

Prêt à usage requalifié en bail rural : attention à la dette de fermage !

La mise à disposition de terre peut être réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit.

Dans le premier cas, on parle de fermage qui sera soumis au statut des baux ruraux quelque soit le mode de paiement : en argent ou en nature.

Dans le second cas, la mise à disposition n'est pas soumise à ce statut, le contrat n'est alors pas soumis à une obligation de durée, aux procédures spéciales de reprise, à la cession à aux descendants...

Cependant, il faut veiller à ce que cette mise à disposition soit effectuée sans la moindre contrepartie. En effet, dès lors que la celle-ci n'est pas gratuite, mais réalisée à titre onéreux, même si la contrepartie est restreinte et n'a pas de caractère régulier, il est possible de demander au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux la requalification du prêt à usage en bail à ferme.

A cet égard, l'article L411-1 alinéa 1er du Code Rural et de la Pêche Maritime précise que toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole, est soumise au statut du fermage, et cette disposition est d'ordre public.

Cette requalification, qui doit être prononcée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux compétent, permet à l'agriculteur de se prévaloir de l'ensemble du statut du fermage (durée du bail de neuf ans, droit au renouvellement en fin de bail...), cependant le Tribunal peut aussi prévoir, dans ce cas, la fixation du fermage à dire d'expert.

Le propriétaire, même s'il conteste le caractère onéreux de la mise à disposition pendant la procédure de requalification, pourra, dans le délai de 5 ans à compter de la date de la décision judiciaire, demander au Tribunal la **condamnation du fermier à lui payer les fermages depuis début de la relation contractuelle**.

En effet, par un arrêt en date du 15 février 2018, la Cour de Cassation a jugé que la prescription de 5 ans, qui limiterait la dette aux 5 années antérieures à la demande en paiement des fermages, n'est pas applicable dans un tel cas.

Etant donné le délai des procédures judiciaire, la procédure en requalification peut durer longtemps, et le cumul des sommes dues à titre de fermage peut s'avérer très élevé.

En conséquence, avant de demander la requalification, il faudra prendre en compte ses conséquences au regard de la dette de fermage qu'elle est susceptible de générer.

Dès lors, avant de demander la requalification, il faudra prendre en compte ces conséquences au regard de la dette de fermage qu'elle est susceptible de générer.

SCP NONNON & FAIVRE

Cabinets à Auch et Toulouse
www.nonnonfaivre-avocats.fr