



# La cession de bail rural

**Conseils pratiques** publié le **06/02/2019**, vu **2301 fois**, Auteur : [Alexandre DUCROCQ - Avocat](#)

**La cession de bail rural est une opération strictement encadrée. Le non respect des conditions légales peut entraîner la nullité de la cession et la résiliation du bail cédé.**

La cession de bail, opération par laquelle le fermier transfère à un tiers ses droits sur les terres, est par principe prohibée.

Le législateur a en effet souhaité préserver les droits du propriétaire de choisir son fermier.

Ce principe connaît néanmoins des exceptions puisque l'article L.411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime offre la possibilité au fermier de céder son bail à son conjoint ou du partenaire pacsé participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé.

Cette cession nécessite l'agrément du bailleur qui ne pourra que rarement s'y opposer puisqu'à défaut d'accord, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pourra, après étude des arguments de deux parties et des qualités du cessionnaire, autoriser la cession.

Le principe d'interdiction de la cession du bail rural est également écarté en présence d'un bail cessible.

La loi du 5 janvier 2006, dite loi d'orientation agricole, a en effet créé le bail cessible hors cadre familial qui ouvre aux parties la possibilité d'insérer dans le bail les unissant, une clause autorisant la cession du bail à d'autres personnes que le conjoint, partenaire ou descendant du fermier.

Toute cession intervenue en dehors des cas prévus par la loi, est nulle et entraîne la résiliation du bail cédé (*Cass. Soc, 29 mai 1959*)

La sanction est encourue même si le bailleur a accepté la cession (*Civ 3., 5 mars 1997, n°95-19.062*). Le fermier qui souhaite cesser l'exploitation du bien au profit d'un tiers doit renoncer à ses droits et un nouveau bail doit être conclu entre le fermier entrant et le propriétaire.

Alexandre DUCROCQ

Avocat

SCP NONNON & FAIVRE

[www.nonnonfaivre-avocats.fr](http://www.nonnonfaivre-avocats.fr)

*Cet article juridique, actualisé au jour de son écriture, possède un but purement informatif et ne saurait remplacer l'analyse de votre dossier par un avocat spécialisé. Le rédacteur s'exonère de toute responsabilité en cas de mauvaise interprétation ou utilisation des informations contenues dans le présent article.*