

Défaut d'entretien du fermier

Janvier 2013

La loi met à la charge du preneur un certain nombre d'obligations, notamment celle relative à l'entretien du domaine. En cas de manquement à cette obligation, les degrés d'intervention du bailleur varient.

L'obligation d'entretien

En acceptant la mise à disposition du foncier, le preneur s'engage à user « en « bon père de famille » de la chose prêtée (article 766 du Code Civil et article 6 du Bail Type Départemental – arrêté du 3 septembre 2008).

Il doit cultiver et entretenir le fonds comme le ferait un propriétaire soucieux de son bien, exploiter en professionnel responsable, assurer durablement la conservation du bien en exerçant de bonnes pratiques agricoles et environnementales.

En cas de non-respect

Le bailleur qui constate la faute du preneur pourra intervenir de différentes manières. Il est indispensable d'avoir une action mesurée et graduée :

▲ Un contact

Un contact avec le locataire négligent constitue une première approche. Un cas de force majeure (maladie, accident ...) peut en effet expliquer un abandon temporaire des parcelles. Il est donc important que le bailleur en connaisse les raisons et que le preneur soit en mesure de justifier ses manquements.

Un engagement de répondre à ses obligations pourra être pris par le fermier. Dans les cas qui le nécessitent, un accord sur une résiliation (totale ou partielle) pourra être conclu entre les parties.

▲ Une mise en demeure

Le bailleur peut procéder à sommation du preneur de répondre à ses obligations. En ce cas, il procédera à une mise en demeure d'entretenir le fonds loué, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au fermier. (*Voir modèle au verso*).

Cette lettre permet d'abord de rappeler au fermier les termes de ses engagements. Elle permet ensuite de constituer trace des inexécutions du locataire.

▲ Un constat d'huissier

Un constat du défaut d'entretien peut être dressé (par huissier ou expert agricole). Attention, le constat ne pourra porter que sur ce qui se voit du domaine public. En effet, l'huissier, comme l'expert, ne pourra accéder aux parcelles sans l'autorisation du fermier.

▲ La saisine du tribunal

Le bailleur peut, pour des motifs graves et persistants, solliciter la désignation d'un expert par le Président du TPBR pour faire constater les fautes du preneur.

La résiliation du bail n'est pas nécessairement prononcée. Les agissements du preneur doivent de « nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (article L 411-31 renvoyant à l'article L 411-53 2° du Code Rural). Il s'agira donc pour le bailleur de justifier de manquements du preneur, causes de préjudices et **affectant la valeur des biens loués**.

La gravité des faits reprochés au preneur est appréciée souverainement par les juges du fond. Ces derniers s'attachent aux agissements et à leurs conséquences sur l'exploitation. Ont ainsi été reconnus : l'ensemble du domaine dans un état d'abandon manifeste, des terres louées en friches ou très négligées, des dégâts aux arbres fruitiers ...

En pratique, les tribunaux sont très exigeants pour résilier sur ce motif. Une réparation pécuniaire pouvant être allouée au bailleur en fin de contrat.

▲ Le non-renouvellement du bail

L'article L 411-53 du Code Rural prévoit que le comportement fautif du preneur peut constituer un motif d'opposition au renouvellement du bail.

Dans ce cas, le congé doit être adressé par le bailleur 18 mois avant le terme par exploit d'huissier.

Le preneur pourra contester le motif de résiliation en saisissant le TPBR dans les quatre mois de la notification du congé.

Les juges sont généralement plus **indulgents**.

▲ Une indemnité en fin de bail

En cas de défaut d'entretien insuffisant pour justifier la résiliation du bail, des indemnités pour dégradation peuvent être allouées au bailleur lors de la sortie des lieux du preneur.

Les dégradations doivent toutefois être justifiées. L'état des lieux d'entrée, ou toutes autres preuves (attestations de tiers, photos...) peuvent attester que le bien pris à l'origine était en bon état.

Monsieur

.....

.....

MODELE

A Monsieur

.....

.....

Courrier Recommandé avec Accusé de Réception

Monsieur,

Récemment, en allant visiter la propriété, j'ai constaté que les parcelles cadastrées
....., sises sur la commune
de dont vous êtes locataire, étaient à
l'abandon.

Je vous rappelle qu'en vertu de votre qualité de fermier, vous êtes tenu d'entretenir les
biens en bon père de famille et d'éviter tous agissements de nature à compromettre la
bonne exploitation
du fonds.

En conséquence, je vous prie de bien vouloir procéder :

- au nettoyage et débroussaillage de ces parcelles,
-
-
-

dans les plus brefs délais.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Fait à le

Signature