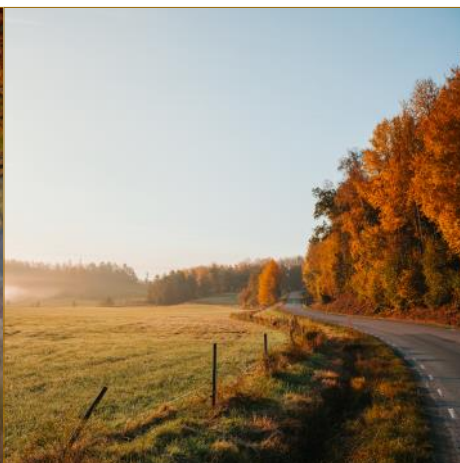


LA LETTRE DES PROPRIÉTAIRES RURAUX

Septembre
2022
N° 237



Le Propriétaire Rural à la Montagne

Edito de Patrice JOSEPH



Un été particulièrement chaud et sec a permis des récoltes hâtives et rapides, plus ou moins abondantes suivant la pluviométrie du printemps et l'équipement en irrigation. Certains propriétaires bailleurs ont pu être des « Retraités Très Utiles » dans les entreprises familiales. D'autres ont pu profiter pleinement de leur retraite à la découverte d'autres horizons.

Septembre voit les cultures de printemps récoltées, elles aussi, en avance, comme les vignes vendangées fin août. Par contre tout ce qui est prairies et pâtures ressemblent à d'immenses paillasons !

L'été 2022 aura été marqué par les nombreux feux de forêt, au début dans le sud ouest pour se généraliser un peu partout dans l'hexagone. Nous avons entendu les écologistes sur les problèmes d'eau et la concurrence entre les différents usagers de l'eau, dont l'agriculture. Par contre rien sur le manque d'entretien des forêts. Protéger la nature, ce n'est pas ne rien faire ! Sinon on assiste à son ensauvagement avec des problèmes d'accès pour les pompiers. L'utilité des pare feux n'est plus à démontrer.

Les divers reportages TV ont montré le désespoir des habitants évacués laissant presque tout derrière eux. Certains luttèrent avec des moyens dérisoires pour protéger leur propriété. A l'heure où se discutent les fameuses ZNT près des villages, la question de la propagation des feux de plaine doit être étudiée. Un champ cultivé assure une meilleure protection qu'une bande d'herbe desséchée.

Ce début d'automne, avec l'arrivée bienvenue des pluies, nous replonge dans l'actualité inquiétante avec le conflit russo-ukrainien. Les conséquences sur l'énergie tournent en boucle dans les médias. Les prix du fuel, du gaz, de l'électricité sont bloqués par un bouclier gouvernemental... Le bois et ses dérivés, pour ceux qui ont changé de système de chauffage, voient leurs prix s'envoler, même si l'Ukraine n'est pas responsable. C'est la loi de l'offre et de la demande qui s'applique ! Cet hiver, 19°C sera la consigne à respecter dans les bâtiments publics. À voir...

Septembre est aussi l'arrivée des feuilles d'impôts fonciers. Le changement de mode de calcul de la revalorisation des valeurs cadastrales, qui prend en compte l'indice des prix à la consommation harmonisé, entraîne une hausse de 3,4 %. Certaines collectivités ont augmenté le taux appliqué à cette valeur cadastrale révisée. Ainsi la taxe a pu flamber cette année.

Il est donc pertinent de mettre à la charge du fermier 99 % de la TFNB dans le bail, comme le permet la loi. Ramenée au coût à l'hectare, tout comme le fermage, cette charge pour le fermier est bien faible par rapport aux charges des engrais, des phytosanitaires et des aliments pour le bétail !

Dans cette lettre, la particularité des propriétés en zone de montagne, notamment pour les stations de ski, est expliquée.

Bonne lecture.

Actualités

La loi foncière en danger - Page 4

Agrivoltaïsme : vers un encadrement par la loi - Page 4

Larges convergences entre bailleurs et fermiers - Page 5

Dossier

Le propriétaire rural à la montagne - Page 6

Actualités Juridiques

Avenant ou nouveau bail : une différence cruciale - Page 11

En bref ! Page 12



Directeur de publication : Patrice JOSEPH
Rédacteur en chef : Romain ROUSSELOT
Secrétaire de rédaction : Nathalie BELLLOT

La loi foncière est en danger



Lors des Terres de Jim, le président de la République a présenté ses **orientations à venir pour l'agriculture**. Le président a évoqué un « *pacte de renouvellement et d'avenir pour l'agriculture* » articulé autour de quatre axes : l'orientation et la formation ; la transmission ; l'installation des jeunes agriculteurs ; la transition et l'adaptation climatiques. Ces quatre axes ne semblent malheureusement laisser **aucune place à la loi foncière promise depuis près de cinq ans**. Ce positionnement fait écho aux propos tenus par le ministre de l'Agriculture au cours de l'été, qui a indiqué ne pas vouloir ouvrir les sujets fonciers et surtout pas celui du statut du fermage.

Cependant, la loi foncière semble être **victime non pas d'un choix politique raisonné, mais de la composition du parlement**. Ne disposant que d'une majorité relative – et échaudé par la session parlementaire extraordinaire de juillet – le gouvernement souhaite recourir le plus possible à la voie réglementaire pour opérer ses réformes. Or, **le foncier relève du seul domaine de la loi**. Ce revirement du gouvernement hypothèque toute politique sérieuse d'installation et de transmission. Près de la moitié des chefs d'exploitation partira en retraite dans les dix ans. Le bail rural est le premier contrat du jeune agriculteur et le premier levier d'installation. Or, aujourd'hui, **de plus en plus de propriétaires renoncent à mettre à bail faute d'une réforme foncière**.

La SNPR, en accord avec la SNFM, alerte donc sur l'urgence d'une loi foncière. Elle invite l'ensemble de ses sections locales et leurs adhérents à sensibiliser les parlementaires sur le sujet : **sans réforme foncière, toute politique d'installation et de transmission aboutira à une impasse**.

Agrivoltaïsme : vers un encadrement par la loi



L'agrivoltaïsme est une technique innovante – encore largement expérimentale – qui vise à **associer en synergie** sur une même parcelle **une production agricole principale et une production d'énergie solaire secondaire**. Cette idée connaît une accélération brutale depuis quelques mois, notamment en raison de la crise énergétique. Malgré les fortes pressions économiques et politiques, la profession agricole dénonce depuis le début le **manque criant d'encadrement juridique**, et plus particulièrement l'absence de garanties du maintien dans la durée de la production agricole.

Ce vide semble **en passe d'être au moins partiellement comblé**. Une proposition parlementaire de loi visant à encadrer davantage l'agrivoltaïsme a été déposée devant le Sénat. De même, l'agrivoltaïsme sera concerné par le projet de loi sur les énergies renouvelables en cours d'élaboration par le gouvernement. **La FNSEA** suit avec la plus grande attention ces différentes initiatives. Elle **défendra fermement un encadrement garantissant la pérennité de la production agricole** contre le risque de projets « alibi ».

Larges convergences entre bailleurs et fermiers



Pour la première fois depuis plus de deux ans, la SNPR et la SNFM ont tenu un bureau commun, le **jeudi 15 septembre 2022**. Réuni à l'initiative de la SNFM, ce bureau commun visait à faire le point sur les positions respectives de chaque section sur des thèmes d'actualité intéressant les bailleurs et les preneurs. Les membres des deux sections se sont félicités des **résultats très positifs de cette rencontre**.

Les deux sections ont **réaffirmé leur attachement à l'accord en six points sur le statut du fermage qu'elles ont signé** et qui a été validé par le conseil d'administration de la FNSEA. En lien avec le premier point de cet accord, **elles ont examiné et approuvé un projet d'état des lieux type**, établi par la SDPR du Tarn, qui sera bientôt diffusé auprès des SDPR et SDFM. Cet état des lieux simple et accessible – y compris aux nombreux petits bailleurs, ou bailleurs hors milieu agricole – peut être aisément établi sous seing privé et sans frais. Les deux sections **rappellent l'importance des états des lieux** : ils permettent dès le début du bail, à chaque partie de savoir qui supporte quelle charge. Il est donc dans l'intérêt des deux parties et **limite très fortement les conflits**. La SNPR et la SNFM invitent les parties à toujours établir un état des lieux, **y compris dans les baux familiaux**.

Les deux sections ont dégagé un **accord très large sur les questions liées à l'agrivoltaïsme**. Les deux sections s'accordent sur le problème du **manque de définition** et l'absence de cadre juridique contraignant, et les **risques de dérives graves** qui en découlent déjà. Elles craignent une **très forte mise à mal du statut du fermage** et un **frein à de nombreux projets d'installation** de jeunes agriculteurs. Les deux sections s'accordent également sur le fait qu'il faut une **hiérarchie de priorité des terres** d'installation, avec en premier lieu les friches et les terres polluées et seulement après les terres productives. Elles invitent leurs sections locales à être proactives sur le terrain et à procéder à l'inventaires des friches.

Sur la fiscalité du foncier, les deux sections se sont accordées sur le **problème grave que soulève l'augmentation continue de la fiscalité pour les propriétaires**, dont la charge d'impôt est parfois supérieure à leurs revenus fonciers. Elles jugent indispensable la mise en place d'une **véritable fiscalité attractive afin d'inciter les propriétaires à la mise à bail** afin de lutter contre la déprise et la multiplication des terres en friche.

LE PROPRIÉTAIRE RURAL À LA MONTAGNE



Les zones de montagnes se caractérisent par de **lourdes contraintes qui affectent profondément le développement des activités humaines**. Or, les zones de montagnes sont d'importantes régions agricoles. L'agriculture en zones de montagne présente donc de fortes spécificités qui ont obligé l'État à développer un **ensemble de règles et de politiques déroatoires spécifiques**. Cela concerne en premier lieu les exploitants, mais les propriétaires bailleurs ne sont pas ignorés.

Une agriculture d'intérêt général

Comme l'affirme explicitement la loi, « *Par leur contribution à la production, à l'emploi, à l'entretien des sols, à la protection des paysages, à la gestion et au développement de la biodiversité, l'agriculture, le pastoralisme et la forêt de montagne sont reconnus d'intérêt général comme activités de base de la vie montagnarde et comme gestionnaires centraux de l'espace montagnard* » (art. [L. 113-1 CRPM](#)).

Cette déclaration d'intérêt général part d'un constat simple : les zones de montagne et de piémont sont **soumises à des handicaps économiques, géographiques, climatiques et démographiques**. L'agriculture y est difficilement rentable. Or, **la déprise crée des dangers particulièrement graves** pour l'intérêt général. Le premier est la **dépopulation** de ces zones démographiquement fragiles. Le deuxième est **l'augmentation des risques d'incendie et d'avalanches**, mettant en péril la sécurité des habitants, les routes et la protection des paysages et des espaces naturels.

Pour pallier ce problème, l'État et l'Union européenne ont développé un important système d'aides et de compensations afin, entre autres, d'assurer « *la **préservation des terres agricoles, pastorales et forestières*** » dans ces zones et de prendre « *en compte les handicaps naturels de l'agriculture par des mesures particulières visant notamment à **compenser financièrement** les surcoûts qu'ils génèrent, ainsi qu'à **financer les investissements** et le fonctionnement des services collectifs d'assistance technique aux exploitations et à leurs groupements* » (art. [L. 113-1 CRPM](#)).

Afin de permettre leur développement agricole, l'État a procédé à une **structuration administrative spécifique** de ces zones. Les communes ont été **classées selon des critères géographiques en zones** (art. [D. 113-13 à D. 113-17 CRPM](#)) : zones agricoles défavorisées ; zones de montagne ; zones soumises à des contraintes naturelles importantes ; zones soumises à des contraintes spécifiques ; zones de piémont ; autres régions défavorisées (zones sèches, zones hors montagne à vocation pastorale ou extensive). Ces zones ont été **regroupées en massifs de montagne**. En métropole, ces massifs sont : Alpes du Nord, Alpes du Sud, Corse, Massif Central, Massif jurassien, Pyrénées et Massif vosgien.

Les outils permettant la mise en place d'une politique complète ont ensuite été mis en place avec la **création du Conseil national de la montagne (CNM)**. Celui-ci définit des objectifs et des actions en faveur du développement, de l'aménagement et de la protection de la montagne. Dans chaque massif est mis en place

un **schéma interrégional d'aménagement et de développement de massif (SIADM)**, lequel adapte aux contraintes spécifiques du massif concerné les orientations décidées par le CNM. Un préfet coordinateur du massif veille à la bonne mise en œuvre du SIADM avec l'aide d'un comité de massif. Les orientations du SIADM sont ensuite **traduites dans le plan régional de l'agriculture durable (PRAD)**.

L'Union européenne, quant à elle, a développé les **instruments budgétaires permettant de financer le maintien et le développement de l'agriculture** au travers d'aides compensant les handicaps naturels propres à chaque massif : indemnités compensatoires, aides aux investissements en bâtiments d'élevage ou à l'acquisition de matériel agricole, aides à la modernisation des exploitations, aides aux investissements collectifs, etc.

Les spécificités de la gestion foncière

En zone de montagne, **le foncier propre au développement agricole est rare et précieux**. Pour cela, des règles d'urbanisme spécifiques visant à sa préservation ont été mises en œuvre. De même plusieurs mécanismes d'aménagement du territoire ont été adaptés pour favoriser sa protection et sa mise en valeur

L'urbanisation

Afin de protéger la terre, le premier outil de production des agriculteurs, les zones de montagne connaissent des règles d'urbanisme spécifiques. De manière générale, ces zones sont soumises à un **principe d'urbanisation en continuité**. Conformément à l'article [L. 122-5 c. urba](#) : « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ». Des exceptions existent mais sont très encadrées.

Spécifiquement pour les terres agricoles, la loi dispose que « **Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier**

les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées » (art. [L. 122-10 c. urba](#)).

Sur ces terres ne peuvent être autorisés (art. [L. 122-11 c. urba](#)) que :

- les **constructions nécessaires aux activités agricoles**, pastorales et forestières ;
- les **équipements sportifs** liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;
- la **restauration ou la reconstruction** d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, dans des conditions restrictives, avec autorisation de l'État après avis de la CDPENAF et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les collectivités territoriales doivent donc prendre les mesures nécessaires à la protection des terres agricoles dans leurs **documents d'urbanisme** et lors de la délivrance d'**autorisations individuelles**. Ainsi, un permis de construire mettant en danger une exploitation agricole, dès lors qu'il n'a pas vocation à couvrir un besoin essentiel de logement, peut être annulé.

L'aménagement foncier

La loi favorise la gestion collective des terres. Les zones de montagne se caractérisent en effet souvent par un **fort morcellement** et par un certain **désintérêt des petits propriétaires**. Ces terres offrent des revenus limités ; de plus, de très nombreux propriétaires habitent loin et ignorent jusqu'à l'emplacement de leurs parcelles.

Les associations foncières pastorales

Pour lutter contre ce phénomène, la loi a créé les **associations foncières pastorales (AFP)**. Il s'agit d'un type particulier d'**association syndicales** spécifiques aux zones de montagne et aux zones d'économie pastorale ou extensive. Comme toutes les associations syndicales, elles peuvent être libres, autorisées ou, exceptionnellement, constituées d'office. Elles ont pour but de permettre le **regroupement, l'aménagement, l'entretien de ces terres**, de contribuer à la préservation de la biodiversité et des paysages ainsi qu'au maintien et au

Dossier

développement de la vie rurale. Elles sont ouvertes à **toutes personnes**, physiques ou morales, publiques ou privées, dès lors qu'elles sont **propriétaires de terrains agricoles, pastoraux, mais également forestiers** dès lors qu'ils concourent « à l'économie agricole, pastorale et forestière » (art. [L. 135-1 CRPM](#)). Il s'agit d'une différence avec les associations syndicales classiques ou les associations foncières agricoles, qui ne peuvent comporter que des terres agricoles ou pastorales. Les AFP peuvent également, **de manière accessoire, prendre en charge des travaux d'aménagement et d'entretien d'infrastructures touristiques et sportives**, à condition de ne pas en assurer directement la gestion.

L'État offre **plusieurs incitations** pour les propriétaires afin de les regrouper en AFP. Elles peuvent ainsi bénéficier d'une **aide au démarrage** visant à couvrir les frais de constitution et alléger les charges de première gestion. Elles peuvent également percevoir des **aides au fonctionnement**. Les parcelles contenues dans l'AFP sont prioritaires pour les **aides à l'entretien de l'espace**. Elles peuvent aussi bénéficier des **aides pour la mise en valeur** des terrains en montagne.

Les propriétaires membres de l'AFP bénéficient également d'un **dégrèvement de la cotisation de TFNB** perçue au profit des communes et groupements de communes. Ce dégrèvement porte sur les **prés et prairies naturels, herbages et pâturages**, ainsi que sur les landes, pâtis, bruyères, marais, terres vaines et vagues. Il est subordonné « à la condition que les recettes de l'association foncière pastorale provenant d'activités autres qu'agricoles ou forestières n'excèdent ni 50 % du chiffre d'affaires tiré de l'activité agricole et forestière ni 100 000 € » (art. [1398 A CGI](#)).

Les outils de reconquête du foncier agricole

La loi favorise la mise en œuvre de la **procédure de mise en valeur des terres incultes** ou manifestement sous-exploitées dans les zones de montagne. Le délai d'attente préalable obligatoire avant de pouvoir initier la procédure est de **deux ans au lieu de trois**. Cette procédure, longue est lourde, est rarement mise en œuvre faute de candidats à la remise en valeur volontaire pour assumer les délais et la charge financière de la remise en valeur. Pour pallier ce problème dans les zones de montagne, **la SAFER peut**

directement solliciter l'autorisation d'exploiter aux fins de mise en valeur, à condition de s'engager à céder son bail à un agriculteur ou, à défaut, à une collectivité locale qui pourra sous-louer à un agriculteur. Dans un tel cas de figure, **l'interdiction de cession et de sous location prévue par le statut du fermage est inapplicable**.

De même, pour éviter la perte de foncier agricole, la SAFER dispose d'un **droit de préemption plus étendu** en zone de montagne. Afin de lutter plus efficacement contre le mitage, elle peut préempter les **bâtiments « qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole »** (art. [L. 143-1 CRPM](#)).



L'encadrement des usages multiples du foncier

Le développement économique des zones de montagne implique la **coexistence d'activités agricoles et touristiques**. La loi organise un **usage alterné des terres** en fonction des périodes d'enneigement.

Les conventions pluriannuelles de pâturage

Les zones de montagne se caractérisent par la possibilité de **ne pas accorder de droit de jouissance exclusif ou continu au preneur**. En effet, « *L'existence d'une convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage ou d'un bail rural ne fait pas obstacle à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant,*



notamment, la période continue d'enneigement ou d'ouverture de la chasse, dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale ou extensive » (art. [L. 481-1 CRPM](#)). En d'autres termes, il est possible **d'alterner en fonction des saisons et de l'enneigement usage pastoral et usage commercial**. Le propriétaire peut par exemple avoir un usage touristique des bâtiments d'alpage.

Les parties peuvent recourir à un bail rural soumis au statut du fermage. Cependant le législateur a développé un outil spécifique : les conventions pluriannuelles de pâturage (CPP). Il s'agit d'une forme très spécifique de bail pouvant être conclu **uniquement en zone de montagne** ou en zone d'économie pastorale ou extensive. Il s'agit d'un bail **très largement dérogatoire au statut du fermage**. La CPP est un **outil contractuel supplémentaire** à la disposition des parties. La CPP présente en effet l'avantage d'allier une **sécurisation de l'activité agricole** tout en permettant une **plus grande souplesse** aux parties.

Les CPP **peuvent être signées par tout propriétaire** personne physique ou morale, publique ou privée, dès lors qu'il possède des **terres agricoles dans les zones où les CPP sont autorisées**. Le preneur peut être toute personne disposant de la capacité agricole et étant en règle avec le contrôle des structures. Dans le cas d'un **propriétaire personne publique**, la CPP est conclue à **l'amiable ou par adjudication**. La conclusion est soumise aux **règles de priorité prévues par le statut du fermage** en cas de pluralité de candidats. La CPP devra alors être en priorité conclue avec un JA et seulement ensuite avec les exploitants installés dans la commune.

La CPP ne peut prévoir que des **droits et obligations en lien avec son objet agricole**. Comparée au statut du fermage, elle laisse cependant une **liberté beaucoup plus large aux parties** pour organiser les droits et devoirs respectifs. Elle est en effet soumise au droit commun du louage, qui permet aux parties d'organiser contractuellement leurs obligations en matière de **travaux d'aménagement et d'entretien** – notamment des bâtiments –, ainsi que de s'accorder sur la **cession de la CPP** et la **sous-location** du fonds par le preneur. Les améliorations faites par le preneur ne sont pas soumises aux règles du statut du fermage. Les parties peuvent **prévoir librement les conditions de leur indemnisation** en fin de convention.

La CPP est signée pour une **durée minimale de cinq ans**. Le préfet peut, par arrêté, fixer une durée minimale supérieure allant jusqu'à neuf ans. Les parties peuvent **librement convenir d'une durée plus importante**. Si la durée est supérieure à douze ans, la CPP doit être conclue devant notaire. En dessous de douze ans, l'écrit est conseillé sans être obligatoire. Il en va de même pour l'état des lieux d'entrée. La CPP prend fin à l'échéance du terme. Même si ce n'est en théorie pas nécessaire, il est **très fortement recommandé de donner congé** au preneur. En effet, en cas de maintien du preneur sans opposition expresse du propriétaire, il est considéré qu'il y a **tacite reconduction** de la CPP dans les mêmes termes **pour une durée d'un an**. Les parties peuvent prévoir dès l'origine les modalités de renouvellement de la CPP.

Le loyer de la CPP est encadré. Cet encadrement est d'ordre public, **comme pour les baux soumis au statut du fermage**. Un arrêté préfectoral pris après avis de la chambre d'agriculture fixe les minimas et les maximas applicables aux CPP. À défaut d'un arrêté, les minimas et les maximas applicables seront ceux des baux à ferme. Le loyer des CPP est indexé de la même manière que pour les fermages. Attention : **le non-respect des maximas entraîne l'irrégularité de la CPP et sa requalification en bail à ferme**.

La résiliation de la CPP n'est pas soumise aux règles du statut du fermage. Le droit commun du louage s'applique. La CPP peut donc prévoir elle-même les conditions de sa résiliation.

Dossier

Les servitudes des domaines skiables

Le maintien et le développement de l'activité agricole doivent se concilier avec ceux des activités touristiques. La loi autorise donc les pouvoirs publics à imposer des **servitudes de passage des pistes ou des remontées mécaniques** dans les espaces réservés à la pratique du ski (alpin ou nordique) délimités par le règlement du PLU. Cette servitude est d'**utilité publique**. Elle est créée par **décision administrative** (art. [L. 342-21 c. tour.](#)) selon deux modalités alternatives :

- soit par décision motivée du Préfet « *sur proposition de l'organe délibérant de la commune, du groupement de communes, du département ou du syndicat mixte intéressé, après enquête parcellaire effectuée comme en matière d'expropriation* » ;
- soit par décret en Conseil d'État « *En cas d'opposition du conseil municipal d'une commune intéressée* ».

Les servitudes des domaines skiables définissent « *les périodes de l'année pendant lesquelles, compte tenu de l'enneigement et du cours des travaux agricoles, la servitude s'applique partiellement ou totalement* » (art. [L. 342-22 c. tour.](#)). Elles peuvent notamment prévoir que, pendant les **périodes d'enneigement, toute installation doit être démontée** pour laisser libre le passage des skieurs. C'est notamment le cas des clôtures dans les pâturages.

Les servitudes des domaines skiables **ouvrent droit à indemnisation** en cas de dommage causé au propriétaire. À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge judiciaire. Dans la pratique, l'aménagement des domaines skiables semble faire généralement l'objet d'**accords préalables avec les propriétaires concernés** incluant, au besoin, des conditions financières.



Avenant ou nouveau bail : une différence cruciale



- **Faits et procédure**

Un GFA en 1992 a signé **quatre baux de dix-huit ans avec quatre sociétés différentes** : A, B, C, D. Ces diverses sociétés étaient cependant liées entre elles par un schéma sociétaire complexe. En 2001, la **société D a été dissoute** et l'intégralité de son patrimoine a été transféré à son associé unique, la société A. Le GFA ne s'opposa pas à cette transmission pourtant juridiquement très discutable. Cette même société **A, en 2004, a récupéré les baux des sociétés B et C**, dans le cadre de procédures de redressement judiciaire à l'encontre de ces deux sociétés.

Le GFA et la société A se sont alors accordés sur d'importants changements des quatre baux. Notamment, les **baux ont été prorogés de dix-huit ans supplémentaires**, portant leur durée à plus de vingt-cinq ans. Invoquant le régime des baux de vingt-cinq ans, le **GFA a délivré un congé à la société A** quatre ans avant l'échéance du bail. La société A, invoquant le régime des baux de dix-huit ans, a **contesté ce congé**.

- **Solution de la Cour de cassation**

Tout le problème dans cette affaire consiste à savoir si les changements convenus en 2004 entre le GFA et la société A ont **simplement modifié les baux initiaux où s'ils en ont fait naître de nouveaux**. En effet, si de nouveaux baux étaient nés en 2004, ils seraient régis par le régime de l'article [L. 416-1 CRPM](#) qui prévoit un droit au renouvellement et ne permet la reprise que dans des cas restrictivement énumérés. Au contraire, s'il s'agissait **d'une simple modification des baux d'origine**, leur durée ayant été portée à plus de vingt-cinq ans, ce serait bien le régime de l'article [L. 416-3 CRPM](#) qui **s'appliquerait**. Or, celui-ci prévoit que « *il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année* » sans avoir à justifier d'un des motifs de droit commun. Le congé prend alors effet « *à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné* ».

En l'espèce, on pouvait **légitimement se poser la question** de savoir si l'accord conclu en 2004 ne créait pas un nouveau bail (novation). En effet les changements étaient nombreux et profonds : retrait du bail de plus de la moitié des parcelles louées ; augmentation significative du montant du fermage ; création de droits de passage ; changement de la durée... En d'autres termes, l'objet, **la localisation, la durée et le régime du bail avaient changé**.

Les juges ont cependant tranché qu'il n'y avait **pas de nouveau bail, mais simplement modifications des anciens**. Selon le principe juridique classique, la **novation ne se présume pas**. Elle doit ressortir de la volonté expresse des parties. Or, rien ne permettait de considérer que les parties avaient voulu éteindre leurs obligations anciennes pour en créer de nouvelles. Dès lors que « les obligations préexistantes n'étaient pas éteintes mais seulement réaménagées dans leurs modalités », il devenait évident que les parties s'étaient accordées pour modifier le bail originel en bail de vingt-cinq ans. **Le GFA a donc régulièrement donné congé à la société A**.

Actualités Juridiques - En bref !

Le conjoint ne peut être un cessionnaire irrégulier

Faits : Une propriétaire a donné à bail diverses parcelles à un couple d'agriculteurs. Bien des années plus tard, les deux agriculteurs **ont pris leur retraite**, mais **l'époux a conservé une parcelle de subsistance**, sur les bien pris à bail, qu'il exploite seul. Les héritiers de la propriétaire ont alors **demandé la résiliation** du bail en raison du défaut d'exploitation par les deux preneurs.

Solution : La demande est rejetée. Les juges rappellent que le droit prévoit que « *en cas de départ de l'un des conjoints [...] copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail* ». Dès lors, pour les juges, « *le bail s'est renouvelé de plein droit au seul nom du copreneur qui a poursuivi l'exploitation, celui-ci ne peut être cessionnaire irrégulier du droit de son conjoint, ce qui exclut que son bail puisse être résilié pour manquement à l'obligation d'information du propriétaire en cas de cessation d'activité de l'un des copreneurs* ».

[Cour de cassation, Chambre civile 3, 6 juillet 2022, 21-12.833](#)

Le bail doit être signé dans la commune intention de développer une activité agricole

Faits : Par un simple accord verbal, un propriétaire a mis à la disposition d'une **société exploitant des chevaux** divers bâtiments et parcelles, moyennant loyer. Considérant qu'il ne s'agissait que d'un bail **dérogatoire d'un an**, le propriétaire a délivré un congé dans les délais. La société, considérant disposer d'un bail rural au Statut, **a contesté ce congé**.

Solution : Les juges **rejetent la demande**. Les activités équinnes présentent cette spécificité qu'elles ne sont que partiellement agricoles. Est notamment **exclu du caractère agricole le simple gardiennage de chevaux**. En l'espèce, il n'était pas contesté que la société exerçait bien, entre autres, des activités agricoles. Cependant, ce n'était pas pour développer ces activités agricoles que les terres et bâtiments avaient été mis à disposition. Comme le relèvent les juges : « *le bailleur avait expressément consenti au seul gardiennage de chevaux sur lesdites parcelles, activité qui n'entre pas dans la classification des activités agricoles* ». Faute d'accord sur le caractère agricole, le bail convenu entre les deux parties ne peut être un bail rural.

[Cour de cassation, Chambre civile 3, 1 juin 2022, 21-17.313](#)

Appréciation de la bonne foi du fermier cédant

Faits : Des propriétaires ont délivré à leur fermière un congé pour cause d'âge de départ en retraite. La fermière a alors **demandé au TBPR l'autorisation de céder son bail** à sa fille. Les propriétaires, **alléguant la mauvaise foi** de la fermière en raison du défaut d'exploitation, se sont **opposés à cette cession** et ont demandé son expulsion.

Solution : La **demande est rejetée**. Le bail rural est en principe incessible. La loi prévoit cependant des exceptions encadrées dans le cas des cessions familiales. Cependant, le bénéfice de cette exception **ne profite qu'au fermier de bonne foi**. Ce critère de bonne foi laisse une **marge d'appréciation très large aux juges**. En l'espèce, les juges ont constaté un défaut d'entretien. Cependant, ce défaut d'entretien ne portait que sur une faible portion des terres mises à bail. Il ne pouvait dès lors ni compromettre la bonne gestion du fonds, ni entraîner une dégradation.

[Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 mai 2022, 21-14.319](#)



La Lettre des Propriétaires Ruraux est votre lettre

N'hésitez-pas à nous adresser
vos Articles, Comptes-Rendus et
Photos pour publication !

Afin de pouvoir les insérer dans la prochaine lettre des propriétaires ruraux,
adressez-nous vos remarques, articles et comptes-rendus de conseils d'administration ou d'assemblées générales à :

FNSEA - SNPR

A l'attention de Nathalie Belliot

11, rue de la Baume 75008 PARIS

Téléphone au 01.53.83.47.63 ou par email à nathalie.belliot@reseaufnsea.fr