

Associer son descendant au bail pour anticiper la transmission de l'exploitation

Question :

Mon fils vient de s'installer, et nous avons constitué un GAEC ensemble, dans le cadre duquel j'exploite 43 hectares de terres en fermage. Je ne pourrai prendre ma retraite que dans 6 ans. Comment faire pour que mon bail se poursuive au profit de mon fils, quand je cesserai mon activité, tout en restant fermier jusqu'à cette date ?

Réponse :

C'est souvent lors de son départ à la retraite que le fermier s'inquiète de la transmission de son exploitation agricole à un descendant, et de la cession des baux qui lui ont été consentis personnellement.

Lorsque la question n'a pas été anticipée, il faut demander, au dernier moment, l'autorisation au propriétaire de céder le bail.

Ce dernier peut être récalcitrant à voir remplacer le fermier auquel il

avait accordé sa confiance.

S'il ne donne pas son accord, et qu'il faut demander l'autorisation du Tribunal, la procédure peut durer des années, et retarder le départ en retraite.

Il peut donc être judicieux d'anticiper la difficulté en associant son descendant à son bail.

L'article L.411 -35 alinéa 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose :

« ... le preneur peut, avec l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité. »

L'association au bail peut être plus facile à obtenir du propriétaire que la cession.

En effet, le bailleur conserve la garantie de la présence du fermier ini-

tial auquel il a accordé sa confiance, qui reste co-preneur du bail.

Si l'association doit être demandée judiciairement, le preneur aura le temps de l'obtenir.

Lorsque le preneur initial partira à la retraite, le co-preneur poursuivant seul l'exploitation disposera d'un délai de trois mois à compter de cette cessation d'activité pour demander au bailleur par lettre recommandée, la poursuite du bail à son seul nom.

Le propriétaire ne pourra s'y opposer qu'en saisissant le Tribunal Paritaire dans les deux mois de la notification de la lettre, qui statuera sur la demande.

Entre temps il aura appris à connaître son nouveau fermier, qui s'il est un bon fermier, n'aura pas de raison de se voir opposer un refus.

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