

Le nu-propiétaire doit consentir à la mise à disposition SAFER

Question :

J'ai hérité de mon époux de l'usufruit d'une propriété agricole.

Ses deux enfants, issus d'un précédent mariage, sont nus-propiétaires. Je souhaiterais mettre ces biens à la disposition de la SAFER, qui les louera à des exploitants agricoles. Il s'agit d'une convention dérogatoire au statut du fermage. Puis-je le faire sans l'accord de mes beaux-enfants ?

Réponse :

En vertu de l'article 596 alinéa 4 du Code Civil : « *L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural.* »

S'il conclut seul un bail, sans intervention à l'acte du nu-propiétaire, ce dernier peut solliciter sa nullité, et l'usufruitier engage sa responsabilité vis-à-vis de son co-contractant.

La question s'est posée de savoir si la conclusion d'une convention aux termes de laquelle un bien rural est mis à la disposition de la SAFER en application de l'article L142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime, qui est dérogatoire au statut

du fermage, nécessitait aussi le concours du nu-propiétaire.

Cette convention d'une durée maximale de six ans, renouvelable une fois, se termine à son échéance sans avoir à donner congé.

Elle permet à la SAFER de conclure, avec des exploitants agricoles, sur les biens mis à disposition, des baux qui ne sont soumis au statut du fermage qu'en ce qui concerne le prix.

Elle confère au propriétaire plus de liberté de disposition de son bien qu'un bail à ferme.

Néanmoins, par un arrêt du 20 octobre 2020, la Cour de Cassation a jugé que tous les baux dont l'objet est un fonds rural sont visés par l'article 596 alinéa 4 du Code Civil, peu important qu'ils soient ou non soumis au statut du fermage.

En conséquence, la convention de mise à disposition de la SAFER, d'un bien rural, s'analysant en un bail, elle ne peut pas être conclue sans le concours du nu-propiétaire.

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