



Départ à la retraite du fermier

Par laurent77

Bonjour à tous,

Mon fermier m'a informé oralement en avril dernier son départ en retraite au 1er septembre 2025. Je lui ai indiqué que j'allais donc mettre les terres en vente. Il m'avait dit alors qu'il n'y avait pas de problème et il m'avait même conseillé des potentiels acquéreurs. Je précise que le dernier bail date du 1er novembre 2009 pour 3 ans par tacite reconduction ce qui amène le bail au 1er novembre 2027.

J'ai trouvé un acquéreur et en aout dernier mon notaire a tenté de contacter le fermier par téléphone puis lui a envoyé des documents à signer. N'ayant eu aucune réponse, le notaire m'a demandé de servir d'intermédiaire. Lorsque j'ai appelé le fermier, il m'a dit qu'il n'avait pas le temps et m'a raccroché au nez.

La vente est donc bloquée pour le moment et je réfléchis à des solutions.

Si je comprends bien la situation, le problème est que la fin du bail n'est pas officiellement actée.

J'envisage donc de lui écrire pour lui proposer une fin de bail à l'amiable (mais va-t-il me répondre) et sinon de refuser le renouvellement du bail au 1er novembre 2027 pour cause de départ en retraite (le délai de préavis de 18 mois dans ce cas est encore possible). Cette solution est juste un peu longue.

Je crois qu'il serait également possible de saisir le tribunal des beaux ruraux pour une conciliation amiable.

Mais pourriez-vous me dire si alors le fermier a obligation de répondre au tribunal ? S'il ne répond pas que peut alors faire le tribunal pour résoudre le problème ?

Existe-t-il selon vous une autre solution ?

Merci d'avance pour vos réponses et votre temps

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Un bail rural se renouvelle pour neuf ans, sauf cas très particulier. Dans votre cas cela ne pose pas de problème puisque le 31 octobre 2027 marquera la fin d'une période novennale.

[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643[/url]

et sinon de refuser le renouvellement du bail au 1er novembre 2027 pour cause de départ en retraite (le délai de préavis de 18 mois dans ce cas est encore possible).

Attention, seul le locataire peut rompre le bail pour cause de départ à la retraite. Le bailleur ne peut pas invoquer ce motif pour refuser le renouvellement du bail.

Le propriétaire doit invoquer le fait que son locataire est en âge de prendre sa retraite (62 ans ou plus). Si le locataire a dépassé l'âge de la retraite, le bail prend fin à la prochaine échéance. Sinon le bail est renouvelé jusqu'à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge".

Le fermier peut demander le report de l'échéance jusqu'à l'année où il atteindra l'âge de la retraite à taux plein (67 ans).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047453613]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047453613[/url]

Le fait que l'agriculteur prenne sa retraite ou non ne compte pas.

Mais pourriez-vous me dire si alors le fermier a obligation de répondre au tribunal ?

Non, et à ma connaissance la conciliation au tribunal des baux ruraux n'a lieu que comme préalable à une procédure judiciaire.

S'il ne répond pas que peut alors faire le tribunal pour résoudre le problème ?

Rien, votre fermier serait dans son droit de ne pas vouloir trouver d'accord avec vous.

Existe-t-il selon vous une autre solution ?

Vous pouvez tenter une conciliation, mais si le fermier ne veut rien savoir, à part le coller à la porte en ne renouvelant

pas son bail en respectant scrupuleusement les dispositions légales, il n'y a pas d'issue. N'hésitez pas à vous faire conseiller par un notaire pour le non renouvellement du bail, une erreur et vous repartez pour neuf ans.

Par laurent77

Bonjour Isadore,

Merci pour votre réponse.

Je note que le motif n'est pas le départ en retraite mais "l'âge de prendre la retraite". Merci pour cette précision.

Cela me conforte dans l'idée que la solution est de mettre fin au bail tout simplement, dans le respect des dispositions légales : préavis de 18 mois et envoi du congé au locataire par acte de commissaire de justice.

Bonne journée à vous.