

# La résiliation du bail par le fermier

**Question :**

**Je souhaite prendre des terres en fermage. Si je change d'activité professionnelle alors que mon bail est en cours, puis-je reprendre ma liberté et interrompre le bail avant son échéance ?**

**Réponse :**

La question de la résiliation du bail se pose souvent dans le cas d'un propriétaire qui souhaite mettre un terme au bail, face à un fermier qui souhaite poursuivre l'exploitation.

Cependant, le statut du fermage, qui sécurise le droit d'exploiter du fermier, lui impose aussi des contraintes.

Le bail à ferme, d'une durée minimale de 9 ans, engage le fermier jusqu'à son terme.

Le preneur qui souhaite y mettre fin, avant l'échéance, ne peut le faire sans l'accord du propriétaire.

Si le propriétaire accepte, l'éventuel conjoint participant à l'exploitation doit aussi donner son accord.

Non seulement le preneur reste lié jusqu'au terme de son bail, mais s'il n'entend pas le renouveler, il doit notifier sa décision au propriétaire 18 mois au mois avant le terme, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

Si le fermier ne respecte pas cette formalité, le bail se renouvelle, et le preneur ne pourra ensuite renoncer au renouvellement qu'avec l'accord du propriétaire.

Même en cas de décès du preneur, ses ayant droit ne peuvent se prévaloir d'une résiliation de plein droit, mais ils ont un délai de 6 mois à compter du décès pour la solliciter, sous peine de forclusion.

Le fermier peut cependant mettre un terme prématuré à son bail s'il a atteint l'âge de la retraite.

Dans ce cas, il peut le résilier à l'expiration de chaque période annuelle suivant cette date. Il doit cependant informer le propriétaire au moins 12 mois avant l'échéance annuelle du bail.

Enfin, l'article L411-33 du Code Rural et de la Pêche Maritime a prévu quatre cas de résiliation anticipée :

- l'incapacité de travail grave et supérieure à deux ans du preneur ou d'un membre de sa famille indispensable aux travaux,

- le décès d'un membre de la famille du preneur indispensable aux travaux,

- l'acquisition par le preneur d'une autre ferme qu'il doit exploiter,

- l'obligation de cesser d'exploiter pour se mettre en conformité avec le contrôle des structures,

En conclusion, le preneur doit être conscient, lors de la signature du contrat du bail, de s'engager jusqu'au terme, sans pouvoir, sauf circonstances particulières, y mettre fin unilatéralement prématurément.

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