Le congé du fermier

On parle souvent du congé donné par le propriétaire à son fermier, mais ce dernier a également le droit de mettre fin à son bail pour certains motifs et dans certaines conditions. Le fermier aura la possibilité de renoncer au renouvellement de son bail ou de résilier son bail pour bénéficier de sa retraite ou pour d'autres motifs prévus par le Code rural.

Résiliation amiable

Avec l'accord du bailleur, le preneur pourra résilier son bail à tout moment. Mais sans accord amiable, il lui sera plus difficile d'y mettre fin en cours de bail sans motif précis. En cas d'entente amiable sur cette résiliation, il est toujours conseillé de faire un écrit précisant les parcelles du bail résilié, la date d'effet de la résiliation, la date de conclusion de cet accord de résiliation ainsi que la signature des deux parties (bailleur et preneur).

Résiliation pour certaines motifs

Le preneur a la possibilité de résilier son bail dans certaines hypothèses prévues par l'article L. 411. 33 du Code rural. Ce sera le cas si l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est décédé, en cas d'incapacité physique grave et dont la durée est supérieure à 2 ans du fermier ou bien encore en cas d'achat d'une exploitation par le preneur. Il pourra également renoncer à son bail s'il n'a pas obtenu l'autorisation d'exploiter à la suite de la signature de son bail.
Enfin, les héritiers du preneur pourront également demander la résiliation à la suite du décès du fermier, dans un délai de 6 mois.
Dans toutes ces hypothèses, le congé devra être donné pour la fin de l'année culturale en cours ou pour la fin de l'année culturale suivante si la fin de l'année culturale est postérieure de neuf mois au moins à l'évènement, et pour la fin de l'année culturale suivante dans les autres cas.

Résiliation pour la retraite

Le preneur qui a atteint l'âge de la retraite, pourra résilier son bail en notifiant sa décision au propriétaire 12 mois à l'avance. Une simple lettre recommandée avec accusé de réception suffira, un acte d'huissier n'étant pas nécessaire pour le congé donné par le fermier.

Nouveauté en cas de cessation d'activité d'un copreneur

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a introduit une nouveauté lorsqu'un copreneur cesse de participer à l'exploitation du bien loué. Le copreneur qui continue l'exploitation du bien loué devra demander au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de poursuivre seul le bail, dans les 3 mois à compter de la cessation d'activité de son copreneur.
Le bailleur pourra s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai à déterminer par décret. Attention, car cette mesure s'applique pour tous les baux conclus depuis plus de 3 ans sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure !
Il conviendra que dans le courrier de demande, le copreneur reproduise l'article L.411.35 du Code rural (3° alinéa), les motifs de sa demande et la date de cessation d'activité de son copreneur.

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION