



## Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

### Tout savoir sur le départ d'un copreneur à bail rural

Source : JURISVIN

Diffusion : VITI

Date de parution : Juin 2021



Un bail rural copreneur est un contrat conclu entre un propriétaire et plusieurs preneurs ayant ou non un lien de famille entre eux. En cas de départ d'un copreneur, des règles sont à suivre pour conserver le bail.

Trois arrêts récents de la troisième chambre civile de la Cour de cassation<sup>1</sup> confirment que les textes du Code rural qui régissent le **départ d'un copreneur à bail rural** doivent être suivis à la lettre. L'oubli d'information du bailleur peut être fatal pour le preneur qui continue d'exploiter !

Les textes sont très clairs :

- le copreneur restant dispose **d'un délai de trois mois à compter de la cessation d'activité de son partenaire** pour demander au propriétaire la poursuite du bail à son seul nom ;
- cette demande doit être faite par **lettre recommandée avec accusé de réception**. La lettre doit mentionner le motif de la demande (à savoir, la cessation d'activité) ainsi que la date de la cessation d'activité de l'autre copreneur. Cette lettre doit impérativement comprendre les dispositions de l'article **L.411-35 alinéa 3 du Code rural**, sous peine de nullité ;
- la possibilité de poursuivre n'est valable que pour les baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure.

**À défaut de suivre ce formalisme, le bailleur pourra refuser au copreneur restant la poursuite du bail**, ou, dans certains cas, son renouvellement.

Le propriétaire peut-il s'opposer à la continuité du bail ?

Le propriétaire peut s'opposer à la continuité du bail mais son pouvoir est limité. S'il s'oppose à la continuité du bail, il doit **saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les deux mois** suivant la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception envoyée par le copreneur restant. Puis le tribunal statue sur sa demande.

Avant la loi d'avenir agricole d'octobre 2014, le propriétaire pouvait refuser le renouvellement du bail au copreneur resté seul. Il devait alors délivrer son congé au locataire au moins dix-huit mois avant la fin du bail.

**Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.**

MOTS CLES : Bail rural, copreneur, fermage, code rural,

THEMES : Tout savoir sur le départ d'un copreneur à bail rural

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

#### QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national  
Philosophie & valeurs  
Publications

#### SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques  
& Fiscalité viticole  
Bibliothèque

#### CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN  
Contactez le groupement  
Presse

#### SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES  
ESPACE MEMBRE