BAIL CESSIBLE

Le bail cessible a été crée par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006.

Nous avons donc aujourd'hui deux systèmes de baux dans le cadre du statut du fermage : les baux classiques de 9 ans ou à long terme qui ne sont pas cessibles sauf si le fermier obtient une autorisation écrite du bailleur ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de céder son bail à son conjoint, ou partenaire d'un PACS ou à ses descendants ; et le bail cessible qui peut être cédé même à des tiers mais pour lequel des règles particulières s'appliquent.

Conditions de forme

Le bail cessible doit répondre à des conditions de forme puisqu'une clause spécifique doit être insérée dans le bail stipulant que le locataire est autorisé à céder son bail à toutes personnes et que le bail est soumis aux dispositions du bail cessible prévues aux articles L.418.1 et suivants du Code Rural. Par ailleurs, ce bail devra être obligatoirement établi par acte notarié. Si le bail ne respecte pas toutes ces conditions, il sera considéré comme étant soumis aux règles classiques du statut du fermage.

Le prix et sa durée

Le bail cessible est soumis au barème préfectoral du statut du fermage mais les parties peuvent décider de majorer le fermage jusqu'à 50 % en sus du prix majoré pour les baux à long terme. De plus, le bail cessible peut être céder moyennant une contrepartie financière. Le bail cessible pourra ainsi être un élément du fonds agricole et être cédé à un repreneur avec d'autres éléments mobiliers tels que le matériel, le cheptel, les DPU….

En ce qui concerne la durée du bail cessible, elle est d'au minimum 18 ans. Le bail se renouvellera pour une durée de 5 ans au minimum mais les parties sont libres de déterminer une durée du bail initial ou du bail renouvelé plus longues que celles prévues par les textes.

Le bail cessible se renouvellera par tacite reconduction à défaut de congé donné par le preneur ou le bailleur 18 mois avant la fin du bail (initial ou renouvelé) par acte d'huissier.

Défaut de paiement du fermage

Il est à noter que dans le cas du bail cessible, le défaut du paiement d'un fermage est un motif de résiliation ou de non renouvellement du bail après une seule mise en demeure restée sans effet pendant 3 mois. Le fermier pourra seulement contester cette résiliation ou ce non renouvellement du bail en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans les 3 mois s'il justifie d'une raison sérieuse et légitime.

Conséquence du non renouvellement du bail

Si le bailleur adresse un congé au fermier pour résilier le bail et donc ne pas le renouveler, il devra verser une indemnité au fermier pour le préjudice subi par le non renouvellement sauf si le congé est justifié par le non-paiement du fermage ou la mauvaise exploitation du fonds par le fermier. Cette indemnité sera calculée d'un commun accord entre les parties en fonction de la dépréciation du fonds du preneur, des frais normaux de déménagement et de réinstallation, et des frais et droits de mutation à payer pour obtenir un bail de même valeur.

Cession du bail

La caractéristique principale de ce bail est qu'il est cessible hors du cadre familial donc à toute personne physique ou morale. Le fermier devra cependant notifier son projet à son bailleur 3 mois au préalable par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant l'identité du cessionnaire et la date de la cession. Le bailleur pourra s'opposer au projet s'il justifie d'un motif légitime en saisissant le Tribunal

Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de 2 mois. Passé ce délai, il sera réputé avoir accepté la cession du bail.

Introduction de clauses particulières

Le bail cessible permet également au bailleur et au preneur de prévoir ensemble de déroger à certaines dispositions du statut du fermage en prévoyant par exemple le respect de certaines pratiques culturales ou l'interdiction d'autres telles que la possibilité pour le fermier de retourner librement les prairies ou de supprimer les haies ou rigoles. Ces clauses particulières devront cependant être soumises à validation de la Commission Paritaire des Baux Ruraux.

Il sera également possible d'introduire dans le bail cessible une clause de préférence au profit du bailleur en cas de cession du bail par le fermier.

Préemption de la SAFER et du fermier

Il est par ailleurs à noter que la SAFER conserve sont droit de préemption que pour les 3 premières années du bail. Au-delà, en cas de cession des terres louées, elle ne pourra pas préempter le bien loué par bail cessible.

De même, le fermier qui conserve son droit de préemption, en cas de vente du bien loué par le bailleur, ne pourra pas contester le prix de vente proposé devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Si le bail cessible est une innovation importante, quelques questions restent encore en suspend pour la mise en place de ce bail.

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne