

Bail rural : gare au départ de l'un des colocataires !



© 2021 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bail rural a été consenti à plusieurs colocataires (on parle de « copreneurs ») et que l'un d'eux cesse d'exploiter les terres louées, par exemple en cas de départ à la retraite, l'(les) autre(s) est (sont) tenu(s) de demander au bailleur, dans un délai de 3 mois à compter de cette cessation d'activité, la poursuite du bail à son (leur) seul profit. Le bailleur ne pouvant s'y opposer qu'en saisissant le tribunal paritaire dans les 2 mois. Et attention, en cas de défaut d'accomplissement de cette obligation, ce dernier serait en droit d'obtenir du juge qu'il prononce la résiliation du bail, et ce sans avoir à démontrer que ce départ lui a causé un préjudice.

C'est ce que les juges ont décidé dans une affaire où un bail rural avait été consenti à deux exploitants agricoles ainsi qu'à une société d'exploitation (en l'occurrence une EARL), donc à trois copreneurs. Au cours du bail, l'un des copreneurs avait cessé de participer à l'exploitation des terres louées sans que les deux autres aient pris soin d'en informer le bailleur et donc de demander la poursuite du bail à leur profit. Ce dernier avait alors agi en justice en vue de faire résilier le bail pour ce motif.

Les juges lui ont donné gain de cause. En effet, ils ont affirmé que le défaut d'accomplissement de l'obligation d'information du bailleur en cas de cessation d'activité de

l'un des copreneurs constitue un manquement aux obligations nées du bail et même une cession de bail prohibée entre les copreneurs concernés, laquelle est sanctionnée par la résiliation du bail. Et ce sans que le bailleur soit tenu de démontrer que ce départ lui ait causé un préjudice ou porté atteinte à la bonne exploitation du fonds.

Précision : les juges ont rappelé que cette règle s'applique de la même façon, que les copreneurs soient des personnes physiques ou des personnes morales.

[Cassation civile 3e, 4 mars 2021, n° 20-14141](#)

© 2021 Les Echos Publishing