La sous-location

En matière de baux ruraux : il est interdit pour le fermier de sous-louer les terres comprises dans son bail. Ce principe posé par l'article L. 411.35 du Code rural est d'ordre public, c'est-à-dire que l'on ne peut y déroger même par une disposition dans le bail.

Définition

Il y a sous-location lorsque le preneur met à la disposition d'un tiers son bien loué moyennant un loyer, une redevance ou une autre contrepartie.
S'il n'y a aucune contrepartie à la mise à disposition du bien, on ne pourra considérer qu'il s'agit d'une sous-location.
Le juge a par exemple considéré que le fait pour le preneur de passer un contrat avec un tiers mettant à la charge de ce dernier l'entretien du fonds de façon continue à compter du contrat est une sous-location interdite.
De même, le contrat mettant une parcelle à la disposition d'un producteur moyennant une somme forfaitaire en vue de la culture du lin, de melons ou d'endives sera considérée comme étant de la sous-location.

Dérogations

Par contre, le preneur peut héberger dans les bâtiments d'habitation ses parents (ascendants, descendants, frères et sœurs et leurs conjoints (mariés ou pacsés), même s'ils ne travaillent pas sur l'exploitation (art. L. 411.35 al. 4 du Code rural). Le preneur ne pourra pas exiger un aménagement intérieur ou une extension de construction.

La sous-location d'habitation est possible avec l'accord écrit du propriétaire, une part du produit devant revenir au propriétaire.

La fermier a également la possibilité de louer pour un usage de vacances ou de loisirs au maximum pour une durée de 3 mois consécutifs avec l'accord du bailleur ou à défaut du Tribunal paritaire des baux ruraux.

Sanctions

La sous-location non autorisée (hors cas de dérogations) sera considérée comme nulle, de même que la clause dans le bail qui la prévoit. Chaque partie, que ce soit le bailleur, le preneur ou le sous-locataire, pourra demander la nullité de la sous-location.
De même, le juge pourra résilier le bail en cours s'il y a eu sous-location. Mais attention, la résiliation doit être demandée en justice. Le bailleur peut la demander à tout moment même si la bonne exploitation du fonds n'est pas compromise. La résiliation prendra effet au jour de la décision du juge. Le preneur pourra par ailleurs être condamné à des dommages-intérêts dus au bailleur.

Laetitia CALVO, Juriste

Chambre d'Agriculture de la Vienne

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION