

## LES OBLIGATIONS DU PRENEUR

La première des obligations du fermier est de payer son fermage. Il a par ailleurs l'obligation d'user du bien loué raisonnablement et d'effectuer les réparations locatives.

**Obligation d'avertir le bailleur des usurpations** (article L.411.26 du Code rural)

Le preneur est tout d'abord tenu d'avertir son propriétaire de toute usurpation sur le fonds loué selon les dispositions de l'article 1768 du Code civil.

**Obligations de garnir le fonds et d'engranger**

Le preneur a en effet l'obligation de garnir le fonds des bestiaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation mais aussi d'engranger dans les lieux (articles 1766 et 1767 du Code civil). S'il ne répond pas à ces obligations, le bailleur pourra demander la résiliation du bail et des dommages intérêts sur le motif que le fermier compromet la bonne exploitation du fonds (Article L.411.27 du Code rural).

**Obligation d'user le fonds suivant sa destination** (article L.411.29 du Code rural)

- Le fermier doit **user du bien loué raisonnablement (article 1728 du Code civil) et suivant la destination prévue** par le bail mais il est libre du choix des cultures qu'il pratique sur le fonds. Il doit seulement agir en professionnel responsable soucieux d'en assurer durablement la conservation.

En cas d'abandon de la culture ou de non exploitation en bon père de famille, ou si le bien n'est pas exploité selon la destination prévue par le bail, le bailleur pourra demander la résiliation du bail et obtenir des dommages intérêts s'il subit un préjudice.

- Le preneur pourra **choisir des méthodes culturales** ayant « pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ». (article L.411.27 du Code rural)
- Le fermier n'est **pas libre de supprimer les obstacles à la réunion de parcelles** tels que les haies, talus, rigoles et arbres pour améliorer les conditions d'exploitation. Il ne peut procéder à ces aménagements qu'avec l'accord du propriétaire comme le prévoit l'article L.411.28 du Code rural. Il devra donc notifier sa demande au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception et ce dernier aura deux mois pour contester par écrit. Passé ce délai de 2 mois, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord.
- Il peut procéder à des **changements de mode de culture** par le retournement de terres ou la mise en herbe de parcelles de terres après information préalable du bailleur 1 mois avant l'opération par LRAR. Si ce dernier s'oppose aux travaux proposés par son fermier, il a 15 jours pour saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux et s'y opposer avec le motif de dégradation du fonds. Si le bailleur ne se manifeste pas, le fermier pourra effectuer les travaux prévus sans qu'il puisse demander d'indemnité de sortie en fin de bail (article L.411.29 du Code rural).

## **Obligation d'entretien** (article L.415.4 du Code rural)

Le fermier est tenu d'entretenir le fonds loué en prenant à sa charge les réparations locatives ou de menu entretien qui ne sont pas dues à la vétusté, à la force majeure ou au vice de construction. Il en sera ainsi du remplacement des fils de fer et des pieux de la vigne ou de l'entretien d'une installation de drainage mais aussi des réparations prévues à l'article 1754 du Code civil ou à l'annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Les grosses réparations peuvent être à sa charge si elles sont dues à une faute d'entretien du preneur.

## **Obligation de restitution du fonds**

Le fermier doit restituer le fonds dans l'état où il l'a reçu, à l'expiration du bail sauf si un délai de grâce lui a été accordé.

Si le fermier ne se manifeste pas auprès du propriétaire pour lui signifier qu'il a quitté les lieux, il reste occupant sans titre et reste redevable d'une d'indemnité d'occupation.

S'il restitue le fonds en mauvais état, le bailleur pourra demander une réparation pécuniaire pour dégradation du fonds loué sauf si elle est due à un cas de force majeure ou à la vétusté.

***Chambre d'Agriculture de la Vienne***

Mise à jour du 01/09/2023