

Cession du bail rural

La cession du bail rural est en principe interdite. Elle reste cependant possible dans un cadre familial lorsqu'elle est autorisée par le bailleur.

Dans quels cas la cession du bail rural est-elle possible ?

La cession de bail rural est la transmission par le locataire à une autre personne de son droit d'exploiter les terres ou les parcelles louées.

En principe, la cession du bail rural est interdite à toute personne **extérieure à la famille** de l'exploitant agricole.

Seule la cession intrafamiliale est autorisée.

L'exploitant agricole peut donc céder son bail uniquement aux personnes suivantes :

Ses descendants majeurs ou émancipés (enfants, petits-enfants, arrières petits-enfants). Le locataire ne peut donc pas céder son bail à son gendre.

Son époux, épouse ou son partenaire de Pacs qui participe à l'exploitation, en tant que coexploitant ou conjoint collaborateur

Cette interdiction s'impose au locataire comme au bailleur. Ils ne peuvent pas prévoir d'exceptions à ce principe dans le contrat. On parle de règle d'ordre public .

Attention

Les **baux ruraux à long terme** (18 ans, 25 ans ou de carrière) peuvent prévoir que **toute cession est interdite**, y compris dans le cadre familial.

Lorsqu'ils sont signés devant un notaire, ils peuvent autoriser le locataire à céder son bail à la personne de son choix.

Le bénéficiaire de la cession doit remplir l'une des conditions suivantes :

Être titulaire d'un diplôme de type Brevet d'études professionnelles agricoles (BEPA) ou d'un Brevet professionnel agricole (BPA)

Posséder au moins 5 ans d'expérience professionnelle.

S'il ne peut pas justifier d'un diplôme ou d'une telle expérience professionnelle, il doit demander une autorisation d'exploiter à la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Quelles sont les démarches à effectuer pour céder un bail rural ?

Avant de céder son bail rural à un membre de sa famille, le locataire doit d'abord obtenir l'accord du bailleur puis l'informer de son projet de son cession.

1. Obtenir l'autorisation du bailleur

L'exploitant agricole qui souhaite céder son bail rural doit d'abord obtenir l'**accord du bailleur**. Cet accord peut être donné pour une cession précise ou à l'avance dans une clause du bail.

Le bailleur peut refuser la cession lorsque le locataire n'a pas rempli ses obligations. C'est par exemple le cas lorsque le locataire n'a pas payé ses loyers ou lorsqu'il n'a pas entretenu correctement les terrains loués.

Le consentement du bailleur doit être **clair**. Il ne peut pas être déduit du silence du bailleur.

Le bailleur peut résilier le bail qui a été conclu sans son accord.

En l'absence d'accord du bailleur, la cession peut être autorisée par le juge. Le locataire doit alors demander une autorisation de cession au tribunal paritaire des baux ruraux.

2. Informer le bailleur du projet de cession

Le locataire doit adresser le projet de cession au bailleur par lettre recommandée avec AR, **au moins 2 mois avant sa réalisation**.

Le projet de cession du bail rural précise la date de reprise envisagée et l'identité du repreneur.

Le bail rural peut-il être cédé en cas de liquidation judiciaire du locataire ?

Lorsque le locataire d'un bail rural est en liquidation judiciaire, le tribunal judiciaire peut autoriser le bailleur, son époux ou l'un de ses descendants à reprendre le fonds rural pour l'exploiter.

Le tribunal judiciaire peut également attribuer le bail rural à un autre locataire proposé par le bailleur ou à tout autre exploitant.

Bail rural

Et aussi...

- Résiliation du bail rural
- Liquidation judiciaire d'un entrepreneur individuel (y compris micro-entrepreneur)
- Liquidation judiciaire d'une société

Où s'informer ?

- Tribunal paritaire des baux ruraux
- Direction départementale en charge des territoires (DDT ou DDTM)
- Chambre d'agriculture

**Services en
ligne**

- Obtenir une autorisation d'exploiter (télé-procédures LOGICS)
Téléservice

**Textes de
référence**

- Code rural et de la pêche maritime : article L411-35
Cession du bail rural
- Code de commerce : article L642-1
Cession du bail rural et liquidation judiciaire



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00