

 **COUP DE GUEULE**

Bail à ferme, une sous-location bien profitable...



“ Au décès de ma mère, j’hérite d’une terre d’un peu moins d’un hectare. Située en zone d’activité économique, je m’attends à trouver une friche. Sur place, je constate que la parcelle est clôturée et pâturée paisiblement par un cheval. Je trouve la propriétaire du cheval qui me dit qu’elle loue cette prairie à un agriculteur qui lui-même louait à ma mère. J’apprends stupéfaite que cette dame loue la prairie 140€/mois alors que l’agriculteur payait 160€/an à ma mère. Le fermier justifie sa manœuvre en me disant qu’il ne sous-loue pas mais propose des pensions pour chevaux. Depuis, je me renseigne pour savoir comment récupérer ma terre mais, je suis effarée des réponses. Que puis-je faire ? ”

Commentaire juridique

Le propriétaire qui découvre la loi sur le bail à ferme est en général choqué par le caractère quasi perpétuel de ce type de contrat. Il est en effet presque impossible de mettre fin au bail, contrairement aux autres types de location. Par exemple, ce n’est qu’à l’expiration d’une période de 9 ans que le bailleur peut mettre fin au bail pour négligence grave, insultes ou condamnation du locataire ébranlant la confiance du bailleur. Encore faut-il s’attendre à ce que le preneur conteste pareils motifs devant les Cours et Tribunaux.

Mais le cas qui nous occupe ici n’est pas lié à la question de savoir comment mettre fin au contrat mais, comment agir face à un cocontractant défaillant. En effet, chacun se rappellera que nul ne peut se faire justice à soi-même, ce qui veut dire que dans aucun contrat, une partie ne peut décider seule de rompre un accord au motif que l’autre partie n’a pas respecté ses obligations contractuelles. La résiliation d’un contrat doit toujours être demandée au Juge. L’article 29 de la loi sur le bail à ferme respecte ce principe général de droit en stipulant que « ...si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée... et qu’il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail ». Autrement dit, le bailleur devra agir en justice pour demander au Juge de résilier le bail après avoir démontré d’une part, que la pension pour chevaux n’est pas de l’occupation pour de la production agricole destinée à la vente, et d’autre part qu’il en résulte pour lui un dommage, en l’occurrence un manque à gagner. Son sort dépendra donc de l’intime conviction du Juge...

Séverine Van Waeyenberge

Point de vue de NTF

Que l’on ne se méprenne pas ! L’intérêt de ce témoignage pour NTF n’est pas de généraliser des situations excessives. Le propos est de dénoncer le fait que pour certains preneurs, le bailleur et le cadre contractuel qui les lie, finissent par être tellement absents de leur raisonnement, qu’ils posent des actes contraires à la loi... sans en être conscients.

Si la refonte de la loi sur le bail à ferme envisageait, par exemple, la résiliation par le juge par le seul fait de la rupture de confiance, sans devoir en plus démontrer que l’attitude négative du preneur a entraîné des conséquences financières pour le bailleur, cela contribuerait à rétablir l’esprit selon lequel un contrat de bail à ferme est une convention par laquelle deux personnes « s’obligent l’une envers l’autre ».