

## Le fermier retardataire ne peut céder son bail

**Question :**

**Je dois prendre ma retraite, et je souhaiterais céder mon bail à mon fils. J'ai demandé l'autorisation aux propriétaires qui me l'ont refusée car j'ai souvent payé mes fermages en retard. Puis-je céder le bail avec l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux ?**

**Réponse :**

Le bail à ferme soumis au statut du fermage est par principe incessible.

C'est seulement par exception à ce principe qu'il peut être cédé, uniquement au descendant, au conjoint, ou au partenaire dans le cadre d'un PACS, par application de l'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Cependant, il est indispensable d'obtenir **préalablement** l'agrément du propriétaire, que ce dernier est libre de donner ou pas, ou l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Le Tribunal, saisi d'une telle demande, examinera si la cession ne se heurte pas aux « *intérêts légitimes du bailleur* » et si le fermier est de bonne foi.

Il veillera, pour donner son autorisation, à ce que le fermier ait toujours scrupuleusement respecté ses obligations, notamment de paiement dans les délais.

Le statut est clément avec le fermier qui ne paie pas son fermage en temps et en heure, au regard de la résiliation du bail.

En effet, dans ce cas, le propriétaire ne pourra obtenir la résiliation du bail qu'après avoir adressé deux mises en demeure postérieures à l'échéance, restées infructueuses pendant trois mois.

Dès lors qu'il est d'usage de payer le fermage annuellement et à terme échu, le fermier dispose d'un délai important, et ses retards ne seront pas sanctionnés en cours de bail, s'il régularise sa situation dans les trois mois des mises en demeure, ou si un propriétaire conciliant ne le met pas en demeure.

En revanche, de tels retards pourront le priver de la faculté de céder son bail, même si les Tribunaux apprécient souverainement si leur gravité est suffisante pour justifier un refus.

Le fermier qui envisage de transmettre les baux dont il est titulaire à un descendant doit donc veiller à payer scrupuleusement les fermages à l'échéance, s'il veut préserver toutes ses chances d'être autorisé à céder.

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