

Statut du fermage et ordre public

Question :

Je souhaite prendre des terres à bail, et je voudrais que le propriétaire, s'il décide de s'opposer au renouvellement du bail, à son échéance, me prévienne deux ans à l'avance. Peut-il prendre cet engagement dans le contrat ?

Réponse :

Le caractère d'ordre public du statut du fermage résulte de l'article L.415-12 du Code Rural et de la pêche maritime qui édicte : « Toute disposition des baux, restrictive des droits stipulés par le présent titre est réputée non écrite ».

Si les parties conviennent de déroger au statut, toute stipulation du contrat qui restreindra les droits de l'une d'elles sera sans effet.

Il est donc indispensable, pour les co-contractants, de connaître le statut du fermage, avant de s'engager.

A défaut, le preneur et surtout bailleur, risquent, en cas de conflit, de s'apercevoir un peu tard que les règles qui régissent leur contrat ne sont pas celles dont ils sont convenus, mais celles du code rural et de la pêche maritime, auxquelles ils n'ont pourtant pas entendu se soumettre.

Ainsi, des parties qui stipuleraient, par convention écrite, une durée du bail inférieure à neuf ans, ou des cas

de résiliation ou de non-renouvellement non prévus par la loi, ne pourraient se prévaloir de ces dispositions contractuelles.

L'article L.411-47 du Code rural et de la pêche maritime dispose : « Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire. »

La question s'est posée de savoir si le contrat de bail pouvait déroger à ces dispositions, en stipulant un délai plus long, à la charge du bailleur, pour délivrer congé.

En l'espèce, le contrat de bail prévoyait un délai de 24 mois.

Le propriétaire n'a pas respecté ce délai contractuel, mais a néanmoins donné congé plus de 18 mois avant l'échéance.

Une application stricte de l'article L.415-12 précité a conduit la Cour d'Appel de BOURGES à considérer que le congé était valable. La décision était logique dans la mesure où il semblait que la stipulation contractuelle restreignait les droits du bailleur, et qu'elle ne devait donc pas s'appliquer.

La Cour de Cassation en a jugé autrement par un arrêt en date du 19 novembre 2014, en considérant que « le délai prévu à l'article L.411-47 du Code Rural et de la pêche mari-

time est un délai minimal, que les parties peuvent allonger, sans qu'il en résulte une restriction des droits du bailleur », et elle a cassé l'arrêt de la Cour de BOURGES.

Ainsi, les parties peuvent valablement convenir d'un délai de plus de 18 mois pour délivrer congé, qui devra alors être respecté par le bailleur, à peine de nullité.

Christine FAIVRE, avocate, spécialiste en Droit Rural, Baux Ruraux et Entreprises Agricoles, SCP Alain NONNON - Christine FAIVRE

SECURISER TOUTES MES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

le veux

- RESPECTER** la réglementation qui s'applique à mon exploitation.
- ÊTRE SÛR** de mes démarches administratives.
- DISPOSER** des documents et enregistrements obligatoires.
- AMELIORER** mes pratiques pour maîtriser les risques et anticiper les contrôles.

La Chambre d'Agriculture du Gers m'accompagne !

avec

- 1** Pour mon dossier d'installation classée en élevage ou viticole
- 2** Pour mon plan d'épandage : élevage ou viticole
- 3** Pour mes enregistrements réglementaires (Plan de fumure, cahier d'épandage, registre phytos,...)
- 4** Pour mes démarches de travaux hydrauliques
- 5** Pour un accompagnement global réglementaire de mon exploitation

Des conseillers spécialisés à l'écoute de mes besoins et une équipe engagée pour m'accompagner...

- François MOULIE / Conseiller environnement-élevage
- Virginie HUBERT / Conseiller viti-vinicole
- Marie LAFFITTE / Conseiller «Mes P@rcelles»
- Thierry BAQUE / Conseiller hydraulique
- Nathalie SALLES / Conseiller d'entreprise

La Chambre d'Agriculture du Gers, c'est aussi :

- de l'information au quotidien avec le site extranet dédié aux agriculteurs. Demandez vos identifiants.
- des formations adaptées et des journées de rencontres.

Découvrez l'ensemble de nos prestations et nos catalogues de formations sur : www.gers-chambagri.com

Votre avis et vos attentes nous intéressent, parlez en ! Nous sommes à vos côtés dans les différentes phases de vie de votre exploitation.

CONTACT
Services techniques
Tél. : 05.62.61.77.13