

LA RÉSILIATION DU BAIL

Par le Fermier

On parle souvent du congé donné par le propriétaire à son fermier, mais ce dernier a également le droit de mettre fin à son bail pour certains motifs et dans certaines conditions. Le fermier aura la possibilité de renoncer au renouvellement de son bail ou de résilier son bail pour bénéficier de sa retraite ou pour d'autres motifs prévus par le Code rural.

Résiliation amiable

Avec l'accord du bailleur, le preneur pourra résilier son bail à tout moment, totalement ou partiellement. En cas d'entente amiable sur cette résiliation, il est toujours conseillé de faire un écrit précisant la ou les parcelles concernées, la date d'effet de la résiliation, la date de conclusion de cet accord de résiliation ainsi que la signature des deux parties (bailleur et preneur). Sans accord amiable, il n'est pas possible de mettre fin au bail en l'absence de motifs précis.

Résiliation pour certains motifs (article L.411-33 du Code rural)

Le preneur a la possibilité de résilier son bail dans certaines hypothèses prévues par l'article L.411-33 du Code rural.

Ce sera le cas **si un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme vient à décéder**, en cas **d'incapacité physique grave depuis 2 ans** du fermier ou bien encore en cas d'achat d'une **exploitation par le preneur**. Il pourra également renoncer à son bail s'il n'a pas obtenu l'autorisation d'exploiter à la suite de la signature de son bail.

Dans toutes ces hypothèses, le congé devra être donné pour la fin de l'année culturale en cours ou pour la fin de l'année culturale suivante (au choix du preneur si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois à l'événement).

Enfin, le preneur qui **a atteint l'âge de la retraite** (article L.411-33 al 7 et 8 du Code rural), pourra résilier son bail à la fin d'une des périodes annuelles au cours de laquelle il aura acquis cet âge en notifiant sa décision au propriétaire 12 mois à l'avance. Aucune forme du congé n'étant précisée, il sera conseillé au fermier d'adresser une lettre recommandée avec accusé de réception ou un acte d'huissier à son bailleur.

Décès du fermier

Les héritiers du preneur pourront demander la résiliation du bail dans un délai de 6 mois à compter de son décès.

Non-renouvellement du bail (article L.411-55 du Code rural)

Le fermier peut donner congé au bailleur à l'échéance du bail en application de l'article L.411.55 du Code rural 18 mois au plus tard avant la fin du bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé envoyé en temps utile, le bail est renouvelé pour une durée de 9 ans.

Par le Propriétaire

La durée du bail est fixée à 9 ans, sauf s'il s'agit d'un bail à long terme (18 ans, 25 ans ou plus). L'arrivée du terme du bail ne met pas fin au contrat mais donne un droit au renouvellement du bail au fermier. Cependant, chaque partie pourra donner congé à l'autre pour empêcher le renouvellement.

Les congés doivent respecter certaines conditions de délai, de forme et de contenu. Mais surtout, les résiliations ou les refus de non-renouvellement ne peuvent être obtenus que pour certains motifs limités et prévus par le Code rural, à moins de conclure un accord amiable entre les parties.

Résiliation pour faute du preneur (article L.411-31 du Code rural)

La résiliation pour faute du preneur est une résiliation judiciaire. Le bailleur devra saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour la demander à condition qu'il justifie de l'un des motifs suivants :

➤ **Motifs pouvant justifier la faute du preneur :**

- 2 Défauts de paiement du fermage, (un seul défaut dans le bail cessible) ayant persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après mise en demeure (cf. fiche sur non-paiement).
- Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (mauvaise culture, cessation d'exploitation, incapacité de s'adapter aux méthodes modernes de culture, absence d'entretien et de propreté des lieux loués).

- Non-respect des clauses environnementales (article L.411-27 du Code rural) prévues dans le bail.
 - Non-respect des dispositions en matière de cession et de sous-location du bail (article L.411-35 du Code rural ; en cas par exemple de cession du bail sans autorisation écrite du bailleur).
 - Non-respect des dispositions relatives à l'accord du bailleur pour l'apport du droit au bail (article L.411-38 du Code rural ; en cas d'apport du droit de bail sans accord du bailleur).
 - Non-respect des obligations d'information du bailleur par le preneur concernant la mise à disposition des biens à une société (article L.411-37 du Code rural) ou les échanges (article L.411-39 du Code rural), ou les assolements en communs (article L.411-39-1 du Code rural) : la résiliation n'est encourue que si les omissions ou irrégularités sont de nature à porter préjudice au bailleur.
- Appréciation des fautes au jour de la demande de résiliation
 - La résiliation prend effet soit le jour de la décision judiciaire qui la prononce soit à une date antérieure. La résiliation peut s'accompagner de dommages-intérêts au profit du bailleur et éventuellement d'un délai de grâce pour que le fermier quitte les lieux.

Résiliation pour changement de destination agricole du bien loué (article L.411-32 du Code rural)

Le propriétaire de terres agricoles pourra résilier de plein droit et à tout moment le bail rural pour changement de destination agricole si les terres en question se trouvent en zone U (urbaine) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU, anciennement appelé POS). S'il n'y a pas de document d'urbanisme sur la commune ou si la résiliation concerne des parcelles situées dans des zones autres que la zone U, le propriétaire devra demander l'autorisation du Préfet après avis de la Commission Consultative Départementale des Baux Ruraux, auprès de la DDT. La résiliation pourra être refusée si elle cause un grave déséquilibre à l'exploitation. Le silence du Préfet pendant 4 mois vaudra rejet.

Pour donner congé, le propriétaire devra avertir le fermier par acte d'huissier et la résiliation interviendra 1 an après la notification du congé. La notification doit mentionner que le propriétaire s'engage à changer la destination du bien dans un délai de 3 ans suivant la résiliation du bail et dans le respect du document d'urbanisme. Si le bailleur ne respecte pas son obligation de changer la destination dans ce délai, le fermier pourra obtenir des dommages et intérêts mais pas forcément sa réintégration (Cass. 3^e Civ. 8-4-1999 n°97-13.957). Par ailleurs, si l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis, il pourra exiger la résiliation totale de son bail.

Si la résiliation intervient en cours de bail, le propriétaire est tenu de verser une indemnité au fermier fixée en principe selon le même barème départemental qu'en matière d'expropriation. Cependant, si la résiliation intervient en même temps que la fin du bail, l'indemnité ne sera pas due. Dans tous les cas, l'indemnité et les délais de réalisation peuvent toujours être négociés entre les parties, les règles étant bien évidemment prévues par le Code rural à défaut d'accord amiable.

Décès du preneur (article L.411-34 du Code rural)

Si le preneur laisse un conjoint, un partenaire de pacs, des ascendants ou descendants participant ou ayant participé effectivement à l'exploitation au cours des cinq années précédentes, le bail continue à leur profit.

Cependant, si le preneur décédé ne laisse ni conjoint, ni partenaire de pacs, ni ascendants, ni descendants ayant participé à l'exploitation, le bail est transmis aux héritiers mais le bailleur peut résilier le bail dans les six mois à compter du jour où le décès a été porté à sa connaissance. La résiliation intervient de plein droit sans besoin de passer par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Preneur ayant atteint l'âge de la retraite (article L.411-64 du Code rural)

Le propriétaire pourra, en application de l'article L.411-64 du Code rural, soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite, soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge de la retraite.

Ainsi, dans le 1^{er} cas, si à la fin du bail, le preneur a atteint l'âge requis pour la retraite, le propriétaire devra lui donner congé 18 mois avant par acte d'huissier, en n'oubliant pas de mentionner l'article L.411-64 du Code rural qui dispose que le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint ou partenaire pacsé participant à l'exploitation ou à un de ses descendants majeurs ou émancipés.

Dans le 2^{ème} cas, si à la fin du bail en septembre 2020, le fermier a 58 ans, l'âge requis pour le preneur afin de lui permettre de prendre sa retraite est fixé à 62 ans, le bailleur pourra limiter le renouvellement du bail à septembre 2023, en donnant congé par acte d'huissier 18 mois au mois avant la fin de la période triennale, soit au plus tard en mars 2022.

Le bailleur qui fait valoir son droit à donner congé pour l'âge de la retraite du fermier pourra :

- Soit reprendre le bien pour l'exploiter personnellement à condition qu'il n'ait pas lui-même atteint l'âge de la retraite sauf s'il s'agit d'une exploitation de subsistance (inférieur à 1/5 de la SMA soit en Vienne 3 ha),
- Soit le vendre,
- Soit le relouer à un fermier n'ayant pas atteint l'âge de la retraite.

Si le bailleur veut exploiter une carrière (art. L.411-67 du Code rural).

Si le bailleur veut construire une maison d'habitation ou adjoindre des dépendances à une maison existante (article. L.411-57 du Code rural).

Il ne peut pas reprendre un bâtiment inoccupé par le preneur en vue de l'habiter une fois réhabilité.

Conditions :

- Bénéficiaires : le bailleur ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3^{ème} degré inclus,
- Surfaces pouvant être reprises fixées par arrêté préfectoral (1 ha dans la Vienne),
- La reprise pour ce motif ne peut être invoqué qu'une seule fois (mais il est possible de reprendre une parcelle pour construire, puis une parcelle pour y adjoindre des dépendances),
- Congé par acte d'huissier 18 mois avant la date de la reprise,
- Le bailleur doit justifier d'un permis de construire et doit justifier de la construction dans un délai de 2 ans à compter de la reprise.

Mis à jour le 23/12/2022

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VIENNE – CS 35 001 – 86550 MIGNALOUX BEAUVOIR
Tél. 05.49.44.74.74