

Congé au fermier et retraite

Question :

J'approche de l'âge de la retraite. J'exploite la plupart de mes terres en fermage.

Si le propriétaire me délivre un congé pour reprendre les terres, pourrais-je tout de même continuer à exploiter jusqu'à ce que j'aie l'âge de la retraite ?

Réponse :

Dans le cadre d'un congé délivré par le propriétaire pour reprise pour exploitation personnelle (ou pour exploitation par un conjoint, un pacsé ou un descendant), l'article L411-58 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dans sa rédaction antérieure à la loi d'avenir, permettait déjà au preneur ou au co-preneur qui était à moins de 5 ans de l'âge auquel il pouvait prétendre à la retraite, de s'opposer à la reprise jusqu'à ce qu'il ait atteint cet âge.

La loi d'avenir du 13 octobre 2014 prévoit que le preneur ou le co-preneur peut aussi, dorénavant, s'opposer à la reprise lors-

qu'il se trouve à moins de 5 ans de l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux plein.

Le bail est alors prorogé de plein droit jusqu'à l'âge correspondant.

Le fermier doit, dans les 4 mois du congé pour reprise qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise, ou saisir directement le Tribunal Paritaire en contestation du congé.

Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois, et pendant cette période, aucune cession du bail n'est possible.

Dans le cadre d'un congé motivé par le fait que le preneur a atteint l'âge de la retraite, délivré sur le fondement de l'article L411-64 du Code Rural, la loi du 13 octobre 2014 permet aussi dorénavant au fermier de demander le report de plein droit de la date d'effet du congé à la fin de l'année culturale où il aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux

plein.

Dans cette hypothèse, la loi ne précise pas les modalités selon lesquelles le fermier doit demander le report, ni si une cession est possible pendant cette période. Dans ce cas, un nouveau congé n'est pas nécessaire.

En effet, dans le cadre de l'article L411-58 précité, le bail est prorogé, alors que, dans le cadre de l'article L411-64, seule la date d'effet du congé est reportée.

Le manque de précision du législateur est cependant regrettable, et susceptible de générer des contentieux.

Ces nouvelles dispositions de la loi d'avenir s'appliquent aux baux en cours, pour les congés délivrés après la publication de la loi (14 octobre 2014).

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