

Décès du fermier : que devient le bail ?

Question : Il y a plusieurs années, j'ai donné en location la ferme héritée de mes parents car je n'étais pas en mesure de l'exploiter personnellement. Le fermier vient de décéder. Que devient le bail ?

Réponse : En cas de décès du fermier, le bail n'est pas automatiquement résilié, il est transmis à certains ayants droit énumérés par la loi.

En effet, par application de l'article L.411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime, «*le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un PACS, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.*»

La participation doit être effective et pendant un délai suffisant, mais

elle peut ne pas avoir été continue.

Si ces conditions sont remplies et que le successeur satisfait aux conditions du contrôle des structures, le propriétaire ne peut demander la résiliation. Par ailleurs, si le preneur ne laisse pas de conjoint, de partenaire de PACS, d'ascendant ou descendant remplissant la condition de participation à l'exploitation, le bail échoit aux héritiers dans les conditions du Code Civil, conformément au droit commun.

Cependant dans ce cas, le bailleur peut demander la résiliation du bail à condition de notifier cette demande aux héritiers dans le délai de 6 mois à compter du décès.

De leur côté, les ayants droits du preneur peuvent demander la résiliation du bail dans le même délai de 6 mois. S'ils ne le font pas, ils sont sensés avoir accepté la continuation, et le bail se poursuit jusqu'à son terme,

les héritiers restant redevables des loyers.

Ce délai de 6 mois doit impérativement être respecté sous peine de forclusion.

La Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt du 27 septembre 2007 que le délai de 6 mois doit impérativement être respecté et qu'il court, même si le bailleur n'était pas informé du décès du preneur.

Il est donc très important aussi bien pour les héritiers du fermier que pour le bailleur d'agir dans ce délai afin d'exercer leurs droits.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles
Avocat associé de la SCP
Alain NONNON – Christine
FAIVRE