



Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

Usufruit et conclusion d'un bail rural viticole

Source : JURISVIN

Diffusion : VITI

Date de parution : Juillet 2020



L'usufruitier propriétaire d'un bien viticole peut-il procéder seul à la conclusion d'un bail rural sur ce bien ?

Le code civil prévoit que l'usufruitier ne peut seul donner à bail un immeuble rural. Il doit obtenir le consentement du nu-propiétaire (art.595 du Code civil). Cette obligation concerne également les baux de petites parcelles.

Nullité du bail

La Cour de cassation a régulièrement rappelé que le bail conclu par l'usufruitier seul est nul, aucun élément n'autorisant le preneur à croire en la qualité de propriétaire de cet usufruitier et aucune ratification tacite du bail par les nus-propiétaires n'étant intervenue par la suite. (C.Cas. 3ème civ. 20 mai 2014, n° 13-11314). Ainsi, le bail peut néanmoins être validé par les juges, si ces derniers relèvent qu'aux yeux du fermier, l'usufruitier était le seul propriétaire apparent, ou qu'il agissait avec l'accord du nu-propiétaire. Le tribunal pourra également estimer que le nu-propiétaire a validé a posteriori la situation locative.

Seul le nu-propiétaire peut demander l'annulation du bail. Le preneur ne saurait donc invoquer le défaut de concours du nu-propiétaire pour demander l'annulation du bail. De plus, l'action en nullité est strictement personnelle : elle ne se transmet donc pas à l'acquéreur de l'immeuble objet du bail (Cass. 3ème civ., 14 nov. 2017, n°06-17.412)

Responsabilité de l'usufruitier

Attention donc, l'usufruitier qui a conclu un bail rural sans s'assurer de la participation du nu-propiétaire peut engager sa responsabilité vis-à-vis du fermier en cas d'annulation du bail, ce dernier pouvant alors demander des dommages et intérêts.

Auparavant, ce dernier devait être de bonne foi pour pouvoir prétendre à une réparation (T. par. baux rur. Civray, 12 juin 1986 - Cass. 3e civ. , 26 févr. 1992).

Mais depuis, la Cour de Cassation a considéré que seul l'usufruitier a l'obligation de s'assurer du concours du nu-propiétaire pour consentir le bail ((Cass. 3e civ., 16 avr. 2008, n° 07 12.381) de sorte que les décisions qui rejettent les demandes d'indemnisation sont désormais en principe rejetées.

Toutefois il n'y aura pas lieu à indemnisation si le locataire ne rapporte pas la preuve d'un préjudice certain ni d'un lien de causalité, dès lors qu'il a volontairement cessé son activité et quitté les lieux avant tout congé ou toute annulation judiciaire du bail » (Cass. 3e civ., 25 oct. 2018, n° 17-11.276).

Autorisation judiciaire

A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier pourra cependant être autorisé par justice à conclure seul le bail rural.

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : Usufruit, conclusion d'un bail rural viticole, pouvoir, nu-propiétaire, preneur

THEMES : Usufruit et conclusion d'un bail rural viticole



[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national
Philosophie & valeurs
Publications

SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques
& Fiscalité viticole
Bibliothèque

CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN
Contactez le groupement
Presse

SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES
ESPACE MEMBRE