

La résiliation d'un bail pour cause d'urbanisme

La résiliation du bail rural pour motif d'urbanisme s'inscrit dans le cadre plus large de la résiliation pour changement de destination (art.L.411-32 du code rural)

Les conditions pour la résiliation

Le texte de l'article L. 411-32 du Code rural, en son alinéa 1er, pose le principe de la **faculté, offerte au bailleur, de mettre fin au bail, à tout moment, pour des seules considérations d'urbanisme** (c'est-à-dire selon des conditions totalement étrangères aux motifs permettant habituellement de résilier un bail rural de manière anticipée ou de faire échec à son renouvellement : conditions tenant au preneur ou à son comportement (sanction du défaut de paiement ou de faits de mauvaise exploitation), ou à la volonté du bailleur de reprendre pour exploiter).

Cette résiliation peut intervenir de plein droit, ou après autorisation administrative préalable, suivant la situation des biens loués au regard des documents d'urbanisme.

Le tribunal paritaire des baux ruraux n'a en principe pas à intervenir dans cette démarche

1. La résiliation de plein droit

L'article L. 411-32 offre la possibilité au propriétaire bailleur de résilier « à tout moment », et de plein droit, le bail portant sur des parcelles « dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ».

Cette résiliation de plein droit, n'est possible que si le **deux conditions** suivantes sont réunies:

- la **parcelle se situe en zone urbaine** (classement des parcelles en zone U, au sens de l'article R. 123-5 du Code de l'urbanisme), par opposition aux autres zones (dont notamment les zones d'urbanisation future),
- la **destination agricole peut être changée** au jour de la notification de l'acte de résiliation ou du congé, **en application d'un document d'urbanisme** approuvé ou rendu public (POS, PLU...).

La règle est la même que les parcelles soient nues, bâties, plantées, ou sous nature de cour.

2. La résiliation après autorisation administrative préalable

À défaut d'un document d'urbanisme classant les biens loués en zone U, l'article L. 411-32 du Code rural offre au bailleur la possibilité d'exercer son droit de résiliation, en vue d'un changement de la destination agricole des parcelles, avec « **l'autorisation de l'autorité administrative** », c'est-à-dire le préfet du département.

Cette autorisation doit obligatoirement être demandée par le bailleur dès lors qu'aucun document d'urbanisme (PLU ou carte communale) n'existe pour la zone concernée, ou que les

parcelles pour lesquelles la résiliation est envisagée se situent en dehors des zones urbaines définies par le document d'urbanisme.

Aucun formalisme particulier n'est exigé par le texte s'agissant de la demande d'autorisation de résiliation pour changement de destination des parcelles louées. Une simple lettre suffit donc, mais il est certain que le propriétaire requérant doit joindre à son courrier les éléments de nature à identifier avec précision la parcelle, la personne du preneur, et ses moyens de production, ainsi que les documents lui permettant de prouver qu'il existe un projet réel de changement de destination.

La décision administrative prévue à l'article L. 411-32 est prise par le préfet du département après **avis de la commission consultative départementale des baux ruraux**. Aucun délai n'est imposé au préfet pour répondre au bailleur, mais l'article R. 411-9-12 du Code rural précise que « **le silence gardé pendant plus de quatre mois** sur la demande d'autorisation de résiliation du bail pour changement de la destination agricole des parcelles prévue par l'article L. 411-32 du Code rural **vaut décision de rejet** ».

Par ailleurs, conformément au principe général des droits de la défense, la décision interviendra après que le preneur ait été mis en mesure de présenter ses observations dans le respect du principe **contradictoire**.

Il est à noter que l'alinéa 4 de l'article L. 411-32, par analogie avec l'article L. 13-11 du Code de l'expropriation, prévoit qu'**en cas de résiliation compromettant gravement l'équilibre économique de son exploitation, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué**.

Les démarches formelles à entreprendre pour la résiliation

Qu'il s'agisse d'une résiliation de plein droit, ou d'une résiliation après autorisation administrative préalable, la loi prévoit pour le bailleur un formalisme unique.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire (acte signifié par huissier de justice), et prend effet un an après sa notification.

Cet acte devra clairement identifier le bailleur, le preneur, et le bail en vertu duquel les parcelles sont louées. En outre, l'acte devra porter mention de l'engagement du bailleur de changer la destination des lieux dans un délai de trois ans. Enfin, l'exploit de signification devra être accompagné d'un certificat d'urbanisme attestant du classement en zone U, ou, à défaut, d'une copie de l'autorisation préfectorale.

L'indemnisation du preneur

L'article L. 411-32 du Code rural précise, en son dernier alinéa, que le preneur évincé doit être **indemnisé « comme il le serait en matière d'expropriation »**.

En pratique, le montant de l'indemnité à verser au preneur est calculé, la plupart du temps, par référence aux barèmes forfaitaires annexés aux protocoles départementaux d'indemnisation émanant des chambres d'agriculture. Ces barèmes, revus chaque année, sont établis, pour chaque catégorie de terre, sur la base des moyennes des marges brutes réalisées par les exploitants agricoles du département.

Néanmoins, la référence expresse au droit de l'expropriation, et donc aux dispositions de l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation, offre au preneur le droit d'être indemnisé de «l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain », qu'il subit de fait de son éviction.

À ce titre, le preneur pourra demander, pour le calcul de la marge brute, la substitution de sa propre comptabilité au barème forfaitaire, de même qu'il pourra solliciter l'indemnisation de tout autre préjudice accessoire (allongements de parcours, perte de point d'eau, reconstitution de clôtures,...).

Le preneur est également en droit de demander que l'indemnité d'éviction prenne en compte une éventuelle dépréciation du surplus des terres restant louées, en cas de résiliation partielle.

En cas de désaccord sur le montant de l'indemnisation, il appartient à la partie la plus diligente (généralement la bailleur) de saisir le juge paritaire afin de faire fixer l'indemnité d'éviction par le président du tribunal paritaire, à titre définitif ou simplement provisionnel.

Le preneur ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou de l'indemnité provisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties.