

Que faire en cas d'arrêt d'activité d'un copreneur ?

Question :

J'exploite des terres dans le cadre d'un bail à ferme consenti à moi-même et à mon frère. Nous sommes tous deux copreneurs, mais mon frère a trouvé un emploi de commercial et a décidé d'arrêter l'activité agricole. Le bail se poursuit-il à mon seul profit ?

Réponse :

Lorsqu'un bail est consenti à deux copreneurs, tous les deux doivent se consacrer à l'exploitation.

Lorsque l'un d'eux cesse d'exploiter, il ne s'agit pas d'une cause de résiliation du bail.

Cependant, la Cour de Cassation a jugé, notamment dans un arrêt du 14 février 2012, que dans le cas de copreneurs dont l'un n'avait pas respecté la condition d'exploitation personnelle, l'autre était privé de la faculté de céder le bail à un descen-

dant.

La loi d'avenir votée le 13 octobre 2014 a modifié l'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui dispose aujourd'hui :

« Lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom. Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant dans un délai fixé par décret le tribunal paritaire, qui statue alors sur la demande. Le présent alinéa est applicable aux baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure.

A peine de nullité, la lettre recommandée doit, d'une part, reproduire

intégralement les dispositions du troisième alinéa du présent article et, d'autre part, mentionner expressément les motifs allégués pour cette demande ainsi que la date de cessation de l'activité du copreneur. »

Cet article s'applique aux baux en cours. En conséquence, les fermiers dont un copreneur aurait cessé d'exploiter avant le vote de la loi d'avenir, devront être attentifs à se conformer aux dispositions légales dans les trois mois de son entrée en vigueur. Dans le cas où ils ne prendraient pas l'initiative d'informer le propriétaire de la cessation d'activité du copreneur dans ce délai, ils s'exposeraient à l'impossibilité de céder le bail.

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