

Le congé pour reprise doit-il mentionner les numéros des parcelles ?

Question :

J'ai fait délivrer un congé à mon fermier, pour reprendre les 25 hectares que je lui loue, et les exploiter personnellement. L'huissier n'a pas mentionné, dans le congé, les numéros cadastraux des parcelles reprises. Le congé est-il valable ?

Réponse :

Le propriétaire qui souhaite reprendre l'exploitation de biens loués par bail rural, doit faire délivrer un congé, par huissier de justice, plus de 18 mois avant le terme du bail.

Le congé pour reprise est un acte très formaliste, qui doit impérativement comporter les mentions prévues par l'article L.411-47 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Il doit notamment mentionner, à peine de nullité, les motifs allégués par le bailleur, ainsi que les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire de la reprise, et l'habitation qu'il devra occuper après celle-ci.

Le dernier alinéa de l'article précité dispose que « *la nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur* », mais la jurisprudence apprécie cette condition assez strictement.

Les huissiers de justice mentionnent habituellement, dans le congé, les numéros cadastraux des parcelles louées, et qui font l'objet de la reprise.

La loi ne prévoit pas cette mention.

S'il ne peut y avoir de confusion sur l'objet des biens repris notamment parce que le bailleur reprend toutes les parcelles louées, il n'est pas indispensable de préciser les numéros cadastraux des parcelles visées, et le congé qui ne comporte pas cette précision est valable.

Si les parcelles sont mentionnées, il convient de s'assurer qu'elles correspondent bien aux parcelles effectivement louées.

En cas d'erreur ou d'oubli d'une parcelle, le congé pourrait

être qualifié de partiel, ce qui autoriserait le preneur à le contester s'il était de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de son exploitation ; motif de contestation qui n'existe pas pour le congé total.

Même en cas de bail verbal, la Cour de Cassation a jugé dans un arrêt du 20 juin 2019 qu'« *aucune disposition du Code rural et de la pêche maritime n'impose la mention, dans le congé, de la désignation cadastrale et de la superficie de chacune des parcelles reprises* », et elle a sanctionné la Cour d'Appel qui avait prononcé la nullité du congé en l'absence de ces mentions au motif qu'elle avait « *ajouté à la loi une condition qu'elle ne contient pas* ».

Le congé sans désignation cadastrale des parcelles est donc valable et parfois préférable.

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