

## LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

**La conclusion d'un bail rural fait naître entre les parties (bailleur et preneur) des droits mais également des obligations.**

### **Les droits du bailleur :**

***Le droit d'insérer (sous condition) une clause environnementale dans le contrat*** (les clauses sont limitativement énumérées à l'article R. 411-9-1-11 du Code rural).

***Le droit de percevoir un loyer en contrepartie de la location du bien.***

***Le droit de ne pas renouveler le bail (sous conditions).***

***Le droit d'obtenir la résiliation du bail*** en cas de manquement du locataire à ses obligations.

***Le droit de mettre à la charge du locataire une fraction du montant de la taxe foncière portant sur le bien loué*** (pour les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux). A défaut d'accord amiable, cette fraction est fixée à **un cinquième du montant de la taxe**.

***Le droit de percevoir une indemnité en cas de dégradation du bien loué :*** en cas de dégradation du bien loué, le bailleur a droit, au terme du contrat, de **recevoir une indemnité** égale au montant du préjudice subi.

***Le droit d'exercer la reprise du bien loué :*** à l'expiration du bail initial ou renouvelé, le bailleur est en droit de reprendre le bien loué pour l'exploiter lui-même. De plus, lorsqu'elle est exercée au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé, la reprise peut intervenir non seulement en fin de location mais aussi en cours de bail (on parle de reprise sexennale). Cette reprise est strictement encadrée.

***Le droit d'imposer des réparations urgentes :*** selon le Code civil, le preneur doit supporter les réparations lorsqu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail. Il n'a droit à aucune indemnité pour privation de jouissance si les travaux durent moins de quarante jours. La loi autorise le preneur, en revanche, à faire réduire le loyer en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il a été privé lorsque les réparations durent plus de quarante jours. Dans tous les cas, si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci a la faculté de faire résilier le bail. Ces dispositions n'étant pas d'ordre public, le bail pourra prévoir des modalités différentes.

***Le droit de chasse ou de pêche :*** sauf convention contraire, le bail n'emporte pas le droit de chasse ou de pêche. Le bailleur peut donc en disposer personnellement ou le consentir à un tiers.

Les parties peuvent également conférer d'autres prérogatives au bailleur (droit de visite,...).

### **Les obligations du bailleur :**

***L'obligation de délivrer le bien loué :*** à la date convenue, le bailleur est tenu de délivrer au locataire le bien. Le propriétaire devra donc procéder à tous les travaux permettant une jouissance paisible au locataire (ex : remise en état des clôtures,...). L'état des lieux doit permettre de fixer l'état initial du bien lors de sa prise de possession.

**L'obligation de jouissance paisible durant la durée du bail :** le bailleur ne devra apporter aucun trouble à son locataire durant le bail. Il manquera donc à son obligation et pourra être sanctionné si, par exemple il retire une clôture empêchant le locataire de faire paître ses bêtes, il entrepose du matériel dans un bâtiment loué, il envoie ses animaux paître sur les terres louées ou les traverse pour les besoins de son exploitation personnelle. Dans son exercice du droit de chasse, le bailleur sera tenu d'indemniser son locataire en cas de **dommage sur les récoltes**. Par ailleurs, il est tenu de garantir son locataire contre tout trouble de droit (ex : un tiers invoque un droit sur le bien).

**L'obligation d'effectuer les grosses réparations :** le Code rural met les grosses réparations à la charge exclusive du propriétaire (L 415-3 Code rural) mais les juges ont décidé que les parties pouvaient d'un commun accord déroger à cette règle par une clause insérée dans le contrat. Par grosses réparations, on entend celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues, des murs de soutènement et de clôture (article 606 Code civil), mais également les réparations liées à la vétusté, le vice de construction ou la force majeure.

**Cette obligation devra être rédigée avec la plus grande prudence.**

**L'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations.**

**L'obligation de régler l'intégralité des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments loués.** De plus, dans tous les cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier.

**L'obligation d'informer le preneur des risques naturels et technologiques pesant sur le bien :** cette information devra être annexée au contrat de bail. En cas de non-respect des dispositions légales, le locataire pourra demander la **résolution** du contrat ou une diminution du prix.

**L'obligation de permettre au preneur de chasser sur le bien loué :** ce droit est strictement personnel au preneur qui ne peut le déléguer à un membre de sa famille ou le céder.