

Bail renouvelé : A nouveau bail, nouveau prix

Question :

J'ai loué mes terres par bail à ferme de neuf ans qui est venu à échéance le 1er novembre dernier et qui s'est renouvelé à cette date.

Le prix du bail qui avait été initialement conclu s'impose-t-il au bail renouvelé ?

Réponse :

L'article L411-50 du Code rural et de la Pêche Maritime dispose :

« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément aux articles L. 411-11 à L. 411-16. »

En conséquence, dans le cas où les parties ne prennent aucune initiative et ne manifestent pas leur souhait de modifier les conditions du bail, les clauses et conditions

du bail initial continuent à régir le bail renouvelé.

Cependant, leur reconduction n'a aucun caractère impératif et les parties peuvent se rapprocher et conclure un nouveau bail à des conditions (notamment quant au prix) différentes de celles du bail initial.

Enfin, si l'une des parties souhaite une modification que l'autre ne veut pas accepter, la plus diligente devra saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour lui soumettre la contestation.

Dans ce cas, le Tribunal doit fixer les conditions du bail renouvelé.

La Cour de Cassation, par un arrêt du 17 septembre 2013, censurant la Cour d'appel de Rennes a confirmé que la juridiction saisie est « tenue de fixer le prix du nouveau bail ».

Dans cette espèce, la Cour d'appel avait rejeté la demande d'un fermier qui prétendait que la valeur locative du bien qu'il louait était inférieure au prix du bail initial, et qui demandait la fixation du prix du bail renouvelé à un nouveau montant plus réduit.

La Cour d'appel, pour rejeter la demande de fixation du prix du fermage, avait considéré que le prix du bail se situait entre les maxima et les minima fixés par l'arrêté préfectoral, et que le fermier ne produisait aucune donnée permettant de penser que le prix n'était pas conforme au bien loué.

Son arrêt a été cassé par la juridiction suprême.

Si la Cour d'Appel était en droit de fixer le prix du bail renouvelé au même montant que celui du bail initial, il lui était interdit de refuser de le déterminer.

Ainsi, la Cour de Cassation réaffirme que le bail renouvelé est un nouveau bail, dont les nouvelles clauses et conditions peuvent toujours être fixées par le Tribunal en cas de désaccord entre les parties.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Droit Rural,
Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles
Avocat associée de la SCP
Alain NONNON - Christine
FAIVRE