



QUE FAIRE SI ...

LE FERMIER (PRENEUR) SUPPRIME DES HAIES OU ARBRES SANS AUTORISATION DU PROPRIETAIRE (BAILLEUR)

En supprimant des haies ou arbres plantées sur la propriété du bailleur, le preneur à bail rural peut contrevenir à une ou plusieurs obligations à sa charge et risquer ainsi des poursuites judiciaires.

Sur cette fiche, vous trouverez exposées les diverses voies qui s'ouvrent au propriétaire qui souhaite s'opposer à cette destruction de haies, puis la procédure générale conseillée.

VOIE A - ACTION EN RAISON DU NON RESPECT DES TERMES DU CONTRAT DE BAIL RURAL, en violation de l'article 1134 du code civil (peu courant)

Cela suppose bien sûr que **l'interdiction de détruire ces haies ou arbres ait été inscrite dans le bail**.

Le propriétaire peut tenter de demander la résiliation du contrat de bail sur le fondement de l'article 1184 du code civil, mais si la Cour de cassation a pu l'admettre dans certaines circonstances, cette solution paraît devoir rester exceptionnelle (importance de la destruction et faits graves)

Tribunal compétent : tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR)

VOIE A BIS - ACTION EN RAISON DU NON RESPECT DES CLAUSES ENONCEES par l'article L411-27 du Code Rural et de la Pêche Maritime - CRPM

Les clauses énoncées par cet article visent au respect, par le fermier, de pratiques 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, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques.

Si ces clauses sont incluses dans le bail pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de ces pratiques ou infrastructures, et que le fermier ne les respecte pas, alors le propriétaire peut demander la résiliation du bail (art L411-31, I, 3°) sans que soit exigée la démonstration ni d'une mise en péril du fonds, ni d'un préjudice.

Tribunal compétent : tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR)

VOIE B - NON RESPECT DE L'OBLIGATION D'EXPLOITER LES BIENS LOUES « EN BON PERE DE FAMILLE » en violation de l'article 1766 du code civil (peu courant)

VOIE C - DESTRUCTION SANS ACCORD OU SANS CONSULTATION DU PROPRIETAIRE, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes en faisant disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, en violation de l'article L411-28 du CRPM

Dans ces deux cas, le propriétaire peut demander la résiliation du bail **mais uniquement si**, en plus des actes fautifs, les agissements du fermier sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (art L411-31, I, 2° du CRPM). Le preneur sera en outre condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.



Les dégâts causés aux arbres ou leur abattage sans autorisation ont déjà été considérés par la Cour de Cassation comme des agissements de nature à emporter la résiliation judiciaire (3e civ., 15mai 1984)

Dès lors que les agissements du preneur ne sont pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, le propriétaire demandera simplement la remise en état des lieux et/ou le versement de dommages et intérêts

Tribunal compétent : tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR)

VOIE D - ACTION POUR NON RESPECT DE LA PROPRIETE D'AUTRUI en violation de l'article 322-1 al 1 du code pénal

Le bailleur peut demander une sanction pénale en raison des « dégradations apportées à la propriété immobilière appartenant à autrui ».

Tribunal compétent : tribunal correctionnel



Cass Crim 25 avril 1979 "c'est donc à bon droit qu'une cour d'appel a fait tomber sous le coup de la loi pénale les destructions de haies et abattages d'arbres alors que ces plantations ne se trouvaient pas en limite de plusieurs parcelles attenantes qu'il aurait pu paraître souhaitable de réunir"

VOIE E - ACTION POUR ABUS DE SON DROIT DE PROPRIETE PAR LE PRENEUR SUR DES HAIES LUI APPARTENANT (sont la propriété du fermier les haies plantées par lui en cours d'exécution du bail ; ces haies restent sa propriété tant que le bail est en cours. A la fin du bail, elles reviennent au propriétaire bailleur)

Si le fermier arrivant en fin de bail détruit les haies ou arbres qu'il avait plantés, le bailleur peut l'assigner pour abus de droit de propriété.

Tribunal compétent : tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR)

LA PROCEDURE A CONSEILLER au propriétaire bailleur confronté à des destructions de haies ou d'arbres par le fermier preneur sera donc la suivante :

1) **Relever impérativement des preuves des destructions** par tous moyens (photos, témoignages, constat d'huissier...) et déposer plainte dans un commissariat de police, une brigade de gendarmerie ou directement auprès du procureur.

2) **Tenter une conciliation amiable avec le fermier**



Indre Nature peut vous aider

Le propriétaire demande à rencontrer le fermier pour lui signifier son désaccord sur la suppression des haies, pour lui demander de respecter ses devoirs de fermier, et éventuellement demander une mesure compensatoire à l'arrachage constaté (par exemple la replantation).

Il est conseillé de **formaliser la conciliation dans un document cosigné** reprenant l'intégralité des faits, et également s'il y a lieu, la nature de la mesure compensatoire et le délai de réalisation.

L'intervention d'un tiers (par ex : le syndicat des propriétaires ruraux) peut permettre de faciliter et d'apaiser le dialogue

3) **Envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception** au preneur en

- détaillant les arrachages incriminés ;
- citant les articles non respectés ;
- indiquant la tentative de conciliation et ses résultats
- annonçant si nécessaire des demandes de sanctions au prochain arrachage non autorisé et/ou demandant des mesures compensatoires

4) En dernier lieu, **saisine du tribunal compétent** (voir la fiche juridique sur les tribunaux pour plus d'information)

Devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, il incombe logiquement au propriétaire bailleur, demandeur à la résiliation, de **rapporter la preuve des actes fautifs** et

éventuellement que ceux-ci sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Cette double preuve peut être administrée par tous moyens. En pratique, elle repose sur des témoignages, des expertises (amicales ou judiciaires) et autres constats, généralement d'huissier.

Si tous les moyens probatoires sont admis, tous les «coups» ne sont pas permis ; il est par exemple défendu de pénétrer sur les lieux loués sans l'accord du locataire ou l'autorisation d'un juge.

Ceci dit, avant tout, pour tenter d'éviter les arrachages non consentis, il convient pour le propriétaire de dresser avec le fermier un **état des lieux très précis des terres louées**, d'inclure dans le bail les conditions de conservation et d'entretien des arbres et des haies, et de répondre par écrit en recommandé avec accusé de réception à toute demande du fermier, même simplement orale, pour un arrachage ou une coupe d'arbres ou haies.