

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Le propriétaire veut récupérer les terres louées

Comment récupérer du terrain mis en location à un exploitant en liquidation judiciaire ?

« La question est simple, la réponse beaucoup moins, assure Myriam Gobbé, avocate, spécialiste des procédures judiciaires en agriculture. La première chose à savoir est que la résiliation d'un contrat ne peut résulter du seul fait de la liquidation judiciaire. Or, le bailleur peut légitimement souhaiter récupérer ses terres données à bail, et ce d'autant plus si son locataire lui doit des fermages. »

L'article L. 641-11-1 du code de commerce prévoit toutefois que le bailleur doit remplir ses obligations, même si le débiteur (le fermier) s'est lui-même abstenu d'exécuter ses propres obligations avant le jugement d'ouverture. Le défaut de paiement de fermage donnera lieu à une déclaration de créance au passif du débiteur. « Le contrat de bail pourrait cependant être résilié de plein droit, et le bailleur pourrait reprendre ses terres après avoir adressé au liquidateur une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du bail », ajoute l'avocate. Si la mise en demeure reste sans réponse pendant plus d'un mois, le bail est résilié de plein droit (sauf prolongations accordées par le juge-commissaire). « Sauf à faire reconnaître que la

résiliation d'un bail rural échapperait à son dessaisissement et que le liquidateur n'aurait pas ce pouvoir. C'est en effet ce qui a été jugé en ce qui concerne le droit d'agir en reconnaissance du bail rural et en matière de droit de préemption du preneur en place (arrêts de la Cour de cassation du 7 avril 2004) », analyse Myriam Gobbé. En dehors de cette réserve, le liquidateur peut au contraire exiger la poursuite du contrat de bail. « Dans ce cas, il sera tenu de payer le fermage. Le liquidateur doit donc s'assurer qu'il dispose des fonds nécessaires, à défaut de quoi il doit mettre fin au contrat », souligne l'avocate.

Si, dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire, il est envisagé un plan de cession, dans ce cadre seulement, le bailleur peut reprendre ses terres (article L. 642-1 du code de commerce). Il doit cependant les reprendre pour les exploiter lui-même, ou encore par son conjoint, l'un de ses descendants ou au candidat de son choix. Par exemple, un couple de retraités sans enfant ne pourrait reprendre les terres. À noter que le bénéficiaire de cette reprise devra solliciter et obtenir une autorisation d'exploiter.

Toutes ces règles sont complexes à appréhender. Dans votre cas précis, nous vous conseillons de prendre contact avec un professionnel du droit.

BAIL

Demander l'autorisation pour planter

Je suis propriétaire de quelques hectares de terres dont certaines parcelles sont louées à un agriculteur du village. Au cours d'une visite des lieux, j'ai constaté que l'une des parcelles a été plantée de jeunes oliviers. Le locataire ne m'en a pas informé. En a-t-il le droit ? Ne devait-il pas m'en avertir ?

Selon l'article L. 411-73 du code rural, si les travaux, notamment les travaux de plantations, n'ont pas été prévus par une clause du bail, le preneur ne peut les exécuter qu'après avoir obtenu l'autorisation du bailleur. **Le preneur doit notifier la nature de son projet de plantation au bailleur par acte**

extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire des baux ruraux, à moins que le bailleur ne décide d'exécuter les travaux à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal.

L'autorisation du tribunal, comme celle du propriétaire, doit être obtenue avant le commencement des travaux. Le preneur qui réalise des travaux sans avoir été autorisé ne peut prétendre à aucune indemnité à la fin du bail.



C'EST JUGÉ

Habitation et permis de construire

En l'absence de PLU ou de carte communale, l'agriculteur doit justifier de la nécessité d'implanter son habitation à proximité de son activité pour obtenir un permis de construire. Il doit fournir, dans la demande, des éléments liés à la nature ou aux conditions particulières de son activité. Ceux-ci doivent démontrer le besoin de sa présence permanente sur les lieux, au risque de se voir refuser le droit de construire.

(Conseil d'État, 20 juin 2018).

Bail rural

Le respect du contrôle des structures est une condition de renouvellement du bail rural. En l'espèce, la Cour de cassation a estimé qu'il incombait aux juges, saisis d'une demande d'annulation d'un congé pour reprise, de rechercher si le preneur satisfaisait aux mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire de la reprise.

(Cour de cassation, 12 avril 2018).



C'EST OFFICIEL

Maladie professionnelle

La détermination de la date de début de la maladie professionnelle des non-salariés agricoles correspond à la date de la première constatation médicale de la maladie ou à la date qui précède de deux ans la déclaration de maladie professionnelle à la MSA. Les droits aux prestations et indemnités se prescrivent par deux ans à dater du certificat médical adressé à la victime établissant un lien possible entre sa maladie et son activité professionnelle.

(Décret du 11 juillet, JO du 12 juillet).

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/an), offre des informations juridiques ne pouvant en aucun cas être assimilées à des consultations juridiques délivrées par des avocats.