Bail rural : gare aux mentions d’un congé pour reprise !

© 2022 Les Echos Publishing

Lorsque le propriétaire de terres louées à un agriculteur exerce son droit de reprise, il est tenu de lui délivrer un congé qui doit impérativement indiquer notamment le cadre juridique, individuel ou sociétaire, dans lequel les terres qui font l’objet de la reprise seront exploitées. Faute de contenir cette précision, le congé est susceptible d’être annulé.

À ce titre, les juges ont estimé, dans une affaire récente, qu’un congé pour reprise est ambigu et n’est donc pas valable lorsqu’il mentionne que le bénéficiaire « s’engage à se consacrer, à titre personnel, sous la forme sociétaire, à l’exploitation des biens repris pendant 9 ans au moins… ». En effet, pour les juges, cette formulation ne permet pas au destinataire du congé (le locataire) de savoir si les biens repris seront exploités individuellement ou en groupe, avec d’autres associés.

À noter : les juges avaient déjà décidé, par le passé, qu’un congé mentionnant que le bien loué serait exploité, en cas de reprise, « soit à titre individuel, soit au sein de l’EARL X » devait être annulé car cette formulation alternative était ambiguë et induisait le locataire en erreur sur les conditions dans laquelle la reprise s’exercerait.

Cassation civile 3e, 9 septembre 2021, n° 19-24542

© 2022 Les Echos Publishing