

# Cession de bail Echange en jouissance Sous-location

Janvier 2013

## Cession de bail

### Principe : INTERDICTION

L'article L.411-35 du Code Rural interdit toute cession d'un bail rural.

### Exceptions

#### ▲ Cession au profit d'un descendant

La cession du bail est possible en faveur d'un descendant majeur (enfants ou petits-enfants) avec l'agrément du bailleur, ou, si ce dernier le refuse, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

#### ▲ Apport à une société

L'article L 411-38 du Code Rural autorise l'apport du droit à un bail rural à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants, ce qui inclut toutes les sociétés civiles et notamment les Groupements fonciers agricoles, les groupements agricoles d'exploitation en commun ; mais exclut toutes les sociétés commerciales.

Cet apport n'est possible qu'avec l'agrément du bailleur sans pouvoir nuire à son droit de reprise.

Aucun recours au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux n'est prévu en cas de refus du bailleur.

#### ▲ Mise à disposition d'une société à objet exclusivement agricole

L'article L 411-37 du Code Rural permet à un preneur qui fait partie d'une société à objet exclusivement agricole telle que GFA, Société Civile Agricole... de mettre à la disposition de celle-ci les biens dont il est locataire sans l'agrément du bailleur.

Le fermier doit informer préalablement le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'exploitant et la société sont alors responsables du paiement et de l'exécution des conditions du bail. Mais le preneur reste seul titulaire du bail et l'unique interlocuteur du bailleur. (La mise à disposition d'un GAEC est régie par l'article L 323-14 du Code Rural).

## Echange de jouissance

### Principe

Au cours du bail, le preneur peut, avec l'agrément du bailleur, ou à défaut, avec l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, effectuer les échanges de jouissance de parcelles permettant une meilleure exploitation (article L411-39 du Code Rural).

### Limite

De tels échanges de jouissance peuvent porter sur

- ▲ la totalité du bien, si la superficie n'excède pas le 1/5<sup>ème</sup> de la SMI, soit, pour le département de l'Allier, 8 hectares.
- ▲ La moitié de la surface louée.

# Sous-location

## Principe : INTERDICTION

L'article L 411-35 alinéa 3 du Code Rural pose le principe général de l'interdiction de toute sous-location par l'exploitant.

**Est constitutif d'une sous-location prohibée le preneur qui met le bien loué (ou une partie de celui-ci) à la disposition d'un tiers moyennant un loyer, une redevance ou une autre contrepartie.**

## Exceptions

### 📌 Sous-location saisonnière

Le Code Rural permet néanmoins au preneur, avec l'autorisation du bailleur, de consentir des sous-locations de certains bâtiments pour usage de vacances ou de loisirs.

Les sous-locations ainsi permises ne peuvent excéder trois mois consécutifs et elles ne donnent aucun droit à renouvellement ou à maintien dans les lieux en faveur du sous-locataire.

Si le bailleur refuse la sous-location demandée, le preneur peut s'adresser au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Celui-ci peut autoriser la sous-location en fixant, éventuellement, la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur.

Le tout sans préjudicier à l'exercice du droit de reprise par le bailleur.

### 📌 Hébergement des membres de la famille du preneur

La loi autorise le preneur à héberger ses ascendants, descendants, frères et sœurs ainsi que leurs conjoints ou les partenaires d'un PACS dans les locaux d'habitation loués. Peu importe qu'ils ne travaillent pas sur l'exploitation.

### 📌 Sous-location des locaux d'habitation

Le preneur a la possibilité de sous-louer des bâtiments à usage d'habitation.

Cette opération locative est subordonnée à l'autorisation préalable du bailleur. Le refus du bailleur n'ouvre droit à aucun recours.

Chambre d'Agriculture de l'Allier  
Service Juridique  
Aménagement Foncier et Environnement  
60 Cours Jean Jaurès - BP 1727  
03017 MOULINS Cedex  
Tél. 04 70 48 42 42 - Fax 04 70 46 30 69  
cda.03@allier.chambagri.fr  
www.allier.chambagri.fr