

RESILIATION

1° - RESILIATION A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

A) FAUTE DU PRENEUR

En l'absence de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, constituent des motifs de résiliation judiciaire du bail au sens de l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime :

- deux défauts de paiement de fermage ou de la part des produits revenant au BAILLEUR ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure ;

- les agissements du PRENEUR de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation.

La résiliation judiciaire du bail peut également être prononcée en cas de transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

- le non-respect par le PRENEUR des clauses mentionnées au 3e alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

Le BAILLEUR peut également demander la résiliation du bail s'il justifie d'un des motifs suivants :

- toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime relatif aux cession et sous-location ;

- toute contravention aux dispositions du 1er alinéa de l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime relatif à l'apport du droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaire ou d'exploitants ;

- toute contravention si elle est de nature à porter préjudice au BAILLEUR, aux obligations dont le PRENEUR est tenu en application des articles L. 411-37 relatif à la mise à disposition d'une société à objet principalement agricole du bien loué, L. 411-39 relatif aux échanges ou location de parcelles et L. 411-39-1 du Code rural et de la pêche maritime relatif à l'assolement en commun.

B) CHANGEMENT DE DESTINATION DU BIEN LOUE

Conformément à l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, le BAILLEUR pourra à tout moment résilier le bail en vue d'un changement de destination sur les parcelles incluses dans une zone urbaine par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le bail ne prendra fin qu'un an après que le BAILLEUR ait notifié la résiliation au PRENEUR, par acte extrajudiciaire mentionnant son engagement de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, dans les trois ans qui suivent la résiliation.

Le PRENEUR évincé sera indemnisé du préjudice subi comme en matière d'expropriation, faculté lui étant réservée de rester dans les lieux jusqu'à l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement.

Le PRENEUR pourra en outre exiger la résiliation totale du bail si l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par l'opération projetée.

Lorsque le bien loué ne figure pas dans le périmètre d'une zone urbaine définie par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, la résiliation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préfectorale.

ATPG

^

⌘

2° - DESTRUCTION D'UN BATIMENT PAR CAS FORTUIT

Dans l'hypothèse où, conformément à l'article L. 411-30 II du Code rural et de la pêche maritime, le sinistre survenu par cas fortuit affecte un ou plusieurs bâtiments dont la perte compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le BAILLEUR est tenu, à la demande du PRENEUR, de procéder à la reconstruction à concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances. Si le coût de l'opération excède le capital destiné à réparer le préjudice subi, le BAILLEUR peut accepter de prendre en charge l'intégralité des dépenses et proposer au PRENEUR une augmentation du fermage. Faute d'entente, il appartient au tribunal paritaire de baux ruraux, saisi par la partie la plus diligente, de fixer le nouveau montant de du loyer. En cas de participation au financement des travaux, le PRENEUR acquiert un droit à indemnité de sortie.

En l'absence de reconstruction de l'immeuble détruit, le PRENEUR est, en application de l'article L. 411-30 III du Code rural et de la pêche maritime autorisé à solliciter la résiliation du bail.

3° - AUTRES CAS DE RESILIATION

A) ACCORD DES PARTIES

D'un commun accord, BAILLEUR et PRENEUR pourront à tout moment résilier le présent bail, avec ou sans indemnités.

B) DESTRUCTION TOTALE DU BIEN LOUE

En application de l'article L. 411-30 I du Code rural et de la pêche maritime, le bail sera résilié de plein droit si la totalité des biens compris dans le bail est détruite intégralement par cas fortuit.

CESSION DU BAIL

PRINCIPE D'INCESSIBILITE

En dehors des hypothèses ci-après mentionnées, toute cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite (article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime).

Sanction

Les parties sont, au surplus, informées qu'encourt un emprisonnement deux ans et une amende de 30000 € ou l'une de ces deux peines seulement, tout BAILLEUR, tout PRENEUR sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à leur valeur vénale. Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition (article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime).

RAPPEL DES CESSIONS AUTORISEES

A) CESSION AU CONJOINT OU AU PARTENAIRE D'UN PACTE CIVIL DE SOLIDARITE OU A UN DESCENDANT

A condition d'obtenir l'agrément préalable du BAILLEUR, ou à défaut du tribunal paritaire de baux ruraux, le PRENEUR peut céder son droit au bail à son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs

émancipés selon les dispositions de l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime. Dans ce dernier cas, si le conjoint du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué son consentement exprès sera requis. A défaut, l'intéressé serait fondé à solliciter l'annulation de l'opération conclue au mépris de ses droits.

Améliorations

Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué par le PRENEUR, à condition qu'elles soient de nature à lui permettre de prétendre en fin de bail à une indemnité de sortie, peuvent être cédées en même temps que le bail ; en contrepartie le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant est subrogé dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR, conformément à l'article L. 411-75 du même code.

Accès à la qualité de co-preneur

Le PRENEUR a également la faculté, avec l'accord du BAILLEUR ou l'autorisation du tribunal paritaire de baux ruraux, d'associer au bail, en qualité de copreneur, son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité, conformément à l'article L. 411-35 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime.

Cessation de participation à l'exploitation d'un des copreneurs

En cas de cessation de participation de l'un des copreneurs, à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose d'un délai de trois mois à compter de cette cessation pour demander par la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom.

Cette demande devra mentionner expressément les motifs allégués ainsi que la date de cessation de l'activité du copreneur et contenir la reproduction intégrale des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 411-5 du Code Rural et de la pêche maritime.

B) APPORT A UNE SOCIETE

Avec l'agrément personnel du BAILLEUR, le PRENEUR peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants (article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime).

Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué, à condition d'être de nature à permettre au PRENEUR de prétendre en fin de bail à une indemnité de sortie, peuvent être cédées à la société qui en contrepartie est subrogée dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du BAILLEUR (article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime).

Si le conjoint du PRENEUR participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à la cession sera requis. A défaut, l'intéressé serait fondé à solliciter l'annulation de l'opération réalisée au mépris de ses droits.

C) MISE A DISPOSITION DU BIEN LOUE AU PROFIT D'UNE SOCIETE

Société à objet principalement agricole

En cas d'adhésion, à une société à objet principalement agricole constituée majoritairement entre personnes physiques et dotée de la personnalité morale ou, s'agissant d'une société en participation, régie par des statuts établis par acte ayant acquis date certaine, le preneur peut mettre tout ou partie du bien loué à la disposition du groupement après en avoir avisé le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans les conditions prévues aux articles L. 411-37 et L. 323-14 du Code rural et de la pêche maritime.

DFPG

^

^

Société à vocation principalement agricole

Le preneur peut également mettre à la disposition de toute autre personne morale que celles mentionnées ci-dessus, à vocation principalement agricole, dont il est membre.

Dans ce cas, il devra faire au plus tard deux mois avant la date d'effet de la mise à disposition, une demande préalable d'accord au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette demande devra mentionner le nom de la personne morale ainsi que les références des parcelles que le preneur met à sa disposition et être accompagnée d'une copie des statuts de la personne morale.

Conséquences

En cas de mise à disposition au profit d'une société autre qu'un GAEC, celle-ci et les coassociés seront tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

En cas de mise à disposition au profit d'un GAEC, celui-ci sera tenu solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Le bailleur et le métayer conviendront avec la société de la manière dont seront identifiés les fruits de l'exploitation en vue des partages à opérer. En cas de désaccord, ces conditions sont déterminées par le tribunal paritaire des baux ruraux saisi à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Améliorations

Dans l'hypothèse où elles sont de nature à permettre à leur auteur de prétendre à être dédommagé en fin de contrat, les améliorations antérieurement apportées au fonds peuvent être cédées à titre onéreux à la société bénéficiaire de la mise à disposition ; en contrepartie, la personne morale devient titulaire des droits à indemnité nés de l'action du preneur selon les dispositions de l'article L. 411-75 du Code rural et de la pêche maritime.

D) SOUS-LOCATION DU BIEN LOUE A USAGE DE LOISIRS OU DE VACANCES

Le PRENEUR peut aussi, avec l'agrément du BAILLEUR, consentir pour un usage de vacances ou de loisirs des sous-locations, d'une durée maximum de trois mois consécutifs, à l'expiration desquelles le bénéficiaire est dépourvu de tout droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux ; en cas d'opposition du propriétaire, l'opération peut être autorisée par le tribunal paritaire de baux ruraux qui dispose au surplus du pouvoir de déterminer la part du produit de la sous-location que le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR selon les dispositions de l'article L. 411-35, alinéa 5 du Code rural et de la pêche maritime.

E) SOUS-LOCATION DES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

Avec l'accord écrit du BAILLEUR, le PRENEUR peut sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Au moyen de la convention conclue entre eux, BAILLEUR et PRENEUR définissent la part du produit de l'opération qui reviendra à chacun, ainsi que, le cas échéant, les modalités selon lesquelles seront financés et indemnisés d'éventuels travaux.

En cas de cessation du bail principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation (article L. 411-35, alinéa 5 du Code rural et de la pêche maritime).