



Bail agricole dans le cadre d'une propriété agricole

Par Visiteur

Bonjour

Je suis propriétaire de terres agricole en fermage. Le fermier vient de passer en EURL avec son père.

Question: cela change t'il le bail où avenant où motif de non reconduction du bail.

En attente de votre réponse recevez mes salutations

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour

Je suis propriétaire de terres agricole en fermage. Le fermier vient de passer en EURL avec son père.

Question: cela change t'il le bail où avenant où motif de non reconduction du bail.

En attente de votre réponse recevez mes salutations

Conformément à l'article L 411-37 du Code rural, lorsque le preneur adhère à une société ayant un objet agricole, alors il peut l'exploiter avec la société en question sans que vous puissiez vous y opposer en qualité de bailleur. Dans ce cas, le bail reste au nom du locataire mais les autres associés sont solidairement responsables du locataire.

Vous pouvez aussi accepter de faire un avenant au bail précisant que l'ancien locataire est remplacé par l'EURL. Dans ce cas, c'est la société qui sera locataire.

Au demeurant, je ne vois pas comment le locataire peut se mettre en société avec son père dans le cadre d'une EURL puisque cette dernière est une entreprise unipersonnelle n'autorisant pas l'existence d'un quelconque associé. IL doit donc y avoir une erreur sur ce point.

Article L411-37 du Code rural

Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-39-1, à la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.

L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la

région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Article L411-38 du Code rural

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Les présentes dispositions sont d'ordre public.

Très cordialement.