



NONNON & FAIVRE  
AVOCATS ASSOCIÉS

### La reprise du bail pour exploiter

Le statut des baux ruraux est un régime particulièrement protecteur du fermier.

Le propriétaire de terres agricoles affermées peut néanmoins les reprendre pour les exploiter.

Il devra alors respecter des conditions de fond et de forme particulièrement strictes.

La durée du bail rural ne peut, sauf exception, être inférieure à neuf ans.

Conformément à l'article L.411-46 du Code Rural et de la Pêche Maritime, à l'expiration du bail, le preneur a droit au renouvellement du bail, sauf si le preneur invoque un droit de reprise.

Il existe plusieurs droits de reprise : La reprise en vue de la construction d'une maison à usage d'habitation, la reprise pour changement de destination, la reprise pour exploiter une carrière...

Le bailleur peut également reprendre ses terres pour les exploiter ou les faire exploiter par son conjoint (ou partenaire) ou un de ses descendants.

Le premier alinéa de l'article L.411-58 prévoit que « *Le bailleur a le droit de **refuser le renouvellement** du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.* ».

Pour reprendre son bien, le propriétaire **doit délivrer un congé** au fermier.

Aux termes de l'article L.411-47 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ce congé doit être délivré par acte extrajudiciaire (*signification par huissier*), au preneur, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail.

Ce congé doit mentionner les motifs de la reprise et indiquer les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris.

Le congé doit également reproduire les termes de l'alinéa premier de l'article L.411-54 du Code rural : « *Le congé peut être déféré par le preneur au tribunal paritaire dans un délai fixé par décret, à dater de sa réception, sous peine de forclusion. La forclusion ne sera pas encourue si le congé est donné hors délai ou s'il ne comporte pas les mentions exigées à peine de nullité par l'article L. 411-47.* »

A ces mentions légales s'ajoute une précision jurisprudentielle : lorsque le bien objet de la reprise est destiné à être exploité par mise à disposition d'une société, le congé doit mentionner cette circonstance (*Civ 3., 12 mars 2014, n°12-26.388 - Civ 3., 15 février 2018, n°16-25.772*).

Outre les modalités tenant à la forme et aux mentions du congé, le bénéficiaire de celui-ci doit lui-même remplir de nombreuses conditions.

D'abord les bénéficiaires de la reprise sont limités ; il ne peut s'agir que du propriétaire lui-même, de son conjoint ou partenaire pacsé ou d'un de ses descendants.

Ensuite, l'article L.411-59 du Code rural impose au bénéficiaire de nombreuses conditions puisqu'il doit :

- exploiter le bien repris pendant neuf ans ;
- posséder le matériel et le cheptel nécessaire ou à défaut les moyens de l'acquérir ;
- occuper lui-même les bâtiments d'habitation ou une habitation située à proximité des terres reprises ;
- justifier qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle ou qu'il bénéficie d'une autorisation administrative d'exploiter (*contrôle des structures*).

Il existe également des conditions tenant à l'âge du fermier, qui ne peut s'opposer au congé s'il est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite ou de l'âge qui lui permettra de bénéficier d'une retraite à taux plein (*Article L.411-58 alinéa 2 du Code rural et de la Pêche Maritime*) et à l'âge du bénéficiaire du congé, qui ne doit pas avoir atteint l'âge de la retraite (*article L.411-64 du même code*).

Enfin, il existe des conditions tenant au bien lui-même ou à l'exploitation du fermier (*par exemple, le bien ne doit pas avoir fait l'objet d'un échange depuis moins de 9 ans et la reprise, si elle est partielle, ne doit pas porter atteinte à l'équilibre économique de l'exploitation du fermier*).

La reprise pour exploiter est source de nombreux contentieux et la jurisprudence précisant la portée des mentions du congé et des conditions à remplir par le repreneur est pléthorique.

Avant la délivrance du congé, il est conseillé de solliciter l'assistance d'un professionnel du droit rural pour éviter les risques de contestation.

**SCP NONNON & FAIVRE**  
Cabinets à Auch et Toulouse  
[www.nonnonfaivre-avocats.fr](http://www.nonnonfaivre-avocats.fr)