

Convention d'occupation précaire : dans quels cas peut-on déroger au statut du fermage ?

Question :

J'ai donné congé à mon fermier pour reprendre les terres que je lui louais. Il ne l'a pas contesté, et le bail a expiré le 30 novembre dernier. Cependant, il n'a pas quitté les terres et je souhaiterais qu'il reste dans les lieux un an de plus avant d'exploiter personnellement. Dans ce cas, pourrait-il se prévaloir d'un nouveau bail soumis au statut du fermage ?

Réponse :

L'article L.411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoit trois cas de conventions d'occupation précaire dans lesquels il est possible de déroger au statut du fermage.

Il s'agit tout d'abord du cas où une convention est passée en vue de la mise en valeur de biens compris dans une succession dès lors qu'une instance est en cours devant la juridiction compétente, ou que le maintien temporaire dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire.

Il est aussi possible de convenir de

l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole, ou dont la destination agricole doit être changée dans le cadre d'un contrat non soumis au statut du fermage.

Enfin, l'article précité permet au preneur, à son conjoint ou au partenaire avec lequel il est lié dans le cadre d'un PACS, de rester dans tout ou partie d'un bien donné à bail lorsque le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire. Il est donc possible d'autoriser le fermier à rester dans les lieux un an de plus.

Dès lors que le congé a été valablement délivré, dans les délais, et n'a pas été contesté le bail est interrompu.

Il sera cependant prudent de rédiger une convention écrite qui précisera qu'elle est conclue dans le cadre de l'article L.411-2 du Code Rural et de Pêche Maritime et qu'elle déroge au statut du fermage.

En effet, en l'absence d'écrit et si

la situation dure trop longtemps, on pourrait considérer qu'un nouveau bail rural a été conclu.

C'est ce qu'a pu juger la Cour de Cassation pour un preneur resté dans les lieux après la résiliation du bail, avec l'autorisation tacite du propriétaire, et ayant payé les loyers pendant 5 ans.

En cas de convention dérogatoire valable, le statut du fermage ne s'appliquera pas, et le fermier devenu occupant devra quitter les lieux à l'issue de la convention, sans droit au renouvellement.

En cas de litige, la Cour de Cassation vient d'ailleurs de préciser, dans un arrêt du 05 janvier 2012, que c'est le Tribunal de Grande Instance et non le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui est compétent.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles
Avocat associé
de la SCP Alain NONNON
Christine FAIVRE