

Chronique juridique

Le bail du fermier dépourvu d'autorisation d'exploiter est-il nul ?

Question :

Je suis propriétaire de 20 hectares de terres. Il y a 6 mois je les ai louées, mais le fermier n'a pas obtenu l'autorisation de les exploiter, cependant il est resté en place. Aujourd'hui je souhaite les vendre. Le bail est-il valable ? Le fermier dispose-t-il d'un droit de préemption ?

Réponse :

Dès lors que le fermier se trouve dans une situation visée à l'article L.331-2 du Code Rural qui lui impose d'obtenir une autorisation d'exploiter, le bail n'est valable que si cette autorisation lui est octroyée.

Si l'autorité administrative constate qu'un fonds est exploité sans cette autorisation, elle doit mettre l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai

qu'elle détermine et qui doit être supérieur à un mois.

Si cette autorisation d'exploiter est refusée au preneur, ou s'il ne présente pas de demande d'autorisation d'exploiter dans le délai imparti par l'autorité administrative le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux peut prononcer la nullité du bail. (article L.331-6 du Code Rural)

Cependant encore faut-il que le Tribunal soit saisi d'une telle demande, et il ne peut l'être que par le bailleur, le Préfet ou la SAFER lorsqu'elle exerce son droit de préemption.

En conséquence, dans votre cas, dès lors que l'autorisation d'exploiter a été refusée au fermier, si vous saisissez le Tribunal avant de vendre vos terres, le fermier sera

privé de son droit de préemption.

En revanche, si vous ne prenez pas cette initiative, et si vous vendez vos terres avant d'avoir saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, le bail reste valable au moment de la vente, et le preneur est titulaire d'un droit de préemption en sa qualité de fermier en place.

La Cour de Cassation a statué dans une affaire similaire en date du 17 février 2010, dans laquelle elle a confirmé cette analyse.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprise Agricole
Avocat associé de la SCP
Alain NONNON
Christine FAIVRE