

Bail rural et démembrement de propriété-en

02/07/2019



Droit et Gestion

Plusieurs décisions de justice récentes rappellent qu'il faut être vigilant, côté bailleur comme preneur, lorsque le bien appartient à un usufruitier et à un nu-proprétaire.

En application de l'article 595 du code civil, l'usufruitier ne peut pas conclure un bail rural sans le concours du nu-proprétaire, sauf s'il en est autorisé judiciairement. Dit autrement, la conclusion d'un bail rural nécessite l'intervention de l'usufruitier et du nu-proprétaire. Ce principe s'applique à tous les baux portant sur un fonds rural, notamment les conventions pluriannuelles de pâturage (Cass 3ème civ. 29/11/2018 n° 17-17442), et pas uniquement aux baux soumis au statut du fermage.

A défaut de faire intervenir le nu-proprétaire, celui-ci peut demander la nullité du bail. Cette action doit être intentée dans un délai de cinq ans, à compter du jour où le nu-proprétaire a connaissance de l'existence du bail rural.

Une preuve difficile à apporter

Dans un récent arrêt (Cass 3ème civ. 25/10/2018 n° 17-10068), lors de l'héritage de leur mère, les enfants ont découvert l'existence d'un bail rural conclu par celle-ci au profit d'un exploitant, et ce plusieurs années avant son décès. Ils ont alors demandé la nullité du bail et l'ont obtenu, malgré l'opposition du preneur qui affirmait que les héritiers avaient eu connaissance de l'existence de ce bail depuis plus de cinq ans. Malheureusement pour le preneur, la preuve de la connaissance de la situation par le nu-proprétaire n'est pas toujours aisée...

Il est à noter que pour faire échec à l'action en nullité du bail rural, le preneur peut également invoquer la qualité de propriétaire apparent de l'usufruitier, c'est-à-dire les circonstances lui ayant laissé croire que le bailleur était plein propriétaire. Néanmoins, là encore, il incombe au preneur d'apporter suffisamment d'éléments pour voir sa demande aboutir.

Des dommages et intérêts à justifier

En dehors de l'action en nullité du bail, il est possible au preneur de demander des dommages et intérêts en raison du préjudice subi par l'annulation du bail. Toutefois, ces dommages et intérêts doivent se justifier. Dans un arrêt (Cass 3ème civ. 25/10/2018 n° 17-11276), les nus propriétaires ont demandé la nullité du bail conclu par leur mère, seule.

Après avoir constaté que la conclusion du bail par le seul usufruitier est une faute ouvrant droit pour le preneur à réparation, les juges lui ont refusé l'attribution de dommages et intérêts. Ils ont en effet relevé que le preneur avait quitté les lieux volontairement, sans qu'un congé ne lui soit délivré ou que le bail n'ait été annulé. Aussi, le fait d'avoir consenti à la fin du bail lui faisait perdre son droit à indemnisation.

Une responsabilité « solidaire » de l'ensemble des parties

Enfin, notons cet arrêt (Cass 3ème civ 04/04/2019 n° 18-11207 et 18-11208), portant également sur une situation de détention de biens en démembrement de propriété. En l'espèce, un bail avait été conclu par un usufruitier et un nu-proprétaire au profit d'une société et portait sur une parcelle située en zone agricole du plan local d'urbanisme (PLU). Pendant la durée du bail, la société preneuse a réalisé des travaux d'exhaussement sur la parcelle et édifié des bâtiments non agricoles. Après avoir constaté l'irrégularité des travaux et des constructions sur la parcelle, au regard des règles d'urbanisme, la commune a assigné l'ensemble des parties, à savoir le preneur, l'usufruitier et le nu-proprétaire, afin d'obtenir la suspension des travaux et la remise en état des biens.

Cette demande a été accueillie par les juges. Après avoir constaté l'irrégularité des travaux réalisés, ceux-ci ont condamné in solidum les parties. Les juges ont en effet relevé que les travaux leurs étaient imputables pour les raisons suivantes :

- Le preneur puisqu'il les avaient réalisés,
- Le nu-propiétaire puisqu'il avait consenti le bail rural pour la réalisation d'une activité de transformation de matériaux et de concassage, lesquelles étaient incompatibles avec les dispositions du PLU,
- L'usufruitier puisqu'il avait perçu les loyers du bail et était donc ainsi bénéficiaire des travaux réalisés.

En cas de démembrement de propriété, la prudence s'impose donc pour les deux parties, lors de la conclusion du bail : pour le preneur, car celui-ci pourrait voir son bail annulé si le nu-propiétaire n'était pas intervenu à l'acte et pour l'usufruitier et le nu-propiétaire car l'activité réalisée par le preneur sur les biens loués peut avoir des conséquences qui leur seraient imputables.

Alexandra Bonne,
juriste au cabinet TERRÉSA membre d'AGIRAGRI