

MAIRIE

Lorsqu'une commune veut louer du foncier qui lui appartient, elle doit en faire la publicité. Un affichage en mairie peut suffire.

# Baux ruraux : une concurrence encore loin d'être transparente

Les communes doivent publier leur offre de mise en location de leurs terres. Une mise en concurrence qui pourrait bientôt être élargie.

**C**omme tout propriétaire, les communes et les autres collectivités territoriales louent par bail rural des biens agricoles. Une mise en location qui ne se fait pas toujours dans des conditions permettant une libre concurrence entre les futurs preneurs potentiels.

« Quand une commune veut louer des terres, elle a deux possibilités : soit elle procède par enchère publique, soit par voie amiable en respectant un ordre de priorité. Sont prioritaires les jeunes agriculteurs qui s'installent avec les aides à l'installation, puis les agriculteurs de la commune, explique Charles-Éric Thoor, avocat du cabinet Bignon Lebray. Partant de ce principe, beaucoup de communes se contentaient de sonder deux ou trois agriculteurs en catimini avant d'accorder le bail, sauf que cela est juridiquement insuffisant. »

Par un arrêt du 13 octobre 2021, la Cour de cassation a récemment confirmé l'annulation d'un bail rural consenti par une commune, au motif que celle-ci n'avait pas organisé de publicité permettant aux agriculteurs intéressés de

candidater à la location des terres. « La commune ne peut pas tout faire dans son coin, ajoute l'avocat. Cette publicité peut prendre la forme d'une annonce dans un journal d'annonces légales, d'un affichage en mairie, voire de l'envoi d'un courrier à tous les exploitants de la commune. »

## LE SOUFFLE DU DROIT EUROPÉEN

Cette mise en concurrence pourrait aller bientôt encore plus loin. Selon le statut du fermage, le preneur d'un bail rural a le droit au renouvellement de son bail lorsque celui-ci arrive à terme. À la lecture des textes européens, qui incitent de plus en plus à la mise en concurrence, les communes devraient aussi ouvrir ces renouvellements de baux à la concurrence. « Le droit européen précise qu'il faut régulièrement remettre en concurrence les titres d'occupation du domaine des personnes publiques permettant l'exercice d'une activité économique. Sur ce point, le droit français semble incompatible avec le droit européen. Il n'est pas écarté qu'un jour ce sujet soit débattu à

## L'EXPERT

### « Le risque de prise illégale d'intérêts »

« Il peut arriver que le conseil municipal vote l'attribution d'un bail rural à un élu agricole ou à des proches d'un élu. C'est typiquement une situation passible de sanctions pénales au titre de la prise illégale d'intérêts. Ce délit de prise illégale d'intérêt peut être constitué, alors même que l'élu n'aurait pas participé au vote. L'élu doit s'abstenir de toute intervention dans le dossier et ne donner aucune consigne de vote. »

CHARLES-ÉRIC THOOR,  
AVOCAT DU CABINET  
BIGNON LEBRAY



l'Assemblée nationale ou soit réglé par la jurisprudence. »

ALEXIS MARCOTTE