

Quel délai pour demander l'autorisation de céder le bail ?

Question :

J'ai fait délivrer un congé à mon fermier pour le 30 octobre 2016, date d'expiration de la période triennale au cours de laquelle il atteindra l'âge de la retraite.

Je sais qu'il peut céder le bail à son fils ou à son épouse participant aux travaux, avec mon agrément ou l'autorisation du tribunal paritaire.

Dans quel délai peut-il les demander ?

Réponse :

Le preneur âgé, qui se voit délivrer un congé parce qu'il a atteint l'âge de la retraite, peut demander la cession du bail à son descendant, ou à son époux ou partenaire dans le cadre d'un PACS participant aux travaux.

Le fermier peut choisir de deman-

der l'autorisation au propriétaire ou de saisir directement le Tribunal sans demande préalable. La jurisprudence considère que la recevabilité d'une demande d'autorisation judiciaire de cession n'est pas subordonnée à une demande d'autorisation amiable.

En tout état de cause, la demande d'autorisation amiable, ou la saisine du tribunal paritaire doivent être antérieures à la date d'expiration du bail.

La Cour de Cassation, par un arrêt du 08 octobre 2015, a jugé que, dès lors que la demande d'agrément amiable avait été notifiée au bailleur avant la date d'expiration du bail, par huissier de justice, la demande d'autorisation de cession présentée au tribunal postérieurement à cette date était recevable.

Par ailleurs, la Cour d'Appel d'Or-

léans, dans un arrêt du 7 septembre 2015, a jugé qu'une demande d'autorisation formée par requête au tribunal paritaire des baux ruraux, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, postée le dernier jour du bail était recevable, peu important que la lettre ait été reçue après son expiration, dès lors qu'elle était bien parvenue.

Néanmoins, même si une demande formée à l'extrême limite de la date d'expiration du bail est recevable, il est préférable de l'anticiper, car les délais de la procédure judiciaire peuvent être longs et entraver les projets de retraite ou de restructuration du preneur.

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