

Céder son bail rural à un neveu après l'avoir adopté, c'est possible !



© 2025 Les Echos Publishing

Vous le savez : un exploitant agricole n'a pas le droit de céder son bail rural, sauf si cette cession est réalisée au profit d'un de ses descendants (enfants, petits-enfants) ayant atteint l'âge de la majorité ou de son conjoint (ou de son partenaire de Pacs) à condition que ce dernier participe à l'exploitation des parcelles louées.

Précision : la cession du bail ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable du bailleur. À défaut d'accord de celui-ci, l'autorisation peut être accordée par le tribunal paritaire des baux ruraux. Et attention, l'exploitant qui procède à une cession de bail sans l'accord préalable du bailleur ou l'autorisation du tribunal encourt la résiliation de son bail ou, à tout le moins, le refus de son renouvellement par le bailleur.

À ce titre, la question s'est récemment posée en justice de savoir si un exploitant agricole pouvait valablement céder son bail rural à un neveu qu'il avait adopté après que le bailleur lui avait délivré un congé. Ainsi, dans cette affaire, un exploitant agricole avait reçu un congé de son bailleur au motif qu'il avait atteint l'âge de la retraite. Il avait alors entamé une procédure d'adoption de son neveu, laquelle avait abouti positivement. Il avait ensuite exprimé son intention de

céder son bail à ce dernier, devenu son fils adoptif.

Le bailleur avait alors contesté le jugement d'adoption, invoquant une fraude à la réglementation du statut du fermage qui autorise la cession du bail aux seuls descendants et conjoint du locataire. Pour lui, l'adoption du neveu, dont la procédure avait été engagée par le locataire après la réception du congé, ne visait qu'à faire obstacle à ce dernier et empêcher le bailleur de récupérer ses terres.

Pas de fraude aux droits du bailleur

Mais les juges n'ont pas donné gain de cause au bailleur car ils n'ont pas constaté l'existence d'une fraude à ses droits ou d'un dol. En effet, ils ont relevé, d'une part, que le locataire – qui n'avait ni conjoint ni enfants – et son neveu entretenaient des liens affectifs forts et anciens, et d'autre part, que le projet d'adoption avait été mûrement réfléchi et qu'il avait recueilli l'accord de l'ensemble de l'entourage familial du neveu adopté. Pour eux, l'adoption ne s'inscrivait donc pas dans une démarche purement patrimoniale.

[Cassation civile 3e, 11 septembre 2024, n° 21-24240](#)

© 2025 Les Echos Publishing