

## Bail de biens communs

**Question :**

**Nous sommes mariés sous le régime de la communauté. Nous disposons ensemble de 50 hectares de terres arables.**

**Je viens de prendre la retraite et je veux louer mon exploitation à un tiers.**

**Mon épouse s'y oppose.**

**Puis-je louer seul?**

**Réponse :**

Les biens étant communs, vous avez la possibilité, sur ces biens, de réaliser ce que les juristes appellent les actes d'administration.

Ainsi, vous pouvez, sans contestation possible, faire nettoyer les terres, couper les arbres, procéder à l'arrasage des talus, etc.

A côté des actes d'administration, le droit connaît les actes de disposition.

L'acte de disposition, par excellence, est la vente.

Vous n'avez pas la possibilité de vendre les terres qui constituent le patrimoine commun, sans l'autorisation de votre épouse.

Elle doit intervenir à la vente pour la ratifier.

Longtemps, les juristes se sont interrogés sur le fait de savoir si le bail à ferme, par sa durée et notamment le droit au renouvellement qu'il confère au preneur, ne devait pas être assimilé à un acte de disposition.

La jurisprudence, elle, sous couvert du mandat tacite, a validé très

souvent la conclusion d'un bail à ferme par un époux seul au profit d'un tiers.

Un certain nombre de Cours considérait, au contraire, que même en l'absence d'opposition du conjoint, le mandat tacite ne pouvait être retenu, compte tenu du caractère «définitif» du bail à ferme.

Dans une décision en date du 16 septembre 2009 (Cass. 3<sup>ème</sup> Civile, 16 septembre 2009, n° 08-16.769), la Cour de Cassation a cassé un arrêt rendu par une Cour d'Appel qui avait débouté une épouse de sa demande en expulsion d'un preneur dont le bail lui avait été consenti par l'époux seul.

La Cour d'Appel avait estimé que l'époux était réputé être investi d'un mandat tacite sur le fondement de l'article 1432 du Code Civil et qu'à ce titre, il était capable de louer un bien commun seul.

La Cour de Cassation casse l'arrêt au motif que consentir un bail de neuf ans est un acte de disposition qui n'est pas couvert par un mandat tacite.

A ce jour, la jurisprudence semble donc être fixée.

Tous les baux doivent être consentis, dès lors qu'ils sont d'une durée de neuf ans ou au delà, par les deux époux agissant ensemble.

**Alain NONNON et  
Christine FAIVRE  
Avocats au Barreau du GERS**