

Le bail rural de petites parcelles

Par principe, la mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole pour réaliser une activité agricole, est soumise au statut des baux ruraux.

Ce statut, d'ordre public règle les relations entre le bailleur et son fermier.

Le montant et l'évolution du fermage, la résiliation du bail ou encore la reprise des biens loués ne peuvent intervenir que sous certaines conditions strictement encadrées.

Toutefois, les petites parcelles échappent, pour partie, au régime des baux ruraux.

Aux termes de l'article L.411-3 du Code rural et de la pêche maritime, les petites parcelles échappent au statut du fermage lorsque trois conditions sont réunies :

- elles ont une superficie inférieure au maximum fixé par arrêté du Préfet du département ;
- elles ne constituent pas un corps de ferme ;
- et elles ne sont pas une partie essentielle de l'exploitation du preneur.

La jurisprudence a précisé la notion de corps de ferme et de partie essentielle de l'exploitation du preneur.

Les parcelles louées répondant à ces conditions ne sont pas soumises au statut des baux ruraux, sauf volonté des parties de s'y soumettre (*Civ 3., 4 janvier 1973, n°71-13386*).

Si les parcelles concernées remplissent ces conditions, la loi et la jurisprudence excluent l'application du statut des baux ruraux.

Ainsi le fermier n'est pas titulaire d'un droit de préemption en cas de vente des terres (*Art. L.412-3 aliéna 2 du code rural et de la pêche maritime*) et le bail ne sera pas soumis à une durée minimale de neuf ans.

Le bail sera soumis aux dispositions du Code civil.

Il sera alors conclu pour une durée d'un an renouvelable (*article 1774 alinéa 2 du Code civil*).

De même, le fermier n'aura pas de droit au renouvellement (*Civ 3., 10 novembre 1993, n°90-10.830*) et le préavis ne sera pas de 18 mois.

En application de l'article 1775 du Code civil, le bailleur souhaitant donner congé à son preneur devra lui notifier son intention par écrit au moins six mois avant la fin du bail.

En outre, il échappe à toute motivation.

Le bail de petite parcelle, quoique dérogoire au statut des baux ruraux, n'en reste pas moins un bail rural. Ainsi son contentieux relève de la compétence du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (*Civ 3., 9 novembre 2011, n°1-26.621*).

SCP NONNON & FAIVRE
Cabinets à Toulouse et à Auch
www.nonnonfaivre-avocats.fr

Cet article juridique, actualisé au jour de son écriture, possède un but purement informatif et ne saurait remplacer l'analyse de votre dossier par un avocat spécialisé. Le Cabinet s'exonère de toute responsabilité en cas de mauvaise interprétation ou utilisation des informations contenues dans le présent article.