

Cession du bail rural : précisions sur l'obligation d'exploiter



© 2025 Les Echos Publishing

Vous le savez : un exploitant agricole est en droit de céder son bail rural 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.

Une fois la cession réalisée à son profit, le cessionnaire du bail devient tenu des obligations de ce bail et donc d'entretenir et d'exploiter le fonds loué. En revanche, il n'a pas l'obligation d'exploiter aussitôt après que l'autorisation de céder le bail a été obtenue.

Pas d'obligation immédiate d'exploiter

C'est ce que les juges ont précisé dans l'affaire récente suivante. En janvier 2019, un exploitant agricole avait définitivement (plus aucun recours possible) obtenu du tribunal l'autorisation de céder son bail rural à son fils. Mais ce n'est qu'en mars 2020 qu'il avait procédé effectivement à la cession. C'est donc à partir de cette date que son fils avait commencé à exploiter les parcelles considérées. Or quelque temps plus tard, le bailleur avait demandé en justice la résiliation du bail au motif que le fils du locataire n'avait pas exploité personnellement ces parcelles à compter du mois de janvier 2019.

Il n'a pas obtenu gain de cause, les juges ayant affirmé que l'obtention par le locataire en place de l'autorisation de céder son bail à son fils n'emportait pas obligation de le faire immédiatement, dès lors que son bail n'était pas arrivé à échéance (prévue en septembre 2025).

[Cassation civile 3e, 22 mai 2025, n° 24-10141](#)

© 2025 Les Echos Publishing