

Fermage : Etendue de l'obligation d'exploitation personnelle du propriétaire en cas de reprise

Question : J'exploitais 42 hectares de terres en fermage, le propriétaire m'a fait délivrer un congé, pour exploitation personnelle, à effet au 1er novembre 2008. Depuis qu'il a repris les terres, d'autres personnes effectuent les travaux des champs. Ai-je un recours contre lui ?

Si le propriétaire fait délivrer un congé à son fermier pour exploitation personnelle, outre le fait qu'il doit posséder les capitaux nécessaires, et habiter à proximité des terres, il doit se consacrer à l'exploitation agricole du bien repris, pendant 9 ans, à compter de la date d'effet du congé.

Le fermier peut faire procéder à un contrôle a priori des conditions de la reprise en contestant le congé dans les quatre mois de la date à laquelle il lui a été délivré.

Dans ce cas, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux analysera la compatibilité de la situation du preneur, avec son obligation d'exploitation personnelle après la reprise.

Notamment en cas de pluriactivité du preneur, la jurisprudence admet difficilement la compatibilité de l'exercice d'une autre profession avec la participation effective et permanente aux travaux.

Elle peut cependant l'accepter en fonction de la nature et de l'importance du bien repris.

Si le fermier évincé n'a pas contesté le congé, il peut néanmoins exercer un contrôle a posteriori qui permet de vérifier le comportement du bénéficiaire de la reprise, une fois qu'elle est effective et de sanctionner les reprises frauduleuses.

Le bénéficiaire de la reprise doit exploiter personnellement le fonds repris et « il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux, aux travaux, de façon effective et permanente », en vertu de l'article L.411-59 du Code Rural.

Cependant, il peut se faire aider par d'autres exploitants agricoles dans le cadre de l'entraide, c'est ce qu'a notamment décidé la Cour de Cassation dans un arrêt du 20 février 2007.

De même, en cas de contestation, les juges estiment qu'il n'est pas interdit au bénéficiaire de la reprise de se faire aider par un personnel salarié, ou d'avoir recours à une entreprise pour effectuer certains travaux importants.

En revanche, si le preneur établit que la reprise est frauduleuse, il pourra obtenir la réintégration dans le fonds avec ou sans dommages et intérêts, ou seulement des dommages et intérêts.

Il en sera ainsi si le preneur loue les terres à une autre personne, ou s'il délègue totalement l'exploitation à un tiers.

Cependant, la preuve de la fraude incombe au fermier qui contesterait l'exploitation personnelle par le propriétaire du bien repris ; elle peut donc être difficile à rapporter, et le seul fait de voir effectuer les travaux des champs par d'autres personnes que le propriétaire n'est pas suffisant pour la caractériser.

Alain NONNON et
Christine FAIVRE
Avocats au Barreau du GERS