

Quand le bailleur s'oppose au renouvellement du bail rural sans délivrer de congé



© 2022 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bail rural arrive à expiration, l'exploitant locataire a droit, en principe, au renouvellement automatique de celui-ci. Toutefois, le bailleur peut, dans certains cas, s'opposer au renouvellement du bail. Tel est le cas :

- lorsque le locataire a atteint l'âge de la retraite ;
- lorsque le bailleur entend exercer son droit de reprise pour exploiter les terres louées ou pour les faire exploiter par un membre de sa famille ;
- lorsqu'il invoque un motif grave à l'encontre du locataire de la même nature que ceux pouvant justifier la résiliation du bail (défaut de paiement du fermage, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds...).

Et les juges considèrent également que le bailleur est en droit de faire obstacle au renouvellement du bail lorsque le locataire n'est pas en règle avec le contrôle des structures. C'est ce qu'ils viennent de réaffirmer dans l'affaire récente suivante, avec la particularité que le bailleur n'avait pas ici délivré de congé à cette fin au locataire.

Dans cette affaire, quelques mois avant la fin du bail, un bailleur avait délivré à son locataire un congé pour reprise en vue d'exploiter personnellement le fonds loué. Ce dernier avait alors contesté la validité de ce congé car, selon lui,

le bailleur ne remplissait pas les conditions requises pour exercer la reprise. En réplique, le bailleur avait fait valoir que le locataire n'était pas en règle au regard du contrôle des structures et qu'il ne pouvait donc pas prétendre au renouvellement du bail.

La cour d'appel avait donné gain de cause au locataire : elle avait donc annulé le congé pour reprise et rejeté la demande du bailleur relative au non-renouvellement du bail.

Saisie à son tour, la Cour de cassation a censuré la décision de la cour d'appel. En effet, elle a reproché à cette dernière de ne pas avoir regardé si le locataire était ou non en règle avec le contrôle des structures (en l'occurrence, il était pluri-actif et pouvait, à ce titre, avoir besoin d'une autorisation d'exploiter) et s'il pouvait donc bénéficier du renouvellement de son bail. Et de préciser que la nullité du congé pour reprise envoyé par le bailleur n'entraîne pas automatiquement le renouvellement du bail.

Commentaire : il convient de déduire de cette décision que le bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail sans avoir besoin de formaliser un congé à cette fin lorsque le locataire n'est pas en règle avec le contrôle des structures (et, en extrapolant, lorsque le locataire ne remplit pas l'une des conditions exigées pour avoir droit au renouvellement, comme celle de disposer des moyens nécessaires, celle d'habiter non loin du fonds loué et, plus généralement, celle d'être mesure d'exploiter personnellement le fonds loué pendant les 9 années suivant le renouvellement). À confirmer toutefois...

[Cassation civile 3e, 7 septembre 2022, n° 21-15027](#)

© 2022 Les Echos Publishing