

L'action du locataire exploitant en contestation d'un congé pour reprise



© 2025 Les Echos Publishing

Lorsqu'il exerce son droit de reprise, le propriétaire de terres louées à un agriculteur est tenu de lui délivrer un congé. Ce congé doit notamment mentionner le motif pour lequel il est donné (par exemple, la reprise pour exploiter) et l'identité du bénéficiaire de la reprise (lui-même, son conjoint ou son partenaire pacsé ou encore l'un de ses descendants).

Le locataire qui entend contester ce congé parce qu'il estime, par exemple, que les conditions de la reprise ne sont pas remplies (respect du contrôle des structures, compétence professionnelle du bénéficiaire de reprise...) doit saisir le tribunal paritaire de baux ruraux dans un délai de 4 mois à compter de la réception du congé.

À ce titre, dans une affaire récente, le bailleur, dont le congé pour reprise pour exploiter délivré au profit de son fils faisait l'objet d'une action en contestation par le locataire, avait fait valoir que cette contestation était irrégulière car ce dernier n'avait pas agi également contre le bénéficiaire de la reprise (le fils du bailleur donc). Il fondait son argumentation sur un article du Code de procédure civile selon lequel « nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée », faisant ainsi allusion au

bénéficiaire de la reprise.

La mise en cause du seul bailleur

Mais les juges ne lui ont pas donné raison. En effet, ils ont affirmé que le preneur à bail rural, qui agit en contestation du congé aux fins de reprise pour exploiter délivré par le bailleur, n'est tenu de mettre en cause à l'instance que ce dernier, qui a seul, par cet acte, manifesté sa volonté de rompre le bail. Il n'a donc pas à mettre en cause le bénéficiaire de la reprise (lorsqu'il ne s'agit pas du bailleur lui-même), lequel n'est pas partie au bail rural, quand bien même ce dernier est intéressé au premier chef par ce procès.

[Cassation civile 3e, 13 mars 2025, n° 23-20161](#)

© 2025 Les Echos Publishing