Image not found or type unknown

La reprise des terres pour exploiter

Conseils pratiques publié le **26/03/2020**, vu **4910 fois**, Auteur : Alexandre DUCROCQ - Avocat

Il est possible pour le propriétaire de terres agricoles affermées de les reprendre pour les exploiter. Il devra alors respecter des conditions de fond et de forme particulièrement strictes sous peine de voir sa reprise contestée par le preneur.

La durée du bail rural ne peut, sauf exception, être inférieure à neuf ans.

Conformément à l'article L.411-46 du Code Rural et de la Pêche Maritime, à l'expiration du bail, le preneur a droit au renouvellement du bail, sauf si le preneur invoque un droit de reprise.

Il existe plusieurs droits de reprise : La reprise en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation, la reprise pour changement de destination, la reprise pour exploiter une carrière…

Le bailleur peut également reprendre ses terres pour les exploiter ou les faire exploiter par son conjoint ou un de ses descendants.

Le premier alinéa de l'article L.411-58 prévoit que « *Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.* ».

Pour prétendre reprendre son bien, le propriétaire doit délivrer un congé au fermier.

Aux termes de l'article L.411-47 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ce congé doit être délivré par acte extrajudiciaire (*signification par huissier*), au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Ce congé doit mentionner les motifs de la reprise et indiquer les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris.

Le congé doit également reproduire les termes de l'article L.411-54 du Code rural.

A ces mentions légales s'ajoute une précision jurisprudentielle : lorsque le bien objet de la reprise est destiné à être exploité par mise à disposition d'une société, le congé doit mentionner cette circonstance (*Civ 3., 12 mars 2014, n°12-26.388 – Civ 3., 15 février 2018, n°16-25.772*).

Outre les modalités tenant à la forme et aux mentions du congé, le bénéficiaire de celui-ci doit lui-même remplir de nombreuses conditions.

Tout d'abord les bénéficiaires de la reprise sont limités ; ce ne peut être que le propriétaire des terres, son conjoint ou partenaire ou un de ses descendants.

D’autre part, l’article L.411-59 du Code rural impose au bénéficiaire de nombreuses conditions puisqu’il doit :

- exploiter le bien pendant neuf ans

- posséder le matériel et le cheptel nécessaire ou à défaut les moyens de l’acquérir,

- occuper lui-même les bâtiments d’habitation ou une habitation située à proximité des terres reprises

- justifier qu’il répond aux conditions de capacité ou d’expérience professionnelle ou qu’il bénéficie d’une autorisation administrative d’exploiter (*contrôle des structures*).

Il existe également des conditions tenant à l’âge du fermier (*Article L.411-58 alinéa 2 du Code rural et de la Pêche Maritime*) et à l’âge du bénéficiaire du congé, qui ne doit pas avoir atteint l’âge de la retraite (*article L.411-64 du même code*).

Enfin, il existe des conditions tenant au bien lui-même ou à l’exploitation du fermier.

La reprise pour exploiter est source de nombreux contentieux et les jurisprudences précisant la portée des mentions du congé et des conditions à remplir par le repreneur sont pléthores.

Avant la délivrance du congé, il est conseillé de solliciter l’assistance d’un professionnel du droit rural afin d’analyser la situation et d’anticiper et éviter les risques de contestation du congé.

Alexandre DUCROCQ

Avocat

SCP NONNON & FAIVRE

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 rédacteur s’exonère de toute responsabilité en cas de mauvaise interprétation ou utilisation des informations contenues dans le présent article.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés