

Reprise partielle en cours de bail pour raison d'urbanisme

Août 2020

Un propriétaire d'un bien rural donné à ferme, désireux de changer la destination agricole de son bien pour des raisons d'urbanisme, peut **résilier à tout moment son bail sur la parcelle visée**.

Il doit cependant, pour cela, remplir les conditions très strictes énoncées dans l'article L.411-32 du Code Rural.

Les cas de résiliation possibles

Cette résiliation est prévue dans le cas où la « destination agricole » du fonds doit être changée, évidemment pour des raisons d'urbanisme. Il faut que cette nouvelle destination du sol soit prévue par un document d'urbanisme (type POS, PLU ou carte communale). A défaut, une « autorisation » doit être requise auprès du Préfet et sur avis de la Commission Départementale des Baux Ruraux.

➤ Résiliation de plein droit

Là où il existe un document d'urbanisme rendu public ou approuvé, le propriétaire peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application de ce document.

➤ Résiliation avec l'accord du Préfet

Dans les zones autres que les zones urbaines définies par le document d'urbanisme, où des constructions sont néanmoins possibles, la résiliation ne peut être exercée qu'avec l'autorisation du Préfet et après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux.

En l'absence de document d'urbanisme, la même procédure s'applique.

La procédure de résiliation

La résiliation doit être notifiée au preneur par **exploit d'huissier**. Cette notification aux fins de résiliation (ou congé) doit mentionner l'engagement pris par le propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le délai de 3 ans suivant la résiliation.

La résiliation ne prend effet qu'un an après la notification.

Les droits accordés au preneur

Dès que la résiliation est opérée, le preneur perd ses droits qu'il tenait du bail rural. Il ne peut plus invoquer le statut des baux ruraux et se prévaloir des bénéfices qui lui étaient conférés. Notamment s'il y a vente, il ne peut exercer le droit de préemption.

En compensation, les deux éléments ci-dessous sont accordés aux preneurs évincés :

➤ Résiliation totale

Le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle (*article L.411-32 - 4^{ème} alinéa*).

➤ Indemnité compensant le préjudice subi

La perte de jouissance subie par le preneur est indemnisée.

Le dernier alinéa de l'article L.411-32 du Code Rural assimile l'indemnité pour perte de jouissance à l'indemnité perçue en cas d'expropriation.

Le fermier doit donc être indemnisé de tout le préjudice qu'il subit.

En cas de désaccord sur le montant de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le Président du Tribunal Paritaire.

L'indemnité doit être payée avant la sortie du preneur. Celui-ci ne peut être contraint de quitter les lieux avant la fin de l'année culturale au cours de laquelle l'indemnité lui a été versée. A cette indemnité pour perte de jouissance s'ajoute naturellement l'indemnité pour améliorations apportées au fonds.

Reprise pour la construction d'une maison d'habitation

La résiliation du bail pour raison d'urbanisme de l'article L.411-32 du Code Rural ne doit pas être confondue avec la reprise pour construction d'une maison d'habitation de l'article L.411-57 du Code Rural.

Quand le bailleur a besoin d'une partie des biens loués pour y construire une maison d'habitation avec dépendances et jardins pour son usage, ou celui de sa famille, il peut reprendre la partie des terres louées qui est nécessaire à cette fin.

Il s'agit ici d'un droit de reprise qui ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs.

Le bailleur devra adresser congé au preneur 18 mois avant la date d'effet de la reprise, peu importe que cela ne coïncide pas avec la fin du bail.

Bien entendu, cette reprise partielle s'accompagne d'une réduction de fermage correspondant à la superficie touchée.

Pour notre département, l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2001 fixe cette surface à 3 000 m² pour la construction d'une maison d'habitation, où pour adjoindre des terrains attenants ou jouxtant une maison existante dépourvue de dépendance foncière.

Chambre d'Agriculture de l'Allier
Service Juridique
Aménagement Foncier et Environnement
60 Cours Jean Jaurès - BP 1727
03017 MOULINS Cedex
Tél. 04 70 48 42 42 - Fax 04 70 46 30 69
cda.03@allier.chambagri.fr
www.allier.chambagri.fr