

# L'Article L411-35 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) ou le principe de la non-cessibilité du bail rural

L'art- L411-35 pose un principe de base : toute cession de bail est interdite. Le dernier alinéa de l'article rappelle même que les dispositions du présent article sont d'ordre public. Cela veut dire que ce principe s'impose à tous, même au juge.

Il existe cependant quelques exceptions. Les voici :

## LA CESSION À LA FAMILLE DU PRENEUR :

Il y a une exception fondamentale : le texte précise qu'elle est possible, avec l'agrément du bailleur (qui doit avoir donné son accord !), au profit du conjoint ou du partenaire d'un PACS du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire. L'idée du législateur en 1946 était de favoriser l'exploitation familiale.

Cela entraîne une conséquence directe pour les preneurs qui veulent céder leur bail à leur successeur familial (conjoint, enfants) : il faut obtenir l'accord du propriétaire AVANT de partir en retraite, car la cession n'est pas AUTOMATIQUE. Si le propriétaire ne le veut pas, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux (ou TPBR) pour obtenir cette cession mais, il faudra obtenir la décision AVANT le départ en retraite effectif, sinon, le juge ne pourra rien faire.

Pour rappel : un fermier qui veut partir en retraite doit avertir son propriétaire 12 mois à l'avance (L. 411-33 du CRPM). En respectant ce principe, vous avez le temps d'obtenir l'accord du propriétaire ou celui du TPBR.

## LA SECONDE EXCEPTION : LE BAIL A COPRENEURS :

De même, le preneur peut avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire de PACS participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité. Cela engage alors le conjoint, partenaire de PACS et/ou enfant, à respecter les obligations du statut du fermage vis-à-vis du bailleur.

Lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué (retraite, maladie), le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom (en

respectant les modalités écrites à l'art L411-35 CRPM). Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant le TPBR dans les deux mois, qui statue alors sur la demande.

## DERNIÈRES EXCEPTIONS ÉVOQUÉES PAR L'ART. L411-35 CRPM :

Parfois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs (permettre le tourisme rural). Chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs et le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. Le propriétaire a droit à récupérer une partie des loyers.

Le preneur a la possibilité de sous-louer des bâtiments à usage d'habitation. L'opération est liée, toutefois, à l'autorisation préalable du bailleur. Le preneur ne peut consentir une sous location sans cette autorisation, celle-ci devant faire l'objet d'un accord écrit (art. L411-35, al. 3). Le formalisme très strict imposé par la loi pour la validité de l'opération est sévèrement sanctionné (résiliation du bail, dommages et intérêts).

Le preneur peut héberger, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Mais il ne peut exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction au bailleur.

Ces questions sur le statut du fermage vous intéressent ? La Chambre d'agriculture propose une formation sur le statut du fermage en fin d'année. N'hésitez pas à prendre contact avec Loïc LEROUX, juriste, pour en discuter et vous inscrire ou matérialiser votre intérêt.

Loïc LEROUX, juriste : 05 61 10 42 56

loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr

Permanence téléphonique mardi et jeudi de 8h30 à 12h00