

Sur les dangers d'un congé prématuré

Question :

Je souhaite reprendre, pour les exploiter personnellement, 42 ha de terres, dont je suis propriétaire, qui sont actuellement loués.

Le bail viendra à échéance le 30 septembre 2019, puis-je d'ores et déjà délivrer congé à mon fermier ?

Réponse :

L'article L.411-47 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que le propriétaire qui entend reprendre les biens loués pour les exploiter personnellement doit délivrer congé à son fermier dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Il est impératif de respecter ce délai minimum, car le congé donné au-delà est nul.

Le fermier peut anticiper la délivrance du congé, et il est en droit de le délivrer trois ans à l'avance.

Cependant, une telle anticipation peut s'avérer peu judicieuse.

En effet, en vertu de l'article L.411-59 du même code, le propriétaire qui reprend ses terres doit posséder le cheptel et le matériel nécessaire à l'exploitation, ou, à défaut, les moyens de les acquérir.

En cas de contestation devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, et éventuellement devant la Cour d'Appel, la juridiction doit apprécier les conditions de la reprise à **la date d'effet du congé**.

Si la date à laquelle la juridiction statue est trop antérieure à la date d'effet du congé, il pourra être difficile, pour le propriétaire, de prouver par anticipation le respect des conditions de la reprise, notamment

celles relatives à la possession du matériel et du cheptel.

C'est ainsi que par un arrêt du 9 mai 2016, la Cour de Cassation a cassé un arrêt de la Cour d'Appel qui avait validé un congé délivré le 28 janvier 2013 pour le 30 septembre 2015.

Après contestation en justice, l'audience de plaidoirie devant la Cour d'Appel s'était tenue le 11 décembre 2014.

Pour justifier de ce qu'il remplissait la condition de possession du matériel, le propriétaire avait versé aux débats un constat d'huissier du 25 septembre 2008 et la carte grise d'un tracteur établie le 11 septembre 2013.

Au vu de ces pièces, la Cour d'Appel avait validé le congé délivré au fermier.

La Cour de Cassation a cassé l'arrêt au motif que les conditions de la reprise doivent s'apprécier à sa date d'effet, et que le bail arrivant à échéance en septembre 2015, la Cour n'avait pas donné de base légale à sa décision et violé l'article L.411-59 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

En conclusion, il vaut mieux ne pas trop anticiper la délivrance d'un congé pour reprise, pour permettre à la juridiction, éventuellement saisie, de statuer à une date proche de la date d'effet du congé, pour prouver plus facilement que les conditions de la reprise sont remplies.

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