

## L'apport du bail à ferme à une société

**Question :**

**Mon fermier me demande l'autorisation d'apporter le bail à ferme de 9 ans dont il est titulaire à une Société Civile d'Exploitation Agricole qu'il a constituée avec son neveu. Il m'indique que les modalités d'exploitation des terres ne changeront pas dans la mesure où il exploite déjà les 38 hectares de terres que je lui loue dans le cadre de cette société, à la disposition de laquelle il les a mises. Puis-je autoriser cet apport sans restreindre mes droits ?**

**Réponse :**

Le bail à ferme de 9 ans, conclu entre un bailleur et un fermier, personne physique, lie le fermier qui est tenu d'exploiter personnellement le bien loué.

Le bail est incessible, sauf au descendant, ou au conjoint, avec l'autorisation du bailleur ou du Tribunal Paritaire.

La loi permet tout de même au fermier qui constitue une société agricole, d'exploiter les terres louées dans le cadre de cette société, à la disposition de laquelle il peut les placer, par application de l'article L.411-37 du Code Rural et de la Pêche Maritime ; l'autorisation du bailleur n'est pas nécessaire, il doit seulement en être informé.

Cette **mise à disposition** ne change pas la relation contractuelle : le fermier, personne physique, reste le co-contractant du bailleur et la mise à disposition n'est possible que tant qu'il exerce effectivement son activité agricole au sein de la société.

**L'apport du droit au bail** à la société est très différent.

Il est possible (par exception au principe de l'incessibilité du bail) par application de l'article L.411-38 du Code Rural et de la Pêche Maritime, avec l'agrément personnel du bailleur.

Dans ce cas, le titulaire du bail change, c'est la société qui devient seule fermière.

Ainsi, si le fermier initial cède ses parts de la société et cesse son activité, les nouveaux associés de la société exploiteront les terres louées sans que l'accord du propriétaire ne soit nécessaire.

Le propriétaire ne peut plus reprendre les terres au motif que l'associé de la société fermière atteint l'âge de la retraite.

L'autorisation à l'apport du bail en société restreint donc les droits du bailleur, qui ne doit la donner que lorsqu'il a une pleine conscience des modifications importantes de la situation juridique des parties qui en résultent.

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