

RÉSILIATION DU BAIL

À défaut d'accord, un juste motif

J'ai un bail de neuf ans qui se termine en 2018. Le propriétaire a repris un morceau de terre sans me prévenir. En a-t-il le droit ?

Dans votre cas, on ne peut pas parler de reprise au sens juridique du terme car la reprise des terres louées n'est alors possible qu'à l'expiration du bail. Il s'agit plutôt d'une résiliation.

► **Or, il faut savoir que la résiliation en cours de bail ne peut être qu'amiable, le fermier et le bailleur peuvent se mettre d'accord sur les termes de celle-ci à tout moment, ou judiciaire :** le bailleur peut saisir le tribunal

paritaire des baux ruraux pour demander une résiliation. Mais encore faut-il un juste motif. Ceux-ci sont limitativement énumérés par la loi comme le défaut de paiement du terme, les agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, l'inexécution d'une clause du bail, et la cession prohibée. La résiliation peut également être demandée par le propriétaire pour changement de la destination agricole du bien, notamment pour l'urbanisation. En dehors de ces cas, le bailleur ne peut pas résilier le bail comme bon lui semble. En cas de litige, vous pouvez vous adresser au tribunal paritaire des baux ruraux.

AGRICULTEURS EN DIFFICULTÉ

Le bail et le redressement judiciaire

Le bail de mon fermier se termine en novembre 2017. Dix-huit mois avant le terme, je lui ai envoyé un congé par huissier, ainsi qu'à son mandataire, car il est en redressement judiciaire. Seul mon fermier a contesté le congé. Ce dernier est-il toujours valable ?

Un congé peut être délivré malgré un redressement judiciaire. La Cour de cassation, dans un arrêt du 19 mai 2015, a jugé qu'après « l'adoption d'un plan de redressement judiciaire, le contrat de bail rural n'est régi que par les règles du statut du fermage. » « L'adoption d'un plan de continuation ne fait pas échec aux règles du statut du fermage qui sont d'ordre public. Le bailleur peut, dès lors, refuser le renouvellement du bail et délivrer un congé », analyse Myriam Gobbé, avocate à Rennes, spécialiste du droit rural.

► **Elle poursuit :** « En période d'observation, le congé qui a été délivré au preneur et au mandataire judiciaire doit impérativement être contesté auprès des deux, dès lors que pour toute action en justice, le débiteur doit être représenté ou assisté par l'administrateur ou le mandataire judiciaire. » Donc, le fermier ne peut seul, et pendant la période d'observation, contester un congé. Cette période correspond à l'année blanche pen-

dant laquelle le débiteur ne peut plus payer ses dettes antérieures. Dans votre hypothèse, s'il s'agit de la période d'observation, la contestation du congé risque d'être déclarée irrégulière par le tribunal paritaire des baux ruraux. La procédure peut, toutefois, être régularisée, tant que le délai de quatre mois pour contester le congé n'est pas écoulé.

► **« En revanche, passé le jugement d'homologation du plan de redressement, le débiteur est à nouveau maître à bord de son exploitation. Il peut donc contester seul un congé reprise qui n'a pas à être délivré au commissaire à l'exécution du plan »,** argumente la spécialiste.

► **« Beaucoup d'agriculteurs ne le savent pas et craignent de perdre leur autonomie de gestion. Ils hésitent à se mettre à l'abri de la procédure de sauvegarde ou de redressement, regrette Myriam Gobbé. Dès que le plan de continuation est adopté, il n'y a plus de mandataire judiciaire, lequel devient commissaire à l'exécution du plan et en cette qualité, il doit seulement veiller au paiement des dividendes dans le respect du plan qui peut être d'une durée pouvant aller jusqu'à quinze ans si nécessaire »,** poursuit-elle.

► **« Il appartient aux exploitants agricoles en difficulté de se saisir des procédures collectives, véritable outil pour réorganiser l'entreprise et surtout la sauvegarder »,** conseille-t-elle.



C'EST OFFICIEL

Recours obligatoire à un architecte

A compter du 1^{er} mars 2017, les demandes de projets soumis à permis de construire, autres que des constructions à usage agricole, et faisant plus de 150 m² de surface de plancher, doivent obligatoirement faire l'objet du visa d'un architecte. En dessous de ce seuil, le recours à un architecte n'est pas obligatoire. (JO du 16 décembre 2015).

Recherche assesseurs

Pour figurer sur la liste, il faut être âgé de 26 ans au moins et posséder depuis cinq ans minimum de la qualité de bailleur ou de preneur d'un bail à ferme ou à métayage. À compter du 1^{er} janvier 2018, la désignation des assesseurs du tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) se fera par le premier président de la cour d'appel, après avis du président du tribunal paritaire, sur une liste dressée dans le ressort de chaque tribunal par l'autorité administrative. (JO du 7 août 2016).



C'EST JUGÉ

Exonération liée aux baux à long terme

Pour bénéficier de l'exonération des droits de mutation liée aux baux ruraux à long terme, il faut conserver les biens transmis à titre gratuit pendant cinq ans. Deux frères héritant de parcelles données à bail avaient procédé à un partage, puis à la cession d'une partie des terres. La Cour de cassation souligne que si une seule des parcelles louées est cédée avant l'expiration du délai de cinq ans, la remise en cause de l'exonération ne porte que sur celle-ci. (CA, 13 septembre 2016)

Vous souhaitez des informations sur un problème juridique agricole, POSEZ-NOUS VOS QUESTIONS

Adressez-les à : La France agricole, service juridique, 8, cité Paradis, 75493 Paris Cedex 10 ou par courriel, avec vos nom et adresse à questionsjuridiques@gfa.fr

Ce service gratuit, réservé aux abonnés (1 question/en), offre des informations juridiques ne pouvant en aucun cas être assimilées à des consultations juridiques délivrées par des avocats.