

Mettre à disposition des terres louées à une société

Le non-respect par le preneur des règles de mise à disposition de terres louées à une société peut entraîner la résiliation du bail.

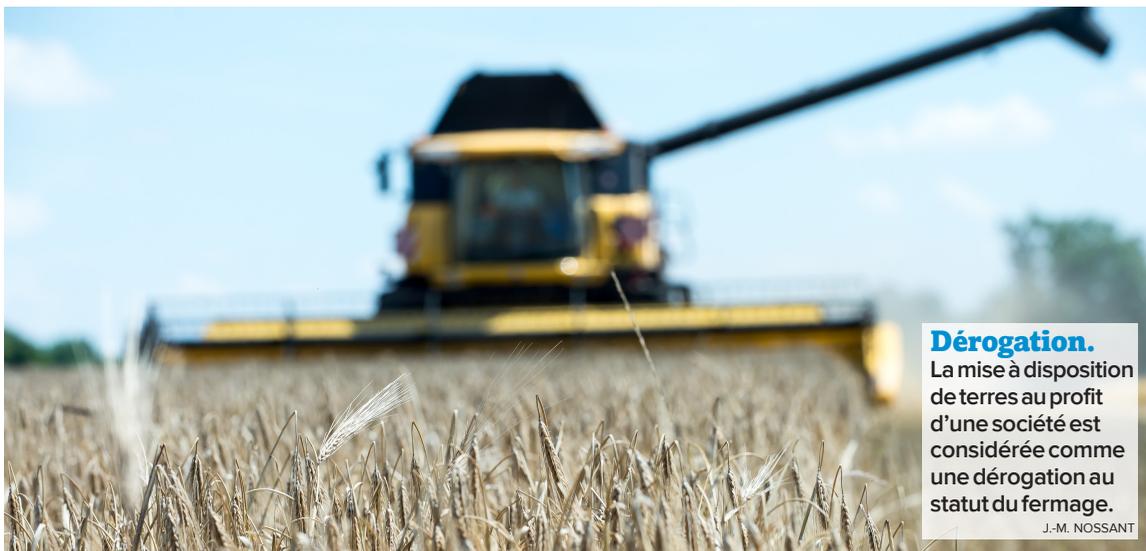
À NOTER

Conditions

► **La durée** de la mise à disposition ne peut être supérieure à celle du bail ou de ses renouvellements.

► **La société concernée doit avoir un objet principalement agricole** (EARL, SCEA...). Elle peut comprendre des associés personnes morales, mais doit être majoritairement détenue par des personnes physiques.

► **Le preneur doit être associé** de cette société et doit participer à l'exploitation du bien loué mis à disposition. Notons qu'un texte particulier s'applique au Gaec, prévoyant des dispositions similaires.



Dérogation. La mise à disposition de terres au profit d'une société est considérée comme une dérogation au statut du fermage.

J.-M. NOSSANT

Un preneur peut mettre son bail à la disposition d'une société dans laquelle il est associé, tout en demeurant titulaire du contrat. Cette technique dérogeant à l'interdiction de céder le bail, il convient de prendre certaines précautions.

1 ÉTABLIR UNE CONVENTION

► La mise à disposition n'a aucune incidence sur les droits et obligations du preneur jusqu'au terme du bail rural. Celui-ci conserve ainsi l'obligation de s'acquitter du montant du fermage directement auprès du bailleur.

► Il est vivement recommandé, pour éviter tout risque de conflit, de rédiger une « convention de mise à disposition

de biens loués », afin de préciser les relations juridiques entre l'associé preneur et la société utilisatrice des terres. Cette convention doit, notamment, inclure la nature des biens objets du bail, la durée de la convention et les conditions de son renouvellement, ainsi que les modalités d'indemnisation de la société pour les améliorations qu'elle aurait réalisées, que cela soit lié ou non à une fin de bail ou de mise à disposition.

2 INFORMER LE BAILLEUR

► Dans les deux mois suivant la mise à disposition, le preneur doit informer le propriétaire de l'opération par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Cet avis doit men-

tionner le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel elle est immatriculée, ainsi que les parcelles mises à disposition.

► En cas de changement portant sur les éléments mentionnés dans l'avis initial, ou en cas de cessation de la mise à disposition, le bailleur doit être informé également dans les deux mois suivant le changement de destination, dans les mêmes formes.

3 RISQUE DE SANCTION

► La résiliation du bail rural est encourue si le preneur ne respecte pas ces obligations, sous réserve toutefois que cela soit de nature à porter préjudice au bailleur. Il en est ainsi, notamment s'il n'est pas associé de la société ou s'il ne participe pas ou plus de façon effective et permanente à l'exploitation du bien loué mis à disposition.

► En cas d'omissions ou d'irrégularités, la résiliation intervient au terme d'un délai d'un an après mise en demeure par LRAR du propriétaire, et sous réserve que ces omissions ou irrégularités soient de nature à induire le bailleur en erreur.

Nathalie Quiblier

EXPERT

ALEXANDRA BONNE, JURISTE, CABINET D'AVOCATS TERRÉSA À LYON

« Attention au cas des copreneurs »



« Dans le cas d'un bail rural conclu avec des copreneurs – au profit d'un couple, par exemple –, la jurisprudence sanctionne désormais sévèrement la situation dans laquelle un seul des copreneurs est associé de la société bénéficiaire de la convention de mise à disposition. Jusqu'en 2015, la Cour de

cassation retenait que le preneur manquait aux obligations nées du bail et le sanctionnait par la perte du droit de céder le bail, en application de l'article L. 411-35 du code rural (cession au conjoint, partenaire pacsé ou descendant). Désormais, la Cour suprême prononce également la résiliation du bail (1). »

(1) Arrêt du 22 septembre 2016.