

La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme

Cette question m'ayant souvent été posée, voici un rappel des règles en la matière.

Un bailleur peut demander la résiliation d'un bail rural portant sur une ou plusieurs parcelles lorsque celles-ci perdent leur destination agricole. Le tribunal paritaire des baux ruraux n'a en principe pas à intervenir dans cette démarche.

LES CONDITIONS DE FOND :

En application de l'article L411-32 du Code rural, il est possible de résilier un bail rural (totalemment ou partiellement) lorsque survient un changement de destination des biens loués en application d'un plan d'urbanisme ou d'une carte communale. La règle est la même que la parcelle soit nue ou qu'elle comprenne des bâtiments.

La résiliation demandée par le bailleur intervient de plein droit en présence d'un plan local d'urbanisme ou carte communale approuvés ou rendus public.

Un PLU ou une carte communale en cours d'étude prévoyant le changement de destination des parcelles d'un bailleur n'autorise pas celui-ci à résilier le bail. Il lui faudra attendre la sortie officielle du document pour pouvoir se lancer dans la procédure.

De plus, les parcelles visées doivent être situées dans une zone urbaine définie par le PLU.

En pratique, il faut entendre par «zone constructible» les zones classées « U ».

Si les conditions pour faire appliquer l'article L.411-32 du Code Rural sont remplies, on doit alors respecter un certain formalisme.

LES CONDITIONS DE FORMES :

Premièrement, le bailleur doit notifier la résiliation **par acte d'huissier**, acte dans lequel est mentionné, à peine de nullité, son engagement à changer la destination du terrain dans les trois ans.

La résiliation **prend effet un an** après la notification du congé au preneur. La notification peut être adressée à tout moment, dès lors que les parcelles sont classées en zone constructible.

Le preneur a la possibilité de demander la résiliation totale du bail si cette résiliation partielle compromet gravement l'équilibre économique de son exploitation.

Deuxièmement, le preneur a droit à une indemnité dont le montant est calculé à partir du barème départemental des expropriations. Il perçoit une indemnité provisionnelle avant sa sortie et ne pourra être contraint de quitter les lieux avant la fin de l'année culturale au cours de laquelle lui est versée cette indemnité. Le barème peut être demandé au service juridique de la Chambre.

Ce cas de résiliation prévu par le Code Rural est opposable au preneur, c'est à dire que ce dernier ne peut en aucun cas s'y opposer (sauf si les conditions de délivrance du congé ne sont pas respectées).

Pour finir, en cas de résiliation partielle, il conviendra de corriger le bail afin de prendre en compte les modifications intervenues, notamment la modification de la surface mise à bail et la rectification du prix du fermage. Un écrit constatant la nouvelle situation sera toujours préférable dans ce cas (avenant au bail).

Loïc LEROUX, chargé d'étude juridique : 05 61 10 42 56

loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr

Permanence téléphonique mardi et jeudi de 9h à 12h