

Pas de clause de long préavis dans un bail rural de 24 ans !



© 2021 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bail rural est conclu pour une durée d'au moins 25 ans, il comporte généralement, ainsi que la loi le permet, une clause qui prévoit sa tacite reconduction à son expiration, sans limitation de durée, ainsi que la possibilité pour chacune des parties de mettre fin, chaque année, au bail renouvelé par acte d'huissier de justice, le congé ne pouvant prendre effet qu'à la fin de la 4^e année qui suit celle au cours de laquelle il a été donné. Particularité de ce congé : il n'a pas à être motivé. La seule exigence étant qu'il respecte la durée de préavis de 4 ans.

Ainsi, par exemple, si un bail a été conclu pour une durée de 25 ans avec clause de tacite de reconduction et que le bailleur souhaite y mettre fin au bout des 25 ans, il devra simplement envoyer un congé au locataire avant la fin de la 21^e année du bail.

Précision : en l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé.

Mais attention, cette clause n'est pas valable si elle est stipulée dans un bail d'une durée inférieure à 25 ans. C'est ce que les juges ont décidé récemment dans une affaire

concernant un bail de 24 ans. En l'espèce, après avoir constaté que cette durée de 24 ans correspondait bien à la volonté des parties et qu'il n'y avait donc pas d'erreur en la matière, ils ont estimé que, stipulée dans un bail d'une durée de moins de 25 ans, la clause litigieuse restreignait les droits dont le locataire dispose en application du statut du fermage et qu'elle était donc illicite.

[Cassation civile 3e, 18 mars 2021, n° 20-12552](#)

© 2021 Les Echos Publishing