anormalement élevé par rapport à la valeur locative des biens de même nature situés à proximité, dans ce cas on peut intenter une action en révision du prix du bail. Il faut un écart d'1/10 entre la valeur locative normale et le loyer. Cette révision n'est possible qu'au cours de la 3^e année de jouissance du bail. Si cette action aboutit le juge ramène le prix du bail dans la valeur moyenne normale. Cette révision par le juge n'a pas de caractère rétroactif c'est-à-dire qu'elle ne vaut que pour la suite du contrat.

§2 : L'action en régularisation du fermage illicite :

Ça vise le cas de figure où le loyer n'aurait pas été exprimé comme il faut (en denrées au lieu d'en argent ou fixation d'un loyer en dehors de la fourchette).

La différence avec la révision est que cette fois-ci l'action peut être intentée à tout moment. Si le juge constate que c'est un fermage illégal, il fixe le prix du bail et cette décision a cette fois un caractère rétroactif.

§3 : L'adaptation du fermage aux dispositions nouvelles :

Normalement tous les 6 ans les bases de calculs administratives sont révisées. Donc les parties peuvent réviser d'elles-mêmes ou demander au juge.

§4 : La remise du fermage pour perte de récolte par cas fortuit :

C'est l'hypothèse où le locataire a subi une destruction de tout ou partie de son exploitation donc ça suppose une réduction du fermage par accord ou devant le juge. Précision : dans l'hypothèse où le bailleur bénéficie d'une réduction voire d'une exemption d'impôts (catastrophe naturelle), il doit en faire profiter le locataire.

§5 : La rectification du prix pour défaut de contenance :

Article L411-18.

Idée : si le bien loué réellement ne correspond pas à ce qui est annoncé dans le bail, ça peut justifier une action (si pas d'accord) pour rectification du prix, l'idée étant de calquer le prix sur la réalité de ce qui est loué. En général, règle du 1/20 : il faut un écart supérieur à 1/20 pour justifier la rectification.

Section 4 : Le paiement du fermage :

Par principe, payable en espèce. Ça sera obligatoirement le cas pour un loyer exprimé en monnaie mais c'est aussi le cas pour un loyer exprimé en denrées.

Il faut penser tous les ans à actualiser le loyer par l'application de l'index.

Il faut s'interroger sur qui est débiteur du paiement : le preneur mais s'il y a des copreneurs, ce sont des codébiteurs solidaires du loyer. Si le preneur a fait une mise à disposition au profit d'une société : est débiteur du loyer le preneur mais aussi le sous locataire.

Le créancier est le bailleur, attention si ce sont des cobailleurs en situation d'indivision...

Date de paiement : fixée dans le bail. Dans la pratique soit on voit des paiements annuels, soit on voit de plus en plus se développer des paiements au cours de l'année souvent calqués sur le versement des aides aux agriculteurs.

La garantie du paiement par divers moyens : privilèges du bailleur.

La preuve du paiement : par quittance délivrée par le bailleur.

La prescription : Article 2277 : les loyers non payés se prescrivent au bout de 5 ans.

Section 5 : Le prix du bail à métayage :

Dans le métayage il y a un partage entre le bailleur et le preneur tant des produits de l'exploitation que des charges de l'exploitation. Règle, à défaut d'accord des parties : règles du tiers semant. C'est-à-dire que le bailleur recevra 1/3 des produits de l'exploitation (prix de la location) et il supportera 1/3 des charges. Incidence : la situation peut varier d'une année à l'autre. Tous les ans il y a opération comptable. Le bailleur a la qualité d'exploitant.

CHAPITRE 5 :

INTERDICTION DES CESSIONS ET DES SOUS LOCATIONS : PRINCIPE ET EXCEPTION

Section 1 : Le principe :

§1 : Principe :

Article L411-35 : « Sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial prévues au chapitre VIII du présent titre et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail est interdite [...] et toute sous location est interdite. » Disposition d'ordre public.

§2 : Les définitions :

Cession = transfert du contrat, le rapport devient : bailleur / cessionnaire. Transfert des droits sur la tête du cessionnaire.

Sous-location = conclusion d'un nouveau contrat. Ce contrat est dans la catégorie des louages de choses. Conséquence : ça ne change pas le premier rapport d'obligation, le bailleur ne connaît que le locataire mais il y a un second rapport sous-locataire/ locataire.

En droit rural, en principe, on ne transfère pas le contrat et on ne sous loue pas non plus.

§3 : Les sanctions :

La cession ou la sous-location est nulle et de nul effet.

Puisque l'opération est nulle et de nul effet, le cessionnaire ou le sous-locataire est dans une situation d'un occupant sans titre.

Si des sommes avaient circulé à l'occasion de cette opération : restitution des sommes indues + sanctions pénales (jusqu'à 2 ans d'emprisonnement et jusqu'à 30 000€ d'amende).

L'incidence sur le bail : faculté pour le bailleur de résilier le bail (en cours de bail ou pas de renouvellement), en invoquant que c'est un agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Section 2 : Les exceptions :

Article L411-35 (article fondamental à connaître).

1° exception : dans le cadre familial. Le père voudrait transmettre à son fils mais si bail pas cessible, c'est un problème. Ou lors d'un héritage, s'il n'est pas cessible, problème.

2° exception : au profit des sociétés.

§1 : La cession du bail au profit du conjoint ou d'un descendant avec agrément du bailleur :

La cession au profit de qui ? La cession est possible au profit du conjoint, et depuis 2006 au titulaire d'un PACS et au profit des descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé.

Le preneur peut aussi associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint, son partenaire pacsé et le descendant ayant atteint l'âge de la majorité.

Association en qualité de copreneur : on passe d'un locataire à 2 titulaires du bail. Ce n'est pas la même situation que la cession de bail.

A quelles conditions l'opération est-elle envisageable ? Il faut que le conjoint ou le pacsé ait participé à l'exploitation. Pour les descendants, on exige simplement la majorité ou l'émancipation. Ils devront tous être en conformité avec le contrôle des structures. Il faut une autorisation préalable du bailleur : une clause qui autoriserait l'opération vaut autorisation. L'autorisation pourrait être aussi tacite (ex : le bailleur accepte le paiement du loyer par le fils). Cette autorisation tacite doit être sans équivoque.

A supposer que le bailleur refuse de donner son autorisation, un recours est possible : c'est de saisir la juridiction compétente en la matière : le tribunal paritaire des baux ruraux. Le tribunal va devoir motiver sa décision. Le tribunal va regarder si l'opération est préjudiciable aux intérêts du bailleur. L'autorisation du tribunal peut être conditionnelle : conformité de la situation du fils au contrôle des structures, on exige du cessionnaire qu'il abandonne une activité.

Les cas d'exclusion : dans tous les cas, la cession est impossible :

- Dans le cadre d'un bail à long terme (au moins 18 ans), il peut être convenu que ne pourront bénéficier de la cession les descendants et seulement eux. Sous réserve que cela ait été prévu par clause.
- Article L416-2 al 2 : quand le preneur refuse la conversion de son bail ordinaire en bail à long terme alors même que le bailleur a pris l'engagement de ne pas demander de majoration du prix, la conséquence de son refus est qu'il est privé de la faculté de céder ou de sous louer son contrat.
- Pas de cession ou de sous location possible dans le cadre des locations annuelles.
- Pas de cession ou de sous location pour les baux conclus par la SAFER sur des biens mis à sa disposition.
- Dans l'hypothèse où les deux époux participaient de façon habituelle aux travaux (ils ne sont pas copreneurs), la cession du contrat ou la sous location ne pourra se faire qu'avec le consentement exprès du conjoint.

§2 : Dérogation au profit des opérations sociétaires :

Cela vise 2 catégories d'opération :

Quand il y a sur le terrain des personnes physiques et une société, la question est de savoir quel est le lien juridique entre les personnes physiques et la société : réponse donnée est qu'ils ont fait une mise à disposition. Nécessité de préciser.

A/ Le transfert du droit au bail à une société :

Article L411-38 : « Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Les présentes dispositions sont d'ordre public. »

Cette opération est une cession de bail, un transfert du contrat. Il ne faut pas employer le mot apport comme le législateur car comme le bail est incessible il est dépourvu de valeur patrimoniale. Un apport suppose une contrepartie (cheptel, matériel, mais surtout en contrepartie du transfert de la créance d'indemnités pour amélioration du bien loué) en l'échange de parts sociales. Il faut faire mesurer qu'on est en train de valoriser quelque chose. L'opération d'apport est soumise à l'autorisation du bailleur et en cas de refus, pas de recours au tribunal paritaire des baux ruraux.

B/ La mise à disposition au profit d'une société :

Article L411-37 : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-39-1, à la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.

L'avis adressé au bailleur mentionne 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. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail. »

Bailleur loue au locataire. Locataire fait une mise à disposition à une société.

S'agissant des formalités le texte dit que le preneur doit aviser le bailleur au plus tard dans les 2 mois qui suivent la mise à disposition par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le texte ajoute : l'avis adressé au bailleur doit mentionner le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel elle est immatriculée et les parcelles mises à disposition. En cas de changement, le bailleur doit dans les mêmes formes en être avisé.

On ne rompt pas le lien entre le bailleur et le locataire.

S'agissant du paiement du fermage, s'il y a une mise à disposition, le locataire a comme codébiteur solidaire la société et les associés pris individuellement.

Il peut mettre en demeure son locataire de l'informer de la situation. Un an pour répondre. Si on ne répond pas dans le délai d'un an, on encourt la résiliation du bail.

Sur cette mise à disposition, on exige que le locataire qui sous loue soit retrouvé dans la société avec la qualité d'associé exploitant.

Il faut aviser le bailleur du nom de la société et de son immatriculation pour que ce soit bien une société et pas une société sans personnalité morale.

Les parcelles mises à disposition peuvent ne pas être toutes les parcelles de l'exploitation. Possibilité de sous-louer partiellement.

Cette mise à disposition est un second contrat or il faut le rédiger, prévoir des choses : notamment par rapport à la durée. Il n'y a pas de cadre juridique donc il ne peut pas y avoir sous location pour une durée plus longue que le bail. Mais aussi par rapport au prix. Il pourrait être gratuit mais souvent le prix est le prix du bail. Mais il arrive que le prix soit plus élevé que celui du bail. Si la société paie directement au bailleur c'est une délégation de paiement. C'est possible mais ça peut poser des problèmes. Il est possible aussi de prévoir qui fera les éventuels travaux et si travaux il y a on prévoit le sort des indemnités. Juridiquement c'est le locataire qui a droit à l'indemnisation donc il convient de prévoir dans le contrat qui les percevra réellement.

Il existe une autre situation : article L411-2 : « Les dispositions de l'article L. 411-1 (définition du bail soumis au statut) ne sont pas applicables : - aux biens mis à la disposition d'une société par une personne qui participe effectivement à leur exploitation au sein de celle-ci. »

Une personne physique fait une mise à disposition à une société agricole. La grande différence est que la personne physique est propriétaire et non locataire. Dans les deux cas on parle de mise à disposition. Donc dans le premier cas on parlera de mise à disposition des terres louées.

Le cadre juridique de la mise à disposition de l'article L411-2 est le droit commun du bail. Donc location possible pour 2 ans ou pour 97 ans ; prix du loyer libre ; etc.

Il faut toutefois faire attention à ce que la personne physique soit associé exploitant, notamment lorsqu'il approche l'âge de la retraite. S'il devient associé non exploitant et qu'il

continue la mise à disposition, le bail devient un bail soumis au statut = durée, prix encadrés, etc.

§3 : Les sous-locations possibles :

Article L411-35 al 3 et 4 :

- Possibilité de sous louer pour un usage de vacances et de loisirs.
- Preneur peut sous louer les bâtiments à usage d'habitation.
- Possibilité d'héberger dans les bâtiments loués ses ascendants et descendants, frères et sœurs.
- Echange de location de parcelles. Nécessité d'obtenir l'accord du bailleur sinon le locataire encourt la résiliation du bail. Jusqu'à la fin des années 90, la résiliation n'était jamais prononcée parce que les juges considéraient que la sanction était trop lourde (sur 100ha échange d'1/2ha => résiliation sur la totalité du bail). Revirement de jurisprudence en 1999 (civ 3°) = application du texte et rien que le texte, c'est-à-dire la résiliation.

Section 3 : Le bail cessible

Loi d'orientation agricole du 5/01/2006.

2 choses majeures :

Article 1 : on crée le fonds agricole à l'instar du fonds de commerce.

Article 2 : on crée le bail cessible. Introduction d'un chapitre 8 appelé : « Dispositions particulières aux baux cessibles hors cadre familial » : Article L418-1 à L418-5. Quelques règles particulières applicables aux baux cessibles et en dehors de ces règles c'est le droit commun qui s'applique. On peut toutefois quand même créer un bail cessible dans le cadre familial, entre un père et son fils.

§1 : La conclusion du bail :

A/ Les conditions de validité :

Il y a trois conditions à satisfaire, et ces conditions sont cumulatives :

- 1° condition : le contrat doit être rédigé en la forme authentique : monopole au notaire. C'est une condition de validité de l'acte. C'est un acte solennel.
- 2° condition : il faut que les parties déclarent autoriser le preneur à céder son contrat.
- 3° condition : il faut que les parties déclarent expressément se soumettre aux règles particulières du bail cessible.

Comme ce sont des conditions cumulatives, si on en loupe une, la conséquence n'est pas la nullité du bail mais ce n'est pas un bail cessible mais un bail de droit commun soumis au statut.

A/ Le contenu de l'acte :

Concernant l'état des lieux, rien n'est prévu dans les textes particuliers du chapitre 8 donc on se réfère au droit commun du bail = **état des lieux n'est pas obligatoire**. Mais il est préférable de faire un état des lieux, va se poser la question des améliorations et le bail a vocation à être cédé.

Concernant la durée du bail, les textes prévoient que le bail cessible a une durée minimale de 18 ans. Ces baux sont soumis à la publicité foncière.

Concernant le renouvellement, les textes prévoient que le bail est renouvelé pour une période de 5 ans au moins. Si on ne prévoit rien le bail se renouvelle par périodes successives de 5 ans. Faculté d'aménager la durée du renouvellement. On peut prévoir que le bail se renouvelle pour une durée supérieure à 5 ans.

Concernant le montant du fermage, il devra s'insérer entre des minima et des maxima, le maxima pouvant être majoré de 50%. Tout le droit commun s'applique, même par bail cessible, il faut prévoir le loyer de l'exploitation et des bâtiments d'habitation de manière séparée.

Concernant les droits et obligations des parties, comme dans tous baux le preneur d'un bail cessible est le cessionnaire. Il doit être en conformité avec le contrôle des structures (sanction = non validité du bail). En matière de bail cessible, les parties peuvent déroger expressément à certaines dispositions du statut. Mais il faut que ça ait été prévu par clause. Il faut que les clauses dérogatoires aient été validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. On ne peut déroger qu'à ce qui a été listé par la loi.

On peut déroger aux droits et obligations du preneur en matière de conduite de l'exploitation (bailleur exige que le locataire soit un producteur bio). On peut déroger aux relations preneur entrant / preneur sortant, ce qui permet le pas de porte. Ici possibilité de faire un apport puisqu'il a une valeur vénale (\neq L411-38). On peut interdire au preneur de chasser.

Concernant les droits de préemption, en matière de bail commun il faut faire attention au droit de préemption de la SAFER et du locataire. Pas de changement durant les trois premières années du contrat pour le bail cessible. Donc si vente d'un bien loué par bail cessible = si moins de 3 ans, notification au locataire en place et à la SAFER ; passés 3 ans de location, la SAFER perd purement et simplement tout droit de préemption.

Passés 3 ans, le locataire conserve son droit de préemption mais il perd la faculté de contester le prix du bien vendu. Quand la notification est faite au locataire, il peut dire soit qu'il n'en veut pas soit qu'il accepte la vente soit qu'il accepte la vente mais pas à ce prix. Le locataire peut demander la fixation judiciaire du prix.

Concernant la fin du bail : des changements importants :

- Possibilité de mettre un terme au contrat (= de s'opposer au renouvellement) sans raison. Mais nécessité d'une contrepartie : le bailleur devra à ce moment là verser au locataire une indemnité destinée à compenser le préjudice subi par le locataire et notamment ce que représentera pour lui le fait de retrouver une location, la dépréciation de son fonds agricole etc... C'est redoutable car le contentieux est obligé. Cette indemnité ne se confond pas et peut se cumuler avec l'indemnité pour amélioration.
- La fin du bail motivée : on peut invoquer :
 - o La dégradation du bien,
 - o Agissements de nature à compromettre la nature de l'exploitation,
 - o Défaut de paiement du fermage. La procédure est plus stricte puisque la sanction encourue après 1 défaut de paiement du fermage ayant persisté après une mise en demeure (bail ordinaire : 2 défauts de paiement après 2 mises en demeure).
 - o Non respect des clauses environnementales : on autorise depuis la loi de 02/2005 et loi de 2006 l'insertion dans un bail, tant dans un bail ordinaire (incessible) que dans un bail cessible, de clauses environnementales (article L411-27 du Code rural). Il faut tenir compte de la qualité du bailleur si le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée pour la protection de l'environnement. Quand c'est un bailleur particulier, il ne peut insérer des clauses environnementales que si le bien est situé dans une zone expressément visée par le Code de l'environnement (zones qui font l'objet d'une protection particulière). On ne peut pas insérer n'importe quelle clause : article R411-9-11-1 donne les 15 clauses que l'on peut insérer.

Il faut s'intéresser à la cession du bail cessible. Il faudra aménager ce contrat car rien dans le Code, rien dans la doctrine. A priori l'acte de cession n'est pas obligé d'être fait par acte authentique. Cession de bail cessible = cession de contrat. Il faut donc faire attention à ce que l'on cède. Il faudra expliquer au cessionnaire ce qu'il lui transfère. Si juridiquement il n'a pas été prévu d'acte authentique, il est prudent de retourner devant le notaire pour la cession. Le cédant est-il totalement dégagé de ses obligations ? La doctrine a tendance à dire que le cessionnaire est totalement dégagé, et la jurisprudence commerciale a tendance à dire que le cédant resterait tenu avec le cessionnaire. Pour éviter cela il faut le prévoir contractuellement lors de la cession du contrat. Il faut impérativement informer le bailleur de la cession opérée. Article 1690 du Code civil prévoit que le bailleur doit être informé de tout événement qui affecte le contrat. Il y a une procédure à respecter : pour céder le bail, il faut avertir le bailleur deux mois à l'avance du projet de cession et de l'identité du cessionnaire pressenti. Le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour saisir le tribunal paritaire de baux ruraux, pour s'opposer à la cession pour juste motif : les garanties financières du cessionnaire. Le silence du bailleur vaut acceptation. Sanction si cession sans information du bailleur : inopposabilité de l'opération et le texte ajoute la résiliation du bail. Le bailleur a pu faire insérer dans le contrat un pacte de préférence. La cession du bail cessible peut se monnayer.

CHAPITRE 6 :

LE DROIT DE REPRISE

Idée générale : le bailleur va pouvoir mettre un terme au contrat parce qu'il souhaite reprendre le bien pour l'exploiter.

Dans la mesure où le statut est fait pour protéger le preneur, la reprise est possible mais strictement encadrée.

Section 1 : Le prétendant au bénéfice de la reprise :

2 cas de figure :

§1 : La reprise par le bailleur pour son propre compte (reprise personnelle) :

Il faut faire attention à la qualité de bailleur notamment en cas de démembrement de propriété (c'est l'usufruitier qui aura la qualité de bailleur, le nu propriétaire n'a pas à donner son accord), en cas d'indivision (peut être exercée par tous ou par l'un d'entre eux), distinction bien commun bien propre (quand bien propre, seul époux propriétaire peut agir, quand les biens sont communs, la reprise peut être exercée par les deux ou l'un ou l'autre pris individuellement). Quand le bailleur est une personne morale, la reprise peut être exercée par les sociétés autorisées à avoir un objet agricole.

§2 : La reprise par le bailleur au profit d'un tiers :

Le tiers peut être les descendants du propriétaire (descendants en ligne directe uniquement : enfants, petites enfants, arrière petits enfants) ou le conjoint du propriétaire.

§3 : La substitution d'un bénéficiaire à un autre :

Dans le congé délivré pour reprise il faut désigner le bénéficiaire. La loi ne permet pas de substituer un bénéficiaire à un autre sauf cas de force majeure.

Section 2 : La date à laquelle peut être exercée la reprise :

Principe : à la fin du bail initial ou renouvelé. Reprise sexennale ou triennale mais jamais au cours du bail initial et sous réserve que ça ait été prévu par clause dans le contrat soit prévue initialement soit insérée dans un renouvellement.

Il y a des cas où on peut retarder la reprise envisagée par le bailleur : la prorogation du bail au profit du preneur dont l'âge se situe entre 55 et 60 ans (but : lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite).

Section 3 : Les conditions d'exercice du droit de reprise :

Articles L411-58 et suivants.

- Le repreneur devra impérativement être en conformité avec le contrôle des structures.
- Habiter sur place ou à proximité du fonds.
- On exige de lui qu'il ait la capacité ou l'expérience professionnelle (double emploi avec le contrôle des structures).

- L'aptitude financière du repreneur.
- Condition d'âge : le droit de reprise ne peut pas être exercé par quelqu'un qui aurait atteint l'âge de la retraite.
- Il faut que le repreneur exploite réellement le bien pendant au moins 9 ans (participation personnelle et effective).
- La reprise est par principe une reprise globale. La loi envisage quelques cas de reprise partielle (la reprise d'une parcelle pour construction, la reprise partielle pour constituer une dépendance foncière à une maison qui en est dépourvu).

Section 4 : Le contrôle judiciaire de la reprise :

Il y a 2 types d'actions possibles :

- L'action en contestation du congé (article L411-54)
- L'action en contestation du bien fondé ou de la réalité de la reprise

§1 : L'action en contestation du congé :

Délai pour agir :

Dans les 4 mois qui suivent la réception du congé (il faut délivrer le congé 18 mois avant la fin du bail). On agit devant le tribunal paritaire de baux ruraux. Il faut ajouter que c'est au bénéficiaire de la reprise de prouver qu'il satisfait aux conditions. Le tribunal, quand il se prononce, quand il apprécie la validité du congé, il se place au moment où le bail prendra fin. Le texte dit que le bail peut être résilié au moins 18 mois à l'avance mais il n'y a pas de maximum. Seulement on ne peut pas le résilier beaucoup en avance car le juge ne pourra pas se placer plusieurs années après. Soit le juge considère le congé comme fondé (conséquence : la fin du bail va arriver et le repreneur exploitera son bien), soit le tribunal peut accepter l'action du preneur en disant que le congé n'est pas fondé (conséquence : la reprise n'aura pas lieu donc le bail va se renouveler et si le bailleur veut remettre ça, il faudra à nouveau qu'il délivre un congé mais pour le terme du prochain bail.

§2 : L'action a posteriori :

Article L411-66. Le preneur ne va pas contester le congé qu'il reçoit, donc la fin du bail arrive et le bailleur reprend. Une fois que le bien est repris par le propriétaire, le preneur intente une action contre le bailleur devant le tribunal paritaire des baux ruraux. Pas de conditions de délai ici. L'action peut être intentée alors même qu'aurait échoué une action en contestation du congé ou alors même qu'on aurait été forclos pour agir. Celui qui intente cette action a posteriori c'est nécessairement le preneur évincé.

Sanction : 1° possibilité théorique : il peut obtenir du juge qu'il soit réintégré dans les lieux (pas fréquent en pratique). Souvent le juge prononce plutôt des D&I pour réparer le préjudice subit.

CHAPITRE 7 :

LE DROIT DE PREEMPTION

C'est la possibilité pour le preneur en cas de vente du bien loué de se substituer à l'acquéreur envisagé.

Section 1 : Les titulaires du droit de préemption :

Article L412-1 : le droit de préemption est au profit du preneur en place qui satisfait à plusieurs conditions personnelles.

§1 : La qualité de preneur en place :

C'est le locataire au sens juridique. Problème quand par exemple, monsieur exploite les terres et madame participe à l'exploitation mais elle n'a pas la qualité de locataire et n'a donc pas de droit de préemption. Problème quand le bail est verbal : qui est vraiment locataire ?

Il faut faire attention à ce que le preneur ait bien la qualité régulière d'occupation du bien sinon c'est un occupant sans titre qui n'a pas de droit de préemption (ex : cession ou sous location illicite).

§2 : Les conditions auxquelles doit satisfaire le preneur en place :

3 conditions :

- Il doit avoir exercé pendant au moins 3 ans la profession agricole sur le fonds loué ou ailleurs.
- On exige du preneur qu'il ait exploité effectivement le bien loué par lui-même ou sa famille.
- On exige que le preneur ne possède pas déjà un fonds rural d'une certaine étendue (supérieure à 3 fois la SMI = surface minimum d'installation). C'est une condition que l'on apprécie le jour où le locataire fait connaître sa volonté de préempter. Quand on reçoit l'annonce de la vente du bien loué on a 2 mois pour préempter, on se place le jour où le preneur dit qu'il en veut. Ca lui donne du temps pour passer en dessous du seuil.

Le preneur en place peut préempter pour lui-même ou pour installer un descendant ou son conjoint.

Section 2 : Les opérations donnant lieu à l'exercice du droit de préemption :

§1 : La vente du bien loué :

Code rural impose au bailleur de faire connaître au titulaire du droit de préemption le projet de vente du bien loué : article L412-1.

Particularités :

- C'est lorsque le bailleur vend en une seule fois le bien faisant l'objet de plusieurs baux. Bailleur devra mettre en vente séparément chacune des exploitations afin de permettre à chacun des preneurs d'exercer son droit de préemption. Idée : on n'admet pas que le bailleur invoque l'indivisibilité du fonds pour faire échec à certains droits de préemption.

- Hypothèse où le bailleur vendrait un ensemble dont une partie seulement est louée. Le preneur n'a naturellement le droit de préemption que sur la partie louée. Si l'ensemble constitue un tout indivisible le preneur peut exercer la préemption sur le tout. Attention côté bailleur car s'il notifie le tout au preneur en place, il est en train d'offrir au locataire l'acquisition du tout.
- Peu importe la forme de la vente du bien loué : qu'elle s'effectue à l'amiable ou par adjudication, le preneur a son droit de préemption sur le bien loué.
- La vente d'un démembrement de propriété n'est pas considérée par la jurisprudence comme ouvrant droit à l'exercice du droit de préemption par le preneur en place. Exception : fraude caractérisée.
- La vente moyennant rente viagère : droit de préemption du preneur.
- La dation en paiement (débitéur d'une somme d'argent donne un bien pour éteindre l'obligation de somme d'argent) : droit de préemption du preneur car il y a mutation du bien de propriété.
- L'évolution du classement des parcelles agricoles en parcelles constructibles par exemple, n'est pas de nature a priori à priver le preneur de l'exercice du droit de préemption.

§2 : Les opérations échappant au droit de préemption :

A/ L'expropriation et les droits de préemption concurrents :

Dans l'hypothèse d'une expropriation du bien, il y a mutation de propriété mais pas de droit de préemption car intérêt général prime sur l'intérêt particulier du preneur.

En cas de droit de préemption concurrent : preneur/ SAFER : si le preneur en place est sur le bien loué depuis plus de 3 ans son droit de préemption est prioritaire à celui de la SAFER.
Preneur/ collectivités locales : c'est les collectivités locales qui sont prioritaires quoi qu'il arrive.

B/ Les échanges :

Pas de droit de préemption en cas d'échange. La jurisprudence ajoute : même si l'échange se fait avec soulte, sauf hypothèse de fraude.

C/ Le bail à nourriture :

Pas de droit de préemption car la contrepartie est des engagements d'entretien et de nourriture. Engagement personnel donc preneur ne peut pas fournir la même chose.

D/ L'apport en société :

Pas de droit de préemption car affectio societatis et intuitu personae.

E/ Les mutations à titre gratuit :

Pas de droit de préemption pour donation par exemple. Sauf fraude.

F/ Les partages entre cohéritiers :

Pas de droit de préemption en raison de l'aspect déclaratif du partage.

G/ Les petites parcelles :

Pas de droit de préemption sur la vente d'une petite parcelle louée. Car elles sont hors statut. Mais attention à ce que ces parcelles n'ait pas le caractère indispensable à l'exploitation ou que ce soient des bâtiments d'exploitation.

H/ L'aliénation entre proches parents :

Pas de droit de préemption pour le preneur en place lorsque la vente est consentie par le bailleur à des parents ou alliés jusqu'au 3° degré inclus. Sauf dans l'hypothèse où le preneur

en place est lui-même un parent ou allié jusqu'au 3° degré inclus peu importe que l'acquéreur envisagé ait un lien de parenté plus proche en degré que celui du locataire.

Section 3 : Le mécanisme du droit de préemption :

§1 : La préemption en cas de vente amiable du bien loué :

A/ La notification du projet de vente au preneur :

Fixé par article L412-8 (à connaître).

1) Auteur de la notification :

C'est le notaire chargé de recevoir l'acte de vente (= notaire instrumentaire).

2) Le contenu de la notification :

Il doit y avoir le prix de vente du bien, les charges, conditions, modalités. L'idée est de permettre de placer le titulaire du droit de préemption dans les mêmes situations que l'acheteur pressenti.

Question de l'identité de l'acquéreur : doit-on l'indiquer dans la notification ? Il y a une hypothèse dans laquelle on a intérêt à indiquer l'identité de l'acquéreur : lorsque celui-ci prend l'engagement de ne pas exercer le droit de reprise pendant une période déterminée. Le locataire se sent rassuré donc n'exerce pas son droit de préemption.

Tant que l'offre n'a pas été acceptée par le preneur, elle peut être modifiée ou retirée.

En cas de décès du bailleur, l'offre devient caduque. Si les héritiers veulent vendre le bien, ils devront refaire les formalités.

3) La forme de la notification :

Le texte offre le choix au notaire entre :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception
- Signification par acte d'huissier.

B/ La réponse du bénéficiaire du droit de préemption :

1) Le délai pour répondre :

Le preneur en place dispose d'un délai de 2 mois pour choisir entre 3 réponses. C'est un délai préfix : que l'on calcule de quantième en quantième en excluant l'évènement qui fait courir le délai. On exclut le jour de réception de la notification, le délai court à partir du lendemain.

Les 3 possibilités sont :

- Accepter l'offre
- Refuser l'offre
- L'accepter mais sous réserve de révision du prix.

Le défaut de réponse dans le délai équivaut à un refus.

2) La forme de la réponse :

Le preneur a le choix entre la lettre recommandée ou l'acte d'huissier en précisant que le preneur qui accepte l'offre doit faire connaître le nom et le domicile de la personne qui exerce effectivement le droit de préemption. C'est important car le preneur peut exercer la préemption pour son propre compte ou pour le compte de son conjoint ou de son descendant.

3) L'acceptation de l'offre :

La notification qui est faite est une sollicitation en ce sens que la vente est parfaite juridiquement dès lors que le preneur accepte (même si le locataire n'avait pas de droit de

préemption). A partir de la date de l'envoi de sa décision le bénéficiaire de la préemption dispose d'un délai de 2 mois pour réaliser la vente.

Si à l'expiration du délai de 2 mois le preneur n'a pas réalisé la vente, le propriétaire peut le mettre en demeure par acte d'huissier de réaliser la vente. Et si à partir de la mise en demeure il n'a pas réalisé la vente dans les 15 jours qui suivent, le texte nous dit que la déclaration de préemption est nulle.

4) La contestation par le preneur du prix et des conditions de la vente :

Le texte nous dit que le preneur peut effectivement, s'il estime les conditions exagérées ou anormales, il peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, par lettre recommandée ou acte d'huissier dans le délai de 2 mois suivant la notification, pour lui demander de fixer les modalités de la vente. Le texte prévoit que parallèlement à la saisine du tribunal, le preneur doit informer le bailleur qu'il entend se porter acquéreur sous réserve d'une révision judiciaire des conditions de la vente.

Le tribunal va fixer la valeur du bien vendu souvent en nommant un expert, en ajoutant que le tribunal doit prendre en compte une moins value qui tient à l'existence d'un bail au jour de la vente.

Une fois que tribunal a fixé prix et conditions de la vente, plusieurs cas de figure :

- Le vendeur peut renoncer à la vente alors même que le prix n'aurait pas été modifié par le juge.
- Le preneur renonce à préempter : conséquence : le bailleur retrouve toute liberté pour vendre le fonds à un tiers aux conditions notifiées dès l'origine au preneur.

Lorsque la vente intervient après décision du juge, les frais d'expertise sont partagés entre vendeur et acquéreur.

Si la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de celui qui refuse la vente.

5) Modification par le vendeur de l'offre initiale :

Postulat de départ : les modifications ne sont pas envisageables quand le preneur a accepté. Si on décide de modifier les conditions, il faut de nouveau que le bailleur notifie au locataire les nouvelles conditions.

Si cela intervient à l'intérieur du délai de 2 mois, la modification qu'on lui notifie lui ouvre un nouveau délai de 15 jours supplémentaire pour répondre.

Si la modification intervenait après le délai de 2 mois. Logiquement le délai est de nouveau de 2 mois.

6) Notification de la vente :

Le texte prévoit que lorsque le preneur en place a renoncé à son droit de préemption et que la vente est réalisée au profit d'un tiers, la vente réalisée doit lui être notifiée par le notaire dans les 10 jours qui suivent l'acte. Souvent ce n'est pas fait. Il faut le faire car :

- Pour informer le locataire de qui est son nouveau bailleur
- Pour que ça lui permette de vérifier que la vente s'est faite aux conditions qu'on lui avait notifiées.

§2 : La préemption en cas de vente par adjudication :

Article L412-8 et suivants. Pas traité.

Section 4 : Les obligations du preneur exerçant le droit de préemption :

§1 : L'obligation d'exploiter le bien préempté pendant 9 ans :

On transpose sur le bénéficiaire du droit de préemption qui préempte les mêmes obligations que celles posées sur le bailleur exerçant le droit de reprise. (cf reprise)

§2 : Exceptions à l'obligation personnelle d'exploiter :

- Dans l'hypothèse où il a préempté pour le bénéfice de son conjoint ou de ses descendants.
- Quand il est dans l'impossibilité d'exploiter pour cas de force majeure.

Le preneur qui préempte peut entrer dans une société en faisant apport des biens qu'il vient d'acheter ou une mise à disposition, sans se voir reprocher le mode d'exploitation, mais on va exiger qu'il soit associé exploitant.

§3 : La violation de l'obligation d'exploiter :

Le locataire encourt des D&I au profit de l'acquéreur évincé si on arrive à établir qu'il y a un préjudice.

Section 5 : La sanction des violations du droit de préemption :

Le preneur qui aurait vu ses droits non respectés peut tenter 2 types d'action :

§1 : L'action en nullité de la vente et en substitution du preneur à l'acquéreur :

Cette action est ouverte dans 3 hypothèses :

- Lorsque le propriétaire a vendu le fonds à un tiers avant l'expiration du délai.
- Lorsque la vente a été effectuée à des conditions différentes de celles notifiées encore faut-il qu'il s'agisse de modifications significatives (jurisprudence).
- Lorsque les conditions ont été imposées frauduleusement en vue d'empêcher le fermier de préempter.

Action devant le tribunal paritaire des baux ruraux dans le délai 6 mois à compter de la date où il prend connaissance de la vente ou des modifications. Action introduite par acte d'huissier.

Le tribunal peut repousser la demande du preneur, il peut annuler la vente et déclarer le bénéficiaire du droit de préemption acquéreur en lieu et place de l'acheteur. Cela suppose que le preneur paie le prix de la vente pour qu'elle soit réalisée. Ce qui est intéressant c'est que souvent le preneur fait l'action sur les modifications des conditions de la vente et il devra payer au prix réel, pas au prix qui lui avait été notifié. Cette décision de justice doit faire l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques.

§2 : L'action en nullité de la vente et en D&I :

Devant tribunal paritaire des baux ruraux saisi par acte d'huissier dans les 6 mois de la connaissance que le preneur a de l'évènement, mais l'hypothèse est celle où le preneur n'a pas pu exercer son droit de préemption par suite de la non exécution du bailleur d'une obligation à laquelle il était tenu.

Si l'action aboutit : nullité de la vente. Décision de justice qui doit être publiée à la conservation des hypothèques.

Et si le preneur démontre un préjudice, il pourra prétendre à des D&I.

CHAPITRE 8 :

LA FIN DU BAIL ET SES CONSEQUENCES

Section 1 : Les causes de fin de bail :

Elles sont multiples mais strictement encadrées car c'est un statut d'ordre public de protection. Causes = soit une cause de non renouvellement du contrat ou en cours de contrat.

Avant 2 causes de fin de bail, maintenant un peu plus :

- Causes qui tiennent à la personne du preneur
- Causes qui tiennent aux biens

§1 : Les causes liées à la personne du preneur :

A/ L'âge du preneur :

Congé fondé sur l'âge du preneur : retraite. Ca n'a pas un caractère automatique : on peut le faire valoir mais le preneur peut se maintenir jusqu'à l'âge qu'il souhaite.

Si on décide de lui adresser un congé pour fin de bail fondé sur l'âge on doit impérativement lui mentionner dans le congé la faculté qu'il a de céder son bail à son conjoint, à son partenaire pacsé ou à ses descendants sous réserve toutefois qu'il satisfasse à certaines conditions. Il faut vérifier qu'il n'y a pas une clause par laquelle on aurait exclu la possibilité pour le locataire de transmettre le bail au profit des enfants (pas possible de l'écartier au profit du conjoint).

B/ Incapacité du preneur :

Le preneur ne peut plus exploiter personnellement et effectivement le bien pour cause de maladie.

C/ Le décès du preneur :

C'est une cause de fin de bail. Le bail est transmissible aux héritiers à plusieurs conditions :

- Héritiers visés par le Code (conjoint, descendant, ascendants)
- Qu'il satisfasse aux conditions de participation, de capacité etc...
- Sous réserve que le bailleur ne dénonce pas la transmission dans les 6 mois suivant le décès (le bailleur n'obtiendra gain de cause que si l'une des conditions manque).

Il en va de même côté bénéficiaire de la transmission : s'ils ne souhaitent pas que le bail se poursuive ils doivent dénoncer le contrat dans les 6 mois.

D/ La faute du preneur :

3 fautes peuvent être invoquées :

- Un agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds : on reproche au locataire d'avoir un comportement qui porte atteinte au bien loué. Ceci est dit par le texte mais ce texte ne dresse pas la liste des agissements concernés. Ca peut être la non exploitation du bien, le fait d'exploiter le bien à des fins autres qu'agricoles (terrain de moto cross), le fait d'avoir un comportement agricole néfaste pour le bien (fait de ne pas mettre d'engrais à une vigne : plus maintenant).

- Le défaut de paiement du fermage : 2 défauts de paiement du fermage ayant persisté après 2 mises en demeure restées infructueuses pendant 3 mois. Donne lieu à 2 hypothèses différentes :
 - o Tout vise le même défaut de paiement du fermage : 2 mises en demeure en 6 mois pour le même loyer.
 - o Les mises en demeure ne visent pas le même fermage. (ex : il n'a pas payé 2007 et il n'a pas payé non plus 2008, mise en demeure pour 2007 2 fois, il paie, même chose pour 2008, dans une hypothèse comme celle-ci on peut aussi envoyer en même temps 2 mises en demeure qui visent chacune 2 fermages différents. Conséquence : le preneur n'a que 3 mois au bout desquels il y a 2 défaut de paiement du fermage et 2 mises en demeure. Le texte n'exige pas que ce soit sur le même fermage. Après 3 mois, possibilité de faire résilier le bail.)

1° précision : il existe un nouveau bail : le bail cessible et la procédure a changé. Elle a un caractère plus court en matière de bail cessible : la règle est un défaut de paiement du fermage ayant persisté après 1 mise en demeure.

2° précision : un paiement partiel n'a pas de caractère libératoire donc jusqu'au dernier centime dû le preneur encourt la résiliation. Inefficacité d'un paiement tardif.

3° précision : une mise en demeure restée infructueuse peut servir pour l'avenir. Le preneur paie à la deuxième mise en demeure. Plus tard nouvelle mise en demeure, s'il attend la 2° mise en demeure : convocation au tribunal avec possibilité de résilier le bail à ce moment-là.

Mise en demeure par lettre recommandée ou acte d'huissier.

Dans le congé, il faut rappeler les conséquences du non paiement du fermage.

- Le non respect des clauses environnementales : cf bail cessible.

E/L'achat d'une ferme :

Si le preneur achète une ferme qu'il va exploiter, c'est une cause qui l'autorise à demander la résiliation du bail.

§2 : Les motifs inhérents au bien loué :

A/ La résiliation sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée :

Appelée la résiliation pour cause d'urbanisme.

1) Résiliation de plein droit :

Le bailleur peut à tout moment l'invoquer et s'il satisfait aux conditions il obtiendra gain de cause. Les conditions sont que la parcelle soit classée au regard d'un document d'urbanisme (PLU, POS, carte communale, RNU). A défaut de documents d'urbanisme ou en dehors des zones prévues par les documents on peut résilier après autorisation préfectorale.

2) La mise en œuvre de la résiliation :

Une notification au locataire par acte d'huissier dans laquelle le bailleur va prendre l'engagement de changer ou faire changer la destination des terrains, dans le respect des règles d'urbanisme et ce dans les 3 années suivant la résiliation. La résiliation prend effet un an après la notification faite par acte d'huissier.

3) Les sanctions :

Sanction du défaut de mention de l'engagement du propriétaire : nullité du congé il est donc inopérant donc pas de résiliation.

Sanction de la non réalisation du changement de destination par le bailleur : D&I et acte considéré comme nul donc possibilité de réintégration du preneur. En pratique on voit toujours l'attribution de D&I mais rarement la réintégration.

4) La sauvegarde des droits du preneur :

Assurée par le paiement d'une indemnité destinée à compenser le préjudice qu'il subit. Le preneur pourrait demander la résiliation sur la totalité du bail si la résiliation partielle qu'il vient de subir porte atteinte gravement à l'équilibre de son exploitation.

B/ La résiliation du bail consentie par une collectivité publique :

La collectivité publique peut à tout moment résilier le bail sous réserve qu'elle poursuive un but d'intérêt général. Elle peut être amenée à devoir verser une indemnité pour le préjudice subi.

C/ La résiliation consécutive à une perte totale ou partielle des biens loués :

La destruction partielle vise des cas assez rare parce que lorsque c'est une destruction partielle la règle c'est que le bailleur doit reconstruire mais dans la limite des sommes qu'il va percevoir au titre de l'assurance.

Lorsque c'est une destruction totale ça peut être une cause de résiliation du bail. Ex en jurisprudence : champignonnière : pas possible de reconstruire ; bâtiments hors sol.

D/ La résiliation suite à une opération de remembrement rural :

La loi de 2005 a changé la terminologie, on parle d'aménagement foncier agricole et forestier. Cette opération est une opération d'aménagement pour améliorer l'exploitation, suite à une opération de remembrement qui donne lieu à publication aux hypothèques, mutation pour les droits personnels : le locataire par le bail exploitait par ex 2 parcelles, au terme du remembrement le locataire ne l'a plus mais a reçu une nouvelle parcelle, le locataire a le choix de reporter le bail sur la nouvelle parcelle, soit de demander la fin du bail (totale ou partielle).

CHAPITRE 9 :

LE CONGE

Section 1 : Le congé donné par le bailleur :

C'est obligatoire en ce sens que chaque fois que le bailleur voudra mettre un terme au bail, quelle que soit la raison, il devra délivrer congé. Exception : 2 cas : s'ils sont d'accord pour résilier à l'amiable le bail, lorsqu'il saisit la justice en vue de résilier le bail pour faute.

§1 : L'auteur du congé :

Il faut faire attention au démembrement de propriété : c'est l'usufruitier qui a la qualité pour mettre fin au bail. Pas besoin de l'accord du nu propriétaire.

En cas de propriété indivise : en principe ce sont tous les indivisaires qui donnent le congé, y compris l'indivisaire qui était l'exploitant en place le cas échéant. Sauf cas où il y a un gérant de l'indivision.

Situation matrimoniale : si c'est un bien propre : congé délivré par celui qui en a la propriété.

Si c'est un bien commun : congé délivré par l'un ou l'autre des époux.

Le sort du congé en cas d'aliénation du bien : hypothèse où le bailleur délivre un congé pour reprise, puis il vend le bien. Question : le nouvel acquéreur du bien peut-il se prévaloir du congé délivré antérieurement par un autre ? NON, lorsque c'est un congé pour reprise : il devra délivrer un nouveau congé.

§2 : Le destinataire du congé :

C'est le preneur en place.

Il faut faire attention dans l'hypothèse où il y a une mise à disposition. On avait analysé cela comme une sous-location donc c'est au preneur en place que l'on envoie le congé.

En cas de cession du contrat (quand c'est un bail cessible ou bail ordinaire que l'on peut céder) : congé délivré au cessionnaire.

Lorsqu'on est en présence de copreneurs : on l'envoie aux deux sauf quand ce sont des copreneurs solidaires.

§3 : Le délai :

Le principe est que le délai est de 18 mois.

Exceptions :

- Lorsqu'on envisage une reprise sexennale ou triennale (clause) le congé doit être délivré 24 mois à l'avance.
- Pour les baux d'au moins 25 ans, le congé produit effet 4 ans après.
- En cas de résiliation de bail pour changement de destination des parcelles : congé produit effet 1 an après sa délivrance.

Il faut ajouter que ce sont des délais limites c'est-à-dire que si on ne les respecte pas, l'effet est que le congé est nul. Sauf si le preneur renonce ou oublie de s'en prévaloir. En revanche, pas de règles supérieures, on peut donc le délivrer à l'avance. Il ne faut pas tomber dans l'excès tout de même.

Quand le congé est donné pour une date inexacte : ça peut être involontairement, mais ça peut aussi être volontairement. Involontairement : bail verbal. Volontairement : lorsqu'on est à

moins de 18 mois, on décale le congé. Le juge va considérer que la date visée au congé n'est pas la bonne, il va calquer la validité par rapport à la date exacte : délai de 18 mois pas respecté.

Délai qui se calcule de quantième en quantième en excluant le jour de la notification. Le preneur peut le contester dans un délai de 4 mois à partir de la réception en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux, ce délai de 4 mois ne lui sera pas opposable lorsque le congé est donné hors délai ou si le congé ne contient pas les mentions obligatoires.

§4 : La forme du congé :

Principe : congé à peine de nullité délivré par acte extra judiciaire. Dans le cadre des locations annuelles, on admet le congé délivré par lettre recommandée, et la jurisprudence a admis aussi une lettre rédigée par le bailleur portée par l'huissier.

§5 : Le contenu du congé :

Indications précises à peine de nullité :

- Motifs allégués : c'est soit une reprise, soit une résiliation.
- Lorsque c'est un congé pour reprise qui est délivré il faut impérativement indiquer le nom, le prénom et toutes les informations sur le bénéficiaire car en cas de contestation on verra s'il remplit bien les conditions.
- Reproduction des termes de l'article L411-54 selon lequel le locataire peut contester le congé dans un délai de 4 mois.
- Dans le cas où c'est un congé délivré sur le fondement de l'âge du locataire, on doit reproduire dans le congé les termes de l'article L411-64 c'est-à-dire qu'on lui rappelle la possibilité qu'il a de céder le contrat dans son cercle familial.

Section 2 : Le congé délivré par le preneur :

§1 : Le non renouvellement du bail :

Renouvellement a un caractère automatique, pour qu'il n'y ait pas renouvellement il faut que le preneur en place délivre un congé 18 mois au moins à l'avance. Il le délivre par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception. S'agissant de location annuelle le bail peut être dénoncé 2 mois à l'avance. Sans respecter ce formalisme on peut toujours délivrer un congé si c'est une renonciation acceptée par le bailleur.

§2 : La résiliation du bail :

Peut intervenir à tout moment. Conventionnellement elle est toujours possible. Le preneur qui a atteint l'âge de la retraite peut résilier son bail chaque année après l'âge de la retraite en délivrant un congé 12 mois à l'avance.

Les ayants droits du preneur décédé peuvent demander la résiliation du bail dans les 6 mois qui précèdent le décès.

Résiliation unilatérale possible en cas d'incapacité grave du preneur ou d'un membre de sa famille indispensable au travail de l'exploitation, en cas d'acquisition par le preneur du bien exploité.

Délai : 18 mois avant la résiliation du bail.

CHAPITRE 10 : LA FIN DU BAIL

Section 1 : Le renouvellement du bail :

Le principe est qu'à l'expiration du bail, sans avoir à en faire la demande, le preneur bénéficie automatiquement d'un renouvellement.

Règle d'ordre public et valable à chaque bail.

Possibilité de mettre en échec le renouvellement :

- Par la faute du preneur (motif grave)
- Par le droit de reprise
- Par la résiliation pour changement de situation

Les exclusions au renouvellement :

- Le preneur âgé
- Le preneur qui ne remplirait plus les conditions légales d'exploitation
- Les baux consentis par les collectivités publiques
- Les baux consentis sur les biens d'un mineur (à sa majorité)
- Les baux consentis sur les biens d'un incapable majeur
- Les baux conclus par la SAFER
- Situation du preneur qui aurait refusé la conversion de son bail ordinaire en bail à long terme alors même que le bailleur s'était engagé à ne demander aucune majoration du prix pour longue durée

Conditions et durée du bail renouvelé :

- Durée : en principe 9 ans.

Exceptions :

- o bail de 25 ans au moins : si on a prévu une clause de tacite reconduction le bail perdure tant qu'on ne l'a pas dénoncé par un congé qui produira effet 4 ans après sa délivrance.
 - o Le bail cessible par renouvellement de 5 ans au moins (si rien n'est prévu : 5 ans).
 - o Baux d'un an renouvelable par un an.
 - o Les reprises triennales ou sexennales.
 - o Le bailleur âgé.
- Conditions du bail renouvelé : les mêmes que celles du bail initial. Mais juridiquement le bail renouvelé est un nouveau bail. Si les parties ne changent rien car le renouvellement peut être l'occasion de réviser les conditions. Pour qu'il y ait modification des conditions il faut l'accord des deux, en cas de désaccord c'est le tribunal paritaire des baux ruraux qui tranche.

Section 2 : La prorogation du bail au profit du preneur âgé :

On vise un preneur qui est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite. Ce preneur peut demander, alors même que l'on veut arrêter le contrat, à ce que le bail soit prorogé de plein droit pour lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite.

Section 3 : L'indemnisation due au preneur sortant pour amélioration en cours de bail :

§1 : Le principe :

Article L469 : Celui qui a par son travail ou ses investissements amélioré le fonds loué a droit à une indemnisation. En parallèle, celui qui par son comportement aurait dégradé le fonds loué devrait supporter le préjudice et indemniser le bailleur.

L'indemnisation pour amélioration s'applique quel que soit le type de bail. Caractère d'ordre public de la règle.

Le débiteur de cette créance est le bailleur. L'indemnité est due en fin de bail par le bailleur à ce moment-là. En cas de vente du bien loué, travail d'information du notaire.

§2 : Les conditions du droit à indemnisation :

Les travaux doivent présenter une certaine utilité pour le fonds.

La preuve des améliorations pèse sur le preneur.

L'article L411-73 apporte des précisions en distinguant suivant la nature des travaux. Il y a une liste de 7 catégories différentes où on va suivant les cas de la simple information du bailleur jusqu'à l'autorisation préalable du bailleur (ex : des constructions de bâtiments) voire parfois avec en plus l'avis d'un comité technique. Il faut respecter à la lettre la procédure sinon la conséquence est que le preneur est privé du droit à indemnité.

Difficulté pour les cas de mise à disposition : c'est le preneur qui est tenu vis-à-vis du bailleur.

§3 : Le calcul de l'indemnité :

Le principe est qu'on va non pas tenir compte uniquement de la valeur de construction du bien mais on va y appliquer des règles d'amortissement du bien par année écoulée pour aboutir à une valeur le jour de la sortie. Si le bien est totalement amorti il n'y aura pas d'indemnité à payer.

Le paiement par le bailleur, l'indemnité est due à la fin du bail avec possibilité d'accorder des délais. Le preneur peut céder son droit à indemnité. Le bailleur, lorsque l'indemnité a été fixée par le juge, est autorisé soit à augmenter le fermage, soit à répercuter la somme versée sur le preneur entrant. On veut éviter le pas de porte.

SOMMAIRE