

## Biens indivis : comment les affermer et les reprendre ?

**Question : Je suis propriétaire en indivision avec mon frère et ma soeur d'un domaine agricole hérité de nos parents. Doit-on tous être d'accord pour le louer, et comment pourrions nous mettre fin à la location ?**

**Réponse :** L'affermage d'un domaine rural indivis requiert un accord unanime, par application de l'article 815-3 du Code Civil.

Cependant, le bail conclu uniquement par certains indivisaires n'est pas nul, mais il est inopposable aux indivisaires qui n'y ont pas consenti, et son efficacité est subordonnée au résultat du partage.

Si le bien affermé est attribué à un indivisaire consentant, le bail deviendra valable, mais s'il est attribué à un indivisaire qui n'y a pas consenti, il lui sera inopposable.

Si le bail est valablement conclu, chaque indivisaire, dans le respect des conditions légales, peut exercer un droit de reprise pour l'exploiter dans son ensemble, mais seulement nanti de l'accord de tous.

Le congé doit normalement être donné par tous les indivisaires, mais, s'il n'est donné que par certains, il peut être postérieurement ratifié par les autres, et reste valable si l'on peut prouver que tous les indivisaires ont donné leur accord à ce congé notifié uniquement par l'un d'eux.

Par ailleurs, les articles 815-4 à 815-6 du Code Civil permettent d'être autorisé par justice à passer un acte sans le concours d'un indivisaire s'il se trouve hors d'état de manifester sa volonté ou refuse in-

dûment d'y consentir, et dans ce cas, le juge peut autoriser certains indivisaires à délivrer seuls un congé.

L'article 815-2 du Code Civil autorise tout indivisaire à faire seul les actes purement conservatoires ; ainsi, la jurisprudence considère qu'un seul indivisaire peut adresser valablement au fermier une mise en demeure de payer.

La question de l'action en résiliation n'est à ce jour pas tranchée.

En effet, la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 permet à un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis d'effectuer des actes d'administration relatifs aux biens indivis.

Cependant, on peut soutenir que dès lors que l'unanimité est requise pour conclure un bail, la règle du parallélisme des formes et des compétences impose aussi l'unanimité pour l'exercice de l'action en résiliation.

Mais une autre analyse conduit à considérer que l'action en résiliation d'un bail rural doit être analysée en un acte d'administration, car elle tend à protéger l'indivision contre un mauvais fermier, et qu'ainsi elle pourrait être exercée par des indivisaires à la majorité des deux tiers.

Nous restons dans l'attente de la position définitive de la jurisprudence.

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