

Transmission du bail rural au conjoint de l'exploitant décédé : à quelles conditions ?



© 2023 Les Echos Publishing

Au décès d'un exploitant agricole, le bail rural dont il était titulaire ne prend pas fin. En effet, il a vocation à se poursuivre au profit de son conjoint ou de son partenaire de Pacs, de ses ascendants et de ses descendants mais à condition que ces derniers participent à l'exploitation ou qu'ils y aient participé au cours des 5 années ayant précédé le décès.

Précision : 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, les juges ont estimé récemment que l'épouse d'un exploitant qui participait aux travaux de l'exploitation agricole depuis plus de 5 ans au moment du décès de ce dernier remplissait bien la condition pour bénéficier de la continuation du bail rural à son profit quand bien même elle ne s'était mariée avec l'intéressé que quelques jours avant le décès.

Dans cette affaire, le bailleur avait demandé en justice la résiliation du bail, faisant valoir que l'épouse de l'exploitant décédé n'était pas en droit de prendre la suite de ce dernier comme titulaire du bail rural puisqu'elle ne

s'était mariée avec lui que 49 jours avant le décès et qu'elle ne remplissait donc pas la condition d'une participation à l'exploitation pendant au moins 5 ans en qualité de conjoint.

Mais la Cour de cassation, jusqu'à laquelle le litige avait été porté, n'a pas été de cet avis. En effet, elle a constaté qu'au jour du décès de l'exploitant locataire, la veuve était l'épouse de ce dernier et qu'elle participait de manière régulière et effective à l'exploitation depuis plus de 5 ans. Pour les juges, elle était donc en droit de bénéficier du statut de preneur à bail dont son conjoint était titulaire, peu important qu'elle n'ait acquis la qualité de conjoint que peu de temps avant le décès.

Commentaire : pour bénéficier de la continuation du bail rural, il n'est donc pas nécessaire que la participation à l'exploitation pendant au moins 5 ans l'ait été en qualité de conjoint. Ce qui importe, c'est que la qualité de conjoint (ou de partenaire de Pacs d'ailleurs) existe au moment du décès du locataire.

[Cassation civile 3e, 16 novembre 2022, n° 21-18527](#)

© 2022 Les Echos Publishing