



HAL
open science

Petite théorie des copreneurs à bail rural

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez. Petite théorie des copreneurs à bail rural. Répertoire du notariat Defrénois, 2015, novembre 2015, p. 1113. hal-01569778v1

HAL Id: hal-01569778

<https://hal.science/hal-01569778v1>

Submitted on 27 Jul 2017 (v1), last revised 14 Dec 2017 (v2)

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.

Petite théorie des copreneurs à bail rural

Benoît Grimonprez
Professeur des universités

La coprise à bail génère des difficultés pratiques inextricables face auxquelles la théorie reste déficiente. Comment déterminer, pendant le cours du bail, les prérogatives dont chaque copreneur est investi, la manière dont elles s'exercent (individuellement ou collectivement ?), et le poids des charges qui pèse sur chacun ? Comment analyser encore, du point de vue du statut du fermage, la démission d'un des colocataires, par suite d'un changement d'activité professionnelle ou d'une séparation ?

Si l'indivisibilité qui caractérise le bail rural fournit la clé de la plupart des solutions, la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 a rendu la jouissance divisible lorsque l'un des copreneurs cesse de participer à l'exploitation.

« Etre en couple, c'est ne faire qu'un. Oui, mais lequel ? ».

O. Wilde

1. Coexploitation et coprise à bail. Prendre ensemble à bail est l'une des formes que peut revêtir la coexploitation en agriculture. La coexploitation est la situation de fait dans laquelle plusieurs personnes exercent, sur un pied d'égalité et dans une même entreprise, l'activité agricole¹. La colocation peut être sa traduction en droit : quand la conclusion d'un bail va « enfermer » plusieurs exploitants. Les deux notions appartiennent donc à des registres différents – l'un factuel, l'autre juridique - qui tantôt coïncident, tantôt ne coïncident pas. Leurs rapports peuvent s'exprimer à travers deux idées liminaires.

2. La coexploitation ne présume pas la colocation. Premièrement, la coexploitation n'implique pas toujours la coprise à bail. La direction commune d'une exploitation agricole ne se fait pas systématiquement en qualité de copreneurs. Ainsi, l'épouse du fermier ne se voit pas *ipso facto* conférer la cotitularité du bail parce qu'elle participe régulièrement aux travaux agricoles (arg. CRPM, art. L. 411-68)². Le bail rural ne tombe jamais en communauté et demeure propre à l'époux qui l'a conclu³. Il convient donc, pour devenir partie au bail à ferme, d'entrer formellement dans le cercle contractuel, ce qui nécessite en principe l'accord de tous les intéressés : bailleur et preneurs au pluriel.

L'affirmation mérite néanmoins d'être relativisée, étant donnée la porosité qui existe entre situation de fait et de droit, surtout dans le giron familial. Ainsi la loi autorise l'association au bail, en qualité de copreneurs, de certains proches du fermier (conjoint, partenaire « pacsé », descendant majeur). Prévue par l'article L. 411-35 alinéa 2 du Code rural, la faveur suppose l'agrément du bailleur – ou à défaut l'autorisation du tribunal paritaire -, et aussi que le nouveau membre participe déjà à l'exploitation⁴. Au regard de la pratique judiciaire, cette adjonction de locataire semble facilement admise : elle peut même être tacite dès lors que les circonstances attestent la volonté des coexploitants de cultiver ensemble les biens loués⁵.

Dans le cadre des baux verbaux également, la coprise à bail est vue comme un prolongement du mariage. A lire la plupart des contrats types départementaux, le bail est automatiquement conclu au nom de monsieur et madame (ou monsieur et monsieur, ou madame et madame désormais)⁶.

Il y a enfin les personnes qui héritent de la qualité de colocataire par la voie de la dévolution successorale. Selon l'article L. 411-34 du Code rural, le décès du fermier provoque la transmission du bail, en indivision, aux héritiers remplissant les conditions énumérées par le texte⁷. Mélange complexe d'indivisibilité du bail et d'indivision, un tel régime est singulier⁸. Mais comme la question touche au décès du preneur, nous laisserons volontiers notre ami, et néanmoins collègue,

¹ B. Grimonprez, La coexploitation agricole, in Mélanges R. Le Guidec, LexisNexis, 2014, p. 673 et s.

² Cass. 3e civ., 12 juill. 1989, n° 88-11.728 : RD rur. 1989, p. 468 ; JCP N 1990, II, p. 74, n° 2, obs. J.-P. Moreau.

³ Cass. soc., 27 févr. 1958, deux arrêts : JCP G 1958, II, 10892, note P. Ourliac et M. de Juglart ; Cass. 1re civ., 21 juill. 1980 : Bull. civ. 1980, I, n° 227, Defrénois 1980, art. 32503, note G. Champenois.

⁴ Condition qui ne s'applique pas aux descendants.

⁵ Cass. 3e civ., 15 mars 2000 : Bull. civ. III, n° 58 ; S. Crevel, Les couples dans le statut du fermage, RD rur. 2013, Colloque, n° 5.

⁶ V. par ex. pour le département de la Corrèze : http://www.correze.gouv.fr/content/download/6953/46553/file/bail_rural_type.pdf

⁷ Il est néanmoins possible pour l'un des héritiers de demander au tribunal paritaire des baux ruraux à ce que le droit au bail lui soit exclusivement attribué (CRPM, art. L. 411-34).

⁸ V. aussi, l'hypothèse, savamment complexe, de la stipulation d'une indivision de jouissance entre des copreneurs : F. Delorme et J.-J. Barbieri, L'étendue du droit de jouissance des copreneurs d'un bail rural, Rép. Defrénois 30 déc.

Hubert Bosse-Platière s'en délecter.

3. La colocation présume la coexploitation. La seconde idée est que la coprise à bail, une fois établie, fait présumer la coexploitation. Le principe découle de la souscription conjointe du contrat locatif, lequel engage l'ensemble des preneurs à cultiver le fonds. Tous doivent en conséquence déclarer leur activité au centre de formalités des entreprises et être affiliés, en tant que chefs d'exploitation, à la mutualité sociale agricole⁹. Inversement, le régime social exige aussi que les coexploitants justifient personnellement d'un titre de jouissance des biens mis en valeur.

La présomption que chaque copreneur coexploite peut cependant être démentie par les faits¹⁰. Ainsi quand le bailleur exige, pour élargir son droit de gage général, de signer avec plusieurs fermiers dont l'un manifestement – occupé, handicapé... - n'exploitera pas ! Ou quand l'un d'eux décide d'arrêter de travailler aux champs pour prendre sa retraite ou un nouvel emploi en dehors de la ferme. Cette distorsion entre droit et faits alimente la plupart des difficultés. Mais avant de nous intéresser aux éventuels cas de naufrage, c'est le régime de croisière de la colocation qu'il tracer.

4. Un et indivisible ? Quels que soient leur nombre et leurs liens de parenté (frères, amis, couples), les copreneurs fusionnent dans la même position contractuelle : ils forment une partie plurale et indivisible¹¹. Or pour les praticiens, ce passage du pluriel au singulier (ou du singulier au pluriel comme on voudra), nécessite un sérieux effort de calcul mental : faut-il diviser ou au contraire multiplier les droits et obligations par le nombre de personnes ? L'on redoute aussi par-dessus tout que l'unité du noyau se brise, chacun reprenant son indépendance : comment le statut du fermage gère-t-il alors la division de ce qu'il tient comme insécable ? C'est tout le problème des relations fusionnelles (I), la moindre scission (II) menace de les faire exploser.

I. Fusion

5. Rouages. Les copreneurs, une fois réunis dans la même position contractuelle, ne constituent plus qu'une seule partie. La fusion qui s'opère est le résultat d'un double procédé technique. L'un découle de l'économie même du bail rural : c'est l'indivisibilité du rapport contractuel (A). L'autre ressort de la volonté expresse des parties : c'est la solidarité des colocataires (B). Souvent confondues, les notions d'indivisibilité et de solidarité se distinguent et se complètent.

A. L'indivisibilité du bail rural

6. Caractéristique essentielle. Le bail rural est par nature indivisible, répètent à l'unisson la jurisprudence et la doctrine¹². L'affirmation prend tout son sens lorsque le contrat est conjonctif, c'est-à-dire comporte une partie plurale. Elle signifie que la relation est envisagée comme un tout, l'objet des droits et obligations n'étant pas susceptible d'une exécution fractionnée (C. civ., art. 1217). La notion d'indivisibilité produit deux sortes d'effets, selon qu'on la considère activement ou passivement.

7. Pour le meilleur. L'indivisibilité active décrit la situation des co-créanciers titulaires d'un droit unique. Deux principes en résument l'esprit. Le premier est que le rapport qui unit les créanciers au débiteur ne pouvant pas être divisé, chacun d'eux peut exiger en totalité l'exécution de l'obligation (C. civ., art. 1224) : chaque copreneur a individuellement droit à tout. Le second est qu'aucun n'ayant de droit exclusif, chaque créancier doit veiller à ne pas agir au détriment de l'autre : une discipline collective encadre ainsi l'exercice des droits individuels. Ces règles imprègnent les prérogatives des colocataires ruraux.

Dès lors qu'il jouit entièrement du bail, chaque copreneur peut en principe faire valoir son droit au renouvellement¹³. Il est aussi habilité à intenter seul l'action en nullité d'un congé irrégulier ou celle en révision du prix du fermage excessif. L'objet des obligations étant unique, le produit de ces actions profite indistinctement à tous les locataires. A titre d'exemple, si l'un est à moins de cinq ans de l'âge de la retraite et use de sa faculté de prorogation du bail (CRPM, art. L. 411-58), l'autre bénéficie automatiquement du sursis. La jurisprudence a toutefois dit, en pareille occurrence, que la

2014, n° 24, p. 1327.

⁹ Pour faire un parallèle, le droit commercial considère aussi que lorsqu'un bail commercial comporte plusieurs locataires, chacun est tenu de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés en tant que commerçant : Cass. 3e civ., 9 nov. 1983 : Bull. civ. 1983, III, n° 221, Rev. loyers 1984, p. 40. V. J. Derruppé, L'immatriculation du locataire commerçant au registre du commerce et des sociétés : Mélanges M. Cabrillac, Dalloz-Litec, 1999, n° 7, p. 566 ; A. Hinfray, Inscription au registre du commerce. Pluralité de preneurs : JCP N 1992, I, p. 357.

¹⁰ La MSA tolère qu'un seul des copreneurs soit affilié comme coexploitant si l'autre a renoncé par écrit à l'exploitation et si le bailleur a donné son agrément.

¹¹ B. Grimonprez, L'indivisibilité du bail rural, RD rur. 2013, Etude 15.

¹² B. Grimonprez, L'indivisibilité du bail rural, préc.

¹³ V. néanmoins, si l'un déserte le fonds, infra n° 14.

prorogation pour un même bail ne pouvait jouer qu'une seule fois¹⁴. La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 a entériné la solution qu'elle a gravée à l'article L. 411-58.

Le sort du droit de préemption en présence de copreneurs permet d'approfondir le sujet. Par un arrêt de 1956, la Cour de cassation affirmait qu'il s'agit d'un droit personnel de chaque exploitant preneur en place¹⁵. La solution implique de raisonner en plusieurs temps. Tout d'abord, le notaire chargé de l'opération est tenu de notifier la vente du bien loué à chaque preneur individuellement¹⁶. Tous doivent s'abstenir de répondre dans le délai légal pour que la formalité soit considérée comme purgée. Dans l'hypothèse ensuite où ils souhaitent exercer la préemption, il faut distinguer si les deux fermiers se manifestent ou un seul. S'il n'y en a qu'un, la limite de superficie de terres à ne pas dépasser pour pouvoir préempter est appréciée par rapport à son seul patrimoine (CRPM, art. L. 412-5). Un récent arrêt du 7 mai 2014 de la Cour de cassation a rappelé que lorsqu'un des époux copreneurs préempte, seuls ses biens propres et la moitié des biens en communauté doivent être pris en compte par le calcul de la superficie maximale¹⁷. On peut même concevoir dans ce cas que l'un accède à la propriété du bien sur lequel l'autre reste locataire¹⁸. Si les deux preneurs en revanche déclarent préempter, il est tenu compte de l'ensemble de leurs biens cumulés ; l'acquisition est alors nécessairement indivise. Au regard de ce régime, on comprend aisément la stratégie de beaucoup de preneurs consistant, pour échapper à l'obstacle du plafond de superficie, à privilégier l'exercice de la préemption par un seul, le moins loti en principe. Enfin la situation se présente du désaccord entre fermiers. Si chacun jouit d'un droit personnel, celui-ci ne saurait conduire à l'achat d'une partie du fonds loué. L'acquisition ne peut porter que sur le tout, et à condition que l'autre titulaire ne s'y oppose pas, sans quoi la préemption semble tout bonnement paralysée¹⁹.

Le droit de préemption est symptomatique de la difficulté d'accorder singulier et pluriel. La jurisprudence rappelle ainsi le devoir que les copreneurs ont, dans leurs rapports mutuels, de collaborer et de ne pas se nuire. La réflexion vaut pour d'autres prérogatives réputées dangereuses et que les colocataires doivent, en principe, exercer collectivement. C'est le cas des actes transférant le rapport contractuel²⁰ ou y mettant fin, lesquels supposent normalement une volonté unanime²¹. Dans cet esprit, il a été jugé en matière de bail rural que le congé émanant d'un seul copreneur est sans effet à l'égard des autres voulant poursuivre la jouissance²². Sur ce point toutefois, l'analyse vacille depuis que la loi d'avenir du 13 octobre 2014 a introduit une faculté de résiliation partielle à l'initiative du copreneur demeuré actif²³.

8. Pour le pire. Vue passivement, l'indivisibilité rejoint certains des effets de la solidarité, essentiellement quant à l'obligation à la dette. Ainsi les colocataires sont chacun tenus pour la totalité des obligations locatives. Celles-ci ayant le même objet, les manquements imputables à un seul peuvent rejaillir sur l'ensemble du contrat²⁴. Tant et si bien que le bailleur peut fonder son droit de résiliation sur les infractions commises par l'un quelconque des preneurs (CRPM, art. L. 411-31 : agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ; sous-location prohibée...).

Pour autant, il faut aussi tenir compte du principe selon lequel l'exécution complète, par un seul, d'une obligation indivisible libère tous les autres. Cela relativise, à notre sens, l'obligation qu'auraient les deux locataires de se consacrer personnellement à la culture du fonds ; il suffit que l'un s'en acquitte correctement pour satisfaire le créancier et conjurer toute sanction sur ce fondement. Dit autrement, à défaut de preuve d'agissements contraires à la bonne exploitation du fonds loué (CRPM, art. L. 411-31), aucune résiliation ne saurait être encourue en cas de simple passivité d'un copreneur²⁵.

Si la confusion règne, c'est à cause du régime de la mise à disposition des biens loués au profit d'une société agricole. A plusieurs reprises, la Cour de cassation a déclaré que tous les copreneurs devaient satisfaire aux conditions légales de la mise à disposition prévues par l'article L. 411-37 du Code rural²⁶. Dans les différentes espèces en effet, l'épouse

¹⁴ Cass. 3e civ. 21 janv. 1987 : Bull. civ. III, n° 9 ; Cass. 3e civ., 11 juin 1987 : Bull. civ. III, n° 121.

¹⁵ Cass. soc., 26 janv. 1956 : JCP 1956, II, 9268, note P. Ourliac et M. De Juglart.

¹⁶ Seul le preneur exerçant la profession agricole depuis au moins trois ans et exploitant effectivement le fonds vendu est titulaire du droit de préemption en vertu de l'article L. 412-5 du Code rural. Autrement dit, le copreneur non-exploitant se trouve déchu du bénéfice de la préemption.

¹⁷ Cass. 3e civ., 7 mai 2014, n° 13-11.776.

¹⁸ Cass. Ass. Plén. 25 mai 1971, n° 69-11.656 : D. 1971, p. 685, note G. Chesné et E.-N. Martine.

¹⁹ JO Sénat Q, 5 févr. 1967, p. 21 : JCP N 1967, IV, 4276.

²⁰ Un copreneur n'a pas le pouvoir de céder seul le bail : Cass. 3° civ., 9 mars 1994 : Bull. civ. III, n° 45, JCP N 1994, II, 314, obs. J.-P. Moreau.

²¹ Cass. 1re civ., 22 mars 2012 : RTD civ. 2012, p. 314, obs. B. Fages, RDC 2012/3, p. 795, obs. O. Deshayes.

²² Cass. soc., 12 mai 1964 : Bull. civ. IV, n° 402 ; Cass. 3e civ. 27 nov. 1996 : RD rur. 1997, p. 185. V. plus généralement, lorsque la résiliation partielle du bail est admise, la rupture demandée par l'un des copreneurs est sans effet à l'égard des autres : Cass. 3° civ., 18 févr. 2015, n° 14-10510.

²³ V. infra, n° 15.

²⁴ Cass. 3e civ., 18 juin 1969 : Bull. civ. III, n° 497.

²⁵ J.-P. Moreau, Baux ruraux, Fasc. 210, n° 94.

²⁶ Cass. 3e civ., 14 févr. 2012, n° 10-28804. *Adde*, Cass. 3e civ., 27 mars 2013, n° 12-15307 ; Cass. 3° civ., 15 oct. 2014, n° 12-28744.

copreneuse avait perdu la qualité d'associé de la société bénéficiaire de la mise à disposition, ou avait cessé de se consacrer personnellement aux travaux agricoles²⁷. Ces manquements suffisaient, en raison de leur importance, à constituer les preneurs de « mauvaise foi » et à les priver de la faculté de céder leur bail à un membre de la famille (CRPM, art. L. 411-35)²⁸. De telles péripéties sont cela dit inhérentes à la mise à disposition sociétaire des biens loués, faveur légale assortie de conditions spécifiques et d'obligations plus poussées à la charge de ceux qui s'y livrent. Sans doute trop sévère à l'endroit des colocataires, cette jurisprudence a suscité l'émoi et la réaction disproportionnée du législateur²⁹.

B. La solidarité des copreneurs

9. Fait exprès. Plusieurs zones d'ombre dans le régime de l'indivisibilité rendent la stipulation de la solidarité judiciaire. La modalité doit être exprimée dans la mesure où elle ne se présume pas (sauf entre commerçants) : il faut toujours la stipuler expressément (C. civ. art. 1202). Selon l'origine de la colocation, la solidarité peut donc ne pas exister. Ainsi lorsque le preneur associe au bail son conjoint ou descendant en tant que copreneur (CRPM, art. L. 411-35), le bail ne devient pas pour autant solidaire (à moins d'un avenant introduit au contrat par le bailleur). En présence d'un bail verbal également, tout dépend si le contrat type départemental prévoit l'engagement solidaire des preneurs³⁰.

10. Obligation à la dette. Le principal intérêt de la solidarité passive est d'obliger chaque preneur à la totalité de la dette. Ainsi le bailleur peut-il réclamer l'intégralité du paiement à l'un, à charge pour lui de se retourner contre l'autre s'il a trop déboursé. Le caractère indivisible de l'obligation produit, on l'a vu, le même effet. Toutefois, le doute subsiste sur le point de savoir si la dette de loyer doit être considérée comme indivisible. Une importante partie de la doctrine, civiliste³¹ comme ruraliste³², tend à l'affirmer au motif qu'elle fait partie d'un ensemble – le bail – qui lui-même est indivisible (arg. C. civ., art. 1218). Cette position ne semble pourtant être celle de la jurisprudence. La Cour de cassation a en effet jugé, dans deux arrêts du 30 octobre 2013, que la dette de loyer de baux civils n'est pas en soi indivisible³³. Alors doit-on faire primer la nature divisible de l'obligation de payer les fermages ou bien l'indivisibilité naturelle du bail rural ? Au moins la clause de solidarité coupe court à la discussion et engage, sans ambiguïté, chacun pour l'intégralité.

La solidarité semblait aussi pouvoir maintenir le colocataire débiteur jusqu'au terme du bail, bien qu'il soit prématurément sorti de la relation³⁴. La Cour de cassation avait en ce sens décidé, pour des baux d'habitation, que le congé donné par l'un des preneurs n'avait pas pour effet de le libérer du paiement des loyers et charges postérieurs à son départ dans la mesure où l'autre restait occupant des lieux³⁵. Transposée au bail rural, la solution signifierait que la résiliation partielle du contrat désormais admise³⁶ ne met pas automatiquement fin à la solidarité de celui qui quitte le contrat. La jurisprudence la plus récente infirme cependant le raisonnement. Par deux fois, la troisième chambre civile a considéré « que l'engagement solidaire souscrit par des copreneurs ne survit pas, sauf stipulation expresse contraire, à la résiliation du bail »³⁷. Ainsi le bailleur, qui ne s'oppose pas au départ d'un copreneur (CRPM, art. L. 411-35, al. 3), consentirait du même coup à le libérer de l'obligation solidaire qui l'enchaînait³⁸.

11. Représentation mutuelle. La solidarité présente un dernier atout concernant l'accomplissement des formalités contractuelles. La raison est que l'indivisibilité du contrat ne permet pas de considérer qu'un « homme averti en vaut deux » -

²⁷ M. Joffre-Angot, « Situation des copreneurs dans le cadre de la cession de bail », RD rur. 2013, Colloque 6.

²⁸ Cass. 3^e civ., 3 févr. 2010, n° 09-11528 : Bull. civ. III, n° 29. La résiliation, en revanche, n'est ouverte que si le bailleur est en mesure d'établir que la violation des dispositions de l'article L. 411-37 du Code rural lui a causé un préjudice (CRPM, art. L. 411-31, II, 3°).

²⁹ V. infra, n° 15.

³⁰ V. en ce sens par exemple, le contrat type départemental pour le Vaucluse : http://www.vaucluse.gouv.fr/IMG/pdf/bail_ferme_type.pdf

³¹ G. Baudry-Lacantinerie et A. Wahl, Traité de droit civil, Du contrat de louage, T. I, 2^e éd., n° 874 : « si l'immeuble a été loué indivisément à plusieurs personnes, elles sont tenues solidairement du loyer. On objecterait à tort que la solidarité ne se présume pas ; car ici, elle résulte formellement de ce que chacun des preneurs, étant locataire de tout l'immeuble, doit répondre de la totalité des loyers ».

³² R. Savatier, Les baux ruraux, Dalloz, Defrénois, 1973, n° 56.

³³ Cass. 3^e civ., 30 oct. 2013, n° 12-21034 et n° 12-21973 : RDC 2014, n° 2, p. 223, obs. J.-B Seube.

³⁴ P. Derrez, Du congé donné par un seul des copreneurs solidaires et de ses effets, Ann. Loyers 1992, p. 884.

³⁵ Pour la *solidarité légale* de l'article 220 du Code civil : B. Vial-Pedroletti, Renonciation individuelle d'un époux au droit au bail : Loyers et copr. 1993, chron. n° 1. Pour la *solidarité conventionnelle* : Cass. 3^e civ., 8 nov. 1995, n° 93-17110 : Bull. civ. III, n° 220. Pour un *bail commercial* : CA Aix-en-Provence, 26 juin 2007 : JurisData n° 2007-343210.

³⁶ V. infra, n° 15.

³⁷ Cass. 3^e civ. 5 mai 2004, n° 03-10.201 : JCP éd. E 2004. 1343, note M. Keita ; Cass. 3^e civ., 1^{re} avr. 2009 : n° 08-13508. S'agissant des baux d'habitation, la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a prévu une extinction de la solidarité du colocataire sortant dans un délai maximum de 6 mois après la date d'effet du congé (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8, VI).

³⁸ V. infra, n° 18.

que les actes accomplis auprès d'un seul valent à l'égard de tous. Un arrêt de la Cour de cassation du 17 février 2010 l'a clairement affirmé dans l'hypothèse de copreneurs ruraux simples. D'après la décision, le congé à fin de reprise, pour être efficace, doit être notifié à chacun des copreneurs³⁹. Si bien qu'en l'absence de représentation mutuelle, le bailleur doit penser à notifier distinctement à chaque fermier sa volonté de ne pas renouveler le bail.

Au contraire, on enseigne traditionnellement que les codébiteurs, solidaires dans l'obligation, se représentent mutuellement : en conséquence de quoi, « la notification d'un congé à l'un des preneurs solidaires est opposable aux autres »⁴⁰. Il en irait de même pour la mise en demeure qui n'a été adressée qu'à l'un des occupants et qui interpelle néanmoins l'ensemble des codébiteurs.

Pourtant, le raisonnement suscite de sérieuses réserves. D'une part, en raison d'une décision isolée du 19 février 2003 qui s'est permise d'y déroger, dans des circonstances particulières il est vrai de dévolution successorale du bail rural : l'arrêt a jugé qu'était nul un congé qui n'avait été donné qu'à l'un des copreneurs solidaires, en oubliant les héritiers devenus cotitulaires du bail⁴¹. Sans pour autant conclure à un revirement de jurisprudence, la solution invite à la méfiance.

D'autre part, il faut rappeler que lorsque des époux partagent le droit au bail d'habitation, la notification distincte du congé à chacun s'impose pour mettre fin au contrat ; or, selon l'article 220 du Code civil, les époux sont bien engagés solidairement au règlement des loyers⁴². Cela démontre qu'on ne peut pas toujours tirer des conclusions sur le régime du congé d'une solidarité, conventionnelle ou légale, qui ne vise en principe que l'obligation de paiement des loyers⁴³. De ce point de vue, le juriste prudent fera en sorte de multiplier les formalités par le nombre de titulaires du bail. Déjà redoutables quand la colocation se déroule normalement, les difficultés atteignent leur paroxysme lorsque la bulle locative éclate.

II. Scission

12. Solitudes. Plus que la séparation des personnes, c'est le divorce entre la situation de droit (la colocation) et la situation de fait (la coexploitation) qui nous préoccupe. Peu importe juridiquement la cause de la scission : la rupture de la vie commune, ou celle du travail en commun quand l'un cherche en dehors de la ferme un horizon professionnel meilleur. Qu'advient-il alors lorsqu'un des copreneurs bat en retraite ou cesse simplement d'exploiter ? Peut-il demander à être délié de ses obligations ? Le contrat peut-il se poursuivre sous l'égide du seul copreneur actif ? A ces questions insistantes, le droit antérieur faisait la sourde oreille : drapé dans le principe d'intangibilité du contrat, il n'admettait qu'exceptionnellement que l'un des locataires sorte du bail (A). La réforme intervenue par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 a totalement renversé le principe, créant un véritable droit à la résiliation partielle du bail rural du fait de l'inactivité d'un copreneur (B).

A. La divisibilité encadrée

13. Bail en cours d'existence. D'une « rigidité cadavérique », le droit antérieur traitait mal le retrait d'un copreneur. L'évènement était pour ainsi dire nié pendant le cours du bail. Ne pouvant rompre unilatéralement son engagement, le colocaire sur le départ restait tenu des obligations locatives jusqu'à leur terme⁴⁴. La rupture de la communauté de vie ou du lien conjugal ne mettait pas fin à la cotitularité du bail.

Pour le bailleur, l'exil d'un de ses locataires n'est pas non plus un motif de résiliation pointé par l'article L. 411-31 du Code rural. Tant que le fonds est correctement exploité par le preneur restant et les fermages honorés, aucune infraction au bail n'est en principe constatable⁴⁵. A moins que le contrat n'oblige spécialement les preneurs à certaines diligences envers le bailleur en cas de changement d'exploitation⁴⁶. Plus généralement, l'unique mesure de rétorsion que peut prendre le bailleur est l'opposition à la transmission du bail aux descendants lorsque le bien loué a été mis à disposition d'une société. Il ressort en effet d'une jurisprudence constante que le fait qu'un des copreneurs ne soit plus adhérent de la société bénéficiaire ou qu'il ne se consacre plus personnellement aux travaux de culture constitue une violation de l'article L. 411-37 du Code

³⁹ Cass. 3e civ., 17 févr. 2010 : Bull. civ. III, n° 43, RD rur. 2010, comm. 76, note F. Roussel.

⁴⁰ Cass. soc., 4 avr. 1957 : Bull. civ. 1957, IV, n° 413 ; Cass. 3e civ., 20 juill. 1989 : Bull. civ. III, n° 174 ; Civ. 3e, 21 oct. 1992 : JCP 1992. IV. 3079. *Adde*, Cass. 3e civ., 19 févr. 2014, n° 12-17.263 : sanctionnant un arrêt d'appel pour défaut de réponse à conclusions.

⁴¹ Cass. 3e civ., 19 févr. 2003 : Bull. civ. III, n° 42, JCP N 2003, 1440, note J.-P. Moreau.

⁴² Cass. 2e civ., 3 oct. 1990 : Bull. civ. II, n° 177.

⁴³ C. Grimaldi, obs. RDC 2010/3, p. 917.

⁴⁴ Pas au-delà, dans la mesure où le bail renouvelé est un nouveau bail qu'il n'a pas souscrit.

⁴⁵ Il n'est même pas certain que la réduction factuelle du nombre d'exploitants soit constitutive, en dehors de toute mise à disposition, d'un manquement contractuel privant le preneur en place de sa faculté de céder son bail.

⁴⁶ Cass. 3e civ., 23 févr. 1999, n° 97-15723 : validant la décision de la cour d'appel qui, pour refuser d'autoriser la cession du bail rural au profit du fils des preneurs, retient qu'ils ont laissé le bailleur dans l'ignorance de la mise à la retraite d'un des époux copreneurs malgré l'obligation mise par le bail à la charge des preneurs d'informer le bailleur de tout changement d'exploitation.

rural de nature à faire échec à la cession du bail par le copreneur restant⁴⁷. Ces solutions ont fait couler tellement d'encre que le législateur a voulu les contrecarrer en permettant, à tout prix, la régularisation du bail litigieux.

14. Bail ressuscité. Exceptée l'hypothèse de la mise à disposition, c'était surtout lors du renouvellement du bail que la perte d'un des copreneurs se cristallisait. La difficulté pouvait, au terme, être grande d'obtenir la reconduction du contrat amputé d'un locataire. Au début, la jurisprudence refusait catégoriquement que le renouvellement ne soit que partiel : c'était tous les locataires ou aucun - à condition naturellement qu'un congé ait été délivré⁴⁸. Puis la Cour de cassation a assoupli sa position en acceptant que le renouvellement ait lieu au profit du seul locataire en place dans la mesure où il peut fournir au bailleur des garanties équivalentes à celles initialement promises. Cela revenait à exiger du sortant qu'il reste garant solidaire des obligations du nouveau bail⁴⁹. L'ouverture a paru insuffisante, en particulier dans le cas des couples mariés qui divorcent. D'où la réforme intervenue par la loi du 23 janvier 1990 pour modifier l'article L. 411-46 du Code rural. Le texte dispose désormais qu'« en cas de départ de l'un des conjoints copreneurs du bail, le conjoint ou partenaire pacsé qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail », s'il réunit les mêmes conditions d'exploitation et d'habitation que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise⁵⁰. Limitée aux couples « légitimes » et à la question du renouvellement, l'avancée n'a pas permis de résoudre tous les problèmes. Un caillou restait toujours dans la botte des copreneurs : le respect des conditions de la fameuse mise à disposition sociétaire, impossibles à remplir quand l'un reste et l'autre part. Le risque demeurait donc toujours d'être déchu du droit de transmettre le bail au preneur familial.

A ce mal, bien réel mais localisé, le législateur a apporté un remède – mais de cheval ! Celui-ci achève totalement le régime des copreneurs ruraux et bouleverse en profondeur l'esprit du bail conjonctif.

B. La divisibilité consacrée

15. Article L. 411-35 alinéas 3 et 4. En vertu de la nouvelle règle installée à l'article L. 411-35 du Code rural⁵¹, lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui lui continue dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur, par lettre recommandée, que le bail se poursuive à son seul nom⁵². Ainsi, pour sécuriser les droits de l'exploitant en place, la loi lui confère un droit à la résiliation partielle du bail. Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant le tribunal paritaire dans un délai de 2 mois (D. n° 2015-228, 27 février 2015, art. 7). On suppose, dans ce cas, que le juge autorisera ou non la réduction du contrat au regard des intérêts légitimes du bailleur⁵³.

16. Domaine d'application. Signe de sa rédaction calamiteuse, la disposition suscite une foultitude de commentaires, très divergents selon les auteurs. Le champ d'application de l'article L. 411-35 alinéa 3 pose premièrement question. Le texte déclare s'appliquer aux baux conclus depuis plus de trois ans, « sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure ». Cela semble indiquer, dans cette dernière hypothèse, que la résiliation partielle est ouverte aux baux inférieurs à trois ans. Son extension à tous les fermiers privés accidentellement de la possibilité de travailler atteste qu'il s'agit d'une faveur légale.

De la tonalité générale de la disposition, on déduit qu'elle couvre l'ensemble des copreneurs à bail : *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*⁵⁴. Elle s'ajoute donc, sans s'y substituer, à l'article L. 411-46 relatif au seul droit au renouvellement des copreneurs mariés ou pacsés. Il n'aurait pas de sens d'exclure du nouveau dispositif les colocataires en couple qui sont, de loin, la catégorie la plus répandue ; cela reviendrait à plus mal les traiter que les copreneurs ordinaires.

17. Conditions de mise en œuvre. L'article L. 411-35 alinéa 3 déclenche le mécanisme lorsque l'un des copreneurs « cesse de participer à l'exploitation du bien loué ». La formule fait naître deux sortes d'interrogations. Faut-il d'abord que le preneur ait véritablement commencé à travailler pour pouvoir arrêter⁵⁵ ? Pour éviter de tomber dans des distinctions byzantines, on pourrait considérer que la conclusion du bail emporte présomption de participation à l'exploitation⁵⁶ ; et que cessation il y a quand la présomption est renversée. Il est ensuite possible d'ergoter sur la notion de « participation à l'exploitation » :

⁴⁷ V. la jurisprudence citée, supra n° 8.

⁴⁸ Cass. ch. réunies, 25 juill. 1951 : Bull. civ. I, n° 1 ; Cass. 3e civ., 20 févr. 1970, n° 67-13.068.

⁴⁹ Cass. 3e civ., 27 févr. 1979, n° 77-14.128 : Bull. civ. III, n° 49, JCP N 1980, prat. 7390, n° 6, p. 15, obs. J.-P. Moreau ; Cass. 3e civ., 7 janv. 1972 : Bull. civ. III, n° 15.

⁵⁰ Cass. 3e civ., 3 juill. 2002 : Bull. civ. III, n° 156, RD rur. 2002, p. 462 et RD rur. 2003, p. 370, obs. S. Crevel.

⁵¹ L. n° 2014-1170, 13 oct. 2014, art. 4.

⁵² A peine de nullité, la lettre recommandée adressée par le preneur doit reproduire intégralement les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 411-35, ainsi que mentionner expressément les motifs allégués pour cette demande et la date de cessation de l'activité du co-preneur.

⁵³ Appréciation qui devrait ressembler à celle existant en matière de cession de bail.

⁵⁴ Mêmes sens : J.-P. Moreau, JCl. Baux ruraux, Fasc. 210, n° 98 ; contra F. Roussel, DPEA, « Départ d'un copreneur : délai de saisine du tribunal par le bailleur », 10 mars 2015.

⁵⁵ En ce sens, S. Crevel, « Le bail rural de l'avenir », RD rur. févr. 2015, Dossier, n° 3.

⁵⁶ V. supra, n° 3.

l'exactitude impose de dire qu'il existe une différence de degré entre participer à l'exploitation et exploiter. De nombreux textes tiennent d'ailleurs compte de la participation à l'exploitation de personnes qui justement n'exploitent pas, mais collaborent (par ex. CRPM, art. L. 411-68). La preuve de la cessation de la participation n'en est que plus délicate à rapporter : comment qualifier le fait de s'occuper de l'engrangement des récoltes, de leur conditionnement et commercialisation sans fouler la parcelle louée ? Il sera, en pratique, très difficile pour le bailleur de contrer les allégations du copreneur quant à la date et aux modalités de la cessation d'activité de son partenaire.

Un autre point litigieux du dispositif est que la responsabilité de la demande de résiliation appartient au seul copreneur laborieux. L'autre, qui se trouve pourtant banni du contrat, n'a curieusement pas de volonté à exprimer. Un double danger se profile. Dans l'hypothèse d'un couple au bord de l'implosion, l'un pourrait tirer prétexte du moindre investissement de l'autre pour l'évincer du bail. Qui contrôlera ces dérives si aucun juge n'est saisi ? Sera-t-il possible de revenir sur une résiliation partielle que le bailleur aura acceptée ? Dans le cas inverse où le copreneur actif ne veut pas laisser partir l'autre, il peut paralyser sa libération en n'effectuant pas la demande. L'inertie pourra tenter ceux des exploitants n'ont pas de perspective de transmission du bail.

18. Effets indésirables ? Pour terminer, les effets du dispositif apparaissent difficilement prévisibles. Qu'il nous soit permis d'exposer trois cas de figure. En premier lieu, si la demande régulièrement faite aboutit (non-opposition du bailleur ou gain de cause devant le juge), le bail continuera au nom du seul exploitant en place. Le contrat est alors purgé de son vice, le bailleur ne pouvant plus brandir contre le locataire en place la moindre menace (de non-renouvellement, de résiliation, d'opposition à la cession). Le copreneur passif sort lui définitivement du jeu, sans qu'on sache s'il pourrait contester son éviction. Dans l'hypothèse où la location comprenait aussi la maison d'habitation, il perd du même coup son titre sur ce bien. Il est moins sûr en revanche que la résiliation partielle, dûment acceptée, libère l'ex-copreneur de l'engagement solidaire qu'il avait pris dans le bail⁵⁷. De même, on ne sait pas vraiment si, en tant que preneur sortant, il pourrait réclamer l'indemnité pour amélioration du fonds (CRPM, art. L. 411-69).

Dans le cas où, en deuxième lieu, la demande du copreneur actif échoue devant le tribunal saisi par le bailleur, quelles peuvent en être les conséquences ? Qu'arrivera-t-il si le juge constate, par exemple, une mauvaise exploitation due à un manque de bras ? Cela serait, à l'évidence, de nature à ouvrir pour le propriétaire l'action en résiliation du bail. De même, le tribunal pourrait estimer insuffisantes les garanties fournies au bailleur ; argument que ce dernier pourrait resservir au terme du bail pour refuser son renouvellement. Il apparaît ainsi que la demande de réduction du périmètre du contrat n'est pas une démarche totalement exempte de risques.

En dernier lieu, qu'advient-il lorsque le copreneur n'a effectué aucune demande en dépit de la défection de son partenaire ? Beaucoup de commentaires ont fait état d'une obligation mise à la charge des colocataires ; il est vrai que le texte, énonçant que « le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois », peut le laisser croire⁵⁸. Or la même phrase peut, à tête reposée, aussi être lue comme instaurant une faculté⁵⁹, celle de régulariser le contrat dans un court laps de temps à des conditions exorbitantes du droit commun. Du reste, qualifier le nouveau mécanisme d'obligatoire nécessiterait d'en identifier la sanction. Ce devrait alors être celle de l'article L. 411-31 du Code rural qui, depuis l'ordonnance du 13 juillet 2006, dispose que le bailleur peut demander la résiliation du bail pour « toute contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 ». La résiliation viendrait alors frapper de plein fouet le copreneur n'ayant pas sollicité la résiliation partielle du bail ! Outre que la sanction paraît démesurée, elle semble aux antipodes de la volonté du législateur.

La logique impose de considérer la résiliation partielle comme une faculté (de sécuriser le bail). Il s'agit, ni plus ni moins, d'une opportunité offerte aux copreneurs d'échapper à la jurisprudence actuelle qui tend à les déchoir du droit de céder leur titre. De sorte que si le dispositif de l'article L. 411-35 n'est pas activé, retour est simplement opéré aux solutions antérieures⁶⁰. En d'autres termes, il appartient aux colocataires de mesurer si, dans leur cas personnel, solliciter la modification du bail est judicieux.

19. Inversion des valeurs. Nous aimerions, en guise de conclusion, faire amende honorable. Nous pensions, après bien des efforts d'analyse, pouvoir présenter un régime à peu près cohérent des copreneurs à bail rural. L'indivisibilité du contrat en était la pierre angulaire⁶¹. Or, force est aujourd'hui de constater que le législateur nous a démentis : le bail rural, même en cours, est devenu par principe divisible dès lors que l'un des copreneurs cesse de participer. On promet de reprendre à l'avenir le débat avec une nouvelle étude qui pourrait, à la réflexion, s'intituler : « Flexible bail : pour un droit rural sans rigueur » !

⁵⁷ Sur ce point, voir supra, n° 10.

⁵⁸ Nous avons, nous même, pu être abusés par la formule.

⁵⁹ En ce sens : J.-P. Moreau, JCl. Baux ruraux, Fasc. 210, n° 95.

⁶⁰ S. Besson, H. Bosse-Platière, F. Collard et B. Travely, La loi d'avenir pour l'agriculture ou la légende de l'agriculteur colibri, JCP N 2014, n° 44, 1320, n° 25.

⁶¹ B. Grimonprez, L'indivisibilité du bail rural, préc.