



Propriété
Privée Rurale

Webinaire LRDVP - 12



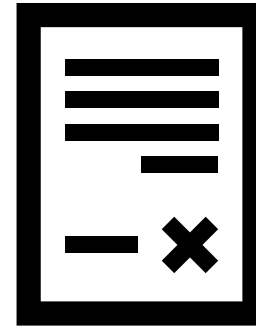
LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

LA FIN DU BAIL RURAL



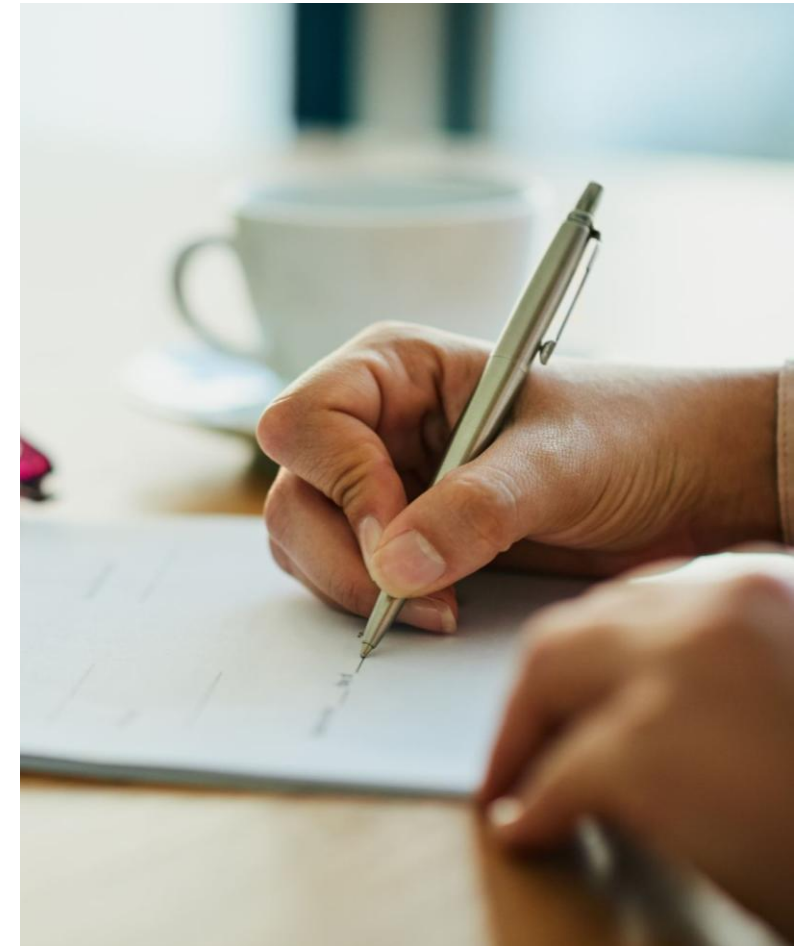
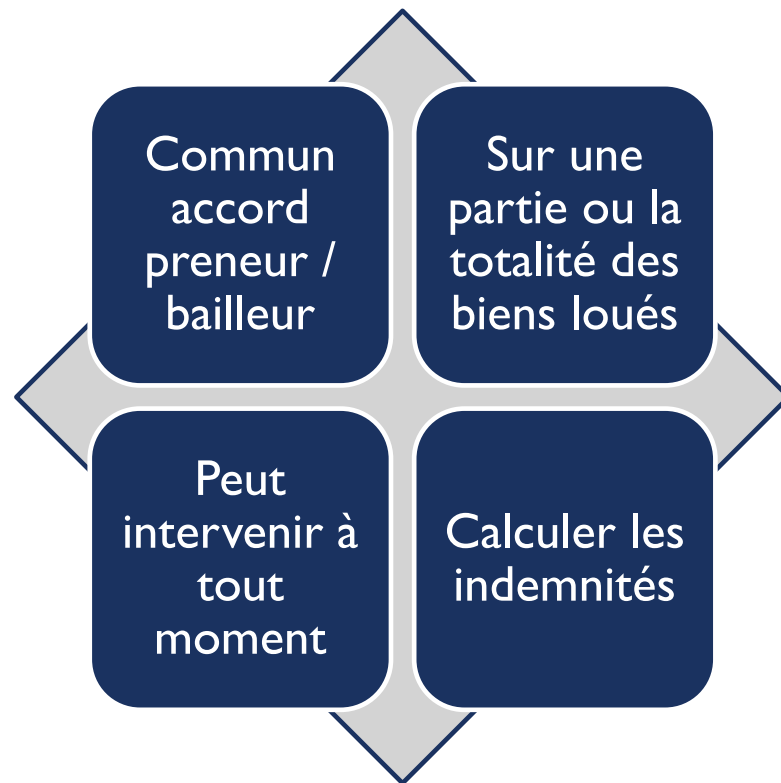
25/09/2025

- À l'initiative du preneur
 - La résiliation
 - La renonciation au renouvellement
- À l'initiative du bailleur
 - La résiliation
 - Le refus de renouvellement



LA FIN DU BAIL RURAL

LA RÉSILIATION AMIABLE





LA RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU PRENEUR

LRVDP DU 25/09/2025

MOTIFS DE RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU PRENEUR



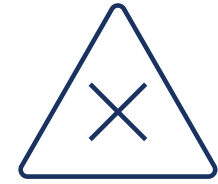
Incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou d'un membre de sa famille indispensable au travail de la ferme



Décès du preneur, ou d'un membre de la famille indispensable au travail de la ferme



Acquisition d'une autre ferme



Refus d'autorisation d'exploiter

article L. 411-33 du code rural et de la pêche maritime

LA RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU PRENEUR



Comment ? Aucun formalisme obligatoire



Quand ? Si la fin de l'année culturelle est postérieure de 9 mois au moins à l'événement qui cause la résiliation, celle-ci peut, au choix du preneur, prendre effet soit à la fin de l'année culturelle en cours, soit à la fin de l'année culturelle suivante

LA RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU PRENEUR ÂGÉ



Âge de la retraite atteint par le preneur (64 ans)



Congé au moins douze mois avant l'échéance annuelle du bail, par lettre recommandée ou acte de commissaire de justice

LA RENONCIATION AU RENOUVELLEMENT DU PRENEUR



RENONCIATION AU RENOUVELLEMENT DU PRENEUR



Pourquoi ? Aucun motif n'est prévu par la loi, le preneur peut librement refuser le renouvellement



Comment ? Délivrance d'un congé 18 mois avant l'échéance du bail

An aerial photograph of a rural landscape at sunset. The scene is dominated by green fields, some of which are divided by hedges and rows of trees. In the distance, there are some buildings and more fields. The sky is a warm, golden color, and the sun is low on the horizon, creating a strong glow. A blue text box is overlaid on the bottom part of the image.

LA FIN DU BAIL À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

LRVDP DU 25/09/2025

LA RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Résiliation judiciaire pour faute du preneur :

Deux défauts de
paiement de
fermage

Agissements
compromettant la
bonne exploitation
du fonds

Cession prohibée

Non-respect des
clauses
environnementales

Sous-location

Des motifs
strictement
encadrés par la loi

Résiliation judiciaire :
Le bailleur doit saisir
le tribunal paritaire
des baux ruraux

LA RÉSILIATION POUR NON PAIEMENT DES FERMAGES

-
- Deux défauts de paiement de tout ou partie du fermage ou de la part de produits revenant au bailleur
 - Les défauts de paiement persistent à l'expiration **d'un délai de 3 mois** après mise en demeure
 - **Deux mises en demeure** espacées de 3 mois si défaut de paiement sur une même échéance de loyer
 - **Une seule mise en demeure** suffit si le **paiement de deux termes distincts** est demandé en même temps
 - Mise en demeure délivrée par LRAR avec des mentions obligatoires
(termes de l'article L. 411-31, I, 1°, code rural)

LA RÉSILIATION POUR AGISSEMENTS DE NATURE À COMPROMETTRE LA BONNE EXPLOITATION DU FONDS

-
- Les manquements du preneur causent préjudice à l'exploitation et affectent la valeur des biens loués mais aussi sont nuisibles à terme
 - La gravité des faits est à l'appréciation souveraine des juges

Jurisprudence :

- Défaut caractérisé de soins et d'entretien
- Abattage d'arbres sans autorisation et graves dégradations causées dans une maison d'habitation
- Arrachage de plants de vigne sans autorisation du bailleur

LA RÉSILIATION POUR NON RESPECT DES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

- Le non-respect d'une clause environnementale est un motif de résiliation sans que le bailleur ait à justifier d'un préjudice ou de la compromission de l'exploitation du fonds

Le bailleur a la possibilité d'inclure des clauses environnementales dans un bail rural pour garantir, sur la ou les parcelles mises à bail, le maintien de pratiques culturelles ou d'infrastructures d'intérêt écologique (R. 411-9-11-1)

Il ne faut pas hésiter à les inclure !

LA RÉSILIATION POUR CHANGEMENT DE DESTINATION

-
- Changement de destination des parcelles lorsque le bailleur veut construire ou vendre le terrain en vue de la construction
 - Congé par acte extrajudiciaire avec préavis de 12 mois

RÉSILIATION POUR CHANGEMENT DE DESTINATION

PLU ou document
d'urbanisme qui classe
en zone urbaine la
parcelle louée

Hors zone urbaine
nécessité d'une
autorisation
préfectorale après avis
de la CCPBR

Au cours des 3 années
suivant la résiliation, la
destination doit être
changée

Indemnité pour perte
de jouissance si le
preneur doit quitter les
lieux avant la date de la
fin du bail en cours

RÉSILIATION POUR DÉCÈS DU PRENEUR

Le preneur décède sans ayants droit protégés

Notification aux héritiers non protégés dans les 6 mois à compter du jour où le décès du preneur est connu

Aucun formalisme légal obligatoire (LRAR ou congé extrajudiciaire)

Résiliation de plein droit : Inutile de saisir le tribunal paritaire

LE REFUS DE RENOUVELLEMENT À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

LRVDP DU 25/09/2025



LE REFUS DE RENOUVELLEMENT À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Ensemble des
motifs de
résiliation
judiciaire

Atteinte de l'âge
de la retraite

Reprise des biens
exploités

Refus de renouvellement pour des motifs de résiliation judiciaire : le bailleur doit adresser un congé par acte extrajudiciaire au moins 18 mois avant l'échéance du bail

REFUS DE RENOUVELLEMENT AU PRENEUR ÂGÉ



Pourquoi ? Atteinte de l'âge de la retraite par le preneur (64 ans)



Quand ? A l'échéance du bail ou à l'expiration de chaque période triennale (fin 3^{ème} année, fin 6^{ème} année). Pour un bail à long terme, à la fin de la période annuelle ou le preneur a atteint cet âge



Comment ? Délivrance d'un congé par acte extrajudiciaire avec préavis de 18 mois

REFUS DE RENOUVELLEMENT AU PRENEUR POUR REPRISE



Pourquoi ? Reprise des biens par le bailleur pour les exploiter lui-même ou au profit de son conjoint ou d'un descendant



Quand ? A l'échéance du bail (sauf si clause de reprise triennale ou sexennale incluse dans le bail)



Comment ? Délivrance d'un congé par acte extrajudiciaire avec préavis de 18 mois



Les biens loués sont détruits en totalité pas cas fortuit :
résiliation de plein droit



Pour construire une maison pour lui-même ou l'un des
membres de sa famille jusqu'au 3e degré inclus ou
d'adjoindre des dépendances à une maison existante, soit
de changer la destination d'un bâtiment



Lorsqu'un document d'urbanisme a prévu l'ouverture
d'une carrière et que son exploitation a été autorisée, le
bailleur, entrepreneur de carrières peut demander la
résiliation pour changement de la destination des terrains

AUTRES CAS



LE DÉPART DU PRENEUR

LRVDP DU 25/09/2025

ORGANISER LE DEPART DU PRENEUR

Être précis dans le
congé ou la demande
de résiliation

Réaliser un état des
lieux de sortie

Calculer les indemnités
pour amélioration ou
dégradation

ET ENSUITE ?

Relouer

Exploiter soi-même

Vendre

Temporiser

LA FÉDÉRATION À VOTRE SERVICE



Propriété
Privée Rurale

Accédez à des informations juridiques précieuses !

Abonnez-vous à notre revue en cliquant [ICI](#)

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :

