

Usufruit, indivision et fermage

Question : Mon père, qui était exploitant d'une propriété de 180 ha qu'il possédait en propre, vient de décéder.

Ma mère est usufruitière du domaine pour le tout, et je suis, avec ma soeur, nu propriétaire. Ma mère souhaite louer à un jeune agriculteur, car elle a besoin d'un complément de retraite ; je suis réticent : peut-elle s'engager seule ?

Réponse : La situation juridique de l'usufruitier ne doit pas être confondue avec celle du copropriétaire indivis.

Le bail consenti par l'indivisaire seul n'est pas nul, il est simplement inopposable aux autres indivisaires.

En conséquence, ses effets juridiques dépendent du sort du bien au partage : si le bien loué se retrouve lors du partage dans le lot de l'indivisaire bailleur, le bail est rétroacti-

vement validé ; à défaut, il sera dépourvu d'effet.

Néanmoins, la Cour de Cassation a jugé que l'indivisaire qui n'avait pas consenti de bail pouvait faire reconnaître par un tribunal l'inopposabilité de celui consenti par un indivisaire et obtenir l'expulsion du fermier.

Une fois encore, la Cour de Cassation pousse la logique juridique au-delà de ses derniers retranchements car dans ce cas, l'inopposabilité abouti aux mêmes conséquences que la nullité.

Cependant, l'usufruitier n'est pas dans l'indivision.

Au visa de l'article 595 al 4 du Code Civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu propriétaire, donner à bail un fonds rural.

Si la réponse est claire, le code ne donne cependant pas la sanction de la violation: inopposabilité, et dans ce cas le bail à une chance de se

poursuivre, ou nullité et il doit y être mis mettre fin sans délai car il est censé n'avoir jamais existé ?

La Jurisprudence a tranché, après moult hésitations, dans le sens de la nullité.

Cependant, comme souvent en droit, la situation n'est pas si affirmée qu'elle voudrait l'être, car la jurisprudence a souvent fait usage de la notion de propriétaire apparent ou de mandataire apparent pour valider un bail donné par l'usufruitier seul, s'il avait revêtu l'apparence du propriétaire.

En conséquence votre mère ne peut, sans le concours de 2/3 des indivisaires au moins, donner à bail le domaine, sauf à se faire valoir aux yeux du futur fermier comme le seul propriétaire.

Alain NONNON
Avocat associé de la SCP
Alain NONNON - Christine FAIVRE