

## Le fermier peut-il céder son bail à ses descendants ?

### Question :

**Je suis fermier d'une exploitation agricole de 90 hectares. J'ai atteint l'âge de la retraite, et le propriétaire m'a fait délivrer un congé pour ce motif, qui aura effet au 1er novembre 2011. Je souhaiterais céder mon bail à mon fils capable de s'installer, car il dispose des diplômes agricoles requis et il souhaite reprendre mon exploitation. Est-ce possible ? L'accord du propriétaire est-il nécessaire ?**

### Réponse :

Par exception au principe de l'interdiction de la cession du bail, posé à l'article L411-35 al 1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (hormis dans le cas spécifique de la conclusion d'un bail cessible hors du cadre familial), la cession du bail au descendant est possible sous certaines conditions.

Ainsi, dans le cas où le preneur est évincé en raison de son âge, il peut céder son bail jusqu'à sa date d'expiration à ses enfants, ou ses petits-enfants, ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés, mais pas à un gendre.

La cession au descendant, si elle n'est pas autorisée par une clause du bail, est subordonnée à l'agrément préalable du bailleur. En cas de refus, elle peut être autorisée par le Tribunal Paritaire.

La cession qui serait faite sans autorisation constituerait une cession prohibée ; elle serait nulle, et en outre, ferait encourir la résiliation au bail initial.

L'autorisation du preneur peut être expresse ou tacite. La jurisprudence admet qu'elle résulte des circonstances et du comportement du bailleur postérieurement à la cession s'il existe des actes non équivoques manifestant clairement qu'il

agrée le cessionnaire. Cependant, des décisions récentes ont considéré que le seul encaissement de sommes d'argent sans protestation, le preneur ayant une attitude purement passive, ne suffit pas à caractériser son agrément.

Si le bailleur refuse, le fermier pourra saisir le Tribunal Paritaire d'une demande d'autorisation de cession. Pour se prononcer, le Tribunal vérifiera si la cession ne nuit pas aux intérêts légitimes du bailleur, mais pour y procéder, il analysera uniquement la bonne foi du cédant, c'est-à-dire son comportement pendant le cours du bail, et les conditions de mise en valeur de l'exploitation par le candidat-cessionnaire.

Le Tribunal apprécie la demande en fonction des aptitudes professionnelles du bénéficiaire de la cession, de ses moyens matériels, de sa solvabilité.

Par ailleurs, la jurisprudence considère que l'autorisation de cession est une faveur faite au fermier, et elle ne l'accorde que si ce dernier est de bonne foi, c'est-à-dire s'il a scrupuleusement respecté ses obligations. Ainsi, s'il a payé ses loyers avec retard, de façon réitérée, s'il n'a pas informé le propriétaire de la mise à disposition des biens loués à une société, le Tribunal pourra lui refuser l'autorisation de céder le bail.

En conclusion, la cession du bail au fils du fermier évincé parce qu'il a atteint l'âge de la retraite est possible, mais l'autorisation préalable du propriétaire ou à défaut du Tribunal Paritaire est indispensable.

**Christine FAIVRE**  
**Spécialiste en Baux Ruraux et**  
**Entreprise Agricole**  
**Avocat associée de la SCP**  
**Alain NONNON**  
**Christine FAIVRE**