

Prêt à usage requalifié en bail rural : attention à la dette de fermage !

Question :

J'exploite en vertu d'un prêt à usage, 35 ha de terres appartenant à mon voisin.

En contrepartie de cette mise à disposition, j'ai parfois livré une petite partie de ma récolte à son nom. Puis-je demander la requalification du prêt à usage en bail à ferme ?

Réponse :

Dès lors que la mise à disposition des terres n'est pas gratuite, mais à titre onéreux, même si la contrepartie est restreinte et n'a pas de caractère régulier, il est possible de demander au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux la requalification du prêt à usage en bail à ferme.

En effet, l'article L411-1 alinéa 1er du Code Rural et de la Pêche Maritime précise que toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole, est soumise au statut du fermage, et cette disposition est d'ordre public.

Cette requalification, si elle est prononcée par le Tribunal, vous permettra de vous prévaloir du statut du fermage : durée du bail de neuf ans, droit au renouvellement en fin de bail etc..., cependant le Tribunal peut aussi prévoir, dans ce cas, la fixation du

fermage à dire d'expert.

Si votre action prospère, le propriétaire, même s'il conteste le caractère onéreux de la mise à disposition pendant la procédure de requalification, pourra, dans le délai de 5 ans à compter de la date de la décision judiciaire qui la prononcera, demander au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux votre condamnation à lui payer les fermages depuis le début de la relation contractuelle.

La Cour de Cassation a jugé, par un arrêt du 15 février 2018, que la prescription de 5 ans, qui limiterait la dette aux 5 années antérieures à la demande en paiement des fermages, n'est pas applicable dans un tel cas.

Compte tenu du délai des procédures judiciaires, la procédure en requalification peut durer longtemps, et le total des fermages dus en fin de procédure s'avérer très élevé.

En conséquence, avant de demander la requalification, il faudra prendre en compte ses conséquences au regard de la dette de fermage qu'elle est susceptible de générer.

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