La résiliation d’un bail rural

Description

La résiliation d’un bail rural obéit à des règles spécifiques. Toutefois, les deux parties peuvent habituellement décider de rompre le contrat de location avant l’échéance prévue. De la même manière que pour le bail d’habitation, il est possible que la rupture soit effectuée à l’initiative du bailleur. Le repreneur bénéficie également d’une grande liberté. Néanmoins, certaines conditions doivent être remplies pour pouvoir exercer prématurément les droits de résiliation.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n’est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèles de contrats de location

Qu’est-ce qu’un bail rural ?

C’est un contrat par lequel le propriétaire d’un terrain agricole ou d’une exploitation **met à la disposition d’une personne physique ou morale sa propriété à titre onéreux.** Toutefois, le locataire doit nécessairement exercer des activités agricoles une fois qu’il occupera le bien sans quoi le bail sera invalidé. Si cette condition est remplie, l’exploitant aura la possibilité de s’acquitter des loyers en denrées ou en monnaie en fonction du type de contrat conclu. Notons que la SCI peut par exemple établir un bail rural en louant des biens.

Types de contrat

Il existe deux grandes catégories de baux ruraux définis par la loi :

- Le bail à ferme ;
- Le bail à métayage.

La principale différence entre ces contrats est liée au mode de rémunération du bailleur.

Bail à ferme

© 2023 LEGALPLACE SAS

Il s'agit d'un contrat de location d'une ou plusieurs exploitations agricoles en vue d'une production destinée à la vente. Quand c'est le cas, le locataire porte le statut de fermier et il est tenu de verser une certaine somme à titre de loyer.

Bail à métayage

Le bail à métayage se définit comme la **location d'une propriété rurale à un locataire appelé « métayer ».** Ce dernier s'engagera à fournir au propriétaire une partie des récoltes à titre de loyer. Les contractants décident librement de tout ce qui concerne ce partage.

Les parties concernées

Le bail rural doit naître d'un commun accord entre les deux parties pour qu'il soit valide auprès des autorités compétentes. Toutefois, le consentement mutuel ne suffit pas pour donner une valeur juridique à ce contrat. Il faut que le propriétaire tout comme le locataire aient également la capacité de contracter un bail de ce type.

Bailleur

Le bailleur peut être :

- Le propriétaire de la parcelle ou de l'exploitation agricole ;
- Un indivisaire ;
- Le conjoint, le concubin ou le partenaire de PACS du propriétaire ;
- Un usufruitier.

Il faut que l'indivisaire reçoive l'aval de ses pairs. En revanche, le conjoint, le concubin, le partenaire de PACS du propriétaire et l'usufruitier du bien doivent obtenir le consentement du propriétaire. Dans les deux cas, le locataire a intérêt à demander une preuve de consentement par écrit.

Preneur à bail

Le terme « preneur à bail » **désigne la personne physique ou morale qui assurera l'exploitation de la propriété agricole**, c'est-à-dire le locataire. Ce dernier ne peut changer la destination des parcelles louées. Il a l'obligation d'exercer des activités agricoles une fois qu'il s'installera sur les terres concernées.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Bon à savoir : la durée minimale d'un bail est de 9 ans. Cependant, l'Article L416-1 du Code rural permet d'établir des baux d'une durée supérieure à celle-ci. Les deux parties peuvent conclure un contrat de location qui n'expirera que lorsque le locataire atteindra l'âge de la retraite.

Comment se passe la résiliation d'un bail rural en cours ?

En principe, les deux parties s'engagent à conduire le bail jusqu'à son terme. Toutefois, il leur est **possible de le résilier prématurément sous certaines conditions.** Les contractants peuvent procéder à la résiliation d'un commun accord. Néanmoins, une décision de justice peut aussi entraîner une rupture brusque du contrat.

Résiliation amiable

La résiliation anticipée d'un bail rural **résulte dans la majorité des cas d'un accord à l'amiable.** Dans ce cas, le locataire peut libérer une partie ou la totalité du bien loué. Cependant, il faudra que les deux contractants procèdent à l'apurement des comptes.

Résiliation judiciaire

Un juge judiciaire peut exiger la **résiliation forcée du bail si l'une des deux parties n'est pas en mesure d'honorer ses obligations stipulées par le bail.** Dans la pratique, le bailleur sera plus souvent amené à se lancer dans cette procédure. Le locataire n'a pas toujours intérêt à intenter une action en justice pour rompre le contrat de location. En effet, ses activités agricoles constituent sa principale source de revenus.

Bon à savoir : la rédaction d'un bail rural doit être effectuée par le notaire, dans le cas d'un bail notarié. Cela est obligatoire pour un bail à long terme, soit d'une durée supérieure à 12 ans.

Quels sont les motifs de résiliation d'un bail rural ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

La demande de résiliation doit **avoir un motif valable si la décision ne résulte pas d'un commun accord.** Ceux qui s'engagent dans cette voie peuvent heureusement invoquer de nombreux motifs. Encore faut-il savoir qui devra prendre l'initiative selon les circonstances.

À l'initiative du bailleur

D'une manière générale, **le bailleur est autorisé à demander la résiliation du bail rural lorsque le locataire ne respecte pas l'une des clauses** du bail. Dans la pratique, le propriétaire ou les ayants droit enclencheront cette procédure en cas d'impayé, pendant 2 mois successifs. Toutefois, les principaux concernés pourront également prendre cette décision si le locataire dénature une partie du bien loué.

Le bailleur a aussi le droit résilier le bail en cas de :

- Reprise de l'exploitation par un conjoint, un descendant, un ascendant ou un partenaire pacsé du propriétaire ;
- Reprise de l'exploitation par le propriétaire ;
- Changement de destination du bien.

Bon à savoir : le bailleur peut également prendre cette décision lorsque le locataire approche de l'âge de la retraite ou quand le bail approche de son terme. Dans les deux cas, il doit en informer le preneur à bail 18 mois avant que la résiliation ne soit effective.

À l'initiative du preneur

Le fermier ou le métayer **peut habituellement demander la résiliation d'un bail rural sans invoquer un motif particulier.** Cela dit, il doit notifier le bailleur au moins 12 mois avant son départ. Bien entendu, il faut que les deux parties apurent également leurs comptes avant la date butoir.

Comment procéder à la résiliation d'un bail rural de façon unilatérale et de plein droit ?

Cette procédure obéit naturellement à un formalisme précis. Dans les grandes lignes, la personne souhaitant rompre le bail doit surtout **respecter le délai de préavis imposé par la loi selon les motifs invoqués.**

© 2023 LEGALPLACE SAS

Si le bailleur désire mettre un terme au bail, il doit **notifier le locataire au moins 18 mois avant la date à laquelle sa décision prendra effet.** Un commissaire de justice transmettra alors cette information aux personnes visées. Dans le cas où le preneur à bail souhaiterait résilier la location, il devra respecter un préavis de 1 an et informer l'autre partie par une lettre recommandée avec accusé de réception.

Quels sont les recours possibles ?

Le bailleur et le locataire peuvent tous deux contester la résiliation du bail rural. Pour cela, le principal concerné doit **saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 4 mois suivant sa notification.** Le recours prendra la forme d'une simple lettre recommandée avec accusé de réception.

Le juge appréciera la décision sur le fond et sur la forme avant de rendre son verdict. Au-delà d'une simple contestation, la partie plaignante peut demander une extension de la durée du bail.

FAQ

Comment le loyer est-il fixé ?

En principe, lors de la création du contrat, le bailleur et le locataire se mettent d'accord sur le loyer. Toutefois, cela reste une simple estimation, car la détermination du loyer n'est pas laissée au libre choix des deux parties. Le montant demandé doit se situer entre des minima et des maxima définis par l'autorité préfectorale. Il varie selon la nature :

Des terres ;

Des bâtiments d'exploitation et d'habitation.

La rédaction d'un bail rural est-elle payante ?

Cela dépend essentiellement du type de contrat. Si le locataire et le bailleur se mettent d'un commun accord à rédiger et signer directement le bail rural, la démarche

© 2023 LEGALPLACE SAS

n’engendre aucuns frais. Il s’agit ici d’un acte sous seing privé. En revanche, ce n’est pas le cas d’un bail notarié. En effet, les deux parties doivent payer les honoraires du notaire pour la rédaction du contrat.

Quel autre recours possible à part la résiliation d’un bail ?

Les raisons qui incitent le locataire ou le bailleur à donner congé ou à rompre le contrat sont multiples. Toutefois, il est possible de recourir à une autre démarche plus avantageuse pour les deux parties. Il s’agit de la cession de bail. Même si en principe cette procédure est interdite, quelques dérogations permettent au locataire de céder son bail avec l’autorisation du bailleur. Si le preneur obtient l’accord de ce dernier, il peut proposer son bail à une société civile d’exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires et d’exploitants. De cette façon, le propriétaire aura la possibilité de continuer à percevoir le loyer même après le départ de son ancien locataire.

© 2023 LEGALPLACE SAS