

Échange de parcelles agricoles : les droits du locataire



© 2024 Les Echos Publishing

En cas d'échange de parcelles agricoles, l'exploitant locataire de l'une de ces parcelles a le droit de demander le report de son bail sur la parcelle attribuée à son bailleur en échange de celle que ce dernier a apportée à l'autre propriétaire. Cette règle s'applique en cas d'échange opéré tant dans le cadre d'une procédure d'aménagement foncier agricole et forestier qu'à l'amiable.

Précision : le locataire doit exprimer sa volonté de voir son bail reporté sur la parcelle reçue en échange par son bailleur dans un « délai raisonnable ». Et en cas de refus du report, le bail est automatiquement résilié.

Posé par la loi, ce principe a été appliqué par les juges dans une affaire où les deux propriétaires respectifs des deux parcelles agricoles échangées à l'amiable, dont l'une était louée, avaient convenu que le bail du locataire continuerait sur la parcelle d'origine. Mécontent de cet arrangement, ce dernier avait demandé en justice que son bail soit reporté sur la parcelle attribuée à son bailleur. Il a obtenu gain de cause, les juges ayant affirmé qu'il était fondé à exiger que son bail se poursuive sur la parcelle reçue en échange par son bailleur dans la mesure où l'échange ainsi intervenu lui imposait une substitution de bailleur à laquelle il n'avait

pas consenti.

Il convient d'en déduire que les propriétaires qui procèdent à un échange n'ont pas le pouvoir d'écarter l'application de cette règle légale, sauf accord du locataire.

[Cassation civile 3e, 27 juin 2024, n° 22-23803](#)

© 2024 Les Echos Publishing