

# Renouvellement du bail rural au profit d'un seul des conjoints colocataires



© 2022 Les Echos Publishing

Lorsque deux époux sont cotitulaires d'un bail rural et que l'un d'eux cesse de participer à l'exploitation des terres louées, par exemple à la suite d'un divorce ou de son départ à la retraite, celui qui continue à exploiter dispose d'un délai de 3 mois pour demander au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom. Le bailleur ne peut alors s'y opposer qu'en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 2 mois qui suivent.

**Précision :** cette règle est applicable aux baux conclus depuis plus de 3 ans, sauf si la cessation d'activité de l'un des colocataires résulte d'un cas de force majeure. Si le bail rural a moins de 3 ans, la régularisation au profit de celui qui continue à exploiter n'est pas juridiquement prévue.

Et attention, si le locataire « restant » s'abstient d'accomplir cette formalité, le bailleur est alors en droit d'obtenir du juge qu'il prononce la résiliation du bail, et ce sans avoir à démontrer que le départ de l'autre colocataire lui a causé un préjudice.

Toutefois, lorsque, postérieurement au départ de l'un des époux colocataires, le bail s'est renouvelé au profit de l'autre époux, le bailleur n'est alors plus en droit d'agir en

résiliation. En effet, ce dernier n'est pas fondé à se prévaloir d'un manquement commis antérieurement au renouvellement du bail, c'est-à-dire au cours du bail précédent. C'est ce que les juges ont considéré dans une affaire récente. En l'espèce, l'épouse colocataire avait pris sa retraite en 2005, les différents baux s'étaient renouvelés au profit du seul mari, l'un en 2012 et l'autre en 2008 puis en 2017, et le bailleur n'avait saisi le tribunal d'une action en résiliation qu'en 2018.

**Rappel** : la loi prévoit qu'en cas de départ de l'un des époux (ou de l'un des partenaires de Pacs) cotitulaires du bail, le conjoint (ou le partenaire) qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

[Cassation civile 3e, 6 juillet 2022, n° 21-12833](#)

© 2022 Les Echos Publishing