

De la prescription de l'action en résiliation du bail

Question :

Je loue 20 ha de terres à un propriétaire.

Au début de l'année dernière, j'ai envisagé de quitter la profession agricole et j'ai sous-loué ces terres à mon frère, mais j'ai finalement décidé de poursuivre mon activité d'exploitant, et j'ai mis fin à la sous-location à la fin de l'année.

J'ai appris que la sous-location était interdite en matière de baux ruraux, et que le propriétaire était même en droit de demander la résiliation du bail.

Peut-il vraiment le faire, alors que la sous-location a pris fin ?

Réponse :

L'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime interdit effectivement toute sous-location en matière de Baux Ruraux.

Si vous avez véritablement sous-loué, c'est-à-dire que vous avez mis les terres dont vous

êtes fermier à la disposition d'un autre exploitant, à titre onéreux, le propriétaire est en droit de demander la résiliation du bail.

La résiliation n'est cependant pas automatique, et, s'il souhaite s'en prévaloir, le bailleur doit demander au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de la prononcer.

L'action du propriétaire peut être initiée dans le délai de 5 ans à compter de la cessation du manquement imputé au preneur tenant à la sous-location.

La Cour de Cassation l'a confirmé dans un arrêt du 1^{er} février 2018 qui considère que le manquement à l'interdiction de sous-louer, qui est d'ordre public, constitue une infraction permanente, à l'encontre de laquelle la prescription extinctive ne peut commencer à courir qu'à la date à laquelle elle a cessé.

Votre bail pourrait donc toujours être résilié à ce jour, même si les terres ne sont plus sous-louées.

**Christine FAIVRE, avocate,
spécialiste en Droit Rural,
Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**