

La retraite du fermier

A l'approche de la retraite, le fermier ne pense pas toujours à faire les démarches obligatoires dans les délais auprès de son propriétaire. S'il le prévient souvent verbalement qu'il cesse son activité, **cela ne suffit pas !** Quant au propriétaire, il a aussi le droit de donner congé lorsque le fermier atteint l'âge de la retraite.

Le fermier résilie son bail

Le preneur peut résilier son bail pour son départ à la retraite à la fin d'une des périodes annuelles de son bail suivant la date à laquelle il aura atteint l'âge de la retraite. Ainsi, si le fermier est né avant le 1^{er} septembre 1961, 62 ans est l'âge auquel il peut prendre sa retraite. En fonction de la date de naissance du fermier, celui-ci pourra prendre sa retraite plus ou moins tôt conformément au tableau suivant :

| Année de naissance | Âge légal de départ en retraite |
|--|---------------------------------|
| Naissance entre le 01/09/1961 et le 31/12/1961 | 62 ans et 3 mois |
| Naissance en 1962 | 62 ans et 6 mois |
| Naissance en 1963 | 62 ans et 9 mois |
| Naissance en 1964 | 63 ans |
| Naissance en 1965 | 63 ans et 3 mois |
| Naissance en 1966 | 63 ans et 6 mois |
| Naissance en 1967 | 63 ans et 9 mois |
| Naissance en 1968 | 64 ans |

Si son bail prend fin un 29 septembre, il pourra le résilier pour le 29 septembre de l'année au court de laquelle il a atteint l'âge légal de la retraite. Cependant, le preneur devra envoyer son congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier 12 mois à l'avance (Article L.411-33 du Code rural).

Par exemple, si le fermier est né en août 1964, il peut prendre sa retraite à 63 ans sous réserve d'avoir accumulé assez de trimestres. Pour un bail dont la date d'anniversaire est le 29 septembre, il devra donc envoyer un congé à son bailleur un an à l'avance, soit avant le 29 septembre 2026 afin de pouvoir partir en retraite et mettre fin au bail en 2027, lorsqu'il aura atteint 63 ans.

A défaut de congé, son bail se poursuivra malgré la liquidation de sa retraite et avec toutes les obligations qui en découlent.

En pratique, l'absence d'information écrite du bailleur par son preneur au moins 12 mois à l'avance peut entraîner une situation de conflit. Dans ce cas, la solution la plus simple sera de résilier le bail à l'amiable par convention écrite signée par l'ensemble des parties.

Son droit de céder son bail

Le fermier pourra également céder son bail à son conjoint (marié ou pacsé) participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants majeurs (enfants ou petits-enfants). Pour cela, il devra en faire la demande au bailleur avant la fin du bail. Il devra obtenir une autorisation écrite du bailleur et, à défaut, obtenir l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Dans ce dernier cas, le juge prendra sa décision en fonction des intérêts du bailleur, des compétences du repreneur et du comportement du preneur initial. Cependant, si le fermier doit en venir à faire sa demande de cession de bail au Tribunal, il faudra qu'il s'y prenne suffisamment tôt car les procédures judiciaires sont longues !

Les droits du bailleur

Le propriétaire pourra, de son côté, en application de l'article L.411-64 du Code rural, soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge légal de la retraite (en fonction de sa date de naissance), soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra l'âge légal de la retraite. Ainsi, dans le 1^{er} cas, si à la fin du bail, le preneur (né avant le 1^{er} septembre 1961) a atteint 62 ans, le propriétaire devra lui donner congé 18 mois avant le renouvellement par acte d'huissier, en n'oubliant pas de mentionner l'article L.411-64 (avant dernier alinéa) du Code rural qui dispose que le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint participant à l'exploitation ou à un de ses descendants majeurs.

Par ailleurs, le fermier a la possibilité de demander au bailleur le report de la date d'effet du congé jusqu'à la fin de l'année culturale où il atteindra l'âge lui permettant d'obtenir sa retraite à taux plein.

Dans un 2^{ème} cas, si par exemple, à la fin du bail en septembre 2024, le fermier a 60 ans, l'âge de sa retraite étant fixé à 63 ans puisqu'il est né en 1964, le bailleur pourra limiter le renouvellement du bail à septembre 2027 (3 ans après le renouvellement du bail), en donnant congé au plus tard 18 mois avant la fin de la période triennale par acte d'huissier).

A l'inverse, une décision de la Cour de Cassation du 5 mai 2010, a annulé un congé qui avait été donné par un bailleur à une société agricole (EARL en l'espèce) au motif de l'âge de la retraite des personnes physiques associées à l'EARL. Ainsi, le juge a précisé que ce congé pour atteinte de l'âge de la retraite ne peut être donné au titulaire du bail rural qui serait une personne morale.

Il en est de même en cas de co-preneur à bail, en effet, le refus de renouvellement pour atteinte de l'âge de la retraite ne vaut que pour le preneur ayant atteint cet âge et non pour les autres co-preneurs plus jeunes qui restent en place.

Mis à jour le 01/09/2023