

LES DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

La conclusion d'un bail fait naître entre les parties (bailleur et preneur) des droits mais également des obligations. Mais si le preneur dispose de droits, ceux-ci seront le plus souvent soumis à l'accord du bailleur.

Les droits du preneur :

Le droit de procéder à des travaux d'amélioration : l'article L. 411-73 du Code rural énumère les différentes procédures que le preneur doit respecter pour réaliser des travaux non prévus dans le bail. Pour les cas les plus simples (travaux relatifs à l'amélioration de l'habitat...), l'accord du bailleur n'est pas un préalable à la réalisation mais celui-ci pourra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) pour un motif sérieux et légitime. Les travaux les plus importants nécessitent l'autorisation préalable du bailleur.

Quelle que soit la procédure applicable, les travaux doivent présenter un caractère utile pour l'exploitation. Les travaux d'amélioration peuvent donner lieu à indemnité à la fin du bail.

Le droit de procéder à des réorientations culturelles : afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, le preneur peut procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération (lettre recommandée avec AR), une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Si le bailleur estime que les opérations entraînent une dégradation du bien, il peut saisir le tribunal paritaire.

Le fait pour le preneur d'appliquer sur le bien loué les principes de l'agriculture biologique n'est plus un motif de résiliation depuis la loi du 5 janvier 2006.

Le droit de réunir des parcelles : sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître (dans les limites du bien loué), les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Afin d'obtenir l'accord du bailleur, le locataire doit adresser un état descriptif du projet au propriétaire du bien (par lettre recommandée avec AR). Celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord. En cas de refus du bailleur, aucun recours ne sera possible.

L'accord du bailleur pourra être limité par l'administration si celle-ci a prononcé la protection de boisements, haies ou plantations. Dans ce cas, une autorisation (préfectorale ou communale) devra être demandée.

Le droit d'échanger les parcelles : pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer des échanges ou des locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation. Les échanges ne peuvent cependant porter sur la totalité du bien loué que si la surface n'excède pas le cinquième de la Surface Minimum d'Installation (SMI), compte tenu des cultures (voir arrêté préfectoral).

Le preneur doit notifier au propriétaire par lettre recommandée avec AR. Si ce dernier souhaite s'y opposer, il doit saisir le tribunal paritaire. A défaut, l'opération sera réputée acceptée. Le titulaire du bail conserve son droit de préemption sur les parcelles qui ont fait l'objet de l'échange en jouissance.

Le droit de céder le bail : l'article L. 411-35 du Code rural prohibe toute cession de bail sauf exception :

- La cession consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire de PACS du preneur participant à l'exploitation ou à ses descendants majeurs ou émancipés. La cession pourra également être autorisée par le tribunal paritaire.
- Le preneur peut également, avec l'agrément du bailleur, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un PACS participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité.
- Le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile réalisant une activité agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants (SCEA, GAEC, EARL ou GFA). Cet apport ne peut se faire qu'avec l'accord personnel et préalable du bailleur qui garde son droit de reprise. En pratique, cette opération est rarement réalisée car elle prive le bailleur

de sa faculté de choisir son locataire. En effet, la société devenant locataire du bien, le bail peut continuer même en cas de changement d'associé.

- En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de son partenaire avec lequel il est lié par un PACS, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

Le droit de sous louer le bien : l'article L. 411-35 du Code rural interdit également les sous-locations, sauf exceptions mentionnées dans l'article et celle de mise à disposition au profit d'une société. En effet, le preneur associé dans une société à objet principalement agricole (c'est-à-dire GAEC, SCEA, EARL ou GFA) peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pour laquelle il est titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire. La société devra être dotée de la personnalité morale. **Le bailleur devra être avisé de cette mise à disposition au plus tard dans les deux mois suivant la réalisation de l'opération (il n'y a pas de délai pour le GAEC).** Les droits du bailleur ne sont pas modifiés et le locataire, qui reste titulaire du bail, doit continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué en **participant aux travaux sur les lieux de manière effective et permanente.**

En cas de manquement à cette procédure, cette mise à disposition pourra être qualifiée de cession prohibée (sauf si la société bénéficiaire est un GAEC).

Le droit de préemption : l'article L. 412-1 du Code rural confère un droit de préemption au preneur en place exerçant la profession agricole **depuis trois ans au moins**, qui exploite le bien par lui-même ou sa famille et qui n'est pas déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois SMI au jour où il exerce son option. Ce droit, qui confère au preneur la faculté de se substituer à tout autre acquéreur, pourra être exercé par le locataire à son profit ou au profit d'un membre de sa famille.

Le droit de chasser : le preneur a le droit de chasser sur le bien loué mais ce droit lui est strictement personnel (il ne peut le déléguer à personne d'autre).

Les obligations du preneur :

L'obligation de conserver et d'entretenir le bien loué : le preneur est tenu d'exploiter le bien en « bon père de famille » et d'user de celui-ci suivant la destination prévue dans le bail ou présumée selon les circonstances. Les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du bien pourront donner lieu à une demande en résiliation du bail. De plus, en cas de dégradation du bien loué, **le bailleur pourra recevoir une indemnité.**

L'obligation de payer le loyer : Le défaut de paiement de deux fermages après mise en demeure infructueuse est une cause de demande de résiliation du bail. **C'est une obligation essentielle du contrat.**

Les réparations locatives : l'article L. 415-4 du Code rural met à la charge du preneur les réparations locatives ou de menu entretien sauf si elles sont le fait de la vétusté, d'un vice de construction ou de la force majeure.

L'obligation de s'assurer : l'agriculteur doit être couvert contre les risques locatifs. De plus, il doit également veiller à être assuré contre la tempête, la grêle et la neige (assurance dite TGN) et contre l'incendie de son mobilier, de son matériel et de sa récolte.