

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Résiliation du bail rural

Le contrat de bail rural est conclu pour une durée minimale de 9 ans. Le propriétaire (bailleur) ou le locataire peut décider d'y mettre fin avant la date d'échéance pour des motifs spécifiques. La résiliation peut également être décidée d'un commun accord. Le locataire a droit à une indemnité lorsqu'il a apporté des améliorations au fonds loué.

Bail rural

Le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail rural dans les cas suivants :

Faute du locataire

Le bailleur peut demander la résiliation du bail rural par assignation du locataire devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Le juge peut prononcer la fin du bail pour un des motifs suivants :

Faute du locataire (par exemple 2 défauts de paiement du fermage à l'expiration d'un délai de 3 mois, après à 2 mises en demeure par lettre recommandée avec AR)

Agissements du locataire **compromettant la bonne exploitation** du fonds loué (par exemple, manque de culture d'une terre ou manque de main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation)

Non-respect par le locataire des **clauses environnementales** (par exemple, clause qui préserve la ressource en eau ou la biodiversité, etc.)

Sous-location ou cession irrégulière du bail rural

Manquements à l'obligation d'information du bailleur dans le cas de mise à disposition de biens loués, d'échange de jouissance

Décès ou départ à la retraite du locataire

Le bailleur peut également demander la résiliation du bail rural dans les cas suivants :

Décès du locataire qui ne laisse pas d'époux, de partenaire d'un Pacs ou d'ayant-droit participant à l'exploitation ou ayant participé à l'exploitation ou au cours des 5 ans précédant le décès. Le propriétaire a 6 mois, à compter du jour où il a connaissance du décès, pour s'opposer à la transmission du bail.

Départ à la retraite du locataire : il doit en informer le propriétaire **au moins 12 mois** à l'avance par lettre recommandée avec AR ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

À savoir

De manière automatique, **en cas de décès, le bail se poursuit** au profit de l'époux, du partenaire avec lequel il était pacsé, des ascendants ou des descendants. Ces personnes doivent également satisfaire à une **condition «professionnelle»** : participation au moment du décès, ou avoir participé effectivement à l'exploitation au cours des 5 années antérieures au décès.

Modification des lieux loués

Le bailleur peut à tout moment résilier le bail dans les cas suivants :

Changement de destination des biens loués ; par exemple, les parcelles louées deviennent constructibles et le propriétaire s'engage à construire dans les 3 ans.

Destruction partielle ou totale des biens loués par cas fortuit (comme un événement imprévisible), sauf si le bailleur fait reconstruire le bâtiment détruit.

Reprise d'une partie des terres louées pour construire une habitation pour un membre de la famille du bailleur ou ajouter des dépendances à une habitation existante.

La résiliation est envoyée par le propriétaire au locataire par acte de commissaire de justice. Il doit préciser l'engagement du bailleur de changer ou de faire changer la destination de la parcelle louée. IL prend effet **1 an après la notification**.

À savoir

Le preneur a droit à une **indemnité** calculée en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du bail. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours.

Commun accord avec le locataire

Le bailleur peut décider de mettre fin au bail rural à tout moment du bail avec l'accord du locataire. On parle de **résiliation amiable**.

Ils décident ensemble des conditions de la résiliation, comme la date de résiliation ou le versement d'une indemnité de sortie.

Dans quels cas le locataire peut-il résilier le bail rural ?

Le locataire peut demander la résiliation du bail rural en envoyant sa demande au propriétaire **12 mois à l'avance**. La demande est envoyée par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec AR.

Il peut résilier le bail dans les cas suivants :

Retraite

Incapacité au travail de plus de 2 ans le concernant ou concernant un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme

Décès d'un ou de plusieurs membres de sa famille indispensables au travail de l'exploitation

Acquisition d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même

Refus d'autorisation d'exploiter l'obligeant à mettre son exploitation en conformité avec les dispositions du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Le locataire peut également mettre fin au bail à tout moment d'un commun accord avec le propriétaire. On parle de **résiliation amiable**.

Ils décident ensemble des conditions de la résiliation, comme la date de résiliation ou le versement d'une indemnité de sortie.

Le locataire peut-il percevoir une indemnité de sortie à la fin du bail rural ?

Lorsque le locataire a apporté des améliorations au fonds qu'il a loué, le bailleur peut lui verser une **indemnité de sortie**.

Les améliorations correspondent aux réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment agricole ou aux travaux permettant d'exploiter le fonds.

Le locataire doit demander cette indemnité de sortie à son bailleur dans les 12 mois à partir de la date de fin du bail.

Les parties s'accordent sur le montant de l'indemnité. Sans réponse ou en cas de refus du bailleur sur le montant de l'indemnité, le locataire peut demander au tribunal paritaire des baux ruraux d'en fixer le montant.

Que se passe-t-il en cas de décès du locataire ?

En cas de décès du locataire, le bail rural **fait partie de la succession**. Il peut donc être transmis à l'époux ou épouse, au partenaire de Pacs, à un ascendant ou un descendant du locataire décédé.

Pour bénéficier de cette transmission du bail, les ayants droits doivent participer aux **travaux de l'exploitation** ou y avoir participé effectivement au cours des **5 années précédant le décès**.

Si les héritiers ne désirent pas poursuivre l'exploitation des parcelles louées, ils doivent demander au bailleur la résiliation du bail rural. La résiliation doit être demandée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de commissaire de justice dans les 6 mois après le décès du locataire. Passé ce délai, les héritiers sont considérés avoir accepté la continuation du bail et doivent en conséquence payer les loyers.

Et aussi...

- Contrat de bail rural (ou bail à ferme)
- Cession du bail rural

Où s'informer ?

- Chambre d'agriculture

Et aussi...

- Contrat de bail rural (ou bail à ferme)
- Cession du bail rural

Textes de référence

- Code rural et de la pêche maritime : articles L411-30 à L411-34
Résiliation du bail rural



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30