

## Le bail de 9 ans

### Le droit de reprise du propriétaire

La reprise ne peut-être exercée que pour des motifs précis prévus par la Loi.

#### **a) Reprise pour exploiter le fonds.**

##### ● Personnes pouvant bénéficier de la reprise

- *Le propriétaire lui-même :*  
Cependant, il ne doit pas avoir atteint l'âge de la retraite à la date de la reprise.
- *Le conjoint du propriétaire :*  
S'il remplit les conditions d'âge, de compétence, d'exploitation personnelle et d'habitation, de respect du contrôle des structures (voir paragraphes sur conditions exigées)
- *Les descendants du propriétaire :*  
Il s'agit des enfants ou des petits-enfants légitimes, naturels ou adoptifs du propriétaire.
- *Bénéficiaire retraité :*  
Pour constituer une exploitation de subsistance (7 ha au maximum dans la Nièvre).

##### ● Conditions exigées pour pouvoir exercer le droit de reprise

- *Respect du contrôle des structures;*
- *Conditions de diplôme ou d'expérience professionnelle;*
- *Exploitation personnelle du bien repris pendant au moins 9 ans, la possession des capitaux nécessaires, l'habitation sur place ou à proximité.*

##### ● La reprise partielle

Le propriétaire peut exercer son droit de reprise sur une partie seulement au même titre et dans les mêmes conditions que le reprise de la totalité des biens loués.

Cependant, la reprise ne doit pas porter atteinte à l'équilibre économique de l'exploitation du fermier.

##### ● Date de la reprise

En principe, la reprise s'exerce à l'expiration du bail. Cependant, la reprise peut parfois intervenir en cours de bail (il s'agit alors d'une reprise anticipée) ou bien elle peut-être différée.

- *Reprise anticipée*
  - Clause de reprise triennale :  
elle ne peut profiter qu'à un propriétaire qui était mineur lorsque le bail a été

conclu ou renouvelé.

- Clause de reprise sexennale :  
Le propriétaire peut, reprendre le bien loué à la fin de la sixième année suivant le renouvellement au profit du conjoint ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs.

Attention :

- la clause de reprise sexennale ne joue que pour les baux renouvelés;
- elle ne fonctionne pas en faveur du propriétaire;
- elle ne peut s'exercer que si elle a été expressément stipulée dans le bail.

➤ *Reprise différée*

Le fermier 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.

Le fermier ayant à bail à long terme ne bénéficie pas de cette mesure.

● Le congé

➤ *Principe*

Le congé est donné par le propriétaire au fermier par acte d'huissier.

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.

Lorsque la reprise a lieu en cours de bail, le congé doit être notifié au fermier **2 ans** au moins avant le terme de la période triennale ou sexennale.

Le congé est soumis à un formalisme bien précis, certaines mentions sont obligatoires.

Le fermier qui souhaite rester dans les lieux, peut contester le congé. Il doit alors déférer le congé au tribunal dans le délai de **4 mois** à dater de sa réception.

**b) Cas spéciaux de reprise**

- *Reprise pour exploiter une carrière;*
- *Reprise pour construire une maison d'habitation ou adjoindre des dépendances à une maison.*