



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° R2414807		C3	
Décision attaquée : 6 mars 2024 de la cour d'appel de Reims			

M. [Y] [F] C/ M. [E] [F]	
rapporteur : Hubert Bosse Platière	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	Lors d'une cession entre vifs d'un bail de carrière, le cessionnaire bénéficie-t-il d'un droit au renouvellement ?
Appréciation de la question posée	☐ question complexe ☒ question nouvelle

	☐ question transversale à plusieurs chambres ☐ question sérielle
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC) : désignation des moyens et branches concernés	Sur le second moyen
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audenciée)	☒ formation restreinte ☐ formation de section ☐ option possible : formation restreinte ou de section
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	☐ Oui ☒ Non
Nombre de projets d'arrêt préparés	☐ un projet d'arrêt le cas échéant : ☐ avec variantes ☒ plusieurs projets d'arrêt : <i>nombre</i> le cas échéant : ☐ avec variantes

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par acte notarié du 29 juin 1984, Mme [N] [F], née [L], et M. [K] [F] ont consenti à M. [R] [F] et à Mme [D] [F], née [Z], **un bail rural de carrière** portant sur différentes parcelles **pour une durée de 34 ans** et devant prendre fin le 1^{er} octobre 2018.

Mme [N] [F], née [L], et M. [K] [F] sont décédés respectivement le 6 mars 1998 et le 21 mars 1999.

Les parcelles louées sont alors devenues la propriété indivise de leurs trois enfants, Mme [I] [F], épouse [O], de M. [E] [F] et de M. [R] [F].

Par jugement du 28 novembre 2018, un tribunal paritaire des baux ruraux a ordonné la cession du bail au bénéfice de M. [Y] [F], fils de M. [R] [F].

M. [Y] [F] s'est maintenu sur les parcelles considérées après le 1^{er} octobre 2018.

Le 10 décembre 2019, Mme [I] [F], épouse [O], et M. [E] [F] ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Charleville-Mézières, afin que soit notamment constatée la résiliation du bail et que soit ordonnée l'expulsion de M. [Y] [F].

Par jugement du 18 novembre 2022, le tribunal a, notamment, rejeté la demande tendant à voir déclarer non-écrite la clause du bail du 29 juin 1984 relative à l'absence de droit au renouvellement du preneur, constaté la résiliation au 1^{er} octobre 2018 par son expiration du bail rural consenti le 29 juin 1984, ordonné à M. [Y] [F] de libérer les lieux loués, condamné M. [Y] [F] à payer à Mme [I] [F], épouse [O], et M. [E] [F] une indemnité d'occupation correspondant au montant du fermage qui aurait été payé si le bail n'avait pas

été résilié et due de la date de résiliation du bail intervenue le 1^{er} octobre 2018, déduction faite des fermages éventuellement déjà acquittés, jusqu'à la restitution effective des lieux.

M. [Y] [F] a formé appel.

Par arrêt du 6 mars 2024, la cour d'appel de Reims a, entre autres dispositions,

- jugé nul le jugement faute pour celui-ci de contenir les éléments justifiant de sa régularité, l'en-tête du jugement ne permettant pas de connaître les conditions dans lesquelles la décision a été rendue, à savoir par le seul président après avoir pris avis de ses deux assesseurs, ou si le président et ses deux assesseurs ont délibéré de l'affaire ¹ ;

- rejeté la demande de M. [Y] [F] tendant à voir déclarer non-écrite la clause du bail du 29 juin 1984 relative à l'absence de droit au renouvellement du preneur ;

- constaté la résiliation au 1^{er} octobre 2018 par son expiration du bail rural consenti le 29 juin 1984 ;

- ordonné à M. [Y] [F] de libérer les lieux loués de tous biens ;

- condamné M. [Y] [F] à payer à Mme [I] [F], épouse [O], et à M. [E] [F] une indemnité d'occupation correspondant au montant du fermage qui aurait été payé si le bail n'avait pas été résilié et due de la date de résiliation du bail intervenue le 1^{er} octobre 2018, déduction faite des fermages éventuellement déjà acquittés, jusqu'à la restitution effective des lieux

Le 6 mai 2024, M. [Y] [F] s'est pourvu en cassation.

Le 6 septembre 2024, il a déposé un mémoire ampliatif aux termes duquel il sollicite la condamnation de M. [E] [F] et de Mme [I] [F] épouse [O] à lui payer la somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 12 novembre 2024, M. [E] [F] et Mme [I] [F] épouse [O] ont déposé une requête en radiation du rôle de la Cour de cassation, requête qui a été rejetée par ordonnance de la Première présidence de la Cour de cassation, le 25 septembre 2025.

Le 24 novembre 2025, Mme [I] [F], épouse [O], et M. [E] [F] ont déposé un mémoire en défense aux termes duquel ils sollicitent la

condamnation de M. [Y] [F] à payer à Monsieur [E] [F], et Madame [I] [F] la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° R2414807 Du 6 mai 2024
Mémoire ampliatif	Déposé le 6 septembre 2024 (article 700 CPC : 4 000 euros).
Mémoires en défense et pourvois incidents	- Mémoire en défense de [E] [F] et de Mme [I] [F] épouse [O] : déposé le 24 novembre 2025 (article 700 CPC : 3 500 euros).

La procédure semble régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - Exposé des moyens

2.1 - Premier moyen

M. [Y] [F] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir déclarer non écrite la clause du bail du 29 juin 1984 relative à l'absence de droit au renouvellement du preneur, de constater la résiliation au 1^{er} octobre 2018 par son expiration du bail rural consenti le 29 juin 1984 et telles que mentionnées dans le bail du 29 juin 1984 et d'ordonner à M. [Y] [F] de libérer les lieux loués de tous biens, animaux ou occupants dans le délai d'un mois suivant la signification de cet arrêt, sous astreinte provisoire de 30 euros par jour de retard passé ce délai , alors « **que le bail de carrière conclu avant la date de publication de l'ordonnance relative au statut du fermage du 13 juillet 2006, qui ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction mais qui a été régulièrement cédé à un descendant, se poursuit au-delà de la durée du bail restant à courir prévue initialement, se renouvelant par période de neuf ans, en l'absence de congé délivré au preneur cessionnaire, jusqu'à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle ce cessionnaire aura atteint l'âge de la retraite ; que par suite, la clause de ce bail qui prive le preneur cessionnaire de son droit au renouvellement est illicite** ; qu'en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, qu'aucune disposition n'empêchait les parties d'exclure le droit au renouvellement du preneur, s'agissant d'un bail à long terme d'une durée supérieure à 25 ans, et que M. [Y] [F] était contraint par les termes du bail signé par M. [R] [F], le cessionnaire ne pouvant détenir plus de droits que le cédant, quand elle avait constaté que le bail, conclu avant la date de publication de l'ordonnance du 13 juillet 2006 sans comporter de clause de renouvellement par tacite reconduction, avait été régulièrement cédé au profit du fils du preneur, ce dont il résultait que la clause de ce bail stipulant qu'il était « légalement privé de tout droit de renouvellement » et qu'il devait « prendre fin automatiquement à la date dessus de son expiration » était illicite, privant ce cessionnaire de son droit au renouvellement, **la cour d'appel a violé l'article 870-26 ancien du code rural devenu L. 416-5 du code rural et de la pêche maritime et l'article L. 416-1 du même code, ensemble l'article L. 415-2 du code rural et de la pêche maritime.** »

2.2 - Second moyen

M. [Y] [F] fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à Mme [I] [F], épouse [O], et M. [E] [F] une indemnité d'occupation correspondant au montant du fermage qui aurait été payé si le bail n'avait pas été résilié et due de la date de résiliation du bail intervenue le 1^{er} octobre 2018, déduction faite des fermages éventuellement déjà acquittés, jusqu'à la restitution effective des lieux alors « **que les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divise** ; qu'est assimilée à ces fruits et revenus l'indemnité d'occupation due par l'indivisaire qui jouit privativement de la chose indivise ; **qu'en condamnant M. [Y] [F] à payer à Mme [I] [F], épouse [O], et M. [E] [F] , une indemnité d'occupation correspondant au montant du fermage qui aurait été payé si le bail n'avait pas été résilié et due de la date de résiliation du bail intervenue le 1^{er} octobre 2018, déduction faite des fermages éventuellement déjà acquittés, jusqu'à la restitution effective des lieux, quand, eu égard au caractère indivis des biens litigieux, constaté par la cour d'appel, l'indemnité d'occupation devait revenir à l'indivision successorale existant entre MM. [Y] et [E] [F] et Mme [I] [F] épouse [O], la cour d'appel a violé les articles 815-9, alinéa 2, et 815-10 du code civil .** »

Proposition de rejet non spécialement motivé sur ce moyen

3 - Proposition(s) de rejet non spécialement motivé

En application de l'article 1014 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur certains griefs, qui sont irrecevables ou qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, pour les raisons suivantes :

SECOND MOYEN :

❓ Le moyen est irrecevable, dès lors qu'il est nouveau, mélangé de fait et de droit dès lors que le rôle de la Cour de cassation est, selon un arrêt ancien (req. 23 nov.1852), " d'apprécier la solution légale donnée aux moyens débattus " devant les juges du fond (voir par ex ; [2e civ., 19 mai 2016, pourvoi n° 15-13.606, au Bull.](#) ; [2e civ., 20 octobre 2016, pourvoi n° 15-24.812](#)).

En effet, il ne ressort pas des conclusions d'appel de M. [Y] [F] que l'indemnité d'occupation devait revenir à l'indivision successorale.

Elles se bornaient à énoncer qu' « *une telle indemnité d'occupation, dont le montant est, au demeurant, parfaitement fantaisiste, ne peut prospérer dès lors qu'[Y] [F] est titulaire d'un bail à ferme de neuf années* » (conclusions, p. 10, 3e §). Si elles évoquaient sa qualité d'indivisaire (p. 9), c'est uniquement pour faire obstacle à une demande d'expulsion mais non au soutien d'un moyen sollicitant que cette indemnité lui revienne, même partiellement, en tant qu'indivisaire.

En outre, il ne résulte pas non plus de l'arrêt que la cour d'appel a constaté que M. [Y] [F], fils de M. [R] [F], était en indivision avec Mme [I] [F], et M. [E] [F] . Elle a seulement relevé que Mme [N] [F] et M. [K] [F] sont décédés respectivement le 6 mars 1998 et le 21 mars 1999, en laissant pour leur succéder Mme [I] [F], M. [E] [F] et M. [R] [F] .

4 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

CF. Tableau synoptique

5 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

5.1. Sur le bail de carrière

Les baux ruraux à long terme sont nés avec la loi du 31 décembre 1970. Le même jour le législateur crée les groupements fonciers agricoles (GFA). Le bail de carrière est issu de la loi d'orientation du 4 juillet 1980.

Le bail dit de carrière issu de la loi n°80-502 du 4 juillet 1980, constitue une catégorie de baux ruraux dit à long terme. Il prend cette dénomination parce que la durée du bail est celle de la vie professionnelle du preneur.

Il doit, selon l'article L. 416-5 du code rural et de la pêche maritime, (à l'origine, l'article 870-26 du code rural) avoir une durée d'au moins 25 ans et doit permettre au preneur d'atteindre l'âge de la retraite.

Les baux ruraux à long terme (C. rur., art. L. 416-1 et s.) constituent, eux-mêmes, une variété de baux de longue durée, distincts du bail emphytéotique (C. rur., art. L. 451-1 et s.) ou du bail rural cessible hors cadre familial (C. rur., art. L. 418-1 et s.).

Dès leur origine (la loi n°70-1298 du 31 décembre 1970), la volonté affichée par le législateur était d'assurer une certaine stabilité au preneur. Pour y parvenir, ces baux à long

terme ont été créés en conférant, en contrepartie de certains avantages fiscaux au bailleur notamment une importante exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit ².

Ils dérogent **partiellement au statut du fermage** ³ en assurant une plus grande stabilité pour l'agriculteur-entrepreneur et une meilleure rémunération du capital foncier pour le propriétaire terrien. Les dispositions du statut du fermage ne s'appliquent que si elles ne sont pas contraires à la réglementation spéciale des baux à long terme ⁴.

Originellement, la loi n°70-1298 du 31 décembre 1970 n'avait institué **que deux types de baux à long terme : celui de dix-huit ans au moins et celui de vingt-cinq ans au moins**.

La première catégorie est considérée comme celle devant s'appliquer ordinairement

A ce titre, elle est parfois dénommée en pratique notariale, « bail rural à long terme ordinaire » ou « de droit commun » (C. rur. L. 416-1). En effet, ce que la loi de 1970 a prévu c'est que lorsqu'un bail à long terme envisage **une durée initiale d'au-moins vingt-cinq ans**, les parties au contrat ont, en outre, la possibilité, de convenir que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction.

L'insertion de **cette clause dite de renouvellement par tacite reconduction** modifie le régime du bail rural puisque le preneur se voit alors privé de son droit au renouvellement (C. rur., art. L. 416-3 al 1er) ce qui n'est pas le cas pour un bail rural à long terme classique ou ordinaire (cf. C. rur., art. L. 416-1 al 2).

Dans l'hypothèse d'un bail rural à long terme d'au moins vingt-cinq ans au sein duquel les parties ont pris le soin d'insérer cette clause, chacune d'entre elles peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées en droit commun.

Il en résulte que le congé n'a pas à être motivé. Il est dit « libre » et prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné d'où l'expression **de bail dit à long préavis** pour mieux le distinguer d'un bail à long terme ordinaire qui confère donc un droit au renouvellement au fermier et qui nécessite pour le bailleur qui souhaite s'opposer à son renouvellement de délivrer un congé dans des conditions similaires au droit commun.

Ainsi, viole l'article L. 416-3 du Code rural l'arrêt qui annule un congé délivré le 22 août 1994 pour le 30 septembre 1998, pour un bail rural consenti pour une durée de 25 ans expirant le 1er octobre 1997 et prévoyant son renouvellement par tacite reconduction, en retenant que ce congé ne pouvait avoir d'effet sur le bail initial, puisque délivré moins de 4 ans avant son terme, ni sur le bail tacitement renouvelé, non encore en vigueur à la date de la délivrance du congé, alors que le congé prenait effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il avait été donné et après expiration de la période initiale de 25 ans (sommaire : [\(3e Civ., 2 décembre 1998, n°97-13.482, Bull. III, n°232\)](#)).

Dans le même sens : [3e Civ., 16 juin 2004, pourvoi n° 02-21.311](#) ⁵

- Idem : [3e Civ., 23 septembre 2021, n°20-15.305](#) :

*ayant retenu, à bon droit, d'une part, **que les dispositions régissant le renouvellement des baux de dix-huit ans ne sont pas applicables aux baux de vingt-cinq ans au moins, d'autre part, que, s'agissant du terme de ceux-ci, dès lors qu'est prévue***

une tacite reconduction , le congé, qui n'a pas à être motivé, prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné et, souverainement, **que les parties, qui avaient choisi d'adopter le régime des baux de vingt-cinq ans, étaient convenues de porter le terme du bail au 30 juin 2021**, la cour d'appel a pu en déduire que **le congé délivré le 4 mai 2017 était conforme tant aux conditions légales qu'aux prévisions des parties** .

Fort logiquement, la Cour de cassation est venue préciser que *le bail rural d'au moins vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction est un bail à long terme relevant de l'article L. 416-1 du Code rural, qui se renouvelle par période de neuf ans* ([3e Civ., 12 juin 2003, pourvoi n° 02-11.417, 02-11.758, Bulletin civil 2003, III, n° 127](#)).

A ces deux variétés , la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980 a donc ajouté une **nouvelle catégorie - le bail à long terme dit de carrière** (C. rur., L. art. 416-5) **dont l'intérêt premier est d'assurer au preneur la stabilité pendant toute sa carrière professionnelle** . Ce texte indique *qu'il prend donc fin à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole* (C. rur. art. L. 416-5).

Il faut encore tenir compte de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 qui, prenant le contre-pied de l'arrêt de la Cour de cassation du 12 juin 2003 précité, a ajouté un alinéa 2 à l'article L. 416-3 mentionnant que **En l'absence de clause de tacite reconduction, le bail de 25 ans prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé** (C. rur., art. L. 416-3, al. 2) .

L'ordonnance du 13 juillet 2006 a donc modifié l'ordonnance juridique des baux à long terme en instaurant à côté du bail à long terme de 25 ans au moins avec clause de tacite reconduction, un bail de 25 ans minimum qui prend fin à son échéance sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé même si la solution retenue par l'arrêt du 12 juin 2003 conserve un intérêt pratique indéniable puisque *le bail de vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement, et qui a été conclu et non renouvelé avant l'entrée en vigueur de l'article 416-3 du code rural, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006 , est un bail à long terme relevant de l'article 416-1 du même code, au renouvellement duquel le bailleur peut s'opposer dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 du code rural* ([3e Civ., 30 octobre 2012, pourvoi n° 11-19.573](#)).

Il en résulte une nouvelle typologie des baux à long terme ⁶, la loi distinguant désormais :

- le bail à long terme ordinaire d'une durée minimale de 18 ans (**C. rur., art. L. 416-1**),
- le bail de 25 ans au moins, avec ou sans clause de tacite reconduction (**C. rur., art. L. 416-3**),
- le bail de carrière d'une durée minimale de 25 ans (**C. rur., art. L. 416-3**).

Textes

Aux termes de l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime, le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans et, **sous réserve des dispositions de l'article L. 416-5** ⁷, sans possibilité de reprise triennale pendant son cours .

Ce bail est renouvelable par période de neuf ans dans les conditions prévues à l'article L. 411-46 et sans préjudice, pendant lesdites périodes, de l'application des articles L. 411-6, L. 411-7 et L. 411-8 (alinéa 1er).

Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent. Toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe les conditions contestées du nouveau bail.

Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L. 411-47. Toutefois, lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, chacune des parties peut, par avis donné au moins dix-huit mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre .

Aux termes de l'article **L. 416-3** du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du n° 2006-870 du 13 juillet 2006 :

En outre, si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2,3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 4) ne sont pas applicables.

En l'absence de clause tacite reconduction , le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé.

Dans sa rédaction antérieure - (création Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 - art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1^{er} décembre 1982) - ce texte énonçait :

En outre, si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2, 3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 4) ne sont pas applicables .

A propos du bail dit de carrière, **l'article L. 416-5 énonce dans sa version en vigueur depuis le 15 octobre 2014 -date d'entrée en vigueur de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 :**

Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres **d'une superficie supérieure au seuil mentionné à l'article L. 312-1** , qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1% par année de validité du bail.

Dans sa version antérieure, m odifié par la loi n° 84-741 du 1er août 1984 - art. 42 () JORF 2 août 1984 Création Décret n° 83-212 du 16 mars 1983 - art. 1 (V) JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982, ce texte énonçait que

Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres **d'une superficie supérieure à la surface**

minimale d'installation , qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 p. 100 par année de validité du bail .

Dans sa version d'origine, issue de la loi n° 80-502 d'orientation agricole du 4 juillet 1980 (article 64), l'article 870-26 du code rural et de la pêche maritime énonçait :

Le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimale d'installation, qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 p. 100 par année de validité du bail .

Sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, l'autorité administrative peut décider que les prix des baux de carrière seront libres .

Régime juridique du bail de carrière

La durée du bail de carrière, alignée sur la carrière professionnelle du preneur, ne peut pas être inférieure à 25 ans. Elle dépend donc de l'âge du preneur au jour de la conclusion du bail. La date butoir est celle de l'âge de la retraite.

Si l'âge légal de la retraite est fixé à 62 ans, le preneur doit avoir au plus 37 ans pour conclure un bail de carrière.

Même si au jour de signature de l'acte, l'âge légal de la retraite n'était pas fixé à 62 ans, selon certains auteurs les dispositions de la loi du 9 novembre 2010, portant réforme des retraites et fixant l'âge légal de la retraite à 62 ans à compter du 1er juillet 2011, s'appliquerait aux baux en cours.

En ce sens, S. Crevel ⁸ : « : " *En l'absence (une fois de plus... !) de dispositions transitoires à cet égard dans la loi nouvelle, il me semble (la matière du droit transitoire n'est pas des plus certaines...) qu'il y a lieu de considérer que lorsque le nouvel âge légal de la retraite entrera en vigueur, il s'appliquera immédiatement aux baux ruraux, qu'ils soient conclus ou renouvelés après cette date ou même en cours. La théorie dite de la survie de la loi ancienne en matière contractuelle ne me paraît guère devoir faire obstacle à cette application immédiate dès lors que ce n'est pas une disposition du Statut qui est directement modifiée par la réforme mais une législation extérieure, d'ordre public qui plus est, à laquelle il est renvoyé comme dit plus haut. Un tel raisonnement semble avoir été suivi très récemment par la Cour de cassation, pour juger qu'une disposition nouvelle de la réglementation des structures (celle introduisant le régime de la déclaration) devait s'appliquer aux baux en cours malgré qu'elle impacte - parfois très fortement - la reprise . "*

B. - La détermination du nouvel âge légal de la retraite

9. - La simplicité caractérisait le régime du congé pour âge antérieur à la réforme des retraites : le bailleur savait qu'il pouvait délivrer congé dès lors que son cocontractant était âgé d'au moins 60 ans au plus tard à la date du renouvellement (V. infra). La réforme peut lui compliquer les choses. Sans entrer dans les détails d'une loi que les spécialistes eux-mêmes, dont M. Tauran, qualifient de complexe, il en ressort notamment que désormais l'âge légal de la retraite pourra ne pas être le même pour tout le monde. C'est ainsi que, pour déterminer cet âge, il faudra tenir compte de son " relèvement progressif " pour les assurés nés avant le 1^{er} janvier 1956, de l'avancement de l'âge légal à raison de l'état de santé de l'assuré ou de l'accomplissement par celui-ci, au cours de sa carrière passée, de travaux réputés pénibles ou encore, à l'inverse, du report de l'âge légal dans des cas particuliers (assurés ayant interrompu leur travail en raison de leur qualité d'aidant familial, parents d'un enfant handicapé...) (Sur la détermination du nouvel âge légal, V. not. Fr. Kessler, La réforme de la retraite et l'allongement de la durée d'activité : JCP S 2010, I, 1522). Deux thèses, l'une favorable au bailleur, l'autre non, peuvent être soutenues.

1° À la recherche de l'âge réel de la retraite

10. - De cette variabilité de l'âge de la retraite, il est possible d'en conclure que le bailleur devrait dorénavant toujours se renseigner sur l'âge légal du départ à la retraite de son preneur avant que de lui délivrer congé sur le fondement de l'article L. 411-64 du Code rural et de la pêche maritime. Il n'est malheureusement pas sûr que ce locataire, existerait-il, selon une certaine doctrine contemporaine, un devoir de " fraternité contractuelle ", ni même les caisses de mutualité sociale agricoles soient très tentés de lui délivrer les informations nécessaires. Les praticiens qui conseillent les bailleurs vont apprécier ...

11. - Il reste que l'erreur en la matière ne sera pas toujours sanctionnée, pour peu, mais c'est fondamental, qu'à la date d'effet du congé le locataire ait bien atteint " son âge légal " de la retraite. - D'une part, si l'on se fie à cette jurisprudence selon laquelle un congé délivré pour une date antérieure à la date d'expiration du bail doit voir reporter ses effets à la bonne date (Congé dit " prématuré ", V. par ex., Cass. soc., 10 oct. 1958 : Bull. civ. 1958, V, n° 1017. - Cass. 3^e civ., 17 janv. 1990 : Bull. civ. 1990, III, n° 21), il est à penser que le congé délivré pour l'âge de 62 ans alors que le locataire bénéficie d'un report d'âge légal sera validé, après report de ses effets, à la bonne date. - D'autre part, à supposer que le congé ait été délivré pour un âge de 62 ans alors que le locataire bénéficie d'un avancement de l'âge de sa retraite, le congé devrait être validé dans la mesure où les prescriptions de l'article L. 411-64 du Code rural et de la pêche maritime seront (a fortiori) satisfaites.

2° L'indifférence de l'âge réel

12. - Il est possible de soutenir qu'il suffirait au bailleur de délivrer son congé pour " âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ", comme prescrit par l'article L. 411-64 du Code rural et de la pêche maritime, sans devoir se préoccuper des circonstances susceptibles d'affecter l'âge réel à compter duquel le locataire peut liquider effectivement son droit à la retraite. Cette position, qui aurait le mérite d'épargner au bailleur de fastidieuses recherches, s'inscrirait dans la logique de la jurisprudence antérieure selon laquelle il fallait et suffisait au bailleur de délivrer congé pour l'âge légal, peu important de savoir si le locataire pouvait liquider ses droits à retraite à cet âge (Cass. 3^e civ., 22 mars 2006, n° 05-12.487 : RD rur. 2006, comm. 93, note S. Crevel). "

Dans ce dernier arrêt ([3e Civ., 22 mars 2006, pourvoi n° 05-12.487, Bull. 2006, III, n° 77](#)), le preneur qui avait été destinataire d'un congé fondé sur son âge, reprochait à la Cour d'appel de Poitiers d'avoir retenu, pour valider le congé, que seul importait l'âge de 60 ans fixé par la loi sans qu'il y ait lieu de rechercher si les preneurs pouvaient prétendre à une pleine retraite. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi et confirmé la position de la cour d'appel, consacrant ainsi l'interprétation de l'article L. 411-64 du Code rural selon laquelle :

" Le congé fondé sur l'âge est valable à la seule condition que le locataire soit âgé de moins de 60 ans (aujourd'hui 62 ans) au jour de la reprise ;

" Il importe peu que ce preneur ne puisse prétendre à cette date à une pension de retraite à taux plein faute d'avoir cotisé suffisamment.

Depuis, la loi du 13 octobre 2014 a complété l'article L. 411-64 du Code rural en y introduisant la possibilité pour le preneur recevant un congé de demander le report de plein droit de la date d'effet du congé à la fin de l'année culturale où il aura atteint l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux plein.

Le preneur ne bénéficie pas de droit au renouvellement. La délivrance d'un congé n'est donc pas nécessaire. Le contrat cesse de plein droit à l'échéance.

Toutefois, il a été jugé au visa des articles L. 416-1 et L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime que la délivrance d'un avis mettant fin à un bail à long terme pour cause d'âge du preneur n'ouvre pas à celui-ci la faculté de demander le report de sa date d'effet à la fin de l'année culturale où il deviendra bénéficiaire d'une retraite à taux plein ([3e Civ., 27 février 2020, pourvoi n° 18-24.653](#)).

Condition d'unité économique ou de superficie

Le bail de carrière ne peut porter que sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure au seuil mentionné au sein du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA).

Fixation du fermage

L'une des particularités du bail de carrière est la valorisation du fermage qui peut se révéler supérieur au montant d'un fermage même majoré dans un bail rural à long terme ordinaire.

En effet, si le prix du bail de carrière est, en principe, celui du bail de 9 ans, il peut être majoré de 1 % par année de validité du bail (C. rur., art. L. 416-5, al. 2) .

Ainsi, si le bail a une durée de 40 ans, le prix peut être augmenté de 40 % par rapport aux maxima autorisés dans le cadre d'un bail rural ordinaire de 9 ans.

Fin du bail, cession du droit au bail et renouvellement

Entre vifs, l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime admet, à titre d'exception - et sous certaines conditions -, les cessions intrafamiliales pour le bail statutaire. Cette disposition s'étend également au bail à long terme.

Toutefois, une clause du bail peut venir interdire toute transmission à ses descendants (C. rur. pêche marit., art. L. 416-2, al. 3) ou à tout le moins l'encadrer (limiter le nombre de bénéficiaires, écarter le droit au renouvellement). Toutefois, cette clause prive le bailleur de

l'exonération partielle d'IFI sur les biens donnés à bail rural à long terme prévue par l'article 976 III et IV du CGI.

En outre, la faculté de céder le droit au bail au profit d'un membre de la famille est parfois discutée pour un bail de carrière. Le caractère personnel de ce contrat semblerait *prima facie* inconciliable avec toute idée de cession ; il est conclu en considération de la personne, le temps de son activité.

En application de l'article L. 416-2, alinéa 3 du Code rural, une clause du bail pourrait prévoir **qu'en cas de décès** d'un des copreneurs, ses héritiers ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement, sauf l'hypothèse où le copreneur décèderait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, où le renouvellement ne leur serait accordé que pour une seule période de neuf années, **sans pouvoir toutefois dépasser la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles**.

Il est vrai que l'article L 416-3 du même code écarte uniquement l'application de l'alinéa 4 de l'article L. 416-2 (" Les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2, 3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 4) ne sont pas applicables ") et non l'application des alinéas 1 et 2 de ce même article..

Ce quatrième alinéa aujourd'hui disparu à la suite du " toilettage " législatif opéré par l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, prévoyait : " *Il peut être convenu que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles L. 411-35 et L. 411-38. Il peut en outre être convenu que, en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement. Toutefois, au cas où le preneur décèderait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, les membres de la famille pourront exciper du droit au renouvellement, pour une seule période de neuf années, sans pouvoir toutefois dépasser la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles* ".

Mais ces dispositions sont aujourd'hui retranscrites à l'alinéa 3 du même article.

Ainsi, l'exclusion formelle mais limitée à cette seule disposition (alinéa 3) doit être interprétée strictement et semble autoriser le recours aux alinéas précédents.

Au cours des travaux parlementaires de la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980 ⁹ **qui a créé le bail de carrière**, un amendement n° 151 avait été déposé proposant **d'ajouter** à l'article 870-26 un alinéa ainsi rédigé : « **le bail de carrière n'est ni renouvelable ni cessible sauf si la cession est consentie aux descendants majeurs du preneur** .» Cet amendement a été retiré par leurs auteurs et aucune discussion parlementaire n'a eu lieu sur ce point.

Deux autres amendements - n° 34 et 158 - visant à supprimer un alinéa relatif à la cession à cause de mort de ce droit au bail ont été adoptés au motif qu'il ne faisait que reprendre les dispositions du droit commun.

« **M. Octave Bajeux** . *Cet amendement répond à un souci de simplification et de clarification. Il ne faut pas compliquer une matière qui est déjà suffisamment complexe.*

Le bail de carrière est défini, dans ce projet de loi, comme une forme particulière du bail à long terme . Il ne paraît donc pas utile de préciser, comme le fait l'Assemblée nationale, que ce bail se poursuit, jusqu'à son échéance normale, au profit du conjoint survivant ou des héritiers, en cas de décès du titulaire.

Ces dispositions, qui sont celles de l'article 831 du code rural, sont en effet de droit commun et s'appliquent aux baux à long terme, sauf, toutefois, convention contraire expressément conclue entre les parties, en application des cinquième et sixième alinéas de l'article 870-25. »

La majorité des auteurs admet que ce bail est cessible ¹⁰. La question de savoir si, le cessionnaire bénéficierait du droit au renouvellement est davantage discutée.

Selon les auteurs du Jurisclasseur rural ¹¹ :

Fin du bail – Le bail de carrière prend fin automatiquement à l'expiration de l'année culturelle au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite. Il ne confère aucun droit à renouvellement. Dès lors, un congé ne semble pas nécessaire pour mettre un terme à la location (en ce sens, V. notamment Ch. Dupeyron, Droit agraire, 1er vol., Droit de l'exploitation : Économica, 2e éd. 1994, n° 672, in fine).

Cession du bail ou transmission aux ayants droit du preneur décédé – Le bail de l'article L. 416-5 du Code rural et de la pêche maritime est destiné à couvrir toute la période d'activité professionnelle du preneur . Il présente, dans ces conditions, un caractère personnel accentué. Il ne devrait donc pas pouvoir être cédé au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un descendant ; de la même façon, l'esprit de l'institution paraît s'opposer à une continuation du bail par les membres de la famille du preneur décédé . Pourtant, selon une doctrine largement dominante, le bail de carrière demeure cessible ou transmissible en cas de décès du fermier dans les conditions prévues par le statut du fermage (V. notamment Ch. Dupeyron, préc. n° 4, spéc. n° 672) . **Mais ces transmissions sont-elles limitées à la durée du bail restant à courir ?** Certains l'affirment. Selon l'article L. 416-5 du Code rural et de la pêche maritime, la location cesse de plein droit sans possibilité de renouvellement dès que le preneur atteint l'âge de la retraite. **Or le bénéficiaire de la transmission entre vifs ou à cause de mort ne saurait, dit-on, avoir davantage de droits que le cédant ou le fermier décédé. D'autres auteurs (V. Ch. Dupeyron, préc.) font preuve de réserve à l'égard de cette analyse .** Mais ils proposent divers palliatifs tendant à faciliter la reprise du bien loué par le propriétaire à l'expiration du contrat. Il conviendrait soit d'introduire dans la convention – comme dans un bail à long préavis – une clause de renouvellement par tacite reconduction conférant au bailleur le droit de mettre fin au bail à la date prévue à condition de donner congé quatre ans à l'avance, soit d'y insérer des clauses interdisant toute cession au profit d'un descendant et supprimant le droit au renouvellement au profit des membres de la famille du preneur décédé).

Les auteurs du Dictionnaire permanent Entreprise agricole ¹² écrivent à ce sujet :

Absence de renouvellement . - Le bail de carrière ne confère, par principe, aucun droit au renouvellement puisqu'il cesse légalement dès que le preneur a atteint l'âge de la retraite (C. rur., art. L. 416-5). Mais si le bail a été cédé à un descendant ou transmis aux ayants cause du preneur décédé, il n'est pas certain que ces transmissions (entre vifs ou à cause de mort) se limitent à la durée du bail restant

à courir. Certes, le cessionnaire ne doit pas avoir plus de droits que le cédant, mais le droit au renouvellement est une prérogative primordiale que le statut du fermage accorde aussi bien au descendant cessionnaire qu'aux héritiers du preneur .

Pour donner au bailleur la certitude que les biens loués seront libres de jouissance à l'arrivée du terme, jusqu'à la publication de l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage (v. n° 27), deux types de mesures étaient proposés : soit insérer dans le contrat, comme dans un bail à long préavis, une clause de tacite reconduction (v. nos 22 et 24), **soit y introduire des clauses supprimant le droit au renouvellement au profit des ayants cause du preneur décédé et le droit de céder à un descendant** (v. nos 16 et 30).

L'insertion de telles clauses dans les baux de carrière conclus depuis la publication de l'ordonnance du 13 juillet 2006 apparaît désormais inutile, puisque les baux de 25 ans au moins sans tacite reconduction cessent au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de donner congé (v. n° 27).

Remarque si un doute subsiste sur l'autonomie du bail de carrière à l'égard du bail de 18 ans (l'art. L. 416-1 du C. rur. qui fixe la durée du bail de 18 ans réserve les dispositions de l'art. L. 416-5), par précaution, des clauses interdisant la cession du bail et s'opposant à son renouvellement après le décès du preneur, peuvent encore être insérées dans la convention. Mais il faut aussi éviter une confusion avec le bail de 25 ans sans clause de tacite reconduction, **car le prix du bail de carrière est susceptible de majoration** (v. n° 13)(Cass. 3e civ., 3 oct. 2007, n° 06-18.817, n° 872 FS - P + B : Rev. loyers 2007, p. 514, obs. F. Roussel). Pour que le choix de ce type de bail soit indiscutable, les parties doivent le préciser expressément dans le contrat (v. n° 7).

En cas d'option pour un bail de carrière cessible (v. n° 1), le bail se renouvelle par périodes successives de 5 ans au moins. Mais le bailleur est libre de donner congé pour la fin du contrat ou de l'un de ses renouvellements, moyennant indemnité (v. l'étude «Baux ruraux cessibles»).

Pour pallier cette incertitude, l'insertion d'une clause expresse interdisant tout renouvellement ou cession a pu être conseillée, même si, d'un point de vue fiscal, cette dernière clause est jugée inopportune [13](#).

Dans une longue étude parue en 1981 [14](#), consacrée au bail rural à long terme, Maître Georges BOBIN, écrit à propos du bail de carrière :

« 81. FIN DU BAIL. - Il semble que ce bail prenne fin automatiquement avec l'âge de la retraite même s'il y a eu cession autorisée au profit d'un descendant. N'étant assorti d'aucun droit à renouvellement, le cessionnaire ne peut avoir plus de droits que le cédant.

A notre avis, aucun congé n'est nécessaire car il s'agit d'un type de bail différent des deux précédents pour lesquels l'article 870-25 prévoit les formalité d'exercice de la reprise ou du refus de renouvellement . ».

Dans le même sens, Jacques Lachaud écrit : « Le cessionnaire ne saurait avoir plus de droit que le cédant » [15](#).

De manière plus générale, la Cour de cassation a admis qu'en cours de bail statutaire, le droit au renouvellement étant acquis au preneur, celui-ci peut y renoncer ¹⁶. En revanche, une renonciation dans le bail lui-même est inefficace ¹⁷.

5. 2 AU CAS PRÉSENT : le bail notarié du 29 juin 1984

BAIL DE CARRIÈRE

Monsieur et Madame [F]-[L], comparants de première part, donnent par ces présentes à titre de bail à long terme dit «Bail de Carrière», conformément aux dispositions de l'article 870-26 du Code rural, tel qu'il résulte de l'article 64 de la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980, à Monsieur et Madame [F] [F]-[Z], comparants de seconde part, preneurs solidaires, ici présents et qui acceptent.

Sur la durée du bail, le bail prévoit que

DUREE DU BAIL

Le présent bail prendra effet le premier octobre mille neuf cent quatre vingt quatre.

Il est conclu pour une durée de TRENTE QUATRE ANS (34 ans) prenant fin le premier octobre deux mille dix huit, date qui correspond à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle les preneurs atteindront l'un et l'autre l'âge de la retraite tenu en matière d'assurance vieillesse agricole.

Pendant cette durée aucune des reprises prévues par l'article 811 du Code Rural ne pourra être exercée .

ABSENCE DE DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le présent bail est légalement privé de tout droit au renouvellement et il doit prendre fin automatiquement à la date dessus de son expiration.

Les preneurs ou éventuellement leurs ayants droit à cette époque, devront quitter les lieux et les laisser à la libre disposition des propriétaires sans avoir à recevoir aucune notification ni congé.

Par ailleurs, le bail prévoit un article 15 autorisant la cession du bail à ses enfants et descendants conformément à l'article 832, premier alinéa du code rural, devenu l'actuel article L. 411-35 .

5.-3. Position de la cour d'appel

Devant la cour d'appel, Mme [I] [F], épouse [O], et M. [E] [F] demandaient la résiliation du bail qui a pris effet le 1er octobre 1984 pour 34 ans, soit jusqu'au 1er octobre 20 18, au motif que le contrat exclut tout droit au renouvellement.

M. [Y] [F] s'opposait à cette demande, en faisant valoir que le contrat de bail est un contrat de carrière, **soit un bail rural à long terme d'au moins 25 ans , qu'aucune disposition légale spéciale ne régit le sort du bail à son expiration** , qu'il convient donc de se référer à l'article L 416-3 alinéa 1 du code rural et de la pêche maritime selon lequel si la durée du bail est d'au moins 25 ans, il peut être prévu que le bail se renouvelle à son expiration, que la Cour de cassation a jugé qu'un tel bail qui ne comporte pas de clause de renouvellement conclu avant l'ordonnance du 13 juillet 2006 est un bail à long terme au renouvellement duquel le bailleur peut s'opposer, qu'ainsi, en l'absence de clause de renouvellement, le bail litigieux a été renouvelé de plein droit pour 9 ans à son expiration, soit à compter du 2 octobre 2018 faute pour les bailleurs d'avoir délivré un congé, et que les dispositions du statut du fermage sont d'ordre public, sans qu'une clause de l'acte ne puisse y déroger.

Pour refuser le droit au renouvellement au preneur, la cour d'appel constate que

« le « bail à ferme de carrière » a été signé le 29 juin 1984 en application de l'article 870-26 du code rural alors en vigueur, qui prévoit notamment que « le bail à long terme prend la dénomination de bail de carrière lorsqu'il porte sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimale d'installation, qu'il est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à vingt-cinq ans et qu'il prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole ».

Elle relève que :

Ce bail contient (page 8) les stipulations suivantes :

« Absence du droit au renouvellement

Le présent bail est légalement privé de tout droit de renouvellement et il doit prendre fin automatiquement à la date dessus de son expiration.

Les preneurs ou éventuellement leurs ayants droit à cette époque devront quitter les lieux et les laisser à la libre disposition des propriétaires sans avoir à recevoir ni notification ni congé ».

Elle retient que *« M. [Y] [F] soutient que le bail ne comporte pas une clause de renouvellement, il apparaît en réalité qu'il prévoit que le preneur n'a pas de droit au renouvellement et que le bail prend fin automatiquement à son terme. La jurisprudence de la Cour de cassation citée par l'appelant porte donc sur une hypothèse différente ».*

Elle relève que *« Par ailleurs, M. [Y] [F] soutient à tort que serait applicable l'article L 416-3 alinéa 1er, qui énonce que si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. En effet, cet article vise l'hypothèse d'un bail stipulant un droit au renouvellement, alors que le bail litigieux exclut au contraire expressément, comme il vient de l'être indiqué, le droit au renouvellement.*

Enfin, M. [Y] [F] ne peut pas utilement se référer au caractère d'ordre public du statut du fermage. D'abord, il n'est pas discuté que le bail litigieux a été conclu le 29 juin 1984 sur le fondement des dispositions alors applicables. Ensuite, le régime actuellement en vigueur du bail de carrière n'impose pas non plus un droit au renouvellement, l'article L 416-5 du code rural et de la pêche maritime prévoyant que le bail de carrière « prend fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole ». Enfin, il ne peut pas être utilement soutenu que le bail litigieux, qui avait une durée de 34 ans, serait contraire à l'ordre public au motif que le preneur est privé d'un droit au renouvellement, compte tenu de la stabilité qui lui a été assurée par la très longue durée du bail . »

5. 4. Argumentation développée par le demandeur au pourvoi

Pour considérer que le descendant cessionnaire d'un bail de carrière bénéficie nécessairement d'un droit au renouvellement, le mémoire ampliatif opère tout d'abord une classification des différents baux à long terme présentés dans le code rural et de la pêche maritime.

Il y aurait quatre formes de baux ruraux à long terme de 18 ans et plus.

- La première forme est celle du bail rural à long terme de 18 ans au moins , renouvelable par périodes de neuf ans, visée par l'alinéa 2 de l'article L. 416-1 précité

- La deuxième serait celle visée par l'article L. 416-4 du code rural et de la pêche maritime qui énonce qu'« un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite *peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite* »

- **La troisième forme aurait trait au bail rural à long terme de 25 ans au moins, qui se diviserait en deux catégories**

La première concernerait des baux ruraux de 25 ans au moins comportant une clause de renouvellement par tacite reconduction **dit bail à long préavis, renouvelable par tacite reconduction d'année en année** . Cette catégorie serait régie par l'article L. 416-3, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime qui dispose : ' « *En outre, si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre Ier du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2, 3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 4) ne sont pas applicables* ».

La **seconde catégorie concerne le bail de 25 ans ne comportant pas de clause de renouvellement par tacite reconduction**

Le pourvoi part du principe que le bail de 25 ans qui ne comporte pas une clause de renouvellement par tacite reconduction, conclu et non renouvelé avant l'entrée en vigueur de l'article 416-3 du code rural, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006 , est nécessairement un bail à long terme ordinaire relevant de l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime.

Il s'appuie sur un arrêt rendu par la Cour de cassation en 2012 ([3e Civ., 30 octobre 2012, pourvoi n° 11-19.573](#))

Qu'en statuant ainsi, **alors le bail de vingt cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement, et qui a été conclu et non renouvelé avant l'entrée en vigueur de l'article 416-3 du code rural, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006 , est un bail à long terme relevant de l'article 416-1 du même code** , au renouvellement duquel le bailleur peut s'opposer dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 du code rural, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Cet arrêt fait écho à un autre arrêt rendu par la Cour de cassation le 12 juin 2003 : *Le bail rural d'au moins vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction est un bail à long terme relevant de l'article L. 416-1 du Code rural, qui se renouvelle par période de neuf ans* (sommaire : [3e Civ., 12 juin 2003, pourvoi n° 02-11.417, 02-11.758, Bulletin civil 2003, III, n° 127](#)).

attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que le bail d'au moins vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction est un bail à long terme relevant de l'article L. 416-1 du Code rural qui se renouvelle par période de neuf ans et constaté que le bail en cause d'une durée de vingt-sept ans ne

comportait pas de clause de renouvellement par tacite reconduction, la cour d'appel en a exactement déduit que le bail était renouvelable par période de neuf ans

Certes, l'alinéa 2 de l'article L. 416-3 du code rural et de la pêche maritime, introduit par l'article 11 de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, dispose désormais qu'« *en l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé* ». Il s'agit d'un bail de 25 au moins, sans clause de préavis, qui prend fin au terme stipulé mais encore faut-il qu'il ait été conclu ou renouvelé depuis le 14 juillet 2006, date de publication de l'ordonnance relative au statut du fermage du 13 juillet 2006. En effet, l'article 16 de l'ordonnance du 13 juillet 2006 précise que « les dispositions de la présente ordonnance sont applicables aux baux en cours à la date de sa publication à l'exception du III de l'article 11 complétant l'article L. 416-3 du code rural qui n'est applicable qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter de sa publication ».

- La quatrième forme de bail rural à long terme serait le bail de carrière, créée par la loi d'orientation agricole n° 80-502 du 4 juillet 1980.

Le mémoire ampliatif considère que « *La question du droit au renouvellement de ce bail se pose différemment selon que le bail de carrière a été ou non cédé* » (MA, p. 12).

Il semble que dans l'esprit du demandeur au pourvoi, il soit possible d'insérer une clause de tacite reconduction dans un bail de carrière.

Le mémoire ampliatif énonce en effet (p. 13) :

« *Le mécanisme d'insertion dans le contrat, comme dans un bail à long préavis visé par l'article L. 416-3, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime, d'une clause de renouvellement par tacite reconduction a été précédemment exposé.*

Dans cette hypothèse, le bail de carrière se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction et chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné .

A contrario, à défaut d'insertion dans le bail de carrière conclu ou renouvelé avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006, il convient alors de faire application de la jurisprudence rendue en matière de bail de 25 ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction .

Dans ce cas, le bail de carrière relève alors de l'article 416-1 du code rural et de la pêche maritime, applicable au bail à long terme, au renouvellement duquel le bailleur peut s'opposer dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 du même code .

Ainsi, à l'arrivée du terme prévu initialement pour le preneur cédant, il se renouvelle comme le bail de 18 ans, par période de neuf ans, en l'absence de congé délivré.

Pour respecter les dispositions de l'alinéa 1er de l'article L. 416-5 du code rural et de la pêche maritime, l'on doit considérer que la seule particularité est que cette poursuite du bail au-delà de la durée restant à courir prévue initialement, par son renouvellement par période de neuf ans, en l'absence de congé délivré au preneur cessionnaire, ne sera possible que jusqu'à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle ce cessionnaire atteint l'âge de la retraite

Le deuxième mécanisme qui a été prévu par l'article L 416-2 alinéa 3 ne concerne pas la cession de bail .

L'introduction de clauses supprimant le droit au renouvellement au profit des ayants cause du preneur décédé est une disposition issue de la loi n° 72-9 du 3 janvier 1972. Il s'agit d'une clause du bail pouvant décider que les membres de la famille qui ont continué le bail au décès du preneur ne pourront pas bénéficier du droit au renouvellement à son expiration. Cette clause dérogatoire ne produit effet que si le preneur décède plus de 18 mois avant la date d'expiration du bail. S'il décède moins de 18 mois avant la fin du bail, les membres de sa famille peuvent prétendre au renouvellement soit pour une seule période de 9 ans, soit pour une durée moindre dans le cas où le preneur aurait atteint l'âge de la retraite moins de 9 ans après la date du décès. Dans ce cas, le renouvellement ne peut pas dépasser la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite, en application de l'article L. 416-2, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime .

Dans sa première rédaction, l'article 870-25, devenu l'article L. 416-2, permettait même au bailleur d'exclure toute transmission du bail aux membres de la famille du preneur décédé. La clause d'exclusion insérée dans le bail en application de ce texte initial, à une époque où elle était permise, demeure d'ailleurs valable, la loi du 3 janvier 1972 ne comportant pas de disposition de rétroactivité (3e Civ., 17 février 1993, pourvoi n°91-10.942, Bull. III, n° 19) .

S'agissant de la clause excluant la cession du bail aux descendants, en application de l'article L. 416-2, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime, dans les baux de 18 ans, de 25 ans ne comportant pas une clause de renouvellement par tacite reconduction et de carrière, les parties peuvent convenir que les descendants du preneur ne pourront pas bénéficier des dispositions de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime relatives à la cession du bail ou à l'association au bail en qualité de copreneur (DPEA, V° Bail rural à long terme, n°30).

Aussi, pour le demandeur au pourvoi, le bail de carrière conclu avant la date de publication de l'ordonnance relative au statut du fermage du 13 juillet 2006, qui ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction mais qui a été régulièrement cédé à un descendant, se poursuit au-delà de la durée du bail restant à courir prévue initialement, par son renouvellement par période de neuf ans, en l'absence de congé délivré au preneur cessionnaire, jusqu'à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle ce cessionnaire atteindra l'âge de la retraite .

Faisant jouer les disposition d'ordre public, des articles L. 411-46, alinéa 1er, du code rural et de pêche maritime dispose (« le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou n'invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 411-67 ») et L. 415-12 du même (« toute disposition des baux, restrictive des droits stipulés par le présent titre est réputée non écrite »), le pourvoi en déduit qu'est illicite la clause du bail de carrière conclu avant la date de publication de l'ordonnance relative au statut du fermage du 13 juillet 2006, régulièrement cédé à un descendant et qui ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction, qui prive le preneur cessionnaire de son droit au renouvellement.

On ne saurait en effet concevoir qu'alors que le bail de carrière n'interdirait pas la cession, le cessionnaire – s'il est un descendant et qu'il est par hypothèse bien plus jeune que son

parent preneur – n'aurait pas droit au renouvellement du bail, ce qui priverait d'ailleurs de tout intérêt la cession, pour peu qu'elle intervienne fort peu de temps avant le terme du bail initialement prévu, correspondant à la date à laquelle le preneur cédant aura atteint l'âge de la retraite .

AU CAS PRÉSENT , le bail, conclu avant la date de publication de l'ordonnance du 13 juillet 2006, ne pouvait stipuler qu'il était « légalement privé de tout droit de renouvellement » et qu'il devait « prendre fin automatiquement à la date dessus de son expiration », dès lors qu'il avait été régulièrement cédé. Une telle clause méconnaît le droit du bénéficiaire de la cession au renouvellement du bail . En décidant le contraire, la cour d'appel aurait violé l'article 870-26 ancien du code rural devenu L. 416-5 du code rural et de la pêche maritime et l'article L. 416-1 du même code, ensemble l'article L. 415-2 du code rural et de la pêche maritime .

5. 5. Répliques des défendeurs au pourvoi

Le mémoire en défense fait une autre présentation de la typologie des baux à long terme et considère que la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 d'orientation agricole a créé un autre type de bail, celui dit de « carrière », qui ne peut être inférieur à vingt-cinq ans.

Ces règles énoncées à l'article L. 416-3 sont circonscrites au bail de long terme de droit commun de plus de vingt-cinq ans.

La durée du bail de carrière est donc celle de la vie professionnelle du preneur .

Les règles relatives au renouvellement du bail de long terme de droit commun de plus de vingt-cinq ans ne s'appliqueraient donc pas au bail de carrière, dont le terme est légalement prévu.

Contrairement à ce que prétend le moyen, il n'y aurait pas lieu d'appliquer le régime du renouvellement « *du bail de long terme de plus de vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement conclu avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006* » au bail de carrière.

En se référant au « *bail de vingt-cinq ans qui ne comporte pas de clause de renouvellement* », l'arrêt de la troisième chambre civile du 30 octobre 2012 précité n'aurait pas entendu englober le bail de carrière . Un tel bail n'a en effet jamais vocation à contenir une telle clause .

Un renouvellement serait, par hypothèse, nécessairement exclu

Par ailleurs, la cession du bail par le preneur ne saurait faire échec à l'application des règles du bail de carrière.

Le preneur ne peut transmettre plus de droit qu'il n'en a, et une seule des parties ne peut déroger à la volonté initiale des cocontractants au bail dont le terme était clairement défini .

À suivre le raisonnement tenu par M. [Y] [F], le preneur pourrait décider, unilatéralement, de transmettre son bail pour une durée supérieure à celle initialement arrêtée par les parties.

Au surplus, et en tout état de cause, rien n'interdit au bailleur de prévoir une clause de non-renouvellement en cas de cession du bail par le preneur .

La jurisprudence n'a jamais affirmé qu'une clause de non-renouvellement inscrite à un bail de carrière serait illicite .

Le mémoire en défense cite en ce sens :

« Le caractère personnel – fortement marqué – de ce contrat semble inconciliable avec toute idée de cession ; il a été conclu en considération de la personne, le temps de son activité. Pour autant, la majorité des auteurs l'admet.

Une question reste toutefois alors en suspens : le cessionnaire bénéficie-t-il du droit au renouvellement ? En sa défaveur, on peut avancer que le cessionnaire ne saurait avoir plus de droit que le cédant – ou preneur décédé. Toutefois, le caractère essentiel de ce doit dans le statut du fermage peut laisser penser l'inverse.

Pour pallier cette incertitude, l'insertion d'une clause expresse interdisant tout renouvellement ou cession a pu être conseillée » [18](#).

« Selon l'article L. 416-5 du Code rural et de la pêche maritime, la location cesse de plein droit sans possibilité de renouvellement dès que le preneur atteint l'âge de la retraite. Or le bénéficiaire de la transmission entre vifs ou à cause de mort ne saurait, dit-on, avoir davantage de droits que le cédant ou le fermier décédé.

D'autres auteurs font preuve de réserve à l'égard de cette analyse.

Mais ils proposent divers palliatifs tendant à faciliter la reprise du bien loué par le propriétaire à l'expiration du contrat. Il conviendrait soit d'introduire dans la convention - comme dans un bail à long préavis - une clause de renouvellement par tacite reconduction conférant au bailleur le droit de mettre fin au bail à la date prévue à condition de donner congé quatre ans à l'avance, soit d'y insérer des clauses interdisant toute cession au profit d'un descendant et supprimant le droit au renouvellement au profit des membres de la famille du preneur décédé) » (JurisClasseur Baux ruraux, J-P. Moreau, B. Grimonprez, Fasc. 410 : Bail rural à long terme, mars 2024, § 90).

La cour d'appel pouvait ainsi, sans encourir la critique, retenir que la clause de non-renouvellement devait recevoir application .

Ainsi, si M. [Y] [F] soutient que le bail ne comporte pas une clause de renouvellement, il apparaît en réalité qu'il prévoit que le preneur n'a pas de droit au renouvellement et que le bail prend fin automatiquement à son terme. La jurisprudence de la Cour de cassation [du 30 oct. 2012 (no 11-19.573)] citée par l'appelant porte donc sur une hypothèse différente .

En considérant que la règle dégagée par la jurisprudence n'avait pas vocation à s'appliquer au bail de carrière, la cour d'appel n'a violé aucune règle de droit.

C'est à l'aune de ces éléments que notre chambre devra trancher le litige.

[1](#)

Aux termes de l'article L 492-1 du code rural et de la pêche maritime, « le tribunal paritaire est présidé par un juge du tribunal judiciaire désigné par le président du tribunal judiciaire ; il comprend, en outre, en nombre

égal, des bailleurs non preneurs et des preneurs non bailleurs, répartis, s'il y a lieu, entre deux sections ; l'une des sections est composée de bailleurs et de preneurs à ferme, l'autre de bailleurs et preneurs de baux à métayage ».

Aux termes de l'article L 492-6 du même code, « *Lorsque, par suite de l'absence d'assesseurs titulaires ou suppléants, régulièrement convoqués, ou de leur récusation, le tribunal paritaire ne peut se réunir au complet, le président statue seul, après avoir pris l'avis des assesseurs présents* ».

2

Les transmissions à titre gratuit d'immeubles ruraux faisant l'objet d'un bail à long terme ou d'un bail cessible hors du cadre familial sont exonérées de droits de mutation à hauteur d'une fraction de la valeur vénale de ces biens, dès lors que (CGI, art. 793, 2, 3° et art. 793 bis) :

- le bien transmis reste la propriété du donataire, héritier ou légataire pendant 5 ans à compter de la transmission ;
- le bail a été consenti depuis au moins 2 ans lorsque le preneur est le donataire ou un membre de sa famille .

L'Administration fiscale a récemment clarifié champ d'application du renforcement de l'exonération par la loi de finances pour 2025 bénéficiant à certains biens ruraux réalisé (L. fin. n° 2025 -127, 14 févr. 2025 : JO 15 févr. 2025, texte n° 1, JO, 15 févr. 2025, art. 70, I, G).

Cette loi a, en effet; procédé à un relèvement très significatif des limites au-delà desquelles le taux de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) dont bénéficient les transmissions de biens ruraux loués par bail à long terme ou cessibles (CGI, art. 793,2, 3°) et les parts de certains GFA et GAF (CGI, art. 793, 1, 4°) est ramené de 75 % à 50 % :

- la limite de droit commun est portée de 300 000 à 600 000 €, moyennant une durée de conservation de cinq ans ;
- la limite optionnelle imposant une durée totale de conservation de 18 ans (contre 10 ans précédemment) est réhaussée de 500 000 € à 20 millions d'euros.

³ Cf. L'article L. 416-8 du code rural et de la pêche maritime énonce que « *les dispositions des chapitres Ier (à l'exception de l'art. L. 411-58, al. 2 et 3), II, V et VII du présent titre sont applicables aux baux à long terme conclus dans les conditions du présent chapitre [c'est-à-dire du chapitre VI] ainsi qu'à leurs renouvellements successifs en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de ce chapitre* ».

⁴ J.-P. Moreau, actualisé par G. Grimonprez, Fasc. 410 : Baux ruraux, Bail rural à long terme, J.-Cl. Baux ruraux, 2024, §7) .

5

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que le bail en cause d'une durée de vingt-cinq ans contenait une clause de renouvellement par tacite reconduction et sans limitation de durée conformément aux dispositions de l'article L. 416-3 du Code rural et retenu, à bon droit, que chacune des parties pouvait mettre fin au bail, sans que fussent exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1 du titre 1 du Code rural, c'est-à-dire aux articles L 411-46 à L 411-68, la cour d'appel en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que les époux [V] ne pouvaient prétendre à une réintégration dans les lieux ;

⁶ Cf. F. COLLARD et B. TRAVELY, « Essai d'une nouvelle typologie des baux à long à terme », Droit rural n° 413, Mai 2013, comm. 78.

⁷ Ce n'était pas la rédaction initiale. L'article 870-25 du code rural ancien énonçait que : « *Le bail à long terme est conclu, sans possibilité de reprise triennale, pendant son cours, pour une durée d'au moins de dix-huit ans, sous réserve des dispositions de l'article 870-26* ». C'est l'ordonnance du 13 juillet 2006 qui a

modifié la rédaction du texte. La version initiale semblait simplement signifier que pour un bail de carrière, la durée devait être d'au moins 25 ans et non d'au moins de 18 ans .

⁸ S. Crevel, « Le statut des baux ruraux et la retraite », RD rur. n° 392, Avril 2011, dossier 14 .

⁹ JO Sénat, séance du 21 mai 1980; p. 2046.

¹⁰ Voir. Ch. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1^{er} vol., Droit de l'exploitation, par Ch. Dupeyron, Economica, 2e éd. 1994, n° 672.

¹¹ Jean-Pierre Moreau et Benoît Grimonprez, V° Fasc. 410 : Baux ruraux . – Bail rural à long terme, 2020, n°86 et s

¹² DPEA, V° Baux à long terme, 2025.

¹³ Ch. Dupeyron, *op. et loc. cit* ..

¹⁴ G. BOBIN, « Le bail rural à long terme (commentaires et formules d'application », JCP N 1981, p. 171.

¹⁵ J. Lachaud, *Guide des baux ruraux* , Annales des loyers, Edilaix, 2007, n° 109, p. 2436 .

¹⁶ Cass. civ. 7 nov. 1947, 2 arrêts : S. 1948, 1, 164 ; Cass. civ. 23 mai 1948, JCP G. 1949, II, 450 ; Cass. soc. 12 avr. 1951, Bull. civ. 1951, III, n°263 ; Cass. civ. 3, 31 mai 2007, n°06-15263, Bull. civ. 2007, III, n°94.

¹⁷ Cass. civ. 2 mai 1968, Bull. civ. 1968, III, n°176

¹⁸ Cf. H. Bosse-Platière, F. Collard, B. Grimonprez, T. Tauran, B. Trévely, Droit rural, LexisNexis, 2013, n° 193 et s.