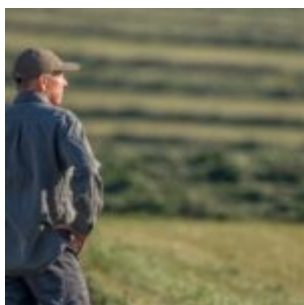


Bail rural : gare à la dissolution d'une société colocataire sans en informer le bailleur !



© 2023 Les Echos Publishing

Lorsque deux personnes (des époux, par exemple) sont cotitulaires d'un bail rural et que l'une d'elles cesse de participer à l'exploitation des terres louées (par exemple après son départ à la retraite), celle qui continue à exploiter dispose d'un délai de 3 mois pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la poursuite du bail à son seul nom. Ce dernier ne peut alors s'y opposer qu'en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 2 mois qui suivent. Mais attention, si cette formalité n'est pas accomplie, le bailleur est en droit d'obtenir du juge qu'il prononce la résiliation du bail, et ce sans avoir à démontrer que le départ de l'autre colocataire lui a causé un préjudice.

De la même manière, la résiliation du bail est encourue lorsque l'un des colocataires est une société et que la dissolution de celle-ci n'a pas été portée à la connaissance du bailleur dans le délai de 3 mois par le colocataire resté en place. En effet, selon les juges, la dissolution d'une société colocataire doit être considérée comme la cessation de sa participation à l'exploitation des terres louées, cette dissolution devant donc être notifiée au bailleur, à l'instar

du départ d'un colocataire personne physique.

Illustration : dans cette affaire, une personne physique et une société, en l'occurrence un Gaec, étaient cotitulaires d'un bail rural. En cours de bail, le Gaec avait été dissout sans que le bailleur en ait été avisé dans les 3 mois par le locataire resté en place. Les juges ont donc considéré que la dissolution du Gaec aurait dû être notifiée au bailleur et qu'à défaut, ce dernier pouvait donc obtenir de plein droit la résiliation du bail pour ce motif.

[Cassation civile 3e, 7 décembre 2022, n° 21-19789](#)

© 2023 Les Echos Publishing