

LA CESSION DU BAIL

(article L.411-35 du Code rural)

La cession du bail est en principe interdite. Il existe cependant des exceptions notamment dans le cadre familial avec une transmission possible du bail à son conjoint ou à ses descendants.

L'interdiction : le principe

L'article L.411-35 du Code rural est clair : « toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité 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 ».

Il faut noter que l'on ne peut déroger à ce principe d'ordre public par des clauses particulières dans le bail.

Les exceptions : La cession à ses descendants ou à son conjoint

Il est possible de céder son bail à son conjoint (marié ou pacsé) ou à ses descendants mais sous certaines conditions.

En effet, **les descendants s'entendent par les enfants et les petits-enfants** et ne peuvent en aucun cas être le gendre ou les neveux par exemple. Quant au conjoint du fermier, il devra déjà participer à l'exploitation. Par ailleurs, les cessionnaires, c'est à dire ceux à qui l'on cède le bail, devront, si nécessaire, demander une autorisation d'exploiter les terres en question au titre de la réglementation du contrôle des structures.

Une autorisation du bailleur nécessaire

Quoi qu'il en soit, le fermier doit obtenir préalablement l'autorisation expresse ou tacite de son propriétaire. L'autorisation tacite peut être acquise au regard du comportement du bailleur, par exemple s'il y a eu des discussions avec le descendant sur le nouveau fermage, si des déclarations de récoltes ont été faites au nom du descendant.

Cependant, le seul encaissement des sommes d'argent par le bailleur ne caractérise pas une manifestation claire et non équivoque d'agrément de la cession (Cass. 3^e Civ 5 mars 1997 ou Cass. 3^e civ 27 mai 2006 et Cass 3^e civ. 30 septembre 2014).

De plus, en cas d'indivision ou de démembrement de propriété, l'autorisation expresse du bailleur nécessite l'accord de tous les co-indivisaires, des nu-propriétaires et usufruitiers et des deux époux s'il s'agit de biens de communauté (sur ce dernier point, cf. Cass. 3^e Civ du 30 septembre 2014).

Si le preneur n'obtient pas l'autorisation du bailleur pour céder son bail à son conjoint ou à ses descendants, il pourra demander une autorisation judiciaire au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR). Ensuite, le juge aura un pouvoir discrétionnaire pour décider, au regard des intérêts du bailleur, de la bonne conduite du fermier pour la mise en valeur du fonds loué et des conditions remplies par le cessionnaire.

Par exemple, les manquements du fermier pendant la durée du bail seront sanctionnés par le refus d'autoriser la cession. Ainsi, la Cour de Cassation a ainsi considéré que le fermier n'ayant pas avisé le bailleur de la transformation des parcelles en pâtures et en enclos pour chevaux alors que cela nécessitait son accord, ne permet pas d'autoriser la cession du bail.

En cas de cession à un descendant, le bénéficiaire doit être en règle avec le contrôle des structures à la date projetée de transfert du bail. Il doit enfin satisfaire aux conditions de compétences professionnelles prévues pour le contrôle des structures (diplôme ou 5 ans d'expérience professionnelle). Par ailleurs, la cession du bail à un descendant ne peut être réalisée qu'avec l'accord exprès du conjoint du preneur si ce dernier, sans être copreneur, participe aussi à la mise en valeur du fonds.

Les sanctions

Le propriétaire pourra demander au TPBR la résiliation du bail et des dommages-intérêts du fait de l'inexécution du bail mais il devra apporter la preuve de la cession illicite par tous les moyens. Il existe aussi des sanctions pénales (arti. L. 411-74) lorsque la cession a été faite à titre onéreux, c'est-à-dire moyennant une remise d'argent, le bail étant incessible et dépourvu de valeur vénale (sauf s'il s'agit d'un bail cessible).

Conséquences de la cession

En cas de cession du bail, les améliorations faites par le cédant peuvent être cédées au nouveau preneur. Ce dernier est subrogé dans les droits à l'indemnité que l'intéressé aurait pu exercer en fin de bail (article L.411-75 du Code rural).

Ecrit obligatoire pour constater la cession

Depuis 2016, la cession de bail doit être constatée par écrit à peine de nullité (art. 1172, 1216 Code civil). L'écrit devra aussi aborder la question de la libération des obligations du preneur cédant envers son bailleur postérieurement à la cession.

Mis à jour le 23/12/2022

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VIENNE - CS 35 001 - 86550 MIGNALOUX BEAUVOIR Tél. 05.49.44.74