

Bail rural : le bailleur doit être informé du 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 formalité, le bailleur est en droit de refuser à celui des copreneurs qui reste sur l'exploitation de lui accorder l'autorisation de céder le bail à un descendant.

C'est ce que les juges ont décidé dans une affaire où l'un des époux cotitulaires d'un bail rural était parti à la retraite sans que l'autre en eût informé le bailleur. Quelque temps plus tard, l'époux resté seul sur l'exploitation avait demandé au bailleur l'autorisation de céder ce bail à son fils. Or le bailleur avait refusé d'accéder à cette demande, faisant valoir qu'elle aurait dû être formulée par les deux époux copreneurs.

Les juges ont donné raison au bailleur. En effet, ils ont

estimé que faute pour le copreneur resté en place d'avoir informé le bailleur du départ à la retraite de l'autre, le bail était toujours censé être conclu par les deux. Et puisqu'une demande de cession de bail doit émaner de tous les copreneurs, une demande faite par l'un d'eux seulement ne pouvait aboutir.

À noter : dans une décision récente, les juges ont même considéré que le défaut d'information du bailleur du départ de l'un des copreneurs était de nature à entraîner la résiliation du bail !

[Cassation civile 3e, 6 mai 2021, n° 20-14381](#)

© 2021 Les Echos Publishing