

L'expropriation fait tomber le bail moyennant des droits

Après expropriation, la parcelle est restée en culture, mais avec un nouvel exploitant, ce qui étonne l'ancien propriétaire.

>> Yves Mary vous répond



« J'ai été exproprié d'une parcelle de terre agricole, située dans le périmètre d'une zone d'activité, exploitée par le même agriculteur depuis 1990, sous bail rural. Au lieu que cette parcelle expropriée soit utilisée pour l'usage ayant justifié cette expropriation (zone d'activité), l'expropriant l'a donnée à exploiter à un autre agriculteur. Il semble que la réexploitation devait être proposée en priorité au précédent exploitant, sans compter qu'on peut s'interroger sur l'utilité de cette expropriation (avant comme après la parcelle garde son usage agricole). Ma question : un recours est-il possible ? »
Alain B...
des Deux-Sèvres

M^e Michel Arnoult, avocat spécialiste en droit rural au barreau de Tours et ancien bâtonnier, rappelle d'abord « qu'un occupant de terres agricoles, au moment de l'expropriation qui permet son expulsion, peut prétendre à des indemnités dès lors qu'il justifie de sa qualité



(Dessin Dawid)

d'exploitant agricole et ce afin de compenser les préjudices qu'il subit en sa qualité de locataire ».

À ce titre, énumère M^e Michel Arnoult, il recevra une première compensation, liée à son éviction qui a entraîné la rupture anticipée du bail et la perte du droit à son renouvellement. « Cette indemnité doit lui permettre de se réinstaller, en tenant compte notamment du type de production qu'il faisait sur le bien exproprié, de la superficie du même bien, mais aussi de la commercialisation de la production effectuée sur cette parcelle ».

Une deuxième indemnité « est liée à la déstructuration éven-

tuelle de l'exploitation. Cela peut être le cas, précise M^e Michel Arnoult, lorsqu'il s'agit d'une parcelle essentielle ». Enfin, « diverses aides peuvent être versées par l'expropriant au fermier, pour sa réinstallation sur une nouvelle exploitation ». M^e Michel Arnoult prévient que « ces indemnités doivent permettre de considérer que chacun, en suite de leur versement, est quitte de toute autre demande et n'a plus aucune revendication de quelque nature que ce soit à faire l'un envers l'autre ».

Toutefois, même si la procédure d'expropriation est terminée, « il arrive que l'expropriant laisse les biens soit à la disposi-

tion de l'exploitant en place, soit à un nouvel exploitant ». Mais c'est au prix, pour l'un comme pour l'autre, de se retrouver dans une situation tout à fait précaire, insiste M^e Michel Arnoult.

Occupation précaire

« En effet, cette occupation n'est en aucune manière créée d'un nouveau bail rural » car « l'expropriant prendra soin que cette occupation se fasse dans le cadre d'une convention d'occupation précaire (par exemple d'un commodat ou prêt à usage) ». En fait, « une simple mise à disposition, sans aucune contrepartie financière et sans aucune garantie attachée au statut du fermage, notamment en matière de durée ».

« En revanche, souligne M^e Michel Arnoult, il est vrai, comme le laisse entendre le lecteur, que si l'expropriant décide de procéder à la location du terrain exproprié, qui n'aurait pas encore reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique (DUP) il se doit, de par la Loi, de l'offrir en priorité à l'ancien exploitant (article L 424-1 du Code de l'Expropriation) ». Mais restera à savoir (lire « en savoir plus ») s'il s'agit d'une location ou d'une occupation précaire.

en savoir plus

> Il reste à déterminer, tempère M^e Michel Arnoult, s'il s'agit ou non d'une nouvelle location (bail) au sens strict ou d'une convention d'occupation précaire, auquel cas il n'apparaît pas que le droit de priorité légale s'applique pour l'ancien preneur à bail rural. Mais, dans l'hypothèse de violation de ses

droits par l'expropriant, un recours éventuel lui est ouvert. > En effet, explique M^e Michel Arnoult, il peut saisir le juge judiciaire (tribunal de grande instance du lieu de la situation des parcelles expropriées) pour tenter d'obtenir la condamnation de l'expropriant afin d'indemniser un préjudice que

l'occupant considérera avoir subi et que le tribunal sera seul à même de déterminer, en fonction des éléments qui lui seront fournis.

> Cette procédure est rare, mais légale (article L 424-1 du code de l'expropriation). A voir toutefois si l'éventuel préjudice autorise une telle procédure (coût, durée).


**Barreau
de Tours**
Lire également le dossier Dialogue de ce jour sur le site
www.barreaudetours.fr