

La retraite du fermier

À l'approche de la retraite, le fermier ne pense pas toujours à faire les démarches obligatoires dans les délais auprès de son propriétaire.

S'il le prévient souvent verbalement qu'il cesse son activité, cela ne suffit pas ! Il y a une procédure à respecter. Quant au propriétaire, il a aussi le droit de donner congé lorsque le fermier atteint l'âge de la retraite.

Le fermier résilie son bail

Le preneur peut résilier son bail pour son départ à la retraite à la fin d'une des périodes annuelles de son bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge de la retraite. Ainsi, si le fermier est né avant le 1er septembre 1961, l'âge auquel il peut prendre sa retraite est fixé à 62 ans. En fonction de sa date de naissance, celui-ci pourra prendre sa retraite plus ou moins tôt. Le dernier calendrier des retraites a des conséquences pour les gens nés à partir du dernier trimestre 1961, en rajoutant 1 trimestre cotisé en plus par an jusqu'à ceux nés en 1968 et suivants, ou l'âge sera désormais de 64 ans minimum.

Par exemple : si son bail prend fin un 31 octobre, il pourra le résilier pour le 31 octobre de l'année au cours de laquelle il aura atteint l'âge légal de la retraite. Il doit envoyer son congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier 12 mois à l'avance (Article L.411-33 du Code rural et de la pêche maritime ou CRPM, dernier alinéa) pour en informer son propriétaire.

Deuxième exemple : si le fermier est né en août 1968, il peut prendre sa retraite à 64 ans sous réserve d'avoir accumulé assez de trimestres.

Pour un bail dont la date d'anniversaire est le 31 octobre, il devra donc envoyer un congé à son bailleur un an à l'avance, soit avant le 31 octobre 2031 afin de pouvoir partir en retraite et mettre fin au bail en 2032, lorsqu'il aura atteint 64 ans.

À défaut de congé, son bail se poursuivra malgré la liquidation de sa retraite et avec toutes les obligations qui en découlent. Le propriétaire pourrait exiger le fermage.

En pratique, l'absence d'information écrite du bailleur par son preneur au moins 12 mois à l'avance peut entraîner une situation de conflit. Dans ce cas, la solution la plus simple sera de résilier le bail à l'amiable par convention écrite signée par l'ensemble des parties.

Son droit de céder son bail

Le fermier pourra également toujours demander à céder son bail à son conjoint (marié ou pacsé) participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants majeurs (enfants ou petits-enfants). Pour cela, il devra en faire la demande au bailleur avant la fin du bail. Il devra obtenir une autorisation écrite du bailleur et, en cas de refus ou d'absence de réponse de son propriétaire, obtenir l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux avant la date de départ en retraite.

Dans ce dernier cas, le juge prendra sa décision en fonction des intérêts du bailleur, des compétences du repreneur et du comportement du preneur initial. Cependant, si le fermier doit en venir à faire sa demande de cession de bail au Tribunal, il faudra qu'il s'y prenne suffisamment tôt car les procédures judiciaires sont longues ! D'où l'intérêt de prévenir en recommandé un an à l'avance...

Les droits du bailleur

Le propriétaire pourra, de son côté, en application de l'article L.411-64 du CRPM, soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge légal de la retraite (en fonction de sa date de naissance), soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge légal de la retraite.

Ainsi, dans le 1^{er} cas, si à la fin du bail, le preneur (né avant le 1er septembre 1961) a atteint 62 ans, le propriétaire devra lui donner congé 18 mois avant le renouvellement par acte d'huissier, en n'oubliant pas de mentionner l'article L.411-64 (avant dernier alinéa) du CRPM qui dispose que le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint (ou pacsé) participant à l'exploitation ou à un de ses descendants majeurs.

Par ailleurs, le fermier a la possibilité de demander au bailleur le report de la date d'effet du congé jusqu'à la fin de l'année culturale où il atteindra l'âge lui permettant d'obtenir sa retraite à taux plein.

Dans un second cas, si par exemple, à la fin du bail en septembre 2028, le fermier a 64 ans, l'âge de sa retraite étant fixé à 64 ans puisqu'il est né en 1968, le bailleur pourra limiter le renouvellement du bail à septembre 2030 (3 ans après le renouvellement du bail), en donnant congé au plus tard 18 mois avant la fin de la période triennale par acte d'huissier).

À l'inverse, la Cour de cassation a annulé un congé qui avait été donné par un bailleur à une société agricole au motif de l'âge de la retraite des personnes physiques associées à l'EARL. Ainsi, le juge a précisé que ce congé pour atteinte de l'âge de la retraite ne fonctionne pas si le titulaire du bail rural est une personne morale.

Cette information doit être prise en compte en cas de projet de bail rural à une société d'exploitation ...

Il en est de même en cas de copreneur à bail. En effet, le refus de renouvellement pour atteinte de l'âge de la retraite ne vaut que pour le preneur ayant atteint cet âge et non pour les autres copreneurs plus jeunes qui restent en place.

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.