

CHRONIQUE JURIDIQUE

Reprise
et preneur âgé

Question : Je suis dentiste à Bordeaux et je viens d'hériter de mon oncle, décédé depuis six mois, d'une propriété agricole de 60 ha située dans le Gers.

La propriété est évaluée à 8000 € l'hectare et j'ai souscrit un emprunt pour payer les droits de mutation.

La propriété est exploitée par un fermier âgé de 63 ans dont le bail vient à expiration le 31 décembre 2023

Je souhaite récupérer mon domaine pour le vendre, afin de rembourser l'emprunt

Comment puis-je procéder ?

Réponse : L'article L411-58 dispose : « Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant. Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé. Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47. »

Le reprise pour vente n'est pas autorisée par loi.

En effet, la loi donne au bailleur la possibilité de refuser le renouvellement :

- pour reprendre le bien pour une exploitation personnelle ou par un conjoint ou par un des-

pendant majeur ou émancipé, • ou parce que le preneur a atteint l'âge de la retraite du bail. En tout état de cause, le bailleur doit signifier son intention de refuser le renouvellement ou de mettre fin au bail par acte extrajudiciaire signifié au preneur au moins 18 mois à l'avance.

Cependant, la loi offre des possibilités d'action au fermier âgé.

- Il peut d'abord s'opposer à la reprise lorsqu'il se situe à moins de cinq ans de l'âge qui lui permettra de bénéficier la retraite au taux plein.

Je rappelle que l'âge de la retraite au taux plein et pour le cas général fixé à 67 ans.

Dans ce cas, le bail est prorogé une fois et une seule jusqu'à la date où il atteindra cet âge.

Le bailleur devait de nouveau donner congé pour cette date, sauf à voir le bail renouvelé. Mais le conseil constitutionnel dans une décision du 11 mars 2022 a anéanti cette obligation à compter du 31 décembre 2022.

Le preneur doit notifier au bailleur qu'il entend s'opposer à la reprise dans le délai de 4 mois du congé.

- Le preneur peut aussi, toujours dans les mêmes conditions au visa de l'article L411-64 du Code Rural demander au bailleur le report de la date d'effet du congé à la date à laquelle il atteindra l'âge lui permettant de bénéficier la retraite au taux plein.

Il s'agit là d'un report légal et le congé, qui n'est que suspendu par cette demande, retrouvera tous ses effets sans autre formalités à cette date.

Attention : le preneur peut toujours dans les conditions de l'article L411-35 du code rural et de la pêche maritime solliciter la cession du bail au profit de son conjoint, de son partenaire pascé, ou de l'un de ses descendants. Le refus du renouvellement ne fait pas obstacle à cette possibilité.

Le bailleur peut toujours refuser d'agréer la cession de bail proposée et le preneur sera contraint alors de saisir à cette fin le Tribunal paritaire des baux ruraux compétent.

Christine FAIVRE, SCP Nonnon & Faivre, Avocate Spécialiste en Droit Rural, Baux Ruraux et Entreprises Agricoles