



HAL
open science

L'indivisibilité du bail rural

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez. L'indivisibilité du bail rural. Revue de droit rural, 2013, 2013, pp.Etude 15.
hal-01611322

HAL Id: hal-01611322

<https://hal.science/hal-01611322v1>

Submitted on 5 Oct 2017

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'indivisibilité du bail rural

Benoît Grimonprez

Professeur des Universités

L'indivisibilité est un trait essentiel du bail rural soumis au statut du fermage. Il commande de nombreux aspects du régime du contrat, que la jurisprudence révèle progressivement (situation des copreneurs, division du bien loué, renouvellement partiel du bail...). Or malgré sa récurrence, l'indivisibilité reste une notion énigmatique, dont le contenu et les effets sont mal connus. En appréciant l'impact de l'indivisibilité sur les prérogatives des parties au bail et en éprouvant sa portée face aux mutations du contrat, on espère jeter un peu de lumière sur un sujet des plus obscurs.

1. La part d'ombre du statut. Deux réactions, parfaitement opposées, sont prévisibles à la lecture de l'intitulé de cette étude. La fuite des uns qui, effrayés par la technicité et l'opacité du sujet, y verront réflexions savantes, donc superflues. L'intérêt appuyé des autres qui, à force d'entendre la doctrine gloser et les juges s'inspirer de l'indivisibilité du bail rural, voudront en savoir plus sur une notion à la réputation mauvaise¹. Il est vrai que les auteurs ont depuis longtemps mis en exergue cet aspect fondamental du bail soumis au statut du fermage, lui attribuant de multiples et redoutables conséquences, en particulier dans le cas où le contrat rassemble plusieurs locataires. Mais il est aussi vrai qu'aucune véritable explication et systématisation des solutions n'a été entreprise, on suppose par manque de temps (le palais comme l'Université n'en laissent plus guère) et d'espace (les colonnes des périodiques se rétrécissent). Le sujet qui nous occupe souffre donc d'un défaut de base, aussi bien légale que théorique, qu'il est devenu urgent de réparer.

2. Suite naturelle du contrat. Doctrine et jurisprudence² affirment, sans discontinuer, la nature indivisible du bail rural, voulant signifier que le contrat forme un tout et n'est pas susceptible d'exécution seulement partielle. Mais qu'est-ce qui vaut au bail rural un tel caractère ? En droit des obligations, l'indivisibilité est de deux sortes. Elle peut d'abord être « naturelle » lorsque l'objet des obligations ne peut être fractionné (C. civ., art. 1217), soit que l'impossibilité est matérielle, donc absolue (la livraison d'un corps certain), soit qu'elle est juridique : l'objet de l'obligation est par nature divisible (une dette de somme d'argent), mais le rapport sous lequel l'obligation est considérée ne la rend pas susceptible d'exécution partielle (C. civ., art. 1218). L'indivisibilité est ensuite « conventionnelle » ou « subjective » quand elle procède de la seule volonté des parties : la plupart du temps pour créer une sorte de sûreté, elles décident qu'une obligation, pourtant susceptible de division, ne pourra être exécutée qu'en entier. Les auteurs rangent l'indivisibilité du bail rural dans la première catégorie, dans la mesure où elle s'évince de la nature même du contrat³. Qu'elle comporte une pluralité de preneurs ou de bailleurs, la relation envisage les engagements, de part et d'autre, comme un tout⁴. Il s'agit, dans la lignée de l'article 1135 du Code civil, d'une suite naturelle du contrat, tenant moins à la volonté des parties qu'à l'économie de l'opération globalement envisagée. Dans l'hypothèse du louage, l'indivisibilité semble plus qualifier le contrat lui-même, pris synthétiquement, que ses obligations prises séparément. C'est pourquoi la dette de paiement des fermages, bien qu'en principe divisible, nous paraît, en matière de bail à ferme,

1 J.-B. Seube, *L'indivisibilité et les actes juridiques*, Litec, 1999, n° 3 et s.

2 Cass. 3e civ. 19 oct. 1983 : Bull. civ., III, n° 191 ; Cass. 3e civ., 10 nov. 1993 : Bull. Civ. III, n° 143.

3 C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, *Droit agraire*, vol. 1, Economica, 1985, n° 248 : parlant d'indivisibilité « rationnelle ».

4 J.-B. Seube, J.-Cl. Civ., art. 1217 à 1225, 2010, n° 30.

recevoir une exécution unique⁵.

3. Manifestations de l'indivisibilité. Telle qu'elle est mise à l'honneur dans le Code civil, l'indivisibilité ne concerne que les *obligations plurales par leurs sujets*. C'est lorsqu'existe, pour un même rapport juridique, une multiplicité de créanciers ou de débiteurs que la notion trouve l'essentiel de son intérêt, évitant que l'obligation ne s'éclate entre chacune des personnes. Accolée au bail, l'indivisibilité décrit donc l'acte conclu par plusieurs propriétaires ou au profit de plusieurs locataires : en bref, le bail conjonctif⁶. La situation, de loin la plus fréquente, est celle de la coprise à bail, autrement dit de la pluralité de fermiers⁷. Mais l'indivisibilité s'illustre aussi en présence de bailleurs multiples, que la location ait été consentie par plusieurs propriétaires privés à un même exploitant⁸, ou que le fonds affermé ait été partagé pendant le cours du bail⁹.

Il est toutefois d'autres expressions de l'indivisibilité, moins liées aux membres qui garnissent le contrat de bail, qu'à l'objet auquel il s'applique¹⁰. Ainsi la notion permet-elle, même en cas d'unicité de créancier et de débiteur, de « souder » ensemble les *obligations plurales par leur objet* (dites obligations conjonctives). « Elle imprime à l'exécution du contrat une idée de globalité »¹¹, dont la fonction est de préserver l'unité matérielle et économique du bail. Cette qualité exclut par exemple qu'on traite séparément, en cours de fermage, les différentes parcelles composant le fonds loué ou qu'on permette la modification unilatérale de l'assiette de la jouissance (résiliation ou reprise partielle)¹².

4. Questions de contenu et de portée. C'est dans le cas où le bail rural comporte une partie plurale que l'indivisibilité soulève traditionnellement le plus d'interrogations. Il s'agit, à l'aune de cette notion, d'analyser la situation d'une multitude de sujets engagés dans un rapport unique. Aussi la réflexion portera-t-elle, dans un premier temps, sur les effets de l'indivisibilité quant aux prérogatives des parties au bail (I). Mais vu d'un peu plus loin, le bail rural se présente comme un contrat complexe et de longue durée, dont les éléments peuvent être atteints et l'économie bouleversée par certains changements relatifs aux personnes ou aux biens. Il sera question, dans un second temps, de mettre l'indivisibilité à l'épreuve des mutations du bail rural (II).

I. L'INDIVISIBILITÉ ET LES PREROGATIVES DES PARTIES AU BAIL

5. L'interprète et son modèle. Le phénomène de cotitularité des obligations complique le sort des prérogatives des parties au bail. Les questions sont récurrentes de savoir qui, en présence de cobailleurs ou de copreneurs, a qualité pour exercer l'action en nullité du contrat ou celle en révision des fermages, pour engager la résiliation, prétendre au renouvellement du bail ou encore mettre en œuvre le droit de préemption... Si la jurisprudence s'est prononcée à de nombreuses reprises, son œuvre reste désordonnée et labyrinthique. La notion d'indivisibilité, censée servir de fil d'Ariane au raisonnement judiciaire, reste difficilement saisissable pour l'observateur et sujette à interprétation.

5 R. Savatier, *Les baux ruraux*, Dalloz, Defrénois, 1973, n° 56. *Contra*, J. Megret, *Droit agraire*, T. 2, Librairies techniques, 1973, n° 507.

6 R. Cabrillac, *L'acte juridique conjonctif en droit privé français*, LGDJ, 1990 : dans l'acte juridique conjonctif, plusieurs personnes sont réunies, au sein d'une même partie, par un intérêt ou un objectif commun.

7 C. Brenac, *La coprise à bail en droit privé*, Thèse Toulouse, dactyl., 2012. La jonction d'exploitants peut se réaliser lors de la formation du bail, ou bien au cours de son exécution en vertu, notamment, de l'article L. 4113-35 du Code rural et de la pêche maritime.

8 Cass. 3^e civ., 16 janv. 1973 : Bull. Civ. III, n° 46.

9 Sur ce point, voir infra, n° 17.

10 J.-B. Seube, op. cit., n° 24 et 99 et s.

11 J.-B. Seube, J.-Cl. Civ., préc., n° 73.

12 Sur ces problématiques, voir infra, n° 18.

D'autant que plusieurs modèles déforment les perspectives de l'indivisibilité. Il s'agit d'abord de la solidarité dont le principal effet est d'obliger chacun de façon unique. Malgré des ressemblances, les deux modalités se distinguent par leur nature : l'indivisibilité est une qualité « réelle » de l'obligation, qui tient à son objet même ; tandis que la solidarité vient du fait personnel des codébiteurs qui, en raison d'une communauté d'intérêts, se trouvent unis dans l'exécution de la dette. Nous aurons l'occasion, dans les lignes qui suivent, de mesurer les différences de régime qui séparent les deux. L'indivisibilité est ensuite irrésistiblement attirée vers l'indivision¹³ : comme si les copreneurs étaient des preneurs indivis, ne pouvant agir ni être traités séparément. L'analogie est cependant trompeuse ; car là où l'indivision procède d'un droit unique divisé entre plusieurs titulaires¹⁴, l'indivisibilité empêche elle tout fractionnement du rapport, entraînant une multiplication des droits par le nombre de créanciers : ainsi les colocataires sont-ils chacun titulaires à part entière du bail. Plutôt que l'indivision légale, la théorie générale de l'indivisibilité fournit la grille d'analyse du bail conjonctif. On en reprendra les principaux éléments, en distinguant soigneusement, comme le veut la coutume, entre les effets actifs et les effets passifs. L'indivisibilité, vue activement, confère à tous les titulaires du bail un droit complet, tandis que, passivement, elle engage pour le tout chacun des sujets. Au « un pour tous » (A) répond le « tous pour un » (B).

A. Un pour tous

6. « Pluriactifs ». L'indivisibilité est dite active lorsque plusieurs personnes entendent se prévaloir d'un droit unique, comme lorsqu'une obligation a été contractée à l'endroit de plusieurs créanciers. Parce qu'il s'agit de la situation la plus courante, l'hypothèse des copreneurs servira de matrice du raisonnement.

Depuis les travaux de Dumoulin au XVI^e siècle, il est devenu traditionnel de distinguer, pour l'indivisibilité active, entre le *vinculum juris* (lien de droit) et le *commodum*, c'est-à-dire le profit de la créance. En émanant deux propositions : d'une part, le rapport qui unit les créanciers au débiteur ne peut être divisé, faisant que chacun d'entre eux peut exiger l'accomplissement complet de l'obligation (C. civ., art. 1224). D'autre part, la créance, même indivisible, n'appartient pas exclusivement à chacun de ses titulaires : son profit se répartit, en principe également, entre les différents créanciers (C. civ., art. 1224, al. 2). Si l'un d'eux peut agir seul, il ne saurait le faire au détriment de l'intérêt des autres. Rendre compte des prérogatives des copreneurs suppose donc d'envisager, d'un côté, leurs rapports avec le bailleur et, de l'autre, leurs rapports mutuels¹⁵.

1°) Rapports des copreneurs avec le bailleur

7. Unicité du régime de l'obligation. Chaque copreneur peut réclamer au bailleur la totalité de l'objet de l'obligation (C. civ., art. 1224)¹⁶. Tous les fermiers sont, de ce point de vue, considérés comme formant un locataire unique, de sorte que chacun est, indistinctement et dans les mêmes conditions, bénéficiaire du droit de jouissance du fonds, qu'il peut exploiter dans son intégralité. Les rapports bailleur-preneurs ne peuvent par conséquent obéir qu'à un seul et même régime, expliquant que le juge, lorsqu'il applique le statut du fermage, refuse de discriminer entre les uns et les autres (ex. preneur étranger)¹⁷.

8. Chacun pour soi. Chaque copreneur, jouissant entièrement du bail, exerce un droit propre à l'encontre du propriétaire. A la différence d'un indivisaire, un copreneur peut en principe activer

13 En ce sens : P. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gauthier, *Les contrats spéciaux*, Defrénois, 2004, n° 646 ; P. Briand, *Éléments d'une théorie de la cotitularité des obligations*, Thèse Nantes, 1999, n° 177.

14 M. Dagot, *L'indivision*, Litec, 1978, n° 14.

15 R. Bonhomme, J.-Cl. Contrats-Distribution, Fasc. 105 : « Sous-contrat et co-contrat », 2004, n° 75.

16 Sur le fait que l'obligation du bailleur de faire jouir le preneur est indivisible : Cass. 3e civ., 30 avr. 1969 : Bull. civ. III, n° 346.

17 Cass. soc., 1re févr. 1958 : Bull. civ. V, n° 192.

personnellement les droits potestatifs nés du contrat : faire valoir son droit au renouvellement¹⁸, intenter l'action en nullité d'un congé irrégulier, ou encore initier la procédure en révision du prix du fermage excessif¹⁹. « Chaque copreneur, ajoutent les juges, peut exiger du bailleur le respect des conditions légales de la reprise »²⁰. L'objet des obligations étant unique, le produit des actions profite à l'ensemble des créanciers, même restés passifs²¹. Cela vaut pour le droit de prorogation du bail dont bénéficie, selon l'article L. 411-58 du Code rural, l'exploitant qui est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite : revendiquée par l'un, la poursuite du rapport contractuel joue pour les autres nonobstant le congé²².

L'indivisibilité a pour conséquence la multiplication des droits par le nombre de personnes titulaires. « De sorte qu'en doublant le nombre de preneurs, le bailleur double le péril de souffrir tous ces droits »²³. Chacun détenant contre le propriétaire une action autonome, la perte par l'un de son droit ne préjudicie pas aux autres, qui conservent intactes leurs prérogatives²⁴ : c'est le cas, par exemple, lorsque la forclusion frappe l'un des fermiers ayant omis de contester le congé dans le délai légal²⁵. De même, le fait qu'un preneur ne puisse prétendre au renouvellement du bail parce qu'il a atteint l'âge de la retraite ne prive pas son homologue du droit d'exiger la reconduction du contrat²⁶.

9. Droit personnel de préemption. A rebours de la présentation doctrinale, la jurisprudence a reconnu en faveur de chaque copreneur un « droit personnel au bénéfice de la préemption »²⁷. La prérogative légale ne se partage pas et appartient en propre à chaque fermier²⁸, à la condition tout de même, on le verra, de faire preuve d'une certaine discipline collective²⁹. En attendant, les juges vérifient les conditions d'exercice du droit de préemption en la personne de celui qui l'invoque, comme s'il était seul. S'agissant, en particulier, de la limite de superficie de trois fois la SMI que le bénéficiaire de la préemption ne doit pas déjà dépasser (C. rur. et pêche mar., art. L. 412-5 *in fine*), il n'est tenu compte que des terres appartenant au fermier préempteur, sans prendre en considération celle de son conjoint copreneur³⁰. La situation, en particulier matrimoniale, influe seulement sur l'appréciation de la consistance des biens de celui qui préempte : s'il est marié par exemple sous le régime de la communauté, il convient d'ajouter à ses biens propres, le *quantum* de la part qu'il a

18 V. *infra*, n° 25.

19 Cass. soc. 11 mars 1965, Bull. civ. IV, n° 224.

20 Cass. 3e civ., 17 nov. 1981 : Bull. Civ. III, n° 188, RD rur. 1982, p. 255, obs. P. Ourliac, JCP N 1982, II, p. 177, obs. J.-P. Moreau.

21 Cass. soc., 10 févr. 1950 : Gaz. Pal. 1950, I, p. 223 ; Cass. 3e civ., 6 janv. 1971 : Bull. civ. III, n° 1 (droit au renouvellement du bail) ; Cass. 3e civ., 17 nov. 1981 : préc. Cela vaut également pour les mises en demeure, les actes interruptifs de prescription...

22 A noter que lorsque tous remplissent la condition d'âge, la durée de la prorogation doit être fixée en permettant au plus jeune d'atteindre l'âge de la retraite (Cass. 3e civ., 3 févr. 1982 : JCP N 1983, II, p. 27). Toutefois, la jurisprudence considère que la prorogation ne peut être accordée qu'à un seul des copreneurs (Cass. 3e civ. 21 janv. 1987 : Bull. civ. III, n° 9 ; 11 juin 1987 : Bull. civ. III, n° 121).

23 R. Savatier, *op. cit.*, n° 58.

24 Sauf hypothèse de manquement au contrat ou à la loi : ainsi lorsqu'un copreneur a irrégulièrement sous-loué la majeure partie du bien, il fait inéluctablement perdre à tous la qualité de « preneur en place », et par ricochet le bénéfice du droit de préemption (Cass. 3e civ., 8 févr. 1968 : Bull. civ. III, n° 47). Sur l'indivisibilité passive, voir *infra* n° 13.

25 Cass. 3e civ., 17 nov. 1981 : préc.

26 Cass. soc., 18 déc. 1967 : JCP 1968, II, 15622, note P. Ourliac et M. De Juglart ; Cass. 3e civ., 29 mai 1969 : Bull. civ. III, n° 422 ; Cass. 3e civ., 7 janv. 1972 : Bull. civ. III, n° 15.

27 Cass. soc. 26 janv. 1956 : JCP 1956, II, 9268, note P. Ourliac et M. de Juglart ; 11 janv. 1958 : Bull. civ. III, n° 73.

28 Cass. 3e civ., 25 oct. 1976 : JCP 1977, II, 18623, note P. Ourliac et M. De Juglart.

29 Voir *infra*, n° 12.

30 Cass. soc., 25 mars 1955 : JCP G 1955, II, 8762, obs. Lacoste ; Cass. 3e civ., 26 sept. 2001 : Bull. civ. 2001, III, n° 106, RD rur. 2001, p. 451.

dans les biens communs³¹.

En outre, le caractère personnel du droit de préemption implique, pour le propriétaire, l'obligation de notifier distinctement la vente à tous les preneurs. Cela est d'autant plus indiscutable, qu'en principe, tous les actes relatifs au bail doivent être portés à la connaissance de chacun des codébiteurs, sans que la stipulation d'une clause de solidarité relative au paiement des fermages ne change la solution³². Si les copreneurs sont, dans leurs rapports avec le bailleur, des preneurs à part entière, ils sont aussi titulaires de droits concurrents qu'il est nécessaire de faire coexister.

2°) Rapports mutuels des copreneurs

10. Respect de l'intérêt commun. Dans un acte juridique conjonctif, plusieurs personnes sont réunies, au sein d'une même partie, par un intérêt ou un objectif commun. S'ensuit que même titulaires de droits propres, les contractants joints sont tenus, dans leurs rapports internes, de coopérer et de ne pas se nuire³³. Les copreneurs se trouvent dans cette situation de devoir, non seulement, rendre compte de leur exécution aux autres, mais aussi parfois de s'exprimer d'une même voix³⁴.

11. Résiliation du bail : tous ensemble ! Les actes mettant fin au rapport contractuel sont particulièrement dangereux pour les cocréanciers, car ils peuvent anéantir le droit des autres. Si l'indivisibilité des obligations contractuelles ne les prive pas d'agir seuls en réparation de leurs préjudices personnels, elle exige en revanche qu'ils exercent ensemble la résolution³⁵. Dès lors en effet que la destruction du contrat ne peut être cantonnée aux obligations d'un des créanciers³⁶, tous doivent la décider. L'exercice collectif de l'action préserve, en l'occurrence, l'intégrité de la position contractuelle de chacun³⁷. Le raisonnement vaut à l'évidence pour les baux : de jurisprudence constante, le droit de résiliation d'un bail ne peut être mis en œuvre de façon isolée, sans assentiment des autres³⁸. Le bail rural ne déroge pas à la règle de l'unanimité : un seul locataire ne saurait prendre la décision de rompre la relation³⁹ ; le congé n'émanant pas de tous demeure inefficace à l'endroit de ceux qui veulent continuer à jouir⁴⁰.

L'article L. 411-68 du Code rural extrapole et généralise la cogestion dans le cadre du mariage. Adoptée par la loi du 4 juillet 1980 à la demande des femmes d'agriculteurs, la disposition soumet au consentement du conjoint participant à l'exploitation toutes les initiatives graves que l'époux titulaire du bail pourrait prendre (résiliation, cession ou non-renouvellement du fermage). L'indivisibilité active s'intensifie donc à l'intérieur du couple marié pour éviter que la décision de l'un (aurait-il seul la qualité de locataire) ne préjudicie à l'intérêt supérieur du ménage.

12. Droit de préemption : jeu collectif. Bien que personnel à chaque copreneur⁴¹, le droit de

31 *Idem* pour les biens que les copreneurs détiennent en indivision. Lorsque les locataires préemptent ensemble, tout leur patrimoine foncier est intégré dans le calcul de la superficie, sans toutefois qu'on double le plafond admis (Cass. 3e civ., 19 nov. 1985 : JCP N 1986, II, p. 206, n° 3, obs. J.-P. Moreau).

32 Sur ce point, voir infra, n° 16.

33 R. Cabrillac, *op. cit.*, n° 429 et s.

34 Dans l'hypothèse inverse de cobailleurs, chacun bénéficie d'un droit propre de reprise, mais ne peut l'exercer qu'avec l'assentiment de tous les autres (Cass. ch. Réunies, 25 juin 1962 : Bull. civ. n° 1, JCP G 1962, II, 12797, note P. Ourliac et M. De Juglart).

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

36 L'acte formant un tout indivisible.

37 O. Deshayes, *obs. préc.*

38 P. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gauthier, *op. cit.*, n° 646.

39 Solution transposable à la situation des cobailleurs : l'indivisibilité du bail empêche un des propriétaires d'agir seul en résiliation (Cass. 3e civ., 5 avr. 2006 : Bull. civ. III, n° 95).

40 Cass. soc., 12 mai 1964 : Bull. civ. IV, n° 402 ; Cass. 3e civ. 27 nov. 1996 : RD rur. 1997, p. 185.

41 Voir supra, n° 9.

préemption est, dans son exercice, tributaire de la volonté de tous les fermiers, dont la situation ne doit pas être détériorée contre leur gré. La doctrine avait bien montré ici la tutelle de la collectivité sur l'individu, mais de façon trop absolue⁴². L'indivisibilité n'étant pas l'indivision, chacun peut arguer de son propre droit de préemption, tant qu'aucune opposition n'émane des autres⁴³. En cas de désaccord en revanche, la préemption semble condamnée à l'échec. La situation de concurrence entre les contractants joints se solde par une paralysie de l'action. Après avoir analysé les conséquences de l'indivisibilité sur les droits des parties, il faut s'intéresser à celles qu'elle engendre sur leurs obligations.

B. Tous pour un

13. Semblant de solidarité. Les débiteurs d'une obligation indivisible sont chacun tenus pour le total de son objet puisqu'ils ne peuvent pas en devoir une part seulement (C. civ., art. 1222). Sous cet angle-ci, l'indivisibilité produit, quoique pour des raisons différentes⁴⁴, les mêmes effets principaux que la solidarité : l'obligation au tout (1)⁴⁵ ; en revanche, les effets secondaires de la solidarité, inspirés de l'idée de représentation mutuelle, lui demeurent étrangers (2).

1°) L'obligation au tout

14. Une même dette à plusieurs débiteurs. Les copreneurs d'un bail rural s'engagent chacun, pour le tout, à la bonne culture du fonds et au paiement des fermages⁴⁶. En vertu de la pluralité de liens de droits, le bailleur peut exiger de l'un ou l'autre l'exécution des obligations nées du contrat, sauf à celui qui s'acquitte du paiement de recourir contre ses partenaires afin qu'ils contribuent à la dette (C. civ., art. 1225).

Les obligations, qui sont plurielles, comportent néanmoins le même objet, insécable. La conséquence est que les manquements d'un seul peuvent déteindre sur la situation de tous les autres⁴⁷. Concrètement, le bailleur peut fonder son droit de résiliation sur les infractions commises par l'un quelconque des preneurs : qu'il s'agisse d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ou du non-paiement caractérisé des fermages (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-53). Dans plusieurs arrêts récents, la Cour de cassation a jugé que des copreneurs devaient individuellement remplir les obligations légales en cas de mise à disposition des biens loués au profit d'une société à objet agricole (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-37)⁴⁸ : si bien que lorsque l'un des copreneurs n'est pas associé de la société bénéficiaire, ou ne se consacre pas personnellement aux travaux agricoles, les juges peuvent valablement s'opposer à la transmission intrafamiliale du bail litigieux (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-35)⁴⁹. Cela dit, la destruction du bail ne peut, en pareil cas, être prononcée que si le bailleur prouve avoir subi un préjudice⁵⁰.

Les preneurs étant tous redevables de la même obligation, les causes de libération propres à

42 V. R. Savatier, *op. cit.*, n° 57 et 153 ; *adde*, « Quelles seront pour le bailleur rural les conséquences de la mésentente survenant entre deux époux qui s'étaient portés copreneurs, ou du décès de l'un de ceux-ci ? », D. 1981, chron. p. 117.

43 C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, *op. cit.*, n° 671. Plusieurs cas de figures peuvent alors se présenter (I. Couturier, Rép. Civ., V° *Baux ruraux*, n° 463) : soit tous les copreneurs renoncent ; soit ils exercent ensemble la préemption et deviennent acquéreurs, en indivision, du bien ; soit l'un préempte et l'autre décide de rester locataire (sur cette dernière option, voir *infra*, n° 24).

44 V. *supra*, n° 5.

45 H., L. et J. Mazeaud, *Leçons de droit civil, Obligations*, Montchrestien, 8^{ème} éd., 1991, n° 1076.

46 Sur le caractère indivisible de l'obligation de payer les loyers, voir *supra*, n° 2.

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

48 Cass. 3e civ., 14 févr. 2012, n° 10-28804. *Adde*, Cass. 3e civ., 27 mars 2013, n° 12-15307.

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

⁵⁰ Cass. 3^e civ., 3 mai 2011 : JCP N 2011, 1227, note J.-J. Barbiéri.

l'un jouent en faveur des autres⁵¹. Ainsi le paiement fait par un seul, ou la remise de dette à lui accordée, éteint l'obligation pour l'ensemble⁵². De même, la force majeure ou les raisons « sérieuses et légitimes » (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-31) dont peut arguer un des fermiers exonèrent tous les autres et tiennent en échec l'action en résiliation du bail⁵³. Si du point de vue de l'obligation à la dette, tous les preneurs semblent ne faire qu'un, l'assimilation ne peut être poussée au point d'y voir une forme de représentation.

2°) Absence de représentation mutuelle

15. Individualisation des actes. Faut-il conférer à l'indivisibilité du contrat un effet représentatif, permettant de considérer comme opposables à tous les actes réalisés auprès d'un seul ? La question est en pratique primordiale tant le créancier doit savoir s'il lui incombe de multiplier les démarches à l'égard de chacun. La réponse n'est pas évidente, d'autant qu'elle est la plupart du temps brouillée par la clause de solidarité liant le sort de tous les locataires. La difficulté est bien de rendre à la solidarité ce qui est à la solidarité et à l'indivisibilité ses effets propres.

La tradition en doctrine est de ne pas attacher à l'indivisibilité les effets secondaires de la solidarité, car aucune communauté d'intérêts n'est ici censée unir les débiteurs⁵⁴. Ceux-ci devraient donc être traités distinctement, sans qu'on puisse étendre à tous les effets d'actes qui ne concernent que certains : par exemple, la mise en demeure adressée à un copreneur ne ferait pas courir les intérêts moratoires contre les autres. D'autres règles éparées – essentiellement procédurales – contredisent toutefois le principe, tel l'ancien article 2249 du Code civil qui disposait que le délai de prescription interrompu à l'égard de l'un des débiteurs l'était également à l'égard des autres (C. civ., art. 2249 anc.)⁵⁵. De ces incertitudes quelques auteurs jouent pour finalement prôner l'alignement des effets de l'indivisibilité sur ceux de la solidarité⁵⁶.

16. La preuve par le congé. Comment se situe, dans cette controverse, la matière des baux ruraux ? Doctrine et jurisprudence sont, pour le coup, fidèles à l'approche classique des effets de l'indivisibilité⁵⁷. Un arrêt du 17 février 2010, relatif au congé pour reprise du bien loué (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-47), tranche véritablement la question dans l'hypothèse de copreneurs simples, non engagés solidairement. Sans la moindre ambiguïté, la Cour de cassation juge que le congé doit être notifié à chacun des copreneurs : délivré à un seul, il n'est pas nul mais seulement inopposable à l'autre⁵⁸. A la vérité, cette solution rejoint celle depuis longtemps retenue en cas de cotitularité du bail à usage d'habitation par les époux (C. civ., art. 1751)⁵⁹ : en l'occurrence, le congé notifié par le propriétaire n'est efficace qu'à l'égard de celui qui l'a reçu, sans pouvoir être opposable à l'époux non informé⁶⁰. L'indivisibilité, caractéristique des deux situations, oblige le bailleur à notifier distinctement à chaque preneur sa volonté de mettre fin au bail. L'idée peut être extrapolée : en l'absence de toute représentation mutuelle, les cotitulaires du contrat doivent être personnellement informés de l'ensemble des événements affectant le rapport contractuel. Solution qui vaut, à l'évidence, pour la notification de la vente du bien loué ouvrant, à chacun des cofermiers,

51 G. Marty et P. Raynaud, *Les obligations, Le régime*, Sirey, 2^{ème} éd., 1989, n° 774.

52 J.-B. Seube, J.-Cl. Civ., préc., n° 97.

53 B. Grimonprez, « La résiliation judiciaire des baux ruraux », *Revue Droit et Procédure, L'issue des baux immobiliers*, n° spécial décembre 2012, p. 62.

54 F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, *Droit civil, Les obligations*, Dalloz, 7^{ème} éd., 1999, n° 1269.

55 Solution généralement étendue à la suspension de la prescription : F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *op. cit.*, n° 1172.

56 G. Marty et P. Raynaud, *op. cit.*, n° 774. D'autant que l'idée de « représentation mutuelle » fondant la distinction entre les deux est contestée (D. Veaux et P. Veaux-Fournerie, « La représentation mutuelle des coobligés », *Dalloz*, 1983, *Mélanges Weill*, p. 547).

57 J.-P. Moreau, J.-Cl. Rural, V° Baux ruraux, fasc. 120, n° 17 ; I. Couturier, *Rép. civ.*, V° *Baux ruraux*, n° 398.

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

59 B. Vial-Pedroletti, « Cotitularité du droit au bail : congé et notification du nouveau loyer », *JCP N* 1992, prat. 2220.

60 Cass. 3e civ., 19 févr. 1969 : *Bull. civ. III*, n° 156 ; Cass. 3e civ., 23 janv. 1985 : *Bull. Civ. III*, n° 16, *RTD civ.* 1985, p. 735, obs. P. Rémy ; 10 mai 1989, *Bull. civ. III*, n° 103, *RTD civ.* 1990, p. 300, obs. P. Rémy.

un droit personnel de préemption⁶¹.

La présence d'une clause de solidarité dans le bail change-t-elle la donne ? Traditionnellement, la Cour de cassation affirme que « la notification d'un congé à l'un des preneurs solidaires est opposable aux autres »⁶². Mais un arrêt du 19 février 2003 a semblé remettre en cause cette solution, en considérant qu'était nul un congé qui n'avait été donné qu'à l'un des copreneurs solidaires et non aux héritiers devenus cotitulaires du bail⁶³. La formulation passablement obscure de la décision ne permet toutefois pas de conclure de façon certaine à un revirement de jurisprudence. Une partie de la doctrine reste quoi qu'il en soit critique sur la différence de traitement du congé en fonction des modalités de l'obligation de paiement des loyers⁶⁴. En effet, lorsqu'elle est stipulée, la solidarité n'a pour objet que le paiement du prix du bail et non la délivrance du congé, acte par lequel une partie décide de mettre fin au contrat. Elle ne devrait donc pas influencer sur ses effets. D'ailleurs, on exige bien, lorsque les époux sont cotitulaires du droit au bail, la notification distincte du congé à chacun pour mettre fin au contrat, et ce alors même qu'ils sont, selon l'article 220 du Code civil, engagés solidairement au règlement des loyers⁶⁵.

L'indivisibilité délivre les clés du fonctionnement du bail rural conjonctif, en imprimant aux prérogatives des parties un sort original, tout en clair-obscur. Ainsi le bailleur qui trouve indéniablement dans cette configuration – l'engagement des copreneurs pour la totalité du bail – une forme de sécurité contractuelle, s'expose en retour à devoir subir les droits dont chacun des fermiers est doté. Mais l'indivisibilité du bail rural s'attache aussi d'autres enjeux qui amènent à apprécier sa portée face aux mutations du contrat.

II. L'INDIVISIBILITÉ A L'ÉPREUVE DE LA MUTATION DU BAIL

17. Indivisibilité contre flexibilité. L'indivisibilité du louage unit ensemble les éléments du contrat, lequel ne doit pas être détricoté au cours de l'exécution. Il en va de l'économie même du pacte auquel le propriétaire et le fermier ont adhéré. Reste que la vie du bail rural n'est pas un long fleuve tranquille et que le temps l'expose à de multiples changements de ses composantes. La portée de l'indivisibilité n'en est que plus incertaine : car faut-il, en vertu du principe d'intangibilité des conventions, maintenir à tout prix l'unité du bail, ou au contraire permettre, dans certaines conditions, la division de son objet ou de ses membres ? Le droit rural, plutôt que le dogmatisme, choisit le pragmatisme et adopte des solutions qui, à défaut d'être parfaitement limpides, tentent de trouver un équilibre entre les intérêts en présence. Deux genres de situations mettent le principe d'indivisibilité du bail à (rude) épreuve : les mutations qui atteignent l'objet du bail (A) ; et les mutations qui atteignent les personnes inscrites au bail (B).

A. MUTATIONS « RÉELLES »

18. Division du bien loué. L'impact de certaines mutations du bien loué sur l'indivisibilité du bail rural est problématique. Le droit positif a édicté un principe en la matière, entamé par des exceptions. Durant la vie du bail, l'indivisibilité s'oppose à tout morcellement de son régime et résiste donc aux mutations du bien loué (1). Au terme du contrat en revanche, l'indivisibilité expire, faisant que le bail renouvelé devient sujet à partage (2).

1°) Indivisibilité du bail primitif

61 C. Brenac, *Thèse préc.*, n° 314.

62 Cass. 3e civ., 20 juill. 1989 : Bull. civ. III, n° 174.

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

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

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

19. Le principe : l'indifférence du partage du bien loué. Nombreux sont les événements à pouvoir provoquer, le bail durant, la division du bien affermé : l'aliénation d'une partie de l'exploitation, un acte de donation-partage, la transmission à cause de mort du bailleur, voire l'exercice du droit de reprise partielle, mettent en péril la cohésion du bail rural. A un bailleur unique succède en effet une pluralité de propriétaires privés à la tête de rapports juridiques distincts. Interrogée sur les incidences de tels actes, la jurisprudence conclut à leur absence d'effet sur les conditions d'exécution du bail réputé indivisible⁶⁶. Jusqu'à l'expiration du rapport locatif initial, le contrat demeure indemne, en dépit de l'arrivée d'une pluralité de bailleurs⁶⁷. Le fait que les parcelles, objet d'un bail unique, soient chacune attribuées aux héritiers du bailleur décédé n'entraîne aucune scission du rapport contractuel qui devient seulement, par l'effet du partage, indivis entre les bailleurs⁶⁸. Les juges en tirent des conséquences pratiques importantes, telle l'impossibilité pour le nouveau propriétaire d'une partie seulement des biens d'engager, de son propre chef, l'action en résiliation (même partielle) du bail⁶⁹. Les bénéficiaires d'une donation-partage de l'exploitation affermée ne sont pas non plus recevables à demander, en cours de bail, la révision du fermage pour chacune des parcelles dont ils sont devenus attributaires⁷⁰. En outre, il est jugé que le bail rural reste, pendant sa première vie, entièrement gouverné par le statut du fermage, et ce malgré le morcellement de la propriété du fonds. Ainsi la circonstance que la superficie des parcelles divisées passe sous le seuil dit des « petites parcelles » arrêté au niveau départemental (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-3) n'est pas de nature à écarter, même en partie, le régime d'ordre public du bail rural.

L'indivisibilité est gardienne de l'intangibilité du contrat en cours, lequel ne devrait pas être modifié d'une virgule par des circonstances extérieures à la volonté des parties⁷¹. L'unité du bail à ferme n'est toutefois pas une règle absolue, le Code rural admettant, dans diverses circonstances, une destruction partielle du rapport locatif.

20. L'exception : la destruction partielle du bail. Faisant fi de l'indivisibilité du bail, le Code rural prévoit, dans des hypothèses définies, la possibilité de retrancher du fermage un de ses éléments. Tantôt l'intérêt du preneur, tantôt celui du bailleur, motivent l'amputation d'une partie de de l'objet du contrat.

Dans le cas où une parcelle comprise dans le bail a été atteinte par une opération d'aménagement foncier rural, l'article L. 123-15 du Code rural ouvre au locataire une option entre choisir de reporter les effets du bail sur les parcelles acquises en échange par le bailleur ou exiger la résiliation totale ou partielle du contrat, si tant est que le remembrement a diminué l'étendue de sa jouissance. La même faculté existe pour le cas d'échange amiable d'immeubles ruraux lorsque les biens concernés sont situés dans un même périmètre (C. rur. et pêche mar., art. L. 124-1)⁷². Mais c'est plutôt dans l'intérêt du propriétaire – de rendre constructible son bien – que la résiliation partielle est permise par la loi. En premier lieu, lorsque la destination des parcelles peut être changée en vue d'une prochaine urbanisation, le bailleur est en droit de résilier, à tout moment, le bail sur les terrains concernés (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-32). La résiliation est donc en principe limitée à la portion congrue du fonds, classée en zone urbaine, que le bailleur s'engage à affecter à la construction. Il existe, en second lieu, des cas spécifiques de reprise partielle en faveur du bailleur pendant le cours initial de la location : il s'agit, par la soustraction d'un des biens loués, soit de construire une maison d'habitation⁷³, soit de récupérer des terrains attenants à un immeuble

66 Cass. 3^e civ., 11 juin 2008, n° 07-14.441 : RD rur. 2008, comm. 172, note S. Crevel.

67 Cass. 3^e civ., 2 févr. 2010, n° 09-11.213.

68 Cass. 3^e civ., 5 avr. 2006 : Bull. Civ. III, n° 95.

69 Cass. 3^e civ., 5 avr. 2006, préc.

70 Cass. 3^e civ., 19 oct. 1983 : Bull. civ. III, n° 191.

71 Cass. 1^{re} civ., 18 mars 2009 : RDC 2009/4, p. 1490, obs. J.-B. Seube.

72 J.-P. Moreau, J.Cl. rural, V° Baux ruraux, Fasc. 90, « Résiliation du bail », n° 125.

73 Pour le propriétaire ou un membre de sa famille : Cass. 3^e civ., 5 sept. 2012, n° 11-22952.

d'habitation dépourvu de dépendance foncière suffisante, soit de réhabiliter un bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial particulier (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-57). Dans la plupart de ces hypothèses cela dit, l'amputation du bail suppose de ne pas ruiner l'économie du fermage en compromettant, trop gravement, l'équilibre économique de l'exploitation du preneur. Ce garde-fou, qui régule par ailleurs l'exercice de la reprise partielle pour exploiter (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-62, al. 3), s'applique à la résiliation pour cause d'urbanisme (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-32, al. 4), ainsi qu'à la résiliation partielle consécutive à la destruction fortuite d'un des biens loués ; dès lors que « cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation », le preneur peut opter pour la résiliation totale du bail (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-30, II). Bien qu'expressément prévues par la loi, les dérogations à l'indivisibilité restent très circonscrites et laissent généralement au preneur dont les conditions d'exploitation sont trop gravement perturbées une faculté d'anéantir complètement le contrat. Caractère majeur du bail primitif, l'indivisibilité expire normalement avec l'arrivée de son terme.

2°) Divisibilité du bail lors du renouvellement

21. La fin d'une époque. Malgré l'existence au profit du preneur d'un droit au renouvellement, le bail rural reste un contrat à terme. La relation contractuelle a beau perdurer, à l'échéance, un cycle s'achève, qui voit un bail disparaître et un autre lui succéder. Le bail renouvelé est donc un nouveau bail, qui n'est ni tout à fait un autre, ni tout à fait le même. Si les conditions et clauses du nouveau bail sont, sauf conventions contraires, celles du bail précédent (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-50), en revanche l'indivisibilité du bail primitif ne gouverne pas le bail renouvelé⁷⁴. Une novation du contrat⁷⁵ s'opère, qui place en théorie le nouveau rapport dans une situation juridique différente de l'ancien.

22. Amputation du bail renouvelé. Plusieurs dispositions légales confirment la possibilité de mettre fin, au moment du renouvellement, au caractère indivisible du bail à ferme. C'est lors de cette transition que, notamment, l'exercice du droit de reprise aux fins d'exploitation bénéficie au bailleur (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-58). Selon l'article L. 411-62 du Code rural, le bailleur est même autorisé à ne reprendre qu'une partie des biens qu'il a loués dans la mesure où cet acte ne porte pas gravement atteinte à l'équilibre économique de l'exploitation du preneur. Cette prérogative, inexistante pendant le bail initial, apparaît une fois celui-ci échu ; de sorte que le bail renouvelé pourra se poursuivre sur une autre assiette – grignotée – que celle de son prédécesseur. Dans la même veine, le bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail sur une partie du fonds loué dans le but d'agrandir une autre exploitation également donnée à bail par lui (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-62, al. 2)⁷⁶. Cela dit, le renouvellement seulement partiel du bail reste conditionné au fait qu'il ne menace pas gravement l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite. Au preneur à qui l'on retranche une portion de sa jouissance, la loi permet aussi de notifier, jusqu'à l'expiration du bail en cours, sa décision de ne pas reconduire le contrat (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-62, al. 2 et 3). Un certain réalisme anime donc le dispositif légal : même si le bail renouvelé est juridiquement nouveau, c'est bien dans les conditions du bail originel que réside l'équilibre économique de l'opération. S'explique alors que l'indivisibilité du contrat, même disparue du nouveau bail, continue de hanter la relation des parties.

23. « Diviser pour mieux congédier »⁷⁷. De son côté, la jurisprudence affirme que l'indivisibilité cesse à l'expiration du bail par l'effet de la division du fonds entre plusieurs personnes⁷⁸. De

74 Cass. 3e civ. 19 oct. 1983 : Bull. civ., III, n° 191 ; Civ. 3e, 10 nov. 1993 : Bull. civ. III, n° 143.

75 La novation consistant dans l'extinction du rapport primitif et la création corrélative d'un rapport nouveau.

76 L'agrandissement ne doit pas dépasser le seuil de superficie retenu pour le contrôle des structures en application de l'article L. 331-2, 1° du Code rural et de la pêche maritime.

77 S. Crevel, obs. RD rur. 2008, comm. 231.

78 La prorogation du bail (en cas de contentieux administratif touchant le droit de reprise : C. rur. et pêche mar., art. L. 411-58, al. 6) entraînant mécaniquement celle de l'indivisibilité : Cass. 3e civ., 2 févr. 2010, n° 09-11.213.

multiples conséquences pratiques en découlent qui fragilisent considérablement le bail renouvelé. En effet, dans l'hypothèse où le fonds loué a été morcelé, chacun des cobailleurs peut faire valoir, pour le terme du contrat⁷⁹, son droit de reprise sur son propre lot⁸⁰. La Cour de cassation en a récemment déduit que n'est pas considérée comme partielle la reprise engagée par celui qui, devenu propriétaire d'une partie des biens loués, délivre congé sur la totalité des biens qu'il a recueillis⁸¹. La raison est que le bail unique se mue en plusieurs baux distincts. Souvent même, le fractionnement de la propriété fait passer certains des terrains en dessous du seuil administratif des « petites parcelles » bénéficiant, dans le Code rural, d'un régime dérogatoire (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-3). Si l'on a vu que durant son cours, le bail rural demeurerait complètement soumis au statut du fermage⁸², son terme entraîne une scission du rapport contractuel entre les différents propriétaires qui peuvent désormais se prévaloir des dispositions de l'article L. 411-3 du Code rural⁸³. Des stratégies de division foncière peuvent ainsi être menées par le ou les bailleurs dans le but de congédier un locataire devenu encombrant. Le législateur a cependant voulu limiter ces effets d'aubaine et éviter la mise en péril des exploitations agricoles. A par conséquent été décidé par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 que l'exclusion du statut relatif aux petites parcelles ne pouvait s'appliquer qu'après un délai de 9 ans suivant la division du fonds (C. rur. et pêche mar., art. L. 411-3, al. 2, mod. L. n° 2010-874, 27 juill. 2010, art. 56). La mesure a pour conséquence de paralyser, le temps d'un nouveau bail, les effets du morcellement du fonds, prolongeant à certains égards l'indivisibilité de la convention. Cette marque du contrat persiste donc bel et bien après le terme, quoique d'une façon édulcorée. La même réflexion ressort de l'analyse des mutations des membres du bail.

B. MUTATIONS DE PERSONNES

24. Point de départ. Le bail rural, en plus d'être indivisible, présente un caractère *intuitu personae* très profond. L'acte est par conséquent voulu « fermé » par les parties, au sens où chacune d'elles ne s'engage qu'en raison de la présence des autres. Un sujet ne saurait donc sortir librement du jeu contractuel sans enfreindre ses règles. L'hypothèse litigieuse récurrente est celle du départ d'un des copreneurs, quand la vie ou bien la mort les sépare. Le rapport contractuel survit-il, et comment, à la défection d'un de ses membres ? Une nouvelle fois, la réponse est différente selon qu'on se situe dans le bail primitif ou dans le bail renouvelé. Avant d'atteindre ses neuf ans, le bail rural paraît bien rester indivisible, donc peu affecté par la rupture de la vie commune ou le divorce des coexploitants. Chacun étant tenu pour le tout, le retrait d'un copreneur est certes constitutif d'un manquement contractuel, mais ne saurait être, à lui seul, un motif de résiliation judiciaire du bail. Il faudrait, pour rompre le contrat, se couler dans les termes de l'article L. 411-31 du Code rural et caractériser, soit la mauvaise exploitation du fonds, soit le défaut réitéré de paiement des fermages. Le trépas d'un des locataires débouche sur une situation plus complexe, dès lors que la quote-part du défunt est en principe dévolue à ses ayants-droit. L'article L. 411-34 du Code rural permet cependant au tribunal paritaire d'attribuer le droit de jouissance au conjoint survivant ou au partenaire de pacs déjà titulaire du bail⁸⁴ ; tant et si bien que le contrat, commencé à plusieurs, peut exceptionnellement se poursuivre avec un preneur unique.

L'exercice du droit de préemption du fermier est également susceptible de modifier la physionomie du rapport locatif. S'agissant d'une prérogative individuelle, l'un peut vouloir conserver le statut de fermier et l'autre accéder au rang de propriétaire. A condition que tous les locataires s'entendent, le droit positif tolère que le bail ici se divise : la renonciation de l'un à

79 La condition étant que la division intervienne au moins 18 mois avant l'échéance.

80 Cass. 3^e civ., 8 oct. 1970 : Bull. civ. III, n° 493 ; Cass. 3^e civ., 4 mai 2000 : Bull. civ. III, n° 96 ; Cass. 3^e civ., 22 mai 2012 : RD rur. 2012, comm. 67, note S. Crevel.

81 Cass. 3^e civ., 10 avr. 2013, n° 12-14.837 : RD rur. 2013, comm. 95, obs. S. Crevel.

82 Voir supra, n° 19.

83 Cass. 3^e civ., 1^{er} oct. 2008 : RD rur. 2008, comm. 231, obs. S. Crevel ; Cass. 3^e civ., 18 févr. 2009, n° 08-14.160.

84 Cass. 3^e civ., 29 févr. 1984 : Bull. Civ. III, n° 55, JCP N 1985, II, p. 51, obs. J.-P. Moreau.

préempter n'affecte pas le droit de l'autre de devenir propriétaire de l'intégralité du fonds mis en vente. On estime même que, dans ce cas, celui qui préempte ne déloge pas le preneur restant, qui peut continuer à jouir des lieux⁸⁵.

25. Nouveau départ. Une plus grande ouverture du bail devrait se manifester à l'échéance, quand il se renouvelle, car là est censée s'achever l'indivisibilité. D'autant que chaque copreneur peut faire personnellement valoir son droit au renouvellement du bail⁸⁶. Mais il ne faudrait pas non plus, pour le bailleur, que changent complètement les conditions auxquelles il s'est engagé à louer. Face à ces intérêts contradictoires, la jurisprudence avait, dans un premier temps, estimé que le renouvellement ne pouvait pas être partiel : un locataire ne pouvait imposer au bailleur de rester si l'autre quittait le fonds⁸⁷. La jurisprudence a, dans un second temps, légèrement déverrouillé la situation, en permettant la reconduction du bail malgré l'évasion d'un de ses membres. La Cour de cassation décide depuis que le renouvellement du bail bénéficie au copreneur restant, à condition qu'il fournisse au bailleur des garanties équivalentes à celles du bail initial. Cela concrètement suppose que le sortant s'engage solidairement à couvrir la bonne exécution du futur bail⁸⁸. Si la jurisprudence écarte, lors du renouvellement du contrat, le principe de l'indivisibilité, c'est toujours sous la réserve que l'économie générale du bail ne soit pas détruite.

La loi du 23 janvier 1990 a cependant voulu déroger à la solution prétorienne pour les conjoints (puis les partenaires pacsés), dont la stabilité sur l'exploitation méritait d'être renforcée. L'article L. 411-46 du Code rural 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 reprise⁸⁹. Le législateur choisit donc, en présence de couples « officiels », d'accroître la divisibilité du bail renouvelé, quitte à rogner sur l'intérêt patrimonial du propriétaire. C'est dire qu'en fonction des intérêts en présence, la portée de l'indivisibilité se révèle éminemment variable.

26. Un sujet peut en cacher un autre. Arrivé au terme de cette étude, l'analyse de l'indivisibilité du bail rural laisse une impression d'inachevé. Si certaines des difficultés qu'elle suscite ont pu être résolues, d'autres sont apparues presque plus redoutables. En glissant de l'obligation au contrat lui-même, l'indivisibilité voit son rôle et ses effets considérablement élargies. Même si elle recèle des éléments d'une grande technicité, la « théorie des copreneurs » peut parfaitement être édifiée sur les fondations, anciennes mais solides, de l'indivisibilité. Dans son régime se trouve la savante alchimie entre les droits individuels et les droits collectifs des parties au bail. Mais une autre tâche est de saisir les rapports de l'indivisibilité avec l'économie générale du fermage. Plusieurs observations s'en dégagent. L'indivisibilité n'a pas la même intensité, considérée dans le bail initial et dans le bail renouvelé, en raison de la novation du contrat qui s'opère à l'échéance. Il n'existe cela dit pas de césure franche entre les deux régimes, mais plutôt une gradation. Ainsi quand elle gouverne le bail, l'indivisibilité n'empêche pas absolument tout dépeçage de l'objet du contrat ; tandis qu'une fois expiré, le caractère ne disparaît pas complètement du nouveau bail, dont l'équilibre reste fondé sur les conditions initialement convenues. Mais qu'une telle relativité soit observable n'exclut pas, en arrière-plan, l'existence de grands principes invariants.

85 C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, *op. cit.*, n° 673.

86 Voir supra, n° 8.

87 Cass. ch. réunies, 25 juill. 1951 : préc. ; Cass. soc. 7 nov. 1959 : Bull. civ. IV, n° 1093.

88 Cass. ch. réunies, 25 juill. 1951, préc. ; Cass. 3e civ., 27 févr. 1979 : JCP N 1980, prat. 7390, n° 6, p. 15, obs. J.-P. Moreau ; Cass. 3e civ., 7 janv. 1972 : Bull. civ. III, n° 15.

89 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.