

## DROIT DE REPRISE D'UN BIEN LOUE

(articles L.411.58 et 59 du Code rural et R.331.1 du Code rural)

Le droit de reprise est un droit du bailleur. Il s'exerce en général pour exploiter personnellement le bien loué mais il existe deux autres motifs (pour construction d'une habitation ou un terrain jouxtant une habitation, ou pour l'exploitation d'une carrière). Il peut en bénéficier directement ou en faire bénéficier son conjoint (marié ou pacsé) ou ses descendants majeurs ou mineurs émancipés sous certaines conditions.

### **Les conditions de reprise pour exploitation personnelle** (article L.411.59 du Code rural)

Pour pouvoir exercer son droit de reprise, le bailleur, son conjoint (marié ou pacsé) ou ses descendants devront respecter certaines conditions prévues à l'article L.411.59 du Code rural.

Le bénéficiaire devra « participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente » et ne pas seulement se limiter à la direction et la surveillance de l'exploitation.

Il devra « occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe ». Par ailleurs, il devra se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant 9 ans à titre individuel au sein d'une société. Enfin, il doit répondre aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle.

### **Date du congé**

Le droit de reprise s'exerce en principe à la date d'expiration du bail. Toutefois, il y a 2 exceptions si des reprises anticipées ont été prévues dans les clauses du bail.

#### ➤ Reprise triennale :

En effet, la reprise peut intervenir à l'expiration de la période triennale si le propriétaire était mineur lorsque le bail a été conclu ou renouvelé, à compter de la majorité ou de l'émancipation du bénéficiaire, (exemple : si le propriétaire mineur était âgé de 15 ans lors de la signature du bail, il pourra reprendre le bail à sa majorité à 18 ans, 3 ans après la signature du bail. Cependant si celui-ci était âgé de 17 ans lors de la signature du bail, il pourra reprendre le bail seulement 3 ans après la signature du bail, c'est-à-dire à 20 ans).

#### ➤ Reprise sexennale :

Enfin, la reprise pourra également avoir lieu à la fin de la 6<sup>ème</sup> année suivant le renouvellement du bail au profit du conjoint (marié ou pacsé) ou d'un à plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés si elle a été expressément prévue dans le bail. Cependant, le tiers acquéreur ne pourra reprendre le bien pour l'exploiter personnellement qu'à la fin du bail initial ou renouvelé.

### **Contestation du fermier**

Toutefois, le preneur ou le copreneur qui est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite a le droit de s'opposer à la reprise jusqu'à ce qu'il ait atteint cet âge sauf dans le cadre du bail à long terme où l'article L.411.58 al 2 et 4 ne s'applique pas (article L.416.8 du Code rural). Il pourra contester le droit de reprise dans les 4 mois du congé qu'il a reçu, soit par LRAR adressée au bailleur, soit en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Si le bailleur souhaite reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il devra de nouveau donner congé au fermier.

## **Forme du congé**

L'acquéreur sous condition suspensive de non-préemption par le fermier peut délivrer congé. Si le preneur renonce à la préemption, le congé est valable. La condition suspensive se trouve en effet réalisée et, par voie de conséquence, l'acquéreur est réputé propriétaire rétroactivement à compter du jour de la vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise (art L.411.49 du Code rural). S'il envisage de reprendre le bien dont il est devenu propriétaire, il doit délivrer personnellement un congé dans le délai légal.

Le bailleur qui a l'intention d'exercer son droit de reprise doit notifier sa décision au preneur par acte d'huissier (L.411.47 al 1). Lorsque la reprise a lieu en fin de bail, le congé doit être notifié au preneur 18 mois au moins avant la date d'expiration du bail. Par contre, lorsque la reprise a lieu en cours de bail, le congé doit être notifié au preneur 2 ans au moins avant le terme de la période triennale ou sexennale.

Le congé doit mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur, en l'occurrence, la volonté d'exercer le droit de reprise pour exploiter le fonds et doit également indiquer l'identité (nom, prénom, âge), le domicile et la profession du ou des bénéficiaire(s) et l'habitation occupée après la reprise.

De plus, le congé doit reproduire les termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.411.54 du Code rural qui précise la possibilité pour le preneur de déférer le congé au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai prévu par l'article R.411.11 du Code rural qui est de 4 mois. La nullité du congé est encourue dès lors que ces mentions ne sont pas indiquées dans la notification du congé.

## **Autres différents motifs de la reprise**

### ➤ Reprise pour construction d'une habitation (article L.411.57 du Code rural)

- Motifs :  
Le bailleur peut reprendre pour lui-même ou un membre de sa famille (jusqu'au 3<sup>e</sup> degré inclus), une surface prévue par arrêté préfectoral (1 ha en Vienne) en vue de la construction d'une maison d'habitation.  
Il peut reprendre également un bâtiment agricole sur une surface maximum égale à celle prévue par arrêté préfectoral, bâtiment dont le changement de destination est autorisé par l'article L.151.11 du Code de l'urbanisme en raison de son intérêt architectural ou patrimonial et seulement si cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur.  
Enfin, il pourra reprendre « un terrain attenant ou jouxtant une maison d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante ».
- Congé :  
Le congé doit être donné au moins 18 mois avant la date de la reprise au fermier, date à laquelle le bailleur doit pouvoir justifier de l'obtention d'un permis de construire ou de déclaration.  
Il ne pourra être exercé qu'une seule fois ou cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs.
- Conditions :  
Le bailleur devra avoir construit la maison d'habitation ou charger la destination agricole du bâtiment repris dans un délai de 2 ans à compter de l'obtention du permis de construire. A défaut, le congé sera caduc et le preneur pourra retrouver la jouissance du fonds.

➤ Reprise pour carrière (article L.411.67 du Code rural)

- Le bailleur exploitant de carrière peut reprendre son bien loué à la fin du bail en vue de les mettre en exploitation pour la bonne marche de son industrie. Il devra cependant s'engager à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise. Il ne pourra reprendre que les parcelles nécessaires à l'exploitation de ses carrières.

***Chambre d'Agriculture de la Vienne***

Mise à jour du 11/08/2023

---

**CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VIENNE – BP 50.001 – 86550 MIGNALOUX BEAUVOIR  
Tél. 05.49.44.74.74**