

L'âge de la retraite et le bail à long terme

Question : Mon propriétaire me propose un bail à long terme de 25 ans. J'ai aujourd'hui 45 ans. Le bail expirera lorsque j'aurai 70 ans. Si j'accepte, aurai-je le droit d'y mettre un terme, avant l'échéance prévue, pour prendre ma retraite ?

Réponse :

Dans le cadre d'un bail à ferme d'une durée habituelle de 9 ans, le fermier qui atteint l'âge de la retraite peut le résilier à la fin de l'une des périodes annuelles suivant la date à laquelle il a atteint cet âge, à la seule condition de notifier sa décision au propriétaire au moins 12 mois à l'avance.

Le fermier peut donc interrompre le bail en cours, pour cause de retraite.

Si le bail est d'une durée supérieure à 18 ans, il s'agit d'un bail à long terme dont le régime juridique est différent de celui du bail à ferme.

Le bail à long terme est conclu par acte authentique, et il est renouvelable par période de neuf ans.

La loi prévoit que lorsque le preneur d'un bail à long terme a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge.

La loi ouvre donc une possibilité de mettre fin au bail à son terme du fait de l'âge de la retraite, ou de l'interrompre après son renouvellement, mais pas avant.

Elle ne vise pas de possibilité de résiliation anticipée, pour cause de retraite, au cours de la période initiale.

Par ailleurs, si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction ; dans ce cas, après le renouvellement, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année, indépendamment

de l'âge du fermier, en délivrant un congé qui prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

La question se posait de savoir si, en l'absence de disposition spéciale prévue pour les baux à long terme, la faculté de résiliation annuelle, stipulée pour le bail à ferme, pouvait néanmoins s'appliquer.

Par un arrêt du 15 octobre 2014, la Cour de Cassation ne l'a pas accepté et a confirmé que le preneur ne peut mettre fin au bail au cours de la période initiale du bail à long terme.

Le preneur qui conclut un bail à long terme doit être conscient qu'il s'engage jusqu'au terme de la période initialement prévue, sans possibilité de résiliation en cours de contrat.

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