

Entreprises

Renouvellement du bail rural

Le bail rural est conclu pour une durée minimale de 9 ans. Si aucune des parties ne se manifeste, le bail est automatiquement renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans dans les mêmes conditions. Les conditions de renouvellement du bail sont différentes selon qu'il s'agit d'un bail rural "classique" de 9 ans ou d'un bail rural à long terme (18 ou 25 ans ou bail de carrière). Dans certains cas, le propriétaire peut s'opposer au renouvellement du bail.

Est-ce que le locataire a droit au renouvellement du bail?

Le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail rural.

Le bail rural est conclu pour une durée minimale 9 ans. À l'expiration de cette durée, le locataire a un droit au renouvellement de son bail rural pour une durée de 9 ans aux mêmes conditions que le bail précédent.

Il s'agit d'un renouvellement automatique.

Pour bénéficier de ce droit, le locataire doit exploiter effectivement les biens loués.

Dans le cas de locaux d'habitation, il doit les habiter effectivement ou occuper des locaux à proximité.

En principe, le bail renouvelé constitue un nouveau bail même s'il reprend les conditions de l'ancien bail. Les parties peuvent aussi décider de négocier des modifications.

Par exemple, le propriétaire peut introduire une **clause de reprise sexennale** (6 ans). Cette clause permet au conjoint, partenaire de Pacs, descendants majeurs ou mineurs émancipés du propriétaire de reprendre les terres ou bâtiments à la fin de la 6^e année. Le propriétaire lui-même n'est pas concerné par cette clause. Ces personnes doivent exploiter personnellement les lieux.

À noter

En cas de désaccord sur une des modifications du bail (par exemple, le loyer), les parties peuvent saisir le tribunal paritaire des baux ruraux

Le propriétaire peut-il refuser le renouvellement du bail rural?

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail rural soit en raison d'une faute du locataire, soit en raison d'un changement de destination des lieux, soit en raison de l'âge du locataire.

Pour refuser le renouvellement du bail rural, le bailleur doit envoyer un congé au locataire, par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) **18 mois** au moins avant l'expiration du bail. En l'absence de congé envoyé dans les délais légaux, le bail se renouvelle automatiquement (par tacite reconduction) pour une nouvelle période de 9 ans.

Le locataire a 4 mois pour contester ce refus de renouvellement devant le tribunal paritaire des baux ruraux.
Faute du locataire

Le propriétaire peut refuser le renouvellement du bail rural au locataire pour l'un des motifs suivants :

- 2 défauts de paiement de loyer du locataire
- Cession de bail réalisée par le locataire sans l'accord du propriétaire
- Échanges de jouissances de parcelles sans prévenir le propriétaire
- Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds
- Non-respect des clauses environnementales (comme le non-retournement des prairies ou la limitation de produits phytosanitaires...).

Changement de destination du bien loué

Le changement de destination du bien loué pour des raisons d'urbanisme peut justifier le renouvellement du bail par le bailleur.

Par exemple, lorsqu'une parcelle consacrée aux cultures devient constructible à la suite d'un changement du plan local d'urbanisme, le bailleur peut refuser le renouvellement.

Âge du locataire

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail rural lorsque le locataire a atteint l'âge de la retraite, c'est-à-dire 62 ans ou 67 ans pour le taux plein

Le locataire peut s'opposer à ce refus en indiquant qu'il souhaite céder son bail à son conjoint ou partenaire de PACS participant à l'exploitation ou encore à un descendant majeur ou émancipé.

Qu'est ce que le droit de reprise par le bailleur ?

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail lorsqu'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, de son partenaire de Pacs, ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Ce droit de reprise des lieux loués est possible dans l'une des 3 situations suivantes :

- Exploitation personnelle du fonds agricole ou au profit de son époux, ou de son partenaire de Pacs, d'un descendant ou d'un mineur émancipé
- Exploitation d'une carrière
- Construction d'une maison d'habitation

Il doit délivrer un congé par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice), 18 mois au moins avant la reprise envisagée

La reprise peut s'appliquer au bailleur ou à son époux, à son partenaire de Pacs, à un descendant ou à un mineur émancipé.

Pour utiliser le droit de reprise, le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise doit également remplir d'autres conditions comme :

- Se consacrer à l'exploitation du bien pendant au moins 9 ans soit à titre individuel soit dans le cadre d'une société en participant aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation
- Occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris, sinon habiter un logement situé à proximité de la parcelle pour permettre une exploitation directe
- Être en conformité avec la réglementation relative au contrôle des structures, qui nécessite dans certains cas (par exemple, absence de diplôme ou d'expérience professionnelle, dépassement du seuil de surface...), de solliciter et d'obtenir une autorisation administrative d'exploiter
- Disposer d'une capacité financière suffisante (c'est-à-dire posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou avoir les moyens de les acquérir).

Le locataire peut s'opposer à cette reprise lorsque lui-même ou son colocataire se trouve dans l'une des situations suivantes :

- À moins de 5 ans de l'âge de la retraite (fixé à 62 ans pour les exploitants agricoles)
- À moins de 5 ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein (fixé à 67 ans)

Dans ce cas, le bail est prolongé automatiquement pour une durée permettant au locataire ou à son colocataire d'atteindre l'âge correspondant.

Le locataire dispose de 4 mois à compter du moment où il a connaissance du congé du bailleur pour le contester en saisissant la tribunal paritaire des baux ruraux.

Attention

Les juges vérifient que le bénéficiaire de la reprise du bail a une réelle volonté d'exploiter le fonds à titre professionnel et non pas de créer un jardin d'agrément par exemple.

Lorsque le bailleur est un **exploitant de carrière**, il peut exercer un droit de reprise sur les terrains à vocation agricole pour la bonne marche de son industrie. Le droit de reprise est **limité aux parcelles nécessaires à l'exploitation des carrières**.

Il doit s'engager à entreprendre **effectivement** l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise.

Le bailleur bénéficie d'un droit de reprise pour construire une maison d'habitation. Ce droit inclut aussi la possibilité d'ajouter des dépendances foncières à des maisons d'habitation existantes et la reprise d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural.

La maison d'habitation doit être destinée **personnellement** au bailleur ou **à un membre de sa famille**.

Dans cette hypothèse, le bailleur doit détenir un permis de construire pour pouvoir délivrer le congé 18 mois avant la date d'effet de ce congé.

Le propriétaire doit réaliser la construction de la maison dans les 2 ans de la délivrance du permis, dans le respect des règles environnementales et de distance par rapport au siège de l'exploitation et aux bâtiments d'exploitation. Si aucune construction n'a lieu dans le délai de 2 ans, le locataire retrouve la jouissance du fonds.

Le locataire peut-il renoncer au renouvellement du bail rural ?

Le locataire peut renoncer à son droit au renouvellement du bail rural.

Il doit prévenir le propriétaire, par lettre recommandée avec AR ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice), 18 mois au moins avant l'expiration du bail.

Le bail rural à long terme comporte le bail de 18 ans, le bail de 25 ans et le bail de carrière.

Droit au renouvellement

Le locataire a un **droit au renouvellement du bail** de 18 ans par période de 9 ans.

Le propriétaire qui souhaite s'opposer au renouvellement du bail rural doit envoyer un congé, par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice), **18 mois** avant l'expiration du bail.

Lors du renouvellement du bail à long terme, une **clause de reprise sexennale** peut être insérée. Cette clause permet au conjoint, partenaire de Pacs, descendants majeurs ou mineurs émancipés du propriétaire de reprendre les terres ou bâtiments à la fin de la 6^e année.

A savoir

Le locataire peut renoncer à son droit au renouvellement du bail rural.

Il doit prévenir le propriétaire, par lettre recommandée avec AR ou par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice), **18 mois au moins** avant l'expiration du bail.

Refus de renouvellement par le bailleur

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail rural dans l'un des cas suivants :

- soit en raison d'une faute du locataire
- soit en raison d'un changement de destination des lieux
- soit en raison de l'âge du locataire.

Pour refuser le renouvellement du bail rural, le bailleur doit envoyer un congé au locataire, par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice) **18 mois** au moins avant l'expiration du bail. En l'absence de congé envoyé dans les délais légaux, le bail se renouvelle automatiquement (par tacite reconduction) pour une nouvelle période de 9 ans.

Le locataire a 4 mois pour contester ce refus de renouvellement devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Droit de reprise par le bailleur

Le bailleur a, la possibilité, au moment du renouvellement, de reprendre les biens loués.

La reprise concerne le bailleur ou son époux, son partenaire de Pacs, un descendant ou un mineur émancipé.

Pour utiliser le droit de reprise, le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise doit également remplir les conditions suivantes :

- Se consacrer à l'exploitation du bien pendant au moins 9 ans soit à titre individuel soit dans le cadre d'une société
- Occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris, sinon habiter un logement situé à proximité de la parcelle pour permettre une exploitation directe
- Être en conformité avec la réglementation relative au contrôle des structures, qui nécessite dans certains cas (par exemple, absence de diplôme ou d'expérience professionnelle, dépassement du seuil de surface...), de solliciter et d'obtenir une autorisation administrative d'exploiter
- Disposer d'une capacité financière suffisante (c'est-à-dire posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou avoir les moyens de les acquérir).

Attention

Le locataire qui se trouve à moins de 5 ans de la retraite ne peut pas s'opposer à la reprise par le bailleur.

Le renouvellement du bail de 25 ans dépend du contenu du contrat :

- Soit une clause de tacite reconduction est insérée dans le contrat. Cela signifie que le bail se renouvelle automatiquement au bout de 25 ans sans limitation de durée. Chaque partie peut y mettre fin, chaque année, par un congé délivré par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice). Il prend effet à la fin de la 4^e année suivant celle au cours de laquelle le congé a été donné.
- Soit il n'y a pas de clause de tacite reconduction. Le bail prend fin au terme des 25 ans. Dans ce cas, il n'y a pas de renouvellement possible.

Ce bail conclu pour une durée d'au minimum 25 ans prend fin l'année culturale pendant laquelle le **locataire atteint l'âge de la retraite** au sens de la MSA (c'est à dire 62 ans).

Lors de la signature du bail rural, le locataire ne doit pas avoir plus de 37 ans.

Il n'y a donc pas de renouvellement possible.

Et aussi...

- [Contrat de bail rural \(ou bail à ferme\)](#)
- [Résiliation du bail rural](#)

Où s'informer ?

- [Chambre d'agriculture](#)

Et aussi...

- [Contrat de bail rural \(ou bail à ferme\)](#)
- [Résiliation du bail rural](#)

Textes de référence

- Code rural et de la pêche maritime : articles L411-46 à L411-68
Droit de renouvellement et droit de reprise
- Code rural et de la pêche maritime : articles L416-1 à L416-9
Bail à long terme