

Bail à long terme et retraite du preneur

Question :
J'ai l'opportunité de louer 32 hectares de terres.

Cependant, le propriétaire souhaite impérativement les louer par bail à long terme de 18 ans, ce qui lui permettra de bénéficier dans le cadre de la donation-partage qu'il entend faire à ses enfants dans quelques années, de droits d'enregistrements minorés.

J'ai 54 ans.

Pourrais-je mettre fin au bail à l'âge de 62 ans, pour faire valoir mes droits à la retraite ?

Réponse :

Dans le cadre d'un bail à ferme de 9 ans, l'article L411-33 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose : « ... le preneur qui atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 411-5, résilier le bail à la fin d'une de ses périodes annuelles suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge requis.

Dans ce cas, le preneur doit notifier sa décision au propriétaire au moins douze mois à l'avance. »

Ainsi, le fermier peut mettre fin au bail à ferme de 9 ans en cours, pour prendre sa retraite.

Il en va différemment pour un bail à long terme de 18 ans.

L'article L.416-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose :

« Le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans (...).

Ce bail est renouvelable par période de neuf ans (...).

Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. (...)

Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, **refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, (...).** »

L'article précité ne prévoit qu'une possibilité de refuser le renouvellement du bail (donc à la fin de la période initiale de 18 ans) ou de mettre fin au renouvellement à la fin de chaque période annuelle (au cours du bail renouvelé pour une période de 9 ans).

Il ne prévoit pas, au bénéfice du fermier, de possibilité de mettre fin au bail initial chaque année, pour cause de retraite.

La question s'est posée de savoir si l'article L411-33 était néanmoins applicable aux baux à long terme,

en vertu de l'article L416-8 du Code Rural selon lequel les dispositions légales qui régissent les baux à ferme de 9 ans sont applicables aux baux à long terme ainsi qu'à leurs renouvellements successifs, « en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions » légales relatives aux baux à long terme.

La Cour de Cassation, notamment par un arrêt du 15 octobre 2014, a jugé que tel n'était pas le cas, et que « la faculté pour les parties de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période annuelle à partir de celle où le preneur a atteint l'âge de la retraite, ne peut être exercée pendant la période initiale du bail à long terme ».

S'il est toujours possible de convenir avec le propriétaire d'une résiliation anticipée du bail à long terme pendant la première de 18 ans, le fermier ne peut le résilier unilatéralement sans son accord, sauf à engager sa responsabilité contractuelle.

Il devra donc être conscient avant de contracter un bail à long terme de la portée de l'engagement qu'il souscrit.

Christine FAIVRE, Avocate, spécialiste en Droit Rural, Baux Ruraux et Entreprises Agricoles, SCP NONNON & FAIVRE