

## Quand le retraité devient bailleur sans le savoir

**Question :**

**J'exploite 53 hectares de terres, dont je suis propriétaire, dans le cadre d'une Société Civile d'Exploitation Agricole, constituée avec mon gendre, aujourd'hui divorcé de ma fille.**

**Je ne suis pas soumis au statut du fermage.**

**Je compte prendre ma retraite, tout en restant associé non exploitant de la société. Pourrais-je continuer à bénéficier de l'exclusion du statut ?**

**Réponse :**

Le propriétaire qui met des biens à usage agricole lui appartenant à la disposition d'une société, dont il est associé exploitant, conformément à l'article L411-37 du Code Rural et de la Pêche Maritime, n'est pas soumis au statut du fermage par application de l'article L411-2 du même code, même s'il perçoit une rémunération.

Il est notamment libre de récupérer la jouissance de ses biens sans motif, et le prix perçu en contrepartie de l'occupation n'est pas règlementé.

Même en l'absence de contrat écrit, cette mise à disposition échappe au statut.

L'associé propriétaire a néanmoins tout intérêt à voir rédiger une Convention de mise à disposition, pour formaliser ses conditions d'application et éviter tout litige, notamment en cas de retrait de la société.

Tant que le propriétaire reste associé exploitant, la convention, non soumise au statut, reste applicable.

Cependant, si l'associé cesse de participer aux travaux de façon effective et permanente, et notamment s'il prend sa retraite, sans mettre fin à la convention de mise à disposition, elle se transforme automatiquement en bail rural verbal (avec une durée minimale de 9 ans, un droit de préemption du fermier, un prix encadré...)

C'est ce que la Cour de Cassation a jugé, par un arrêt du 10 septembre 2020, en approuvant un arrêt d'Appel décidant que « *la cessation de la participation personnelle à l'exploitation au sein de la société bénéficiaire de la mise à disposition ne permet plus à l'auteur de celle-ci, à compter de la date de cet événement, de se prévaloir de l'exclusion du statut du fermage, à moins qu'il n'ait manifesté concomitamment son intention de mettre fin à cette mise à disposition* ».

En outre, la Cour a précisé que la prescription quinquennale de l'action, tendant à voir qualifier le contrat de bail à ferme verbal, ne courrait pas tant qu'il était en cours.

Il est donc important d'analyser, en amont, toutes les conséquences du départ à la retraite de l'exploitant, pour anticiper les difficultés susceptibles de survenir, notamment au regard de la libre disposition des biens dont il est propriétaire.

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