

La résiliation du bail en cas de décès du preneur

Question :

Mon fermier est décédé. Son épouse et son fils unique, qui sont ses héritiers, n'ont jamais participé à l'exploitation. Puis-je résilier le bail ? Selon quelles modalités ?

Réponse :

Dans la mesure où vous pouvez prouver que le conjoint et le fils de votre fermier n'ont pas participé effectivement à l'exploitation au cours des cinq années antérieures au décès, vous pouvez résilier le bail.

L'article L411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime précise que vous pouvez demander sa résiliation dans le délai de six mois à compter du jour où le décès a été porté à votre connaissance.

Le respect de ce délai est impératif, car il s'agit d'un délai de forclusion entraînant la déchéance du droit qui n'a pas été exercé dans le temps imparti, et dans ce cas, le bail est transmis aux héritiers du fermier.

L'article précité n'indique pas les modalités selon lesquelles la « de-

mande de résiliation » doit être faite.

La jurisprudence a longtemps considéré qu'il n'était pas nécessaire que cette demande prenne la forme d'une saisine du Tribunal Paritaire des baux Ruraux.

Restait une certaine incertitude sur le point de savoir si une lettre recommandée avec accusé de réception informant les héritiers de la volonté de résiliation était suffisante ou s'il fallait un exploit.

La jurisprudence avait semblé admettre la notification, pouvant prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Cependant, par un arrêt du 12 mai 2015, la Cour de cassation a annulé un congé qui avait été délivré au notaire et à la veuve du fermier, au motif que le congé délivré au notaire n'était pas opposable à la veuve et que celui qui lui avait été délivré était nul en la forme.

En effet, l'huissier « n'avait pas vérifié par lui-même que la signification à personne au domicile de

la destinataire s'avérait impossible, se contentant de prendre les déclarations de son fils rencontré au centre équestre voisin » de sorte que « l'acte de signification, qui faisait grief à (la veuve) en ce qu'il ouvrait le délai de forclusion de quatre mois pour contester le congé, devait être déclaré nul »

Cet arrêt semble donc obliger le bailleur à notifier la demande de résiliation sous la forme d'un qu'un congé délivré par exploit d'huissier, car une simple lettre recommandée avec avis de réception n'ouvre pas le délai de contestation de quatre mois.

En outre, il est indispensable de le délivrer aux héritiers eux-mêmes, ce qui pose parfois problème dans la mesure où l'identité des héritiers n'est pas toujours connue du bailleur.

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