

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu à un certain nombre d'obligations envers son fermier, notamment à délivrer le bien loué en bon état et d'assurer au fermier la jouissance paisible des lieux.

Information du preneur

Le bailleur doit informer le preneur de biens situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, de la présence de risques (art. L.125.5.1 du Code de l'environnement).

L'état des risques sera à annexer dans l'état des lieux.

A défaut, le preneur peut demander une diminution du fermage ou la résolution du bail.

L'information du risque d'exposition au plomb ou à l'amiante en cas de location d'habitation doit également figurer dans l'état des lieux.

La délivrance du fonds (article 1720 du Code civil)

La première obligation du bailleur est de délivrer le fonds en bon état. Il est donc tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires avant de mettre le fonds à la disposition du fermier. Toutefois, il peut être convenu entre les parties que le fermier accepte de prendre les lieux en l'état.

La charge des grosses réparations

- Pendant la durée du bail, le propriétaire a la charge des grosses réparations (articles L.415.3 et L.415.12 du Code rural). En effet, il doit entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La clause du bail qui prévoit que les grosses réparations seront prises en charge par le fermier est illicite. Mais la clause dispensant le bailleur d'effectuer des réparations de gros entretien est licite. Les grosses réparations sont définies par l'article 606 du Code civil comme concernant les gros murs, les voûtes, le rétablissement des poutres, des couvertures, des digues, des murs de soutènement et des clôtures. Toutes les autres réparations sont dites locatives ou de menu entretien et sont à la charge du fermier. On peut se référer à l'article 1754 du Code civil pour connaître quelques exemples de ces réparations locatives.

Cependant, il n'y a pas lieu de faire de distinction entre réparations locatives et grosses réparations lorsque celles-ci sont occasionnées par la vétusté, la force majeure ou le vice de construction.

! S'il est possible de prévoir que le propriétaire ne supportera pas les grosses réparations, il ne peut pas mettre à la charge du fermier les grosses réparations.

- En cas de **délabrement ou de ruine d'un bâtiment dus par la vétusté**, le propriétaire n'est pas tenu d'effectuer les réparations si cette vétusté ne provient pas de son manque d'entretien (article 607 du Code civil).
- Lorsque le bâtiment est **détruit totalement ou partiellement par cas fortuit** (événement imprévisible et irrésistible tel que la tempête ou l'incendie sans faute), le bailleur peut être tenu de le reconstruire à concurrence des sommes versées par l'assureur si le fermier ne souhaite pas résilier son bail et si la destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation.
- Le preneur pourra participer au financement des travaux ou bien se voir proposer par le bailleur une augmentation du fermage pour compenser la prise en charge supplémentaire par celui-ci, ou bien demander la résiliation du bail (article L.411.30.III du Code rural).

Le preneur peut également exiger de son bailleur l'exécution des grosses réparations devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Assurance contre l'incendie

Les primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments sont à la charge exclusive du propriétaire sachant que le preneur doit assurer les risques locatifs dans le cas où il serait responsable de l'incendie. Chacun doit prendre une assurance incendie, le bailleur pour le risque « dommage aux biens », et le preneur pour la responsabilité locative et autres.

Garanties dues par le bailleur

- Un aménagement conventionnel d'un droit de visite peut être prévu dans le bail.
- Le bailleur a également l'obligation de « **faire jouir paisiblement** » le preneur du bien loué, selon l'article 1719 du Code civil et de le garantir contre les vices (Article 1721 du Code civil).
Ainsi, le bailleur ne doit pas troubler la jouissance du preneur pendant le bail en effectuant par exemple des travaux entraînant une perte de récolte ou en changeant la forme de la chose louée (article 1723 du Code civil) sans l'accord du preneur. Il ne doit pas non plus avoir un comportement injurieux, agressif et menaçant à l'égard du fermier.
- Par ailleurs, le bailleur est **responsable des vices et défauts** du bien loué ne permettant pas au fermier de l'exploiter, sauf si cela est dû à un cas de force majeure. Il n'est pas responsable des vices apparents ni des vices connus du fermier.
- Il devra enfin une **garantie de contenance** du bien loué mais une clause de non-garantie de contenance peut valablement être prévue dans le bail (article L.411.18 du Code rural et article 1765 du Code Civil).

Obligation de laisser chasser le fermier

Le preneur a en effet le droit de chasser sur le bien loué en application de l'article L.415.7 et D.415.1 et suivants du Code rural. Si le fermier ne souhaite pas exercer ce droit, il doit le signifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1^{er} janvier précédant chaque campagne de chasse. Le droit de chasse appartenant au propriétaire, celui-ci peut en disposer en le cédant ou en le louant. Le fermier ne peut faire bénéficier d'un tiers ou d'un membre de sa famille de son droit de chasser sauf s'ils sont co-preneurs.

Si le propriétaire a fait apport de son droit de chasse à l'ACCA, le preneur en devient membre et a le droit de chasser sur tout le territoire de celle-ci.

Il n'en demeure pas moins que le fermier est évidemment tenu des dispositions légales ou réglementaires en matière de chasse.

L'opposition du bailleur à l'exercice du droit de chasse ne fait pas obstacles au droit de chasser du preneur.

Chambre d'Agriculture de la Vienne

Mise à jour du 01 septembre 2023