

DROIT IMMOBILIER ET RURAL



Luc ANDRIEU
Avocat

Le sort du bail rural en cas de décès

Le bail rural n'est, par principe, pas cessible. Il constitue un droit personnel accordé à la personne du locataire. Toutefois, le bail rural peut être transmis suite au décès du preneur. En effet, celui-ci ne met pas fin au bail.

A noter que la dissolution de la société locataire, n'est pas assimilable au cas du décès du preneur, cette dissolution mettant, elle, fin au bail.

Qui peut succéder au preneur décédé ?

Il convient de distinguer deux situations :

1. Présence d'un proche participant aux travaux d'exploitation.

Ainsi le conjoint, le partenaire pacsé, un ascendant ou un descendant du preneur décédé, sont les seules personnes qui sont susceptibles de bénéficier du transfert du bail à leur profit.

Ce transfert est soumis à la condition que l'une de ces personnes participait aux travaux d'exploitation lors du décès ou y a participé au cours des cinq années précédant celui-ci.

Il n'est pas nécessaire que cette participation ait été continue au cours des 5 ans : elle doit cependant être réelle et suffisante. Le Juge est souverain dans son appréciation de cette condition.

En cas de demandes multiples (par exemple : le conjoint et l'un des enfants), le Juge se prononce en fonction des intérêts et aptitudes des candidats.

Comme pour tout litige entre bailleur et preneur, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux est la juridiction compétente.

A noter, que les proches du locataire décédé ne sont pas obligés de poursuivre l'exploitation : dans ce cas, ils doivent demander au bailleur la résiliation dans les six mois du décès.

2. Absence d'un proche participant aux travaux d'exploitation.

Dans ce cas, tout héritier ou légataire peut bénéficier du transfert du droit au bail.

Le bail fait partie de la succession.

Quels sont les moyens d'action du bailleur ?

En présence d'un proche participant, le bailleur peut tenter de démontrer que la prétendue participation aux travaux d'exploitation n'a pas eu la consistance suffisante.

.../...

En l'absence d'un proche participant, le bailleur peut s'opposer à la transmission du bail et demander au Juge la résiliation de celui-ci. Pour cela, il doit agir dans les 6 mois à compter du jour où le décès du locataire a été porté à sa connaissance.

A cet égard, il est important de se ménager la preuve de l'information donnée au bailleur du décès du locataire.

Cas particulier des copreneurs

Au décès de l'un des copreneurs, le colocataire survivant conserve ses prérogatives.

L'attribution aux proches ou héritiers ne peut porter que sur la quote-part du locataire décédé.

Le Juge peut, soit attribuer ces droits au copreneur (le bail n'a plus qu'un seul preneur), soit il les attribue à un héritier (le bail reste alors « copreneur »).