

Départ de l'un des cotitulaires d'un bail rural sans en informer le bailleur



© 2024 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'autre est tenu de demander au bailleur, dans un délai de 3 mois à compter de cette cessation d'activité, la poursuite du bail à son seul profit. Le bailleur ne pouvant s'y opposer qu'en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 2 mois.

Et jusqu'alors, les juges considéraient qu'en cas de défaut d'accomplissement de cette formalité, le bailleur était en droit d'obtenir du juge qu'il prononce la résiliation du bail, et ce sans même avoir à démontrer que ce départ lui avait causé un préjudice.

Pas un motif de résiliation

Changement de donne ! Dans une décision récente, la Cour de cassation a affirmé que le défaut d'accomplissement de cette formalité n'est pas de nature à permettre au bailleur de demander la résiliation du bail. En effet, pour elle, cette formalité n'est qu'une faculté, et non une obligation, qui a pour objet de permettre au locataire restant de régulariser la poursuite du bail à son seul nom et de préserver ainsi sa

faculté de céder le bail.

En résumé, désormais, celui des deux colocataires qui reste sur l'exploitation après le départ de l'autre sans en aviser le bailleur n'encourt plus la résiliation de son bail. Mais il s'agit d'un motif pour le bailleur de refuser de lui accorder l'autorisation de céder son bail.

[Cassation civile 3e, 30 novembre 2023, n° w21-22539](#)

© 2024 Les Echos Publishing