

La reprise par le bailleur des terres louées après le décès du locataire



© 2022 Les Echos Publishing

Au décès d'un exploitant agricole, le bail rural dont il était titulaire a vocation à se poursuivre au profit de son conjoint ou de son partenaire de Pacs, de ses ascendants et de ses descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé au cours des 5 années précédant le décès. Sachant que si aucun d'entre eux ne remplit cette condition, le bailleur est alors en droit de faire résilier le bail en le demandant au juge dans les 6 mois qui suivent le décès.

À ce titre, dans une affaire récente, au décès de son locataire, un bailleur avait repris possession des terres louées sans avoir respecté cette procédure de résiliation. L'épouse du défunt, qui entendait poursuivre l'exploitation, avait alors agi contre le bailleur en vue d'être indemnisée du préjudice ainsi subi. Et elle a obtenu gain de cause. En effet, les juges ont estimé qu'en ayant évincé l'épouse du locataire décédé sans avoir demandé en justice la résiliation du bail, le bailleur avait commis une faute à son égard ayant engagé sa responsabilité. Il devait donc indemniser l'intéressée, en l'occurrence, selon les juges, du préjudice représentant « pour chaque année culturale, les revenus qu'elle aurait pu retirer de l'exploitation des parcelles affermées ».

À noter : dans cette affaire, il y a lieu de penser que l'épouse du locataire décédé ne remplissait pas la condition de participation à l'exploitation des terres louées au cours des 5 années ayant précédé le décès. Sinon, elle aurait été en droit de faire valoir que le bail s'était poursuivi à son profit.

[Cassation civile 3e, 13 avril 2022, n° 20-21997](#)

© 2022 Les Echos Publishing