

Décès du fermier : que devient le bail ?

Question :

Mon père, fermier, vient de décéder. Puis-je reprendre son bail ? Y suis-je obligé ?

Réponse :

La transmission du bail rural, soumis au statut du fermage, suit des règles différentes de celles de la dévolution légale.

Lorsque le fermier décédé laisse à sa succession, un conjoint, un partenaire dans le cadre d'un PACS, des ascendants ou des descendants, participant ou ayant participé à l'exploitation du bien loué au cours des cinq années précédant le décès, le bail se poursuit indivisément à leur profit, et le propriétaire ne peut demander sa résiliation.

Les ayants droits du fermier doivent cependant être en règle avec le contrôle des structures.

Ils peuvent décider de conserver le bail indivisément entre eux, et en deviennent co-titulaires, mais chacun d'eux peut renoncer à son droit.

L'un des attributaires peut aussi évincer les autres en sollicitant l'attribution préférentielle du bail auprès du Tribunal Paritaire des Baux

Ruraux, qui statue en fonction des intérêts en présence.

En l'absence d'ayants droit du preneur remplissant la condition de participation à l'exploitation, le bail est transmis aux héritiers du preneur ou à ses légataires universels.

Cependant dans ce cas le propriétaire peut demander sa résiliation dans les 6 mois du décès. S'il ne respecte pas ce délai, il est forclos.

Les ayant-droit du preneur peuvent aussi solliciter la résiliation du bail, à condition de respecter le délai de 6 mois.

A défaut, ils sont censés avoir accepté la continuation du bail, et seront tenus de payer les fermages jusqu'à son terme.

Ainsi, en cas de décès du fermier, aussi bien le propriétaire que les héritiers du fermier doivent être attentifs au sort du bail, et à effectuer toutes démarches nécessaires dans les 6 mois du décès du preneur.

**Christine FAIVRE
Spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles
Avocat associée de la SCP Alain
NONNON – Christine FAIVRE**