

Le statut du fermage s'adresse aux professionnels de l'agriculture

Le bail rural ne peut être reconnu qu'à une personne qui exerce une véritable activité agricole et non une simple activité de loisir, a encore rappelé récemment la Cour de cassation.

Jean-Baptiste Millard

La protection accordée au preneur par le statut du fermage conduit de nombreux locataires, n'ayant pas signé de bail rural proprement dit, à solliciter du juge la requalification de leur contrat en bail rural soumis audit statut. Il en va notamment ainsi des contrats de vente d'herbe qui, de manière constante, sont requalifiés par la Cour de cassation en bail rural à partir du moment où le cessionnaire a la jouissance de l'ensemble des fruits produits par le fonds et que la vente a un caractère continu et répété⁽¹⁾.

Le champ d'application du statut est donc très large puisqu'y est soumise « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 »⁽²⁾.

La référence ici faite à la définition de l'activité agricole a été insérée dans le code rural par l'article 11 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, le législateur ayant souhaité renforcer le caractère professionnel du bail rural.

La condition tenant à l'exercice d'une activité agricole a donc permis au juge de cassation de

refuser la requalification d'une convention en bail rural à un locataire n'exerçant pas une activité agricole à but lucratif. La haute juridiction a, ainsi, considéré qu'un locataire ne pouvait se prévaloir d'un bail rural sur un terrain dans la mesure où, exploitant un camping, il ne justifiait d'aucune vente ni d'achat de bête, que l'état de son cheptel n'avait pas évolué entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2001, et qu'enfin il n'expliquait pas dans quel but il disposait de ces bovins⁽³⁾.

C'est cette position qu'elle vient de réaffirmer plus clairement encore en jugeant qu'une activité consistant à « *parquer des chevaux exclusivement réservés à un usage personnel et de pur loisir* » ne peut constituer une activité agricole susceptible de



© I. Delorme

donner naissance à un bail rural sur la parcelle utilisée à cette fin⁽⁴⁾.

A contrario, dès lors qu'une cour d'appel constate que le locataire déclare le résultat de son élevage de chevaux au régime des bénéfices agricoles et caractérise ainsi une activité agricole exclusive d'une simple activité de loisir, elle est fondée à retenir que ce dernier est titulaire sur la parcelle

litigieuse d'un bail rural⁽⁵⁾.

Si cette jurisprudence n'écarter pas d'emblée du statut du fermage toutes les locations consenties à des personnes qui ne seraient pas agriculteurs de profession, bien qu'une décision ait pu envisager le contraire⁽⁶⁾, elle exige à tout le moins de vérifier scrupuleusement la consistance de l'exploitation du locataire avant de se prononcer sur l'existence ou non d'un bail rural. La Cour de cassation a ainsi approuvé une cour d'appel qui avait retenu que le locataire, sur qui pesait la charge de la preuve, enseignant de profession, non inscrit à la MSA en qualité d'exploitant agricole, ne démontrait pas se livrer sur les parcelles, objet du litige, à une activité autre que de simple loisir, de sorte qu'« *il ne pouvait revendiquer l'application du statut du fermage* »⁽⁷⁾.

Pour la Cour de cassation, une activité consistant à « *parquer des chevaux exclusivement réservés à un usage personnel et de pur loisir* » ne peut constituer une activité agricole susceptible de donner naissance à un bail rural sur la parcelle utilisée à cette fin.

À défaut de bail rural, la poursuite par le locataire d'une activité agricole à but lucratif constitue donc une condition sine qua non de la reconnaissance d'un tel bail. Il convient de s'en féliciter car une telle lecture de l'article L 411-1 du code rural et de la pêche maritime participe de la professionnalisation de l'activité agricole en réservant l'ordre public de protection du statut du fermage aux seuls professionnels de l'agriculture. ■

(1) En ce sens, 3^e Civ., 2 juin 1993, Bull. civ. III, n° 77, p. 51 ; 3^e Civ., 19 décembre 2000, n° 99-11.916 ; 3^e Civ., 27 octobre 2010, n° 09-15.3489.

(2) Article L. 411-1 al. 2 CRPM.

(3) 3^e Civ., 23 mars 2005, n° 04-11.345, Bull. civ. III, n° 70 ; Rev. Loyers, juin 2005, obs. B. Peignot ; Annales des Loyers, 2005-564, obs. J. Lachaud.

(4) 3^e Civ., 23 juin 2015, n° 13-22076, Dict. Perm. Entr. Agri, nov. 2015 p. 4, obs. M. Carius et p. 6, obs. F. Roussel.

(5) 3^e Civ., 18 novembre 2014, n° 13-21.319, RD rur. 2015, comm. 26, note S. Crevel.

(6) 3^e Civ., 15 mai 2008, n° 07-12.661, Bull. civ. III, n° 85.

(7) 3^e Civ., 15 octobre 2013, n° 12-23.618 ; RD rur. 2013, comm. 227, obs. S. Crevel ; LDR n° 49, n° 8, obs. B. Peignot.