

Cession du bail rural : quand l'un des colocataires n'est pas associé



© 2021 Les Echos Publishing

Pour pouvoir céder son bail rural à son fils ou à sa fille, un exploitant agricole doit obtenir l'accord préalable du bailleur. À défaut, il peut demander au tribunal qu'il lui accorde cette autorisation. Une autorisation qui ne lui sera donnée que s'il a respecté strictement l'ensemble des obligations nées du bail.

À ce titre, lorsque les terres louées sont mises à la disposition d'une société, cette condition n'est remplie que si l'exploitant locataire est membre de la société et participe effectivement, au sein de la société, à l'exploitation de celles-ci. Et quand ce sont des conjoints qui sont cotitulaires du bail, chacun d'eux doit satisfaire à cette obligation. À défaut, l'autorisation de céder le bail peut légitimement être refusée. Une règle fréquemment rappelée par les juges.

Un seul des époux copreneurs était associé

Ainsi, dans une affaire récente, les juges ont refusé d'autoriser des époux copreneurs à céder leur bail à leur fils car l'un d'eux, en l'occurrence l'épouse, n'était pas associé

dans la société à la disposition de laquelle ils avaient mis les terres louées. Et ce, quand bien même l'épouse participait-elle aux travaux de la ferme en qualité de conjoint collaborateur de son mari, chef d'exploitation. En effet, pour les juges, le fait de ne pas être associé de la société constitue un manquement à une obligation essentielle du bail faisant, à lui seul, obstacle à la faculté de le céder sans même que le bailleur ait à démontrer l'existence d'un préjudice.

[Cassation civile 3e, 3 juin 2021, n° 20-15175](#)

© 2021 Les Echos Publishing