

Sur la rétroactivité du prix du bail renouvelé

Question :

Je suis fermier et mon bail de neuf ans s'est renouvelé il y a deux ans. Je ne suis pas d'accord avec le propriétaire sur son prix.

Je sais que je peux demander au Tribunal de le fixer. A compter de quelle date le nouveau loyer s'appliquera-t-il ?

Réponse :

Lorsqu'un bail à ferme vient à échéance, et que le propriétaire n'a pas donné congé, il est reconduit pour une nouvelle période de 9 ans.

Dès lors que le bail renouvelé est un nouveau bail, le propriétaire ou le fermier peuvent, en cas de désaccord, saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, pour lui demander de fixer son prix.

La loi ne fixe pas de délai pour former cette demande.

Le fermier peut donc, deux ans après le renouvellement du bail, et dès lors qu'il n'y a pas d'accord

avec le propriétaire, saisir le Tribunal pour faire fixer le nouveau loyer.

De nombreux Tribunaux Paritaires ont jugé que le nouveau prix s'appliquait à compter de leur saisine ou même à compter du jugement.

Au contraire, la Cour de Cassation, par un arrêt du 11 mars 2015, a jugé que le nouveau prix prend effet à la date du renouvellement, quelle que soit la date de la saisine du Tribunal Paritaire.

Les conséquences peuvent être importantes dans l'hypothèse d'un bail initial fixant un loyer très éloigné de la valeur locative réelle des biens.

Dans ce cas, si la demande est formée plusieurs années après le renouvellement du bail, l'arriéré pourra être très élevé.

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