

# La cession du bail rural

Cette question revient très régulièrement dans les rendez-vous juridiques. Face au flou qui entoure ces interrogations, il est donc nécessaire de faire un petit rappel des règles.

Le droit au bail est personnel, incessible et sans valeur vénale. En effet, le bail rural est un contrat à caractère intuitu personae, c'est-à-dire qu'il est convenu entre des individus en fonction de leurs qualités (ils se sont choisis).

Il en découle un **principe d'interdiction de céder le contrat**, car la cession de bail aurait pour effet de transférer à un tiers le droit personnel du preneur sur le bien loué ; il y aurait perte de ce caractère personnel. Cette prohibition légale a un caractère d'ordre public.

L'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) nuance cette interdiction. Le statut a été conçu comme un contrat familial et des cessions sont permises dans ce cadre pour permettre le bon fonctionnement économique et la transmission des exploitations. En effet, la cession du contrat de bail au profit du conjoint, ou du partenaire pacsé participant aux travaux, ou du descendant majeur ou émancipé, **est autorisée à condition d'obtenir l'agrément du bailleur**. A défaut, le preneur peut demander l'autorisation de céder son contrat au tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).

### QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES ?

On entend par conjoint, l'époux ou l'épouse marié(e), ainsi que le partenaire pacsé. Cette notion n'est pas étendue au concubin. **Il faut que le conjoint ait participé aux travaux.**

Concernant le descendant, il peut s'agir de l'enfant ou du petit-enfant, et il peut y avoir cession à plusieurs descendants.

En revanche, un enfant du premier lit de l'épouse du preneur, lorsque celle-ci n'a pas la qualité de co-preneur n'est pas accepté. Il en est de même pour le gendre. Enfin, il faut que le descendant soit majeur ou émancipé.

### L'AGRÈMENT DU BAILLEUR, CONDITION ESSENTIELLE DE LA CESSION :

Le propriétaire bailleur, ou l'usufruitier, en cas de démembrement de propriété, doit donner son autorisation à la cession. Pour être valable, cette autorisation doit remplir certaines conditions.

D'une part, l'agrément doit être préalable à la cession, c'est-à-dire que l'autorisation doit intervenir avant le changement d'exploitant (attention aux départs en retraite sans demande de cession !).

D'autre part, l'agrément doit être réel. En effet, la jurisprudence considère que le consentement ne peut résulter du silence du propriétaire qui ne constitue pas une manifestation claire et non équivoque.

Cependant, les juges tolèrent un agrément tacite qui résulterait des circonstances ou du comportement du propriétaire même postérieur à la cession.

Ainsi, le bailleur est considéré avoir autorisé la cession du bail au fils après lui avoir délivré deux quittances. **À noter que le seul encaissement des fermages, après un refus de cession par courrier, ne constitue pas une acceptation de la cession.**

Enfin, la déclaration de « mutation d'exploitation » signée par le bailleur, le preneur sortant et le preneur entrant ne vaut pas cession du bail.

Déclarer les terres à la MSA n'est donc pas suffisant pour valoir bail, contrairement à ce qui se dit dans la campagne !!!!

### QUELLE FORME POUR LA CESSION ?

La cession n'est opposable au propriétaire que si elle lui a été signifiée ou s'il a pris part à l'acte. Afin de se prémunir de la preuve, il sera donc recommandé d'envoyer une Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) au propriétaire, fondée sur l'article L411-35 CRPM en indiquant les noms et qualités du cessionnaire (conjoint, partenaire de PACS ou descendant).

Il conviendra aussi d'avoir un courrier de réponse non équivoque du propriétaire qui valide la demande (courrier ou il dit qu'il est d'accord), à conserver précieusement car il servira de preuve en cas de succession vis-à-vis des héritiers du propriétaire. En cas de refus, il faudra passer à la phase judiciaire évoquée plus bas.

### L'AUTORISATION JUDICIAIRE EN CAS DE REFUS OU D'ABSENCE DE RÉPONSE DU PROPRIÉTAIRE :

Les juges disposent d'un pouvoir souverain pour autoriser la cession.

Les critères de refus sont les mêmes pour les descendants et les conjoints.

L'intérêt légitime du propriétaire doit s'apprécier en tenant compte, non pas de ses propres projets mais, de la bonne foi du cédant et de la capacité du cessionnaire à respecter les obligations nées du contrat de bail.

### LA CONSÉQUENCE DE LA CESSION DU CONTRAT :

Le cessionnaire devient seul titulaire du bail pour la même durée.

Attention : cette cession autorisée n'affranchit pas le cessionnaire de demander une autorisation d'exploiter !!!

Pour rappel : un fermier qui souhaite partir en retraite doit avertir son propriétaire 12 mois à l'avance (L411-33 du CRPM). En respectant ce délai, il aura le temps d'obtenir l'accord du propriétaire ou celui du TPBR.

#### Formation

*Vous souhaitez mieux connaître vos droits et obligations ?*

*La Chambre d'agriculture propose une formation sur la gestion du foncier, incluant les baux ruraux et les autres formes d'accès aux terres.*

*Contactez Loïc LEROUX, juriste de la Chambre d'agriculture.*