



**HAL**  
open science

# L'incidence du droit commun sur le droit spécial des baux ruraux

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez. L'incidence du droit commun sur le droit spécial des baux ruraux. Revue de droit rural, 2017, n° 449 (dossier 4). hal-01550532

**HAL Id: hal-01550532**

**<https://hal.science/hal-01550532>**

Submitted on 15 Jun 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# L'incidence du droit commun sur le droit spécial des baux ruraux

Benoît Grimonprez  
Professeur à l'Université de Poitiers

« Souvent la pratique contredit la règle,  
souvent le corollaire trahit le principe,  
souvent l'effet désobéit à la cause ; telle  
est la fatale condition humaine ».

V. Hugo, Actes et paroles avant l'exil,  
1875.

**1. Rétrospective.** Dans une chronique restée célèbre, le doyen Ripert distillait l'esprit de l'ordonnance du 17 octobre 1945 : « Loi sur le statut du fermage. On peut dans ces simples mots découvrir une intention que le législateur n'a pas autrement exprimée. Statut et non plus contrat. Le droit statutaire s'oppose au droit contractuel »<sup>1</sup>. 70 ans plus tard, la pertinence de l'assertion se discute. Le droit des baux ruraux, plus vivant que jamais, ne semble pas s'être complètement « statufié » ou pétrifié. Sa source contractuelle continue au contraire de l'irriguer, certes avec un débit variable selon les époques et les domaines. Aussi le sujet serait-il moins l'opposition caricaturale entre le statut et le contrat, que les liaisons discrètes qu'entretiennent le droit spécial du fermage et le droit commun des obligations.

**2. Que le spécial déroge au général.** On pouvait s'attendre, sur une réflexion un tantinet classique, à une littérature abondante. Elle est introuvable. La doctrine s'est curieusement peu recueillie sur ces rapports concernant les baux ruraux. Alors faux sujet, ou terre vierge à explorer ?

Force est d'observer que le droit rural est devenu un continent dérivé du

droit civil, et qu'un océan désormais les sépare. On annonce - comme un mantra - que le droit spécial déroge au droit général : *specialia generalibus derogant* selon la maxime. Réformant le droit des contrats, l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 l'énonce naïvement : les règles générales à tous les contrats s'appliquent, sous réserve des règles particulières à chacun d'eux, *dixit* le nouvel article 1105 du Code civil. La formule n'est pas magique et ne signifie à peu près rien.

Comment le bail rural s'inscrit-il dans cette dialectique du général et du spécial ? Au XIX<sup>ème</sup> siècle - la belle époque ! -, le bail d'un héritage rural se fonde dans le décor du droit civil. Le Code Napoléon lui consacre quelques textes, mais qui sont supplétifs de volonté. Le droit des champs se réinvente avec l'adoption du statut du fermage et du métayage en 1946. Un corps de règles d'ordre public, siégeant dans le livre IV du Code rural, vient régir la jouissance agricole des immeubles. Cependant ce bloc n'est ni exhaustif, ni exclusif des lois civiles sur le louage de choses et les contrats en général. L'articulation de ces différents ordres juridiques devient, à partir de là, le problème central.

---

<sup>1</sup> G. Ripert, Statut du fermage : du droit contractuel au droit de l'entreprise, D. 1946, p. 1.

**3. Reflux du droit commun.** Un premier constat accrédite l'idée que le droit spécial du fermage chasse le droit commun. D'ordre public, le statut non seulement anéantit la liberté contractuelle, mais il écarte soigneusement les règles générales. La négation du droit commun est parfois expressément affirmée, comme l'atteste l'usage de l'adverbe « nonobstant ». L'article L. 411-29 du Code rural déclare par exemple que « nonobstant les dispositions de l'article 1766 du Code civil », le fermier peut mettre en œuvre certaines pratiques culturelles qui ne seraient pas prévues au bail. De même que l'article L. 411-35 affirme la prohibition de la cession du bail rural, « nonobstant les dispositions de l'article 1717 du Code civil ».

Mais la plupart du temps, l'éviction du droit commun, bien que certaine, n'est pas dite. Il faut la « sentir » en présence d'une disposition du statut qui ne supporte pas la contradiction. Ainsi dans l'article L. 411-31 : « le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants ». La tournure fermée du texte interdit au bailleur de fonder son action en résiliation sur l'actuel article 1224 du Code civil<sup>2</sup>.

A ces phénomènes - omniprésents en droit des contrats spéciaux - s'en ajoute un plus insolite : une certaine logique autoréférentielle du droit rural. Là où le droit civil aurait logiquement vocation à revenir, il est parfois boudé par une jurisprudence qui préfère combler les lacunes du statut, par le statut lui-même ! Un exemple est fourni par un arrêt de la Cour de cassation du 11 mars 2014 relatif au prix du fermage : il déclare que quand l'activité du preneur n'est pas visée par l'arrêté préfectoral fixant les minima et

maxima encadrant les loyers, la valeur locative des biens doit être fixée en fonction des usages et de la fourchette administrative applicable dans les départements voisins<sup>3</sup>. Ainsi, au lieu d'être interprétée de façon restrictive, la règle spéciale acquiert valeur de modèle de substitution au droit commun.

**4. Modèle réduit.** Ces réflexions débouchent sur un second constat ; celui que le droit spécial du fermage, à force de se consolider, prend des allures de droit commun. C'était déjà écrit au chapitre 1<sup>er</sup> du Livre IV sur les baux ruraux, intitulé « régime de droit commun »<sup>4</sup> ! Voilà mise en lumière l'ambiguïté de la notion de droit commun, qui est toujours relative à telle ou telle matière : elle dépend du niveau d'analyse auquel on se place. Il existe ainsi un droit commun des baux ruraux, un droit commun des baux à long terme... Le législateur se place dans cette perspective quand il exclut l'application du statut du fermage aux locations de biens agricoles « conclues en applications de dispositions législatives particulières » (C. rur., art. L. 411-2).

L'impression est corroborée par la pratique. Pour ceux – avocats, conseillers – qui le labourent quotidiennement, le statut du fermage est leur *jus commune* (comme disaient les romains), c'est-à-dire le droit applicable à un territoire et à des acteurs déterminés. Les règles du Code civil, pour leur part, ne s'appliquent qu'exceptionnellement au régime du bail

<sup>2</sup> Cass. soc. 15 déc. 1960, n° 59-10.726 : Bull. civ. IV, n° 1188 ; CA, Dijon, 4 févr. 1997, BICC 1997, n° 1048.

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mars 2014, n° 13-10.685 : *JCP* G 2014, 648, note F. Roussel. V. aussi qu'à défaut d'arrêté préfectoral fixant la superficie minimale d'application du statut, toutes les parcelles agricoles d'un département étaient censées être louées selon les règles de ce statut : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 juill. 1970, n° 69-10.960 : Bull. civ. III, n° 458.

<sup>4</sup> Parlant d'un « droit commun des baux ruraux » : R. Savatier, *Les baux ruraux*, Dalloz-Defrénois, 1973, p. 6.

rural. Devenues abstraites et lointaines, elles sont autant méconnues que redoutées.

**5. Voyage en hérésie.** Le mot hérésie vient du grec *airésis* qui signifie : choix, recherche. « Etymologiquement parlant, un hérétique c'est un chercheur, chercheur de vérité en l'occurrence »<sup>5</sup>. Qu'il nous soit donc pardonné de lire, à l'envers de ce qui est habituellement écrit, les incidences du droit civil sur le statut du fermage. L'analyse tient en deux thèses – hérétiques à souhait – qu'on se propose de soutenir. Première proposition : le droit commun (civil) se présente comme supplétif du statut du fermage, en ce qu'il vient combler ses inévitables lacunes (I). Seconde proposition : le droit commun est à l'origine de dérogations au droit spécial, au sens où il perturbe plus ou moins volontairement son application (II).

### I. Le droit commun supplétif

**6. Combinaison gagnante.** Malgré son raffinement extrême, le statut des baux ruraux ne peut tout dire et tout prévoir. Ce septuagénaire demeure un incapable majeur dépendant, pour sa réalisation, de l'assistance du droit commun. Loin de toujours s'affronter, les deux ordres normatifs sont donc la majeure partie du temps complémentaires<sup>6</sup>. Ainsi en matière de baux ruraux, refont en permanence surface, tant le droit du bail (A) que le droit des contrats (B).

### A. Droit du bail

**7. Louage de choses.** C'est un truisme : le bail rural est d'abord un bail. Lorvellec allait même jusqu'à écrire qu'il ne formait pas une catégorie particulière de louage de

choses<sup>7</sup>. Il est, dira-t-on, dans la nature du droit commun du bail de compléter le droit du fermage.

**8. Renvoi au droit du bail.** La fonction complétive du droit du bail peut d'abord être organisée par le Code rural lui-même. Par des renvois au Code civil, le législateur entend conférer un statut impératif à des textes qui, en principe, ne sont qu'indicatifs. Par exemple, dans l'hypothèse de la vente du bien loué, le Code rural prend soin de compléter les dispositions relatives au droit de préemption par celles de l'article 1743 du Code civil (C. rur., art. L. 411-7), lequel interdit d'expulser le fermier détenteur d'un bail authentique ou ayant date certaine. Autre illustration, l'article L. 415-8 du Code rural renvoie à l'article 1719, 4<sup>o</sup> du Code civil s'agissant de la manière dont la commission consultative des baux ruraux détermine l'étendue des obligations du bailleur quant à la permanence et la qualité des plantations ; l'intérêt est de réputer non-écrite toute clause contraire du bail (C. rur., art. L. 415-12)<sup>8</sup>.

Il faut aussi se souvenir que le Code civil abrite des règles particulières aux baux à ferme que le Code rural pointe pour les rendre incontournables. C'est le cas de l'obligation d'engranger dans les lieux (C. rur., art. L. 411-27 renvoyant à 1767 du Code civil) ; de l'obligation d'avertir le propriétaire des usurpations commises sur le fonds (art. L. 411-26 renvoyant à 1768 du Code civil) ; ou encore des modalités de la remise de loyer en cas de destruction de la récolte par cas fortuit (art. L. 411-24

<sup>5</sup> J. Lacarrière, Sourates, Fayard, 2005, p. 27.

<sup>6</sup> P. Ourliac et M. de Juglart, *Fermage et métayage*, 2<sup>ème</sup> éd., n° 73.

<sup>7</sup> L. Lorvellec, *Y-a-t-il une spécificité des contrats ruraux ?*, in *Ecrits de droit rural et agroalimentaire*, Dalloz, 2002, p. 129 et s.

<sup>8</sup> S'agissant de « l'obligation pour le preneur de procéder au remplacement des pieds manquants et de faire toutes plantations et replantations qui s'avèreraient nécessaires au cours du bail » (Cass. 3e civ., 24 juin 1998 : Bull. civ. 1998, III, n° 132 ; JCP N 1998, p. 1593, obs. J.-P. Moreau).

renvoyant à 1769 à 1773 du Code civil). Ces dispositions sont cependant faussement civiles, car réservées aux baux à ferme. De sorte qu'on pourrait les arracher au Code de 1804 pour les planter directement dans le Code rural, et ainsi faire l'économie d'inutiles navigations en solitaire.

**9. Nature locative.** Même si aucun texte ne le dit, les locations agricoles obéissent aux règles communes à tous les baux. Cela commence par les principes gouvernant leur formation. A cet égard, la nécessité d'un accord des parties sur le prix de la jouissance a pu faire débat entre les auteurs<sup>9</sup>. La jurisprudence a tranché : le bail ne naît que si les parties ont convenu d'un prix, déterminé<sup>10</sup> ou déterminable<sup>11</sup>. La durée est un autre élément constitutif du louage. Selon l'article 1709 du Code civil, elle ne doit pas complètement dépendre de la volonté d'une partie, au risque que le bail soit condamné pour perpétuité<sup>12</sup>. En revanche, la perfection du louage ne suppose pas de s'accorder sur sa date d'effet, les juges qui prétendent le contraire ajoutant à la loi une condition qu'elle n'édicte pas<sup>13</sup>.

D'autres règles communes aux « baux des maisons et des biens ruraux » régissent le bail à ferme. Ainsi l'article 1719 du Code civil met à la charge du bailleur, « par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière », certaines obligations : celle de délivrer la

chose louée ; d'entretenir cette chose en état de servir ; d'en faire jouir paisiblement le preneur ; et d'assurer la permanence et la qualité des plantations. Un bailleur rural doit à l'évidence s'y plier<sup>14</sup>. Nul doute encore que s'étende au fermage l'article 1742 du Code civil, qui dispose que le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Plus délicat est de savoir si ces règles du droit commun du bail sont ou non impératives. Par exemple, l'article 1720 du Code civil obligeant le bailleur à délivrer la chose en bon état de réparations s'impose-t-il absolument aux parties ? Pour la jurisprudence, y compris « ruraliste »<sup>15</sup>, la disposition n'est pas d'ordre public, si bien que le locataire peut très bien accepter de prendre les lieux en l'état. La même réponse est donnée pour la garantie des vices cachés à laquelle est tenu le bailleur en vertu de l'article 1721 du Code civil : la jurisprudence admet que les parties puissent l'exclure ou la limiter par une clause<sup>16</sup>. A l'inverse, d'autres effets du bail, considérés comme essentiels, ne peuvent être rayés d'un trait de plume. C'est le cas de la garantie par le bailleur de son fait personnel ; elle est, quel que soit le type de location, irréductible conventionnellement<sup>17</sup>.

## B. Le droit des contrats

---

<sup>14</sup> Sur l'obligation de délivrance : J.-P. Moreau et M. Reverchon-Billot, J.-Cl. Baux ruraux, Fasc. 330, n° 15. Sur le respect de la garantie du fait personnel : Cass. 3e civ., 24 juin 1971 : RD rur. 1971, p. 214 ; Cass. 3e civ., 20 févr. 2008, n° 07-10.447 : RD rur. 2008, comm. 47, obs. S. Crevel.

<sup>15</sup> Est valable la stipulation selon laquelle le preneur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent : Cass. soc., 11 oct. 1962 : Gaz. Pal. 1962, 2, p. 311 ; implicitement, Cass. 3e civ., 17 juin 1987 : JCP N 1987, II, p. 233, obs. J.-P. Moreau.

<sup>16</sup> Cass. soc., 5 févr. 1953 : Bull. civ. 1953, IV, n° 118.

<sup>17</sup> V. cependant, CA Nancy, 3 déc. 2009 : JurisData n° 2009-020092 : RD rur. 2010, comm. 74, obs. S. Crevel.

---

<sup>9</sup> R. Savatier, Les baux ruraux, op. cit., n° 47 ; J. Mégret, Droit agraire, T. 2, Litec, 1973, n° 452.

<sup>10</sup> Cass. 3e civ., 20 juin 1969 : Bull. civ. III, n° 511 ; Cass. 3e civ., 7 mai 1974 : Bull. civ. III, n° 182.

<sup>11</sup> Cass. 3e civ., 4 avr. 2011, n° 10-14.318 : RD rur. 2011, comm. 88, obs. S. Crevel. V. toutefois, la modification possible de cette solution en vertu du nouvel article 1165 du Code civil, v. infra n° 19.

<sup>12</sup> Nullité du bail : Cass. 3e civ., 27 mai 1998, n° 96-15774.

<sup>13</sup> Cassation pour violation des articles 1709 et 1719 du Code civil, ainsi que de l'article L. 411-1 du Code rural (Cass. 3e civ., 28 oct. 2009, n° 08-20.224).

**10. Antispécisme.** Rural ou pas, le bail est une espèce appartenant à un genre, le contrat. Contrairement aux idées reçues, les règles générales à toutes les conventions ne sont pas nécessairement oblitérées par le statut du fermage<sup>18</sup>. Il s'appuie même largement sur elles, qu'il s'agisse des conditions de formation du bail ou de celles relatives à son exécution.

**11. Conditions générales de formation du bail.** Le statut du fermage contient peu de règles spécifiques à la conclusion du bail rural. A part l'exigence – toute relative – de l'écrit et d'un état des lieux formulée à l'article L. 411-4, et la subordination de la validité du bail à l'éventuelle obtention d'une autorisation administrative d'exploiter (C. rur., art. L. 331-6), le Code rural ne dit à peu près rien de la manière dont se scelle ce type de louage. Force est alors de se vouer complètement au droit civil pour déterminer les conditions de validité dudit bail. On saisira l'occasion pour signaler au lecteur les principaux changements issus de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 réformant le droit des obligations.

Le consentement de chacune des parties au bail demeure un point cardinal : il permet aux juges de faire la chasse aux baux fictifs<sup>19</sup>, ainsi que de vérifier, en cas de litige, que la volonté exprimée a été libre et éclairée. La conclusion d'un bail rural est aussi tributaire de la capacité et des pouvoirs des parties sur les biens donnés en jouissance. On sait maintenant, depuis le décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008, que les baux ruraux font partie des actes de

disposition et doivent en suivre le régime : qu'il porte sur un bien appartenant à un incapable<sup>20</sup>, à la communauté des époux<sup>21</sup>, ou un bien affecté d'un démembrement de propriété, le bail doit être autorisé par les personnes ayant pouvoir sur l'immeuble qu'il s'agit de grever, à peine de nullité de l'acte.

Le régime de la nullité a évolué avec la réforme du droit des contrats. Désormais l'anéantissement du bail peut être réclamé en justice ou constaté d'un commun accord (C. civ., art. 1178). Lorsque la nullité est relative<sup>22</sup>, elle peut être couverte par celui qui a qualité à la demander au moyen d'un acte de confirmation (C. civ., art. 1182). Surtout, l'ordonnance a créé une action dite « interpellatoire » visant à purger le contrat de ses vices. Ainsi, l'une des parties peut demander par écrit à celle qui pourrait agir en nullité, soit de confirmer le contrat, soit de saisir le juge dans les six mois à peine forclusion (C. civ., art. 1183). Le mécanisme pourrait-il alors s'appliquer aux actions en nullité appartenant à des tiers au contrat, comme l'époux ou le nu-propriétaire qui n'a pas concouru à la formation du bail (C. civ., art. 595)? L'esprit du texte le commanderait, mais sa lettre semble y faire obstacle quand elle vise l'interpellation d'une autre partie au contrat.

Le statut du fermage s'inspire aussi régulièrement des dispositions civiles autrefois relatives à l'objet ou à la cause des obligations<sup>23</sup>, et aujourd'hui placées sous la

<sup>18</sup> V. le renvoi exprès à la nature de l'offre de vente à propos de la notification de la vente au preneur titulaire d'un droit de préemption (C. rur., art. L. 412-8).

<sup>19</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 févr. 1996 : RD rur. 1996, notez bien, p. 35.

<sup>20</sup> C. civ., art. 504 et 505.

<sup>21</sup> Dès lors que la location porte sur un bien relevant de la communauté, les époux ne peuvent l'un sans l'autre donner à bail rural le bien à exploiter (C. civ., art. 1424).

<sup>22</sup> Ce qui est le cas lorsqu'elle vient sanctionner un défaut de pouvoir ou de capacité (C. civ., art. 595 et 1427).

<sup>23</sup> Cause illicite : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>re</sup> mars 2005, n° 02-16280. *Adde*, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 sept. 2001, n° 99-20.749 : RD rur. 2001, p. 512, obs. B. Grimonprez.

bannière du « contenu du contrat » (C. civ., art. 1162 à 1171). A cet égard, le nouvel article 1162 interdit que le contrat déroge à l'ordre public, par ses stipulations ou son but, que ce dernier ait été ou non connu de toutes les parties. Ce fondement permet notamment de compléter l'article L. 412-12 du Code rural quant à la sanction de certaines fraudes au droit de préemption du fermier. Chaque fois en effet que l'acte litigieux n'entre pas formellement dans le domaine du droit de préemption (faux échanges, donations déguisées...), le texte spécial ne peut l'atteindre<sup>24</sup>. Seul le texte général proscrivant les contrats conclus dans un but illicite - ou le principe selon lequel « la fraude corrompt tout » - permet en l'occurrence de faire respecter les prérogatives légales du locataire rural.

**12. Conditions générales d'exécution du bail.** Sur le terrain des effets du contrat, le droit commun supplée les carences des règles spéciales du statut. Les sanctions de l'inexécution contractuelle (C. civ., art. 1217) sont ainsi à combiner avec les « remèdes » administrés par l'ordre public agricole. L'action résolutoire du Code civil est évidemment fermée au bailleur en raison de dispositions spécifiques (C. rur., art. L. 411-31) ; mais elle reste ouverte au preneur qui souhaite résoudre le contrat aux torts du propriétaire<sup>25</sup>. Récemment consacrée par l'ordonnance du 10 février 2016 (C. civ., art. 1219), l'exception d'inexécution joue en matière de bail rural, en tant que contrat synallagmatique. La Cour de cassation l'avait déjà admise pour le locataire qui se voit réclamer des arriérés de fermages par un propriétaire qui n'a pas effectué les grosses réparations afférentes aux

bâtiments<sup>26</sup>. L'inexécution devant toutefois être suffisamment grave (C. civ., art. 1219), le fermier ne peut retenir sa prestation que si sa jouissance est effectivement troublée. Toutefois par le statut du fermage, l'exécution forcée en nature des obligations locatives reste également possible. Lorsque des infractions au contenu du bail ont été commises, que ce soit par le preneur<sup>27</sup>, ou par le bailleur<sup>28</sup>, le créancier peut demander au juge de forcer le contrevenant à remettre le bien en l'état.

**13. Sens des responsabilités.** Plus généralement, le droit de la responsabilité civile vient s'adosser au droit des baux ruraux pour en garantir l'efficacité. Ainsi la plupart des sanctions prévues par le statut du fermage sont cumulables avec l'obtention de dommages et intérêts. Certaines dispositions du Code rural en appellent expressément au jeu de la responsabilité contractuelle. Par exemple, l'article L. 411-31, II dispose qu'en cas de cession prohibée du bail, « le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail ». La jurisprudence admet aussi largement son application, au soutien des règles spéciales, pour sanctionner la défaillance du preneur quant à l'exécution des réparations locatives<sup>29</sup>, ou pour accompagner la résiliation du bail<sup>30</sup>. La responsabilité délictuelle conserve aussi sa fonction

<sup>24</sup> Dans la mesure où le bailleur n'a pas à proprement parler failli à ses obligations.

<sup>25</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 avr. 1987, n° 84-17.021 : Bull. civ. III, n° 93.

<sup>26</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 févr. 1970 : Bull. civ. 1970, III, n° 97 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 1995, n° 93-18.469.

<sup>27</sup> Qui ne respecte pas la destination du bien convenue ou en fait un usage qui y porte atteinte (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 nov. 1998 : RD rur. 1998, p. 562 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 sept. 2013, n° 12-15425).

<sup>28</sup> Démolition des ouvrages édifiés par le propriétaire sur le fonds loué (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 févr. 2008, n° 07-10.447).

<sup>29</sup> Cass. soc., 13 déc. 1956 : Rev. fermages 1957, p. 128.

<sup>30</sup> Cass. soc., 27 oct. 1955 : JCP G 1956, II, 9083 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 oct. 1985 : JCP N 1986, II, p. 213, n° 17, obs. J.-P. Moreau.

régulatrice des comportements. Dans les hypothèses de fraude au droit de préemption du preneur recensées à l'article L. 412-10, la doctrine estime que le fermier, en sus de l'action en nullité, peut prétendre à une réparation pécuniaire<sup>31</sup>.

**14. Sens du devoir.** Dans le même esprit, la consécration d'un devoir général de loyauté peut servir à aiguïser certains outils du statut. On songe à cette jurisprudence disant « qu'une information loyale du preneur exigeait que le notaire mentionnât dans le courrier de notification les éléments d'information mettant ce preneur en mesure d'exercer utilement son droit de préemption »<sup>32</sup> ; d'où l'obligation notamment d'indiquer le montant de la commission que l'acquéreur est tenu de verser à l'agent immobilier<sup>33</sup>.

L'ensemble de ces réflexions atteste de la fonction complétive du droit commun, qui permet de cimenter l'édifice statutaire, mais aussi de préserver la nature profonde du bail rural. Moins convenue, notre autre idée est que le droit commun, par son intrusion permanente dans le statut du fermage, finit par déroger à ses prévisions.

## II. Le droit commun dérogatoire

**15. *Generalia specialibus derogant.*** Le droit commun, quand il ne s'efface pas, déjoue parfois l'application du droit spécial, en l'occurrence des baux ruraux. Les dérogations observables appartiennent à deux registres différents. Les unes sont littéralement subies par les parties (A) : elles découlent des droits fondamentaux de la « personne contractante ». Les autres sont choisies par les partenaires (B), lorsque

retrouvant leur liberté, ils parviennent à s'évader du statut carcéral du fermage.

### A. Les dérogations subies

#### 16. Droits fondamentaux du contrat.

Il est en matière contractuelle des règles si cruciales qu'on ne les négocie pas<sup>34</sup>. Intangibles, ces droits fondamentaux du contrat arrivent à semer le désordre dans le droit rural. Plusieurs formes d'entorses au régime du bail rural se sont déjà illustrées dans la jurisprudence de la troisième chambre civile de la Cour de cassation<sup>35</sup>. Les solutions prétoriennes sont empreintes, à la fois, d'orthodoxie juridique et de volonté d'amender le droit spécial.

**17. Religion orthodoxe.** En matière de cession de bail, la Cour de cassation n'a jamais voulu passer outre les formalités d'opposabilité prescrites par l'ancien article 1690 du Code civil, et ce malgré les graves inconvénients pratiques de cette position. Pour que la transmission du bail (aux descendants généralement) fût pleinement opposable au bailleur, les juges réclamaient qu'elle lui ait été signifiée ou qu'il l'ait acceptée dans un acte authentique<sup>36</sup>. La réforme du droit des contrats rend heureusement caduques ces décisions en simplifiant le régime de la cession de créance et de contrat. Désormais plus aucune formalité ne semble à accomplir vis-à-vis du bailleur lorsqu'il a autorisé la cession du titre au moment où le preneur la lui demande (C. civ., art. 1216)<sup>37</sup>.

<sup>31</sup> R. Savatier, op. cit, n° 202.

<sup>32</sup> Cass. 3e civ., 23 mai 2012, n° 10-20.170 : RD rur. 2012, comm. 56, note S. Crevel.

<sup>33</sup> Cass. 3e civ., 24 juin 2015, n° 14-18.684.

<sup>34</sup> C. Pérès, Règles impératives et supplétives dans le nouveau droit des contrats, JCP G 2016, 454.

<sup>35</sup> S. Crevel, obs. RD rur. 2016, comm. 68.

<sup>36</sup> Y compris dans l'hypothèse où, la cession ayant été autorisée en justice, le jugement a été notifié au bailleur : Cass. 3e civ., 9 avr. 2014, n° 13-10.945.

<sup>37</sup> Il n'y a que si l'accord du bailleur a été donné par avance, dans le bail par exemple, que la cession doit lui être notifiée ou qu'il doit en prendre acte afin qu'elle lui soit opposable (C. civ., art. 1216).

**18. Amendements honorables.** A d'autres occasions, la jurisprudence instrumentalise clairement le droit commun, pour doser l'application du statut du fermage. Les solutions rendues à propos de la résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages sont à cet égard emblématiques. En décidant que les motifs de la résiliation doivent s'apprécier au jour de la demande en justice, les juges empêchent le bailleur de se prévaloir d'un paiement tardif pour rompre la relation<sup>38</sup>. En effet, contrairement à l'énoncé de l'article L. 411-31, I, 1<sup>o</sup> du Code rural, le preneur qui ne s'est pas acquitté de son fermage à l'expiration du délai légal de trois mois consécutif à la double mise en demeure conserve la possibilité de régulariser sa situation, jusqu'à la saisine du tribunal par le propriétaire.

L'utilisation du mécanisme de la force majeure pour exonérer le fermier d'actes proscrits par la loi<sup>39</sup> est du même acabit ; elle remet en cause l'automatisme de la résiliation pour cession ou sous-location prohibée du bail (C. rur., art. L. 411-31, II)<sup>40</sup>. On a un sentiment analogue lorsque les juges du droit, tout récemment, admettent l'existence d'une « novation de bail » par changement de locataire. Cette figure théorique paraît bien peu compatible avec l'interdiction de la transmission du bail formulée par le Code rural (C. rur., art. L. 411-35)<sup>41</sup>.

Le recours enfin à des standards, tels la bonne foi ou le devoir de loyauté, compte parmi ces entreprises « civilisatrices » d'un statut jugé souvent trop rustre. C'est le cas lorsque la Cour de cassation déchoit le

bailleur de son droit d'agir en résiliation du bail pour défaut de paiement du fermage, au motif qu'il a manqué de loyauté envers son locataire<sup>42</sup>.

**19. Choc de « civilisation ».** L'onde de choc de la réforme du droit commun des contrats devrait amplifier les perturbations du régime des baux ruraux. Outre que les conventions doivent désormais se conclure de bonne foi (C. civ., art. 1104), leur genèse s'enorgueillit d'un devoir général d'information, réputé d'ordre public (C. civ., art. 1112-1). Cette directive précontractuelle était déjà dégagée par la jurisprudence<sup>43</sup>. Sa codification lui confère une visibilité nouvelle, jusque dans les campagnes. Ainsi, le bailleur rural qui détiendrait une information en lien avec l'objet du contrat (rendement du fonds, environnement particulier...) devrait la révéler au locataire, dans la mesure où il l'ignore légitimement et ne s'engagerait pas aux mêmes conditions s'il en avait connaissance. On peut penser que le devoir vaut tout autant pour les fermiers, arrivés aux portes du renouvellement ; eux aussi sont théoriquement tenus de dire ce qu'ils savent au moment où un nouveau bail est sur le point de remplacer l'ancien.

L'attention mérite encore d'être attirée sur le nouvel article 1165 du Code civil. Celui-ci prévoit, dans les contrats de prestation de service, la possibilité pour le créancier du prix d'en fixer unilatéralement le montant, à charge pour lui de le motiver en cas de contestation. Le louage de chose semble relever de cette catégorie générique<sup>44</sup> ; avec cette conséquence que

<sup>38</sup> Cass. 3e civ., 30 janv. 2002 : Bull. civ. 2002, III, n° 23 ; JCP N 2002, n° 24, 1362, obs. B. Grimonprez ; Cass. 3e civ., 29 juin 2011, n° 09-70.894.

<sup>39</sup> Cass. 3e civ., 22 janv. 2014, n°12-28-246 : RD rur. 2014, comm. 39, obs. S. Crevel.

<sup>40</sup> S. Crevel, obs. préc.

<sup>41</sup> Cass. 3e civ., 3 déc. 2015, n° 14-24.471 : RD rur. 2016, comm. 68, obs. S. Crevel.

<sup>42</sup> Cass. 3e civ., 18 sept. 2013, n° 12-21.293 : RD rur. 2013, comm. 161, obs. S. Crevel.

<sup>43</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 24 nov. 1976, n° 74-12.352 : Bull. civ. I, n° 370 ; Civ. 3e, 30 juin 1992, n° 90-19.093.

<sup>44</sup> F. Labarthe, La fixation unilatérale du prix dans les contrats cadre et prestations de service - Regards interrogatifs sur les articles 1164 et 1165 du Code civil, JCP éd. G 2016, 642.

des baux ruraux pourraient valablement voir le jour, alors même que les deux parties ne sont pas tombées d'accord sur le montant du fermage<sup>45</sup>.

**20. Abus contractuels.** La généralisation des clauses abusives (C. civ., art. 1171) atteindra-t-elle les baux ruraux, pour la portion congrue qui n'est pas d'ordre public ? L'hypothèse est loin d'être saugrenue. Elle pourrait se poser pour certaines clauses déséquilibrantes : la clause accordant au bailleur un droit de visite sur les lieux loués, les clauses de non-garanties (de contenance, de vice caché), ou encore celles relatives aux réparations (dispensant par exemple le bailleur de remettre le bien en l'état ou de l'entretenir). La réforme du droit des obligations a ceci de remarquable qu'elle scinde désormais l'univers contractuel en deux mondes : celui des contrats de gré à gré, où la liberté contractuelle peut se déployer presque sans limite ; et celui des contrats d'adhésion, où cette liberté évolue sous surveillance judiciaire.

Le problème relativement au bail rural est qu'il faudrait le faire entrer dans la catégorie des contrats d'adhésion, reconnaissables en ce que leurs « conditions générales » ont été fixées à l'avance par l'une des parties (C. civ., art., 1110, al. 2). On serait cependant tenté de dire que, parce que le statut interdit de discuter la majeure partie du contenu du contrat, il n'existe pas de bail rural négocié, ni *a contrario* d'adhésion ! Ses conditions générales ne sont pas vraiment imposées par l'une des parties, puisqu'elles résultent de

---

<sup>45</sup> Aucun texte n'affirme en effet expressément que l'accord sur le prix conditionne la validité du bail. V. F. Collart-Dutilleul et P. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, 10<sup>e</sup> éd., 2015, n° 464 : selon lesquels « le code civil ne comporte pas de dispositions particulières sur le loyer. Son montant doit cependant être déterminé ou déterminable, conformément au droit commun ».

l'autorité de la loi<sup>46</sup> ! La jurisprudence osera-t-elle alors voir dans certains modèles de baux façonnés à l'avantage de la partie forte des contrats d'adhésion<sup>47</sup> ? On peut en douter.

**21. Sanctions de l'inexécution.** Le nouveau droit de l'exécution du contrat risque d'abolir certaines solutions traditionnelles en matière de baux. Que l'on prenne l'exécution forcée en nature des obligations contractuelles : cette sanction fondamentale se trouve désormais paralysée lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier (C. civ., art. 1221). La règle pourrait potentiellement compromettre le droit du bailleur d'exiger que le preneur effectue les réparations locatives (C. rur., art. L. 415-4), ou qu'il démolisse les ouvrages irrégulièrement bâtis sur le fonds loué<sup>48</sup>. Il suffit que le coût des opérations soit exagérément élevé au regard des avantages qu'en retirerait le propriétaire pour que ce dernier doive se contenter d'une somme d'argent. On remarquera aussi l'extrapolation à tous les contrats - donc aux baux - de la sanction de la réduction du prix (C. civ., art. 1223). Résultat, demain un locataire, confronté à l'absence des grosses réparations de la part de son bailleur (remplacement des plantations par ex.), pourra décider de notifier qu'il ne s'acquittera que d'une partie des fermages dont il est redevable.

## B. Les dérogations choisies

**22. Autonomie de la volonté.** L'éviction du droit spécial par le droit commun peut encore procéder de la volonté des parties, lorsque les textes ou la jurisprudence lui lâchent un peu la bride. D'une part, le

---

<sup>46</sup> J.-B. Seube, RDC 2016/2, p. 253.

<sup>47</sup> V. en ce sens pour un bail d'habitation : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2015, n° 14-25523.

<sup>48</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 déc. 1991, n° 90-18.683.

reliquat de liberté contractuelle permet aux partenaires de sortir de la voie toute tracée par le statut du fermage. D'autre part, certains concours de règles offrent exceptionnellement aux parties la faculté d'opter pour celle de leur choix.

### 23. Souffle de la liberté contractuelle.

En dépit du caractère d'ordre public des dispositions sur les baux ruraux (C. rur., art. L. 415-12), des îlots de liberté subsistent dans lesquels les contractants peuvent choisir de retourner au droit commun. Cette volonté se glisse dans les interstices du statut. Par exemple, les contractants ont toujours la possibilité de s'entendre pour résilier amiablement le bail<sup>49</sup>, et pour prévoir, dans leur accord de rupture, l'indemnisation du locataire quittant volontairement les lieux<sup>50</sup>. De même, parce qu'ils ne relèvent pas du régime légal des améliorations (C. rur., art. L. 411-69), les frais d'entretien du fonds loué par le preneur peuvent donner lieu à remboursement sur le fondement du droit commun<sup>51</sup>, selon des modalités que les parties peuvent régler conventionnellement<sup>52</sup>.

Le principe de la renonciation aux droits acquis fournit d'autres chances de déroger au statut des baux ruraux<sup>53</sup>. Ce fondement autorise notamment le preneur à renoncer au bénéfice de l'indemnité pour amélioration du fonds à laquelle il peut prétendre. Il suffit que la renonciation intervienne une fois le droit né et acquis<sup>54</sup>,

<sup>49</sup> R. Savatier, op. cit., n° 259.

<sup>50</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 déc. 2009, n° 08-18.559 : Bull. civ. III, n° 272.

<sup>51</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 sept. 2011, n° 10-14933 : Bull. Civ. III, n° 156.

<sup>52</sup> Les parties au bail peuvent également fixer l'existence d'une indemnisation, là où le statut ne l'instaure pas (v. C. rur., art. L. 411-29).

<sup>53</sup> S'agissant du droit au renouvellement du bail : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2007, n° 06-15263 : Bull. III, n° 94.

<sup>54</sup> Cass. soc., 3 mai 1967 : Bull. civ. 1967, IV, n° 358.

ce qui, selon la doctrine autorisée, correspond au moment de l'achèvement des travaux<sup>55</sup>. Il est partant licite d'organiser le règlement anticipé de l'indemnité de sortie de ferme, en convenant au besoin de ses modalités de calcul<sup>56</sup>.

La Cour de cassation se laisse même parfois emporter par son tropisme « contractuel ». Ainsi dans cet arrêt, où elle valide la clause d'un bail instaurant un délai minimal de congé de vingt-quatre mois, au lieu des dix-huit mois statutaires (C. rur., L. 411-47)<sup>57</sup>.

**24. Concours d'actions.** L'autre situation est celle où existe un concours entre les règles générales et spéciales. Celui-ci ne se solde pas toujours par l'exclusion du droit commun. La logique voudrait au contraire que les règles se cumulent, ou du moins qu'une option soit offerte aux contractants quant à celle choisie<sup>58</sup>.

La question s'est directement posée à propos des articles 1766 du Code civil (auquel renvoie l'article L. 411-27) et L. 411-31 du Code rural<sup>59</sup>, tous deux relatifs à la résiliation du bail rural pour manquement grave du preneur à ses obligations contractuelles. La jurisprudence refusait traditionnellement l'application conjointe

<sup>55</sup> J.-P. Moreau, J.-Cl. Baux ruraux, Fasc. 270, n° 19. V. Cass. soc., 1<sup>er</sup> juin 1961 : Bull. civ. 1961, IV, n° 587 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 février 1990, n° 88-13622 : Bull. III, n° 55.

<sup>56</sup> F. Roussel, « L'organisation de l'indemnisation du preneur sortant », Rép. Defrénois 15 nov. 2015, n° 21, p. 1135. Par ex., possibilité de fixer forfaitairement dans le bail l'indemnité dans le cas d'une remise en état d'un fonds inculte (C. rur., art. L. 411-77). *Adde*, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mai 2015, n° 13-23.123 : obligation de respecter, au nom de la force obligatoire des contrats, une clause fixant les modalités d'évaluation de l'indemnité de sortie de ferme.

<sup>57</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2014, n° 13-25.934 : RD rur. 2015, comm. 25, note S. Crevel.

<sup>58</sup> C. Goldie-Genicon, Droit commun et droit spécial, RDA, févr. 2013, p. 29, n° 15.

<sup>59</sup> Lequel réserve expressément l'application de « dispositions législatives particulières ».

des deux dispositions dans la mesure où elle exigeait, conformément à l'article L. 411-31, que la résiliation se fonde sur des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds<sup>60</sup>. Un arrêt a cependant ressuscité l'autonomie de l'article 1766 dans une hypothèse spécifique : quand le locataire emploie la chose louée à un autre usage que celui convenu au contrat (création d'une entreprise commerciale par ex.)<sup>61</sup>. En l'occurrence, le bailleur a le choix de se fonder directement sur l'article L. 411-27 (autrement dit 1766 du Code civil) pour anéantir le bail, sans avoir à démontrer la nocivité pour le fonds du changement de destination du bien. Dans ce cas précis, l'option se trouve ouverte. Sûrement parce qu'elles ne régissent pas des situations analogues, et qu'elles ne sont donc pas antinomiques, les deux règles (commune et spéciale) peuvent coexister, même si c'est au détriment du cadre forgé par le statut du fermage.

---

<sup>60</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juin 1969 : Bull. Civ. III, n° 457.

<sup>61</sup> Cass. 14 nov. 2007, n° 07-10.776 : Bull. civ. III, n° 208 ; RD rur. 2008, n° 2, obs. S. Crevel.