



16ème législature

Question N° : 6036	De M. Xavier Batut (Renaissance - Seine-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Agriculture et souveraineté alimentaire		Ministère attributaire > Agriculture et souveraineté alimentaire
Rubrique > agriculture	Tête d'analyse > Âge légal de la retraite et conditions de résiliation des baux ruraux	Analyse > Âge légal de la retraite et conditions de résiliation des baux ruraux.
Question publiée au JO le : 07/03/2023 Réponse publiée au JO le : 09/05/2023 page : 4161		

Texte de la question

M. Xavier Batut appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire sur les conséquences du report de l'âge légal de la retraite sur les conditions de résiliation des baux ruraux. En effet, l'article L 411-64 du code rural et de la pêche maritime permet au bailleur de rompre le bail lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite. Cet âge est variable selon l'année de naissance du locataire. Quand bien même le preneur n'aurait pas assez cotisé pour prendre sa retraite à taux plein, le simple fait pour lui d'avoir atteint cet âge peut mettre en péril son bail. Dès lors que le fermier a atteint cet âge, le bailleur a la possibilité de résilier le bail de 9 ans à l'issue de chaque période triennale de celui-ci moyennant un préavis de 18 mois avant l'échéance. Dans le cadre d'un bail de 18 ans, le propriétaire peut résilier à chaque échéance annuelle suivant l'âge légal de la retraite de son locataire moyennant un préavis de 18 mois. Aussi, dans la perspective du recul de l'âge légal de départ à la retraite, il l'interroge sur les mesures envisagées par le Gouvernement pour qu'un agriculteur qui tient ses terres par bail rural ne soit pas contraint de prendre sa retraite anticipée du fait de la résiliation de son bail avant d'avoir atteint l'âge de départ à taux plein.

Texte de la réponse

L'article L. 411-64 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) porte sur l'exercice du droit de reprise, par le bailleur, du fonds loué en raison de l'âge du preneur. Les dispositions de cet article sont applicables que le propriétaire entende aliéner, ou bien donner à bail à un preneur dont l'âge est inférieur à l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, ou bien encore exploiter en faire-valoir direct. L'application de ces dispositions est conditionnée, pour le bailleur et selon les cas, à une limite d'âge ou de surface reprise. Les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L. 411-58 du CRPM tendent à protéger très directement les preneurs âgés contre l'exercice du droit de reprise, car elles prévoient en leur faveur une possibilité de prorogation de bail. Le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou, en cas de copreneurs, l'un d'entre eux se trouve soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Dans chacun de ces cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre l'âge correspondant. Un même bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le



tribunal paritaire en contestation de congé. Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 du CRPM. Par ailleurs les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L. 411-58 du CRPM ne sont pas applicables aux baux à long terme tels que définis par les articles L. 416-1 et suivants du même code, ces baux ne comprenant pas de congé pour reprise. En régime de bail d'une durée de dix-huit ans au moins, toute reprise triennale par le bailleur est exclue et le preneur dispose d'un droit de renouvellement par période de neuf ans. Quel que soit l'âge légal de la retraite, le fermier dispose donc de la possibilité de se maintenir sur son exploitation jusqu'à une date lui permettant : - soit d'atteindre l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles ; - soit d'atteindre l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Toute modification de l'âge légal de la retraite est sans impact sur ces dispositions.