

Le fermier peut-il choisir son successeur ?

Question : Je suis fermier d'un domaine agricole céréalier que j'exploite depuis trente ans. Je vais prendre ma retraite, et je souhaiterais que le fils de mon voisin, que j'ai vu grandir et qui est un excellent agriculteur me succède. Y a-t-il un moyen de lui céder mon bail, comment puis-je agir pour qu'il soit choisi par le propriétaire ?

Réponse : L'article L.411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime prohibe toute cession de bail rural (sauf dans le cas particulier du bail cessible qui est, conformément aux articles L.418-1 et suivant du Code rural et de la Pêche Maritime, conclu par-devant notaire, d'une durée minimale de 18 ans, et dont le loyer maximal est majoré de 50 % par rapport au prix du bail non cessible).

La seule dérogation admise est la cession au conjoint marié ou pacsé du preneur, participant aux travaux, ou à un descendant, avec l'accord du propriétaire ou, à défaut, du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Vous ne pouvez donc pas céder

votre bail à un voisin, même avec l'accord du propriétaire.

La Cour de Cassation veille, de façon très stricte, au respect de ces dispositions, dont elle a rappelé le caractère impératif dans un arrêt du 29 septembre 2010.

Une cession de bail avait eu lieu entre le preneur sortant et son gendre, avec le consentement du propriétaire.

Le cessionnaire du bail avait exploité et payé les loyers au propriétaire, puis, après le décès de ce dernier, à ses héritiers.

Il a, à son tour, souhaité céder le bail à son fils et a demandé l'autorisation du Tribunal Paritaire, puis la procédure s'était poursuivie devant la Cour d'Appel.

La Cour d'Appel de MONTPELLIER avait autorisé la cession en considérant que le propriétaire initial, puis ses héritiers, ayant encaissé les loyers sans réserve, une relation directe valant nouveau bail s'était créée entre eux et le gendre du preneur initial.

La Cour de Cassation a cassé l'arrêt d'appel et a considéré qu'en l'absence de résiliation du bail initial, la première cession était irrégu-

lière de sorte que la Cour d'Appel ne pouvait autoriser la cession de bail au fils du preneur.

Vous ne pouvez donc céder votre bail, même avec l'accord du propriétaire.

Vous êtes néanmoins titulaire de Droits à Paiement Unique qui vous ont été octroyés, à vous-même, au titre de l'exploitation du domaine, et non au propriétaire.

Lors de votre départ en retraite le propriétaire va récupérer ses terres libres, vous resterez titulaire des DPU.

Vous pourrez choisir la personne à laquelle vous céderez vos DPU. Votre décision peut donc influencer le propriétaire qui pourra louer dans de meilleures conditions à un fermier auquel vous cèderiez simultanément vos DPU.

En tout état de cause, votre bail doit être résilié, et un nouveau bail doit être conclu, par le propriétaire, avec le nouveau fermier.

Christine FAIVRE
Avocat associée
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprise Agricole