



Actualités

- **Édité**
- **Les articles de Jurisvin**
- **L'économie du vin... en direct de Vitisphère.com**

Base documentaire



- Formes sociales
- Contrats d'exploitation
- Installation
- Donation & succession
- Marques
- Environnement
- Fiscalité
- Cession
- Autorisations de plantation
- Protection du patrimoine
- Baux ruraux
- Régimes matrimoniaux et PACS
- Contrôle des structures
- SAFER
- L'agenda JURISVIN
- Oenotourisme

Article JURISVIN

VITI - Baux ruraux non cessibles: interdiction du Pas de porte

Source : JURISVIN
 Diffusion : VITI
 Date de parution : Août 2017



Madame Gamay est propriétaire de parcelles de vignes qu'elle loue à Monsieur Syrah. Ce dernier partant à la retraite, il a trouvé un jeune fermier pour racheter son exploitation, Monsieur Pinot. Monsieur Pinot est intéressé pour reprendre également les parcelles en fermage de Madame Gamay. Cette dernière n'y voit pas d'objection mais souhaiterait que Monsieur Pinot verse une indemnité lors de la conclusion du nouveau bail, car elle estime que le fermage ne lui procure qu'un trop modeste revenu. Ils se sont donc entendus pour qu'une somme de 5.000 € soit versée à Madame Gamay, par la société d'exploitation dont est associé Monsieur Pinot et à laquelle il va mettre les vignes à disposition. Ce versement est-il pourtant légal ?

Prohibition du pas de porte et baux non cessibles
 L'article L.411-74 du Code rural prévoit que « sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiées, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci. »

Ainsi, le propriétaire foncier ne peut donc réclamer le paiement d'un pas de porte lors de la conclusion ou de la cession d'un bail, sans être sanctionné, que ce soit au titre d'un supplément de loyer ou d'une indemnité compensatoire.

De même, le fermier qui cède son exploitation ne peut réclamer au nouveau locataire le paiement d'un prix de cession dans le cadre du transfert du bail.

Qui peut exercer l'action en paiement des sommes indûment versées (action en répétition) ?

Bien entendu, la personne qui a versé indûment ces sommes est en droit d'en demander le remboursement. Cette action en répétition exerce à l'encontre du bailleur est recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

Toutefois, dans une récente décision, la Cour de cassation a précisé que cette action en répétition de l'indu n'est pas réservée au seul locataire et qu'elle est ouverte à celui qui, à l'occasion d'un changement d'exploitant, a réglé la somme due au bailleur pour le compte du preneur (Cass. 3e civ., 28 janv. 2017, n° 15-12.737) : en l'espèce c'est la société bénéficiaire de la mise à disposition des biens loués qui avait payé des sommes déguisées par des factures pour la vente de biens inexistantes.

Ainsi le paiement de la somme demandée par Madame Gamay est totalement illicite, et cette dernière risque non seulement de devoir la rembourser, mais également de devoir payer une amende (voire une peine d'emprisonnement...)

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

MOTS CLES : pas de porte, bail rural, article L.411-74 du Code rural

THEMES : Baux ruraux non cessibles: interdiction du Pas de porte



<< Retour à la liste des articles JURISVIN

En savoir plus

- Formes sociales
- Contrats d'exploitation
- Installation
- Donation & succession
- Marques
- Environnement
- Fiscalité
- Cession

Liens utiles

- Autorisations de plantation
- Protection du patrimoine
- Baux ruraux
- Régimes matrimoniaux et PACS
- Contrôle des structures
- SAFER
- L'agenda JURISVIN
- Oenotourisme
- Qui sommes nous ?
- Contact
- Mentions légales
- Liens utiles

