

## Bail à ferme et urbanisme

Agnès COMBES Webmaster / 02 51 36 82 06

14/08/2009 | Mise à jour : 16:26

### **L'urbanisation croissante des zones rurales a des conséquences sur le devenir des exploitations. A commencer par les baux en cours.**

Qu'il s'agisse d'une nouvelle route, de la création d'un stade, de la réalisation d'une zone artisanale ou tout simplement d'un lotissement, les parcelles nécessaires sont toujours prises sur des parcelles qui étaient jusque là exploitées en terrains agricoles. Dans certains cas, les reprises ou les expropriations peuvent avoir des conséquences très graves qui peuvent aller jusqu'à la disparition de l'exploitation. C'est alors tout un projet de vie qui est remis en cause et l'exploitant évincé devra déménager ou trouver une nouvelle activité.

Dans d'autres cas, l'urbanisation «*secouera*» l'exploitation qui pourra néanmoins s'en remettre grâce à des échanges ou à de nouvelles locations. Enfin, il arrive aussi que la reprise ne porte que sur une petite surface et soit indolore (ou presque) pour l'exploitant. Mais dans tous les cas, il faut savoir que la reprise de terres louées dans le cadre du statut du fermage n'est possible qu'en respectant une procédure strictement définie et en indemnisant le fermier pour le préjudice qu'il subit.

Or, l'expérience montre que cette procédure n'est pas toujours respectée, loin s'en faut, et que de nombreux intervenants tentent (souvent avec succès) de faire signer au fermier un document aux termes duquel ce dernier renonce aux droits qui lui sont conférés par le statut des baux ruraux. Si un accord amiable hors procédure ne doit pas être systématiquement rejeté, encore faut-il connaître la réglementation applicable et les droits qui en découlent pour éviter de signer n'importe quoi et de s'en mordre les doigts après.

### **Un article fondamental**

Le texte de base est l'article L 411-32 du Code rural. Ce texte prévoit notamment que « le propriétaire peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le POS. Cette partie du texte nous montre, en premier lieu, que le propriétaire n'a pas à attendre la fin du bail pour reprendre une parcelle constructible : il peut le faire à tout moment (notons ici que la réforme apportée par la loi du 13 décembre 2000 qui a substitué les PLU -plans locaux d'urbanisme- aux POS n'a pas d'incidence sur cet article). Mais il ne peut opérer une telle reprise que dans les zones urbaines définies par le plan d'urbanisme.

Ne sont donc concernés, en pratique, que les parcelles constructibles ou les lotissements. Pour toutes les autres reprises (zones artisanales, zones industrielles, stade, etc.), ce paragraphe de l'article L 411.32 n'est pas applicable. Il faut alors se référer au deuxième alinéa du même article qui prévoit qu'en l'absence de plan d'urbanisme ou en dehors des zones urbaines, la résiliation du bail ne peut être exercée en vue d'un changement de la destination agricole qu'avec l'autorisation du Préfet.

La procédure est déjà plus compliquée et certains peuvent être tentés de passer outre. C'est la raison pour laquelle il est essentiel de connaître les deux alinéas suivants de l'article qui précisent les droits du fermier en la matière.

### **Du temps et de l'argent**

Ces droits du fermier se résument en 2 mots : du temps et de l'argent.

Du temps d'abord. Le troisième alinéa de l'article L 411-32 stipule que la résiliation doit être notifiée au fermier par acte extrajudiciaire (acte d'huissier) et prend effet un an après cette signification. Voilà qui laisse un peu de temps au fermier pour se retourner et tenter de se réorganiser. Bien sûr, lorsque cela est possible, rien n'interdit aux parties de se mettre d'accord pour une reprise plus rapide : cela pourra faire l'objet d'une négociation entre le repreneur et le fermier.

Deuxième droit : la réparation du préjudice. L'article L 411-32 du Code rural précise clairement que «*le fermier est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation*». Dans la plupart des départements, un protocole existe qui fixe de manière forfaitaire à l'hectare le montant de l'indemnisation auquel pourra prétendre le fermier. Mais attention, un fermier peut renoncer à ce droit dès lors qu'il est acquis. Ainsi, un fermier qui aurait signé un document selon lequel il renonce à toute indemnité du chef de la reprise de telle ou telle parcelle ne pourra plus réclamer cette indemnité ultérieurement !...

Autre point à connaître : le fermier ne peut pas être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de la période culturale en cours lors du paiement de l'indemnité. Cela peut laisser un peu de temps supplémentaire si le repreneur est mauvais payeur.

Philippe Gaignet (FDSEA 85)