

Biens affermés recueillis après partage : Peut-on en récupérer la jouissance ?

Question du lecteur : Dans le cadre de la succession de mon père, j'ai hérité avec mon frère et ma soeur de 14 hectares de terres, sises dans le département du GERS. Mon père avait donné ces terres en fermage. Puis-je en récupérer la jouissance ?

La jouissance des terres pourra être récupérée, dans les conditions précisées ci-après, si, dans le cadre du partage, il est attribué à chaque co-partageant une parcelle d'une superficie inférieure à 5 ha.

Le statut du fermage s'applique, en vertu de l'article L.411-1 du Code rural, à «toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter».

Ainsi, le propriétaire qui a conféré à un exploitant agricole un droit de jouissance sur un de ses biens agricoles, en percevant une contrepartie financière, se verra lié à son locataire par un bail de neuf ans, même s'il a été stipulé dans le contrat de bail que la location ne durerait qu'un ou deux ans.

La plus grande prudence est donc de mise pour le propriétaire qui pourra naïvement croire qu'il n'est tenu que pour une durée inférieure, parce qu'il en est convenu avec son fermier, alors que ce dernier ne sera pas lié par les termes de cet accord, et pourra se maintenir sur les lieux à la fin de la période convenue, et au total pendant neuf ans.

A l'issue de cette période de neuf ans, le propriétaire ne pourra reprendre ses terres, sauf quelques cas particuliers, qu'en délivrant un congé au moins 18 mois à l'avance motivé par l'exploitation du bien loué par lui-même, son conjoint, son partenaire lié par un PACS, ou un descendant majeur ou émancipé, et seulement dans certaines conditions

prévues à l'article L.411-59 du Code Rural (capacité professionnelle ou autorisation d'exploiter du bénéficiaire de la reprise, exploitation personnelle par ce dernier pendant neuf ans, possession du matériel et du cheptel nécessaire, occupation des bâtiments d'habitation du bien repris ou logement à proximité).

Il existe cependant un moyen d'échapper au statut du fermage, en vertu de l'article L.411-3 du Code rural si la location porte sur une parcelle de faible superficie, inférieure à un seuil déterminé par arrêté préfectoral (5 hectares dans le département du GERS), et qui ne constitue pas un corps de ferme ni une partie essentielle de l'exploitation du fermier.

Il peut arriver que le bien loué, notamment à la suite d'un partage, initialement de plus de 5 hectares, soit divisé entre plusieurs propriétaires en parcelles inférieures à ce seuil.

La question se pose alors de savoir à partir de quelle date le propriétaire, qui ne possède plus qu'une parcelle inférieure à 5 hectares (dans le GERS), pourra déroger au statut du fermage, et sera donc habilité à donner congé à son fermier chaque année, avec un préavis de 6 mois, sans autre condition.

C'est la question qu'a tranchée la Cour de Cassation dans un arrêt du 1^{er} octobre 2008.

Dans cette affaire un père avait loué le 10 novembre 1983, à son fils prénommé Georges diverses parcelles de terres en vertu d'un bail soumis au statut du fermage, puis il avait donné le 9 juillet 1984 à son fils Roland une petite parcelle n°251, qui faisait partie des terres louées à Georges.

En 2005, alors que le bail s'était automatiquement renouvelé le 10 novembre 1992 et le 10 novembre 2001, Roland pouvait-il donner congé à son frère, sur sa petite parcelle, avec un simple préavis de 6 mois, pour le 10 novembre 2005, ou devait-il se conformer au statut du fermage en ne délivrant congé que pour le 10 Novembre 2010, et en respectant ses conditions de forme et de fond restrictives ?

Roland décida de délivrer congé à son frère pour le 10 Novembre 2005. Georges contesta le congé devant le Tribunal paritaire des Baux Ruraux, puis devant la Cour d'Appel.

La Cour d'Appel annula le congé en considérant que le bail rural était indivisible, qu'il s'était renouvelé tous les 9 ans, et était soumis au statut jusqu'à son expiration le 10 novembre 2010, Roland ne pouvait donc donner congé que pour cette date et en respectant les règles du statut.

La Cour de Cassation a censuré l'arrêt d'appel et a au contraire considéré que l'indivisibilité du bail cesse à son expiration. A compter du premier renouvellement postérieur au partage, soit depuis le 10 Novembre 1992, le bien de Roland était en conséquence soumis au régime dérogatoire des «petites parcelles», et pouvait faire l'objet d'une reprise chaque année, avec un simple préavis de 6 mois.

Cette jurisprudence pourra donc conduire les propriétaires en cas de partage de terres louées, à choisir une division en parcelles inférieures à 5 hectares pour permettre aux co-partageants d'en récupérer plus facilement la jouissance.

**Christine FAIVRE
Avocat au Barreau du Gers
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprise Agricole**