

Le pas-de-porte en agriculture : légal ou pas ?

Question :

Je souhaite louer des terres. Un fermier me propose de lui succéder, et de me présenter à son propriétaire pour obtenir un bail si je lui verse une indemnité à cette occasion. Est-ce légal ?

Réponse :

Hormis dans le cas du bail cessible conclu par acte authentique, la cession de bail rural est prohibée, même avec l'accord du bailleur, sauf la cession au descendant, au conjoint ou partenaire pacsé, lorsqu'elle est préalablement autorisée par le bailleur.

Dans le cadre général du statut du fermage, s'il n'est pas interdit à un fermier de présenter un «successeur» à son propriétaire ; le bail dont il est titulaire ne doit pas être cédé, mais un nouveau bail, distinct de l'ancien, doit être conclu avec le nouveau fermier, et cette «présentation» ne peut être rémunérée.

Le preneur sortant ne peut obtenir à l'occasion du changement d'exploitant une somme d'argent non justifiée par une contrepartie réelle.

Si tel est le cas, non seulement l'article L411-74 du Code Rural et de la Pêche Maritime permet au preneur entrant de récupérer les sommes indument perçues, mais il sanctionne même pénalement celui qui les obtiendrait ou tenterait de les obtenir à un emprisonnement de deux ans et/ou une amende de 30 000 euros.

Il serait dangereux de tenter de dissimuler un tel pas-de-porte en convenant de la reprise de biens mobiliers surévalués car l'article L411-74 précité dispose qu'«*en cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur vénale de plus de 10 %*».

Si des sommes sont payées au preneur sortant, l'action en répétition de l'indu sera dirigée contre lui.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au bail cessible régi par les dispositions des articles L418-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime résultant de la loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006.

Ce bail, qui doit obligatoirement comporter une clause mentionnant qu'il autorise sa cession hors du cadre familial, et qu'il est soumis aux dispositions légales le concernant, doit être d'une durée minimale de 18 ans et reçu par acte authentique.

Dans le cas spécifique de l'existence d'un tel bail, le preneur peut le céder, sans autorisation du bailleur, mais en lui notifiant par lettre recommandée avec accusé de réception son projet mentionnant l'identité du cessionnaire et la date de la cession projetée. A défaut de contestation du propriétaire devant le Tribunal Paritaire dans un délai de deux mois, il est réputé accepter la cession, et elle peut intervenir.

C'est uniquement dans ce cadre qu'il est possible de prévoir une cession de bail rural à titre onéreux.

**Christine FAIVRE
Spécialiste en Droit Rural
Avocat associé de la SCP Alain
NONNON – Christine FAIVRE**