

# **Cession de bail au descendant : l'autorisation de tous les propriétaires indivis est-elle nécessaire ?**

**Question :**

**Je suis titulaire d'un bail rural que je souhaite céder à mon fils. Le bailleur initial des terres est décédé, et c'est une indivision composée de ses quatre enfants qui est actuellement propriétaire. Trois d'entre eux sont d'accord pour la cession, puis-je céder le bail sans l'accord du quatrième ?**

**Réponse :**

Si la cession de bail est, par principe, interdite, elle est néanmoins possible par application de l'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés.

Cependant, même dans ce cas, elle est soumise à l'agrément du propriétaire, ou, à défaut, à l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

L'article 815-3 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 23 juin 2006 disposait : «Les actes d'ad-

ministration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires».

Sous l'empire de la loi ancienne, l'autorisation de tous les propriétaires indivis était donc nécessaire pour céder le bail.

La loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 a modifié la rédaction de l'article 815-3 précité, qui dispose désormais : «Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité (...) effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis...».

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis...».

Dès lors, une autorisation de cession de bail, pouvait-elle être donnée à la majorité des deux tiers des indivisaires, même en cas d'opposition des autres ?

Si l'autorisation de céder un bail était analysée en un simple acte d'administration, entrant dans le

cadre de la gestion normale des biens indivis, ce devait être possible, dans le cas contraire, l'unanimité était requise.

La Cour de Cassation a répondu à cette interrogation par un arrêt en date du 1er juin 2011, par lequel elle sanctionne la Cour d'Appel de CAEN qui avait validé une cession de bail autorisée par plus des deux tiers des propriétaires.

Elle reproche en effet à la Cour d'Appel de ne pas avoir recherché si la cession ressortissait à l'exploitation normale des biens indivis.

Cet arrêt juge implicitement que l'accord unanime est nécessaire.

En conséquence, même si trois des propriétaires indivis acceptent la cession du bail à votre fils, si le quatrième persiste dans son opposition, vous devez demander l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux avant de procéder à la cession.

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