

Agri Patrimoine
Union Bourguignonne des Propriétaires Fonciers

**Les conséquences de la cession forcée du bail rural
 en cas de liquidation judiciaire du fermier**

Avril 2025.

L'article L.642-1 du Code de Commerce prévoit, supposément dans l'intérêt des créanciers et de la préservation de l'outil de travail, une dérogation à l'interdiction de céder un bail rural telle que prévue à l'article L.411-35 du Code Rural.

Cette cession qui doit intervenir dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire ou de redressement par plan de cession, se fait dans des conditions très encadrées, normalement.

Les acteurs divers et les juridictions ont parfois une conception un peu souple de cet encadrement.

L'affaire de Madame R. se présente comme un cas extrême sur lequel s'accumulent toutes les difficultés, l'incompétence des professionnels, mandataire et magistrats inclus, et l'incroyable complaisance envers la présence « professionnelle » (T.P.B.R. et S.A.F.E.R.).

Une grande vigilance s'impose, notamment auprès des bailleurs de petites surfaces qui manquent souvent de conseil.

1^{ère} étape.

Madame R. avait donné à bail à Monsieur P. et son épouse une surface totale de plus de 07 ha, bail rédigé sur un formulaire tout prêt.

Monsieur P. a fait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire converti en liquidation judiciaire le 12 mars 2014, elle-même clôturée pour insuffisance d'actif le 28 septembre 2016.

Le liquidateur lui a écrit vouloir poursuivre l'exécution du bail, un an après l'ouverture de la procédure, soit hors délai. Elle n'a pas pensé qu'elle pouvait réagir.

Quand la liquidation judiciaire a été ordonnée, elle a écrit plusieurs fois au liquidateur pour lui dire qu'elle voulait récupérer ses terres, et ce dès le 18 septembre 2014. Il n'en a absolument tenu aucun compte.

Et même pire, il n'a pas hésité à lui écrire le 17 juin 2015, donc dans le cours de la liquidation :
« Je vous informe que suivant ordonnance de Madame Le Juge Commissaire du 21 avril 2015, la « propriété rurale dépendant de la liquidation judiciaire » (sic)...a fait l'objet d'une cession amiable à Messieurs L. ...entraînant le transfert des contrats de bail à ferme en cours au jour de la date précitée. »

Et

« Je tiens à vous préciser que ladite cession s'impose aux propriétaires de la ferme. »

Ce qui, naturellement, avait pour objectif de la persuader de **l'impossibilité d'exercer un quelconque recours**. On lui soutiendra le contraire plusieurs années plus tard.

Il ne se donnait pas la peine de lui notifier officiellement cette ordonnance -soit avec mention des conditions et délai de contestation- ni même de lui en communiquer copie.

Les « cessionnaires » prenaient possession des lieux :

- * sans naturellement se donner la peine de se présenter ;
 - * sans même que Madame R. ne connaisse leurs état civil, compétence professionnelle, adresse et situation au regard de la réglementation des structures ;
 - * en accumulant sans cesse les difficultés sur le compte des fermages, parfois pour quelques dizaines d'euros ;
- se pensant, eu égard à cette entrée « forcée », hors de tout contrôle et de toute obligation, même de simple correction.

Naturellement, la S.A.F.E.R. participait à l'opération et la réglementation des structures n'est pas applicable dans ce cas (Toujours article L.642-1 du Code de Commerce).

Celui-ci stipule :

« Lorsqu'un ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du preneur sortant et nonobstant les autres dispositions du statut du fermage, soit autoriser le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants à reprendre le fonds pour l'exploiter, soit attribuer le bail rural à un autre preneur proposé par le bailleur ou, à défaut, à tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L.642-2, L.642-4 et L.642-5. »

Ni le juge de la liquidation de Monsieur P. ni les juridictions saisies ensuite par Madame R. n'ont tenu compte de ces conditions mises à la cession du bail, conditions pourtant impératives.

La situation a été aggravée du fait que la « cession » de ce bail n'a été accompagnée d'aucune des précautions prises habituellement : délimitation claire des parcelles concernées, fixation des obligations réciproques, accord sur le prix du bail etc....

La maison d'habitation de Madame R., heureusement pas sa résidence principale, se trouve enclavée dans les parcelles louées et elle ne peut y accéder qu'à pied, les « cessionnaires du bail » lui refusant de traverser les « parcelles louées ».

Elle a donc dû saisir de nouveau le Tribunal afin qu'il fixe les conditions de ce bail « renouvelé » ce par application de l'article L.411-46 du Code Rural.

2^{ème} étape.

Madame R. finissait par se faire conseiller et son conseil mettait en demeure le liquidateur de lui restituer les parcelles.

Le mandataire-liquidateur faisait valoir, par courrier du 07 juin 2021, qu'il était « difficile de procéder à la restitution des parcelles », motif pris de l'article L.642-1 du Code de Commerce.

Madame R et son conseil considéraient donc qu'il s'agissait d'une cession prohibée, l'article L.642-1 du Code de Commerce ne pouvant prévaloir sur la volonté du bailleur, et saisissaient le Tribunal Paritaire en résiliation du bail par application de l'article L.411-35 du Code Rural.

Par jugement du 19 mai 2022, celui-ci :

« Rejette la demande de résiliation du bail à ferme dont la cession a été autorisée par ordonnance du juge commissaire de xxxx le 21 avril 2015, notifiée le 17 juin 2015. »

Cette procédure permettait à Madame R. d'avoir enfin la copie de cette ordonnance, en d'autres termes du jugement qu'on ne cessait de lui opposer.

On note que le jugement précise que l'ordonnance a été notifiée le 17 juin 2015. Peut-être mais pas à la bailleuse justement !

Et lui accorde l'autorité de la chose jugée, même à l'égard de la bailleuse qui n'y était pas partie. Donc, à l'encontre de toute règle de procédure.

La Cour d'Appel, le 29 juin 2023, quant à elle ne retient pas l'autorité de la chose jugée mais se fonde sur le caractère essentiel du bail qui, pourtant, ne prime pas la demande du bailleur. Elle en déduit donc que la cession est régulière.

3^{ème} étape.

La Cour de Cassation a été saisie.

Le rapport du conseiller qui précède l'arrêt à venir prévoit qu'il soit tranché que la demande de résiliation sera considérée comme non recevable car seul l'appel était possible contre l'ordonnance du juge commissaire du 21 avril 2015.

Or l'appel ne l'était pas, possible, dans les 15 jours à compter du 21 avril 2015 puisqu'il a fallu la procédure, soi-disant irrégulière, de 2022 pour avoir enfin communication de cette ordonnance.

En conséquence, Madame R. a relevé appel -10 ans après- d'une ordonnance que les juridictions lui considèrent opposable alors que la liquidation de Monsieur P. est clôturée depuis 2016 et, qu'en principe, elle n'a plus d'interlocuteur.

Il résulte de la jurisprudence constante que l'interdiction de cession de bail s'étend à la liquidation judiciaire qui n'emporte aucune dérogation à l'interdiction de cession d'un bail en cours **même du consentement du bailleur ou du mandataire qui se substitue à eux.**

Cassation Civile 3^{ème} - 06 juin 2019 - n°18-12.667

Il ne peut se créer de nouveau bail sur une cession prohibée :

* Même si le bailleur a accepté des fermages ;

Cassation Civile 3^{ème} - 16 janvier 2002- n°00-17.696

Et en l'absence de résiliation du bail d'origine et de conclusion d'un nouveau bail, le transfert du droit de l'ancien preneur est nul, même si des fermages ont été encaissés.

Cassation Civile 3^{ème} - 29 septembre 2010- n°09-69.236

De plus, le bail de Madame R. a été « cédé » dans un ensemble de 120.000 €.

L'ordonnance du 21 avril 2015 autorise en effet « la S.E.L.A.R.L. M.J. à « **vendre** » de gré à gré dans l'état où il se trouve à Monsieur L....

« Et également les contrats de bail à ferme (fermages) liés à l'exploitation agricole précitée comme détaillé ci-dessous :

« - Fermage auprès de Madame **R.**, pour une surface de 7 ha 47 a 39 ca sur la commune de V.,

....

« Pour le prix de **120.000 €**, net vendeur... »

Or le fait d'exiger une contrepartie financière au transfert d'un bail rural constitue un délit puni et réprimé par l'article L.411-74 du Code Rural qui stipule :

« Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30.000 € ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci. »

On attend donc de savoir si la Cour d'Appel qui vient d'être saisie trouvera recevable et opportun la contestation d'une décision judiciaire qui enfreint deux règles d'ordre public.

Sylviane Jaccoux d'Eyssautier.