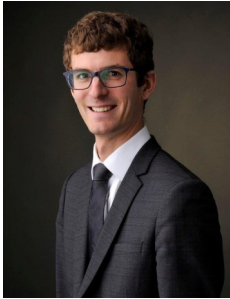


## DROIT IMMOBILIER ET RURAL



Pierre LOBADOWSKY  
Juriste

### Le bail cessible hors du cadre familial : arrêt sur image 12 ans après sa création

En principe, la cession d'un bail rural par le preneur n'est possible qu'au profit du conjoint ou d'un descendant.

Ainsi, un projet de transmission agricole au profit d'une autre personne peut se trouver compromis si un ou plusieurs propriétaires refusent la conclusion d'un bail au repreneur. Pour permettre la cession du bail à une personne autre que le conjoint ou un descendant, le législateur a créé en 2006 un nouveau régime de bail : le bail cessible hors du cadre familial. Ce régime a fait l'objet de plusieurs modifications depuis.

Retour, ce mois-ci, sur ce régime largement inspiré du droit commercial.

#### Quelles sont les lignes directrices du bail cessible hors du cadre familial ?

Le bail cessible hors du cadre familial suppose un accord entre le bailleur et le preneur qui doivent accepter chacun de se soumettre à ce statut.

Il est obligatoirement passé par acte notarié et a une durée de 18 ans minimum. Il se renouvelle pour une durée de 9 ans à défaut de congé.

Le bailleur peut donner congé sans avoir à donner de motifs. En contrepartie, le bailleur doit verser en cas de congé une « indemnité d'éviction » au preneur, sauf en cas d'agissement fautif de ce dernier (non-paiement, sous-location...).

#### Quels sont les avantages pour le preneur ?

Le bail cessible permet au preneur de céder son droit au bail à toute personne, y compris à des exploitants qui ne sont pas ses descendants.

Cette cession n'a pas à être autorisée préalablement par le bailleur. Ce dernier peut simplement s'opposer à la cession pour « un motif légitime » et doit alors saisir le juge.

En outre, le preneur qui cède son bail pourra monnayer son droit au bail en toute légalité.

Le preneur est également assuré, sauf manquement de sa part, de ne pas se voir reprendre les terres sans être indemnisé, même en cas de reprise pour exploiter par le bailleur.

#### Quels sont les avantages pour le bailleur ?

En contrepartie du fait que le bail puisse être cédé par le preneur à toute personne, la loi va accorder des avantages au bailleur.

Notamment, le bailleur pourra, lors de l'entrée dans les lieux, demander un pas-de-porte de manière totalement légale.

Rappelons que, pour tous les autres baux, le fait de percevoir un pas-de-porte est sévèrement puni, tant sur le plan civil que pénal<sup>1</sup>.

1. Au plan pénal, les contrevenants s'exposent à deux ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende. Au plan civil, il peut être demandé la restitution des sommes pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés.

Le loyer du bail cessible peut, en plus, être majoré de 50 % par rapport aux maximaux applicables pour un bail rural à long terme. Le bailleur pourra également convenir de ne pas supporter les primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués.

En outre, le bailleur bénéficie des avantages fiscaux du bail à long terme.

En plus de ces avantages financiers, le bailleur va également gagner en liberté contractuelle puisqu'il pourra céder le bien occupé à toute personne sans que la SAFER ne puisse préempter, à condition simplement que le bail soit en cours depuis plus de trois ans.

Enfin, en cas de non-paiement du fermage par le preneur, une seule mise en demeure (et non deux comme sous le statut du fermage) permettra d'obtenir la résiliation du bail par le juge.

#### **Demeure-t-il des risques pour les parties ?**

Pour le preneur, le bail cessible présente un inconvénient important en cas de vente par le bailleur du bien. En effet, le preneur perd la faculté qu'il possède normalement de faire réviser par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux le prix de la vente s'il le juge trop important.

Pour le bailleur, le bail cessible présente également des inconvénients. Par exemple, le montant de l'indemnité d'éviction est, en l'absence totale de jurisprudence sur le sujet, une véritable inconnue...

Pour les deux parties, le bail cessible présente également à ce jour un risque d'insécurité juridique, puisque le sort du bail à l'expiration de celui-ci pose question.

S'il est certain que le bail initial se renouvelle pour une période de 9 ans, les auteurs sont partagés sur la possibilité d'un nouveau renouvellement du bail à l'issue de cette période de 9 ans.