

L'âge du preneur dans le bail à long terme

- Actualités - Statut du fermage et droit rural -

Date de mise en ligne : mardi 27 septembre 2016

Description :

Après le premier renouvellement du bail à long terme, le bailleur peut provoquer l'interruption de la relation locative dès la fin de la période annuelle où le preneur atteint l'âge de la retraite.

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Après le premier renouvellement du bail à long terme, le bailleur peut provoquer l'interruption de la relation locative dès la fin de la période annuelle où le preneur atteint l'âge de la retraite.

Mmes X-Y et Y-Z ont donné à bail à long terme à M. et Mme Y- A diverses parcelles de terre ; la première a délivré aux preneurs un congé fondé sur le fait que ceux-ci avaient atteint l'âge de la retraite ; ces derniers ont contesté le congé et sollicité l'autorisation de céder le bail à leur fille, Mme Sophie Y.

M. et Mme Y ont fait grief à l'arrêt d'appel de rejeter leur demande d'annulation de congé, alors, selon le moyen soutenu par eux, que, 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* » ; qu'en décidant que le bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail à l'expiration de chaque période au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite, pour en déduire qu'était valable le congé délivré le 10 avril 2009 pour le 11 novembre 2010, soit l'année même où les preneurs auraient atteint l'âge de la retraite, la cour d'appel a violé l'art. L. 416-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Mais ayant exactement retenu que l'art. L. 416-1, alinéa 4, du Code rural et de la pêche maritime permet au bailleur de mettre fin au bail dès le terme de la période annuelle durant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, la cour d'appel en a, à bon droit, déduit que M. et Mme Y ayant respectivement atteint cet âge les 8 janvier 2010 et 26 février 2010, le congé qui leur avait été délivré à effet du 1er novembre 2010 était valable.

Post-scriptum :

Référence :

► Cass. Civ. 3e., 8 septembre. 2016, pourvoi n° 15-18.636, rejet