Depuis la Loi d’Avenir Agricole du 13 octobre 2014, il est prévu à l’article L.411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime que :

*« Lorsqu’un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le bail se poursuive à son seul nom.*

*Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant dans un délai fixé par décret le tribunal paritaire, qui statue alors sur la demande.*

*Le présent alinéa est applicable aux baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure*».

Des dispositions qui précèdent, il résulte l’obligation pour le copreneur poursuivant seul l’exploitation du bail d’informer le bailleur de sa volonté de poursuivre l’exploitation, des terres objet du bail, par lettre recommandée avec avis de réception, et ce dans un délai de trois mois suivant la cessation d’activité.

Dès lors que ce formalisme est respecté, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que les propriétaires ne peuvent refuser la cession du bail au profit d’un descendant pour cause de mauvaise foi.

Il en va autrement en cas de non-respect de ce formalisme.

La Cour de cassation a en effet rappelé à plusieurs reprises ces derniers mois que le non-respect de ce formalisme est sanctionné par la résiliation du bail.

Toutefois, par un arrêt du 6 juillet 2022 (pourvoi n° 21-12.833), la Cour de cassation vient d’indiquer que, dans le cas de copreneurs mariés ou liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que le bail se trouve régulièrement renouvelé alors que le preneur restant n’a pas demandé la poursuite du bail dans le délai de trois mois de l’arrêt d’activité de son copreneur, le preneur poursuivant seul l’activité ne peut pas être regardé comme un cessionnaire irrégulier.