

Bail rural et autorisations d'exploiter

La validité d'un bail rural établi en bonne et due forme suppose que le preneur soit en règle au regard du contrôle des structures.

Le bail ne peut être valablement conclu ou cédé que sous réserve de l'octroi de l'autorisation d'exploiter des parcelles auxquelles il se rapporte (art. L. 331-6 du Code Rural) : si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation. Le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas avoir présenté la demande d'autorisation exigée en application de l'article L. 331-2 du Code Rural, dans le délai imparti par l'autorité administrative en application du premier alinéa de l'article L. 331-7, emporte la nullité du bail.

Si le fermier exploite des terres malgré un refus d'autorisation ou sans avoir souscrit une demande d'autorisation dans le délai imparti par le Préfet, le bail rural est donc nul.

Le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), lorsqu'elle exerce son droit de préemption, sont les seuls à pouvoir demander la nullité du bail conclu au mépris des autorisations d'exploiter en intentant un recours auprès du tribunal paritaire des baux ruraux.

Enfin, seul le refus, après mise en demeure de le faire, de se soumettre à la procédure d'autorisation peut entraîner l'interdiction pour le preneur de poursuivre l'exploitation et la nullité du bail.

Attention ! La nullité du bail n'est pas la seule sanction à laquelle s'expose l'exploitant. Si, à l'expiration du délai imparti pour cesser l'exploitation des terres concernées, l'autorité administrative constate que l'exploitation se poursuit dans des conditions irrégulières, elle peut prononcer à l'encontre de l'intéressé une sanction pécuniaire (art. L331-7 du code rural).

De plus, l'agriculteur qui exploite un fonds en dépit d'un refus d'autorisation d'exploiter devenu définitif ne peut bénéficier d'aucune aide publique à caractère économique accordée en matière agricole. (art. L 331-9 du code rural).