



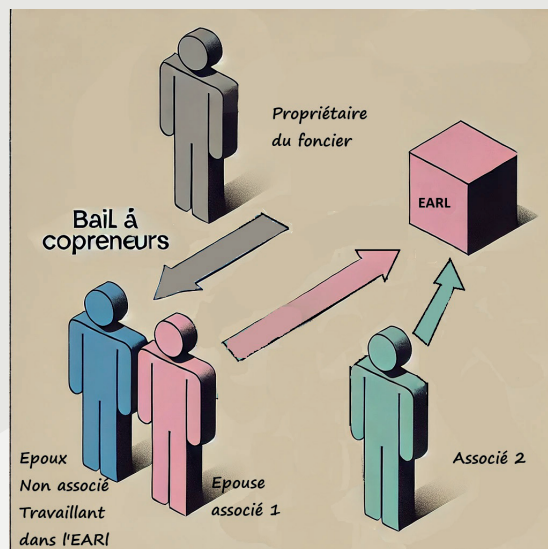
FIN DES RISQUES POUR LES BAUX À COPRENEURS ?

LES BAUX COPRENEURS (ÉPOUX) ET LA PARTICIPATION AUX TRAVAUX : ÉVOLUTIONS JURISPRUDENTIELLES MAJEURES

La Cour de cassation a récemment clarifié plusieurs points sensibles concernant les baux copreneurs dans trois arrêts datés du 26 septembre 2024. Ces décisions approfondissent les conditions de résiliation des baux en lien avec la mise à disposition des biens loués à des sociétés agricoles et la participation des copreneurs aux travaux, notamment l'infraction aux dispositions de l'article L.411-37 du Code rural. **Cela concerne fréquemment les époux copreneurs lorsque l'un d'eux n'a pas pris la qualité d'associé exploitant de la société, ou qu'il participe trop faiblement aux travaux.**

CONTEXTE ET ENJEUX

L'article L.411-37 permet à un preneur de mettre des biens loués à disposition d'une société agricole, à condition d'en être membre et de participer activement et régulièrement aux travaux d'exploitation selon les usages locaux. Le non-respect de ces conditions peut entraîner une résiliation du bail, sous réserve pour le bailleur de démontrer un préjudice.



UNE NOUVELLE APPROCHE JURISPRUDENTIELLE

Les trois arrêts de septembre 2024 apportent des éclaircissements dans des contextes variés :

1. Copreneurs et détention indirecte du capital

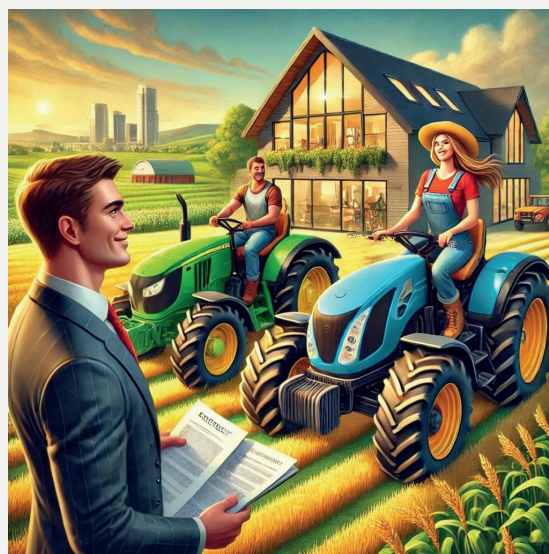
La Cour reconnaît qu'un preneur n'est pas tenu d'être directement associé de la société bénéficiaire de la mise à disposition, à condition de participer activement aux travaux.

2. Un seul copreneur associé

Même si un seul des copreneurs est associé de la société, la participation effective et régulière de l'autre copreneur peut suffire à éviter la résiliation, si le bailleur ne peut démontrer de préjudice.

3. Régularisation en cours de bail

La Cour a aussi confirmé qu'une régularisation tardive de l'association à la société peut empêcher la résiliation du bail, dès lors que l'absence initiale d'association n'a pas causé de préjudice démontré.



CONSÉQUENCES PRATIQUES

Ces décisions marquent un assouplissement notable, offrant une certaine souplesse aux exploitants agricoles. Elles insistent toutefois sur la participation effective aux travaux comme condition essentielle.

En revanche, elles laissent en suspens des questions importantes, notamment les effets de ces irrégularités sur la transmission des baux à des descendants. En effet la jurisprudence constante impose que le preneur soit de bonne foi, c'est-à-dire de s'être acquitté constamment de ses obligations légales durant toute la durée du bail initial !

La vigilance et une gestion rigoureuse demeure sur ces baux à copreneurs.

SOURCE :

ME MARIE MASSON - CABINET SELARL LANGLADE ET ASSOCIÉS - CIRCULAIRE DU 23 OCTOBRE 2024

SYNTHÈSE PAR ALAIN RANDON