

Qui donne congé doit exploiter pendant 9 ans

Question :

Je souhaite reprendre la jouissance de terres que j'ai louées en vertu d'un bail qui se termine dans deux ans, pour les exploiter personnellement.

Cependant, j'ignore si l'activité agricole, que je n'ai jamais exercée, me conviendra.

Si tel n'est pas le cas, pourrais-je cesser d'exploiter ?

Réponse :

Le fermier bénéficie d'un renouvellement automatique de son bail à l'échéance, sauf si le propriétaire lui délivre un congé, au moins 18 mois à l'avance, et se trouve dans un des cas limités de reprise.

L'exploitation personnelle du bien repris est un des rares cas dans lesquels le propriétaire peut s'opposer au renouvellement du bail.

Il doit alors prendre l'engagement d'exploiter personnellement pendant neuf ans.

Même si le fermier ne conteste pas le congé et si le propriétaire reprend possession des biens loués, le preneur peut, après son départ, saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux à l'encontre du propriétaire qui ne respecterait pas son engagement d'exploitation pendant 9 ans.

Le preneur frauduleusement évincé peut demander sa réintégration dans les lieux, sauf si la superficie exploitée majorée de celle dont il a été évincé excède le seuil du contrôle des structures.

Il peut par ailleurs solliciter des dommages et intérêts pouvant correspondre à la perte résultant de la vente précipitée de son matériel et son cheptel et à la perte du bénéfice net que lui aurait

procurée l'exploitation des biens repris pendant 9 ans.

Le bénéficiaire de la reprise peut s'exonérer s'il prouve que c'est par un cas de force majeure qu'il n'a pas pu remplir ses engagements.

Cependant les Tribunaux apprécient strictement la force majeure.

Ainsi la maladie grave du propriétaire pourra l'exonérer, mais tel n'est pas le cas de simples difficultés financières ou d'une décision de réorientation professionnelle.

Compte tenu de l'importance de la sanction, la prudence s'impose.

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