

Bail renouvelé, verbal ou écrit : la clause de reprise sexennale peut toujours être insérée

Question :

Je loue des terres par bail verbal depuis neuf ans. Je voudrais les reprendre pour les faire exploiter par mon fils qui remplit toutes les conditions nécessaires.

J'ai entendu dire qu'il était possible de reprendre les terres à l'issue d'une période de six ans et non de neuf, si une clause du bail le prévoit. Dans la mesure où je n'ai pas conclu de bail écrit avec le fermier, puis-je en bénéficier ?

Réponse :

Le bail rural est d'une durée, d'ordre public, de neuf ans, et, à défaut de congé, il se renouvelle pour une nouvelle période de neuf ans. Il est cependant possible de convenir, dans une clause du bail, que le bailleur pourra reprendre les biens loués, à la fin de la sixième année suivant son renouvellement.

Cette reprise sexennale n'est possible qu'au profit du conjoint, d'un partenaire dans le cadre d'un PACS ou d'un descendant ; elle ne fonctionne pas en faveur du bailleur lui-même.

Par ailleurs, elle ne peut intervenir

qu'après le renouvellement et non lors de la première période de neuf ans.

Dans le cas où la clause ne figure pas dans le bail écrit initial, le bailleur peut demander son insertion dans le bail renouvelé.

En effet, l'article L411-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose que « *Au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement, au profit du conjoint, partenaires d'un PACS ou d'un descendant* ».

Lorsqu'un bail est verbal, et qu'il n'existe pas de contrat écrit, il est régi par les clauses et conditions du contrat-type départemental.

Si ce dernier prévoit cette clause dans les conditions générales du contrat, elle s'applique. S'il prévoit la simple faculté pour les parties de l'adopter, elle ne s'applique pas.

Néanmoins, la question s'est posée de savoir, si, en cas de bail verbal, et d'absence de clause de reprise sexennale dans le contrat-type départemental, le propriétaire pouvait solliciter son introduction, dans

le bail renouvelé.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 7 mai 2014 a jugé que : « *le bailleur est toujours en droit, quelle que soit la forme du bail, de demander l'insertion dans le bail une clause de reprise sexennale* »

Ainsi, le propriétaire qui loue par bail verbal et voudrait reprendre, notamment au profit de son fils, à la fin de la période de six ans suivant le bail renouvelé doit être attentif :

- soit le contrat-type départemental prévoit la reprise sexennale comme une condition générale du bail, et il peut donner congé,

- soit le contrat-type départemental se borne à laisser aux parties le choix d'insérer la clause ou ne prévoit rien, et le bailleur doit demander l'insertion de la clause dans le bail renouvelé, (au besoin au Tribunal Paritaire si le fermier ne l'accepte pas), pour pouvoir en bénéficier.

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