

Le privilège de l'époux copreneur

Question : J'étais cotitulaire avec mon époux de plusieurs baux sur des terres que nous cultivions ensemble.

Il a pris sa retraite et j'ai poursuivi seule l'exploitation sans informer les propriétaires.

Il semblerait que le copreneur qui souhaite pour suivre seul l'exploitation doit en faire la demande au propriétaire, sous peine de résiliation du bail. Mes baux risquent-ils d'être résiliés ?

Réponse : L'article L411-35 alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime dispose :

« *Lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom. Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant dans un délai fixé par décret*

le tribunal paritaire, qui statue alors sur la demande. Le présent alinéa est applicable aux baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure. »

Si cette formalité n'est pas respectée, le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail, ce que la Cour de Cassation a confirmé dans plusieurs arrêts récents.

Cependant, dans le cas où les copreneurs sont mariés ou partenaires d'un pacte civil de solidarité, leur situation est plus favorable.

En effet, l'article L411-46 alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime dispose :

« *En cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un pacte civil de solidarité copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail. »*

La Cour de Cassation a jugé par un arrêt en date du 06 juillet 2022 (pourvoi n°21-12.833), que si le bail initialement consenti à deux époux,

et poursuivi par un seul, se renouvelle, le propriétaire ne peut plus, après le renouvellement, demander sa résiliation pour manquement à l'obligation de demander la poursuite au nom d'un seul.

Dès lors que la loi prévoit dans ce cas un renouvellement de plein droit, le nouveau bail, issu du renouvellement, ne peut plus être contesté.

La question n'est cependant pas tranchée de la possibilité pour le propriétaire de demander la résiliation du bail, du fait de l'abandon d'exploitation, sans formalité, d'un époux, dès lors que la demande de résiliation serait faite avant le renouvellement du bail.

Il peut donc être prudent de demander au bailleur l'autorisation de poursuivre seul le bail consenti à deux copreneurs, si l'un d'eux cesse d'exploiter, même si c'est l'époux.

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