



**HAL**  
open science

## La cession du bail rural transfigurée par la réforme du droit des contrats

Hubert Bosse-Platière, Benoît Grimonprez

### ► To cite this version:

Hubert Bosse-Platière, Benoît Grimonprez. La cession du bail rural transfigurée par la réforme du droit des contrats . La semaine juridique. Notariale et immobilière, 2016, n° 41 (1295). hal-01550576

**HAL Id: hal-01550576**

**<https://hal.science/hal-01550576v1>**

Submitted on 27 Jul 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# La cession du bail rural transfigurée par la réforme du droit des contrats

Hubert Bosse-Platière et Benoît Grimonprez

Professeurs à l'Université de Bourgogne

*La cession du bail rural est touchée de plein fouet par l'ordonnance de réforme du droit des obligations qui consacre, en son sein, la cession de contrat. Un nouveau régime s'ensuit qui modifie en profondeur les conditions des transferts de baux ruraux, et peaufine leurs conséquences, avec de multiples possibilités d'aménagements contractuels.*

**1. Cession de contrat pour tous.** Alors que la cession du bail rural défraie depuis longtemps la chronique, l'existence même de la cession de contrat continuait de faire débat en droit commun. Le paradoxe disparaît grâce à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 qui, pour la première fois, introduit cette figure dans le Code civil. La cession de contrat y est définie par le nouvel article 1216 comme le transfert de la « qualité de partie au contrat ». Dans la lignée d'une théorie dite « moniste »<sup>1</sup>, la cession de contrat n'est pas vue comme l'adjonction d'une cession de créance et d'une cession de dette, mais comme une opération autonome réalisant le transfert, au-delà des obligations, d'une position contractuelle. Le mécanisme concerne l'ensemble des contrats, du moment qu'aucune clause ou disposition légale ne vient interdire le changement d'une partie contractante.

**2. Cessibilité résiduelle du bail rural.** Le bail rural soumis au statut du fermage voit en principe sa cession prohibée (C. rur., art. L. 411-35)<sup>2</sup>. L'instrument est en effet empreint d'un fort *intuitus personae*, le propriétaire ne concédant la jouissance de ses terres qu'en considération de la personne du locataire. Le principe est cependant atténué par le tropisme familial du droit de l'exploitation agricole. Raison pour laquelle le preneur est exceptionnellement autorisé à transmettre son bail à un membre de sa famille : partenaire participant aux travaux ou descendant (C. rur., art. L. 411-35). L'encouragement de l'exploitation en société fait aussi que le transfert du bail, *via* son apport, est dorénavant admis au bénéfice des groupements de propriétaires ou d'exploitants (C. rur., art. L. 411-38). Dans les deux hypothèses, la cession ne peut jamais intervenir que gratuitement, le bail rural étant privé par la loi de toute valeur patrimoniale (C. rur., art. L. 411-74).

**3. Trafic d'influence.** Le régime de la cession des baux ruraux, esquissé par le statut du fermage, reste largement tributaire du droit commun. Faut-il rappeler qu'à défaut de règles spéciales, ont vocation à s'appliquer les dispositions du Code civil<sup>3</sup> ? Autrefois erratique, le régime civiliste faisait planer un certain nombre d'incertitudes sur les transmissions d'exploitations en faire valoir indirect. A cet égard, l'élaboration d'un droit de la cession de contrat marque un réel progrès, de nature à sécuriser la circulation des baux<sup>4</sup>. Reste qu'en édictant de nouvelles règles, l'ordonnance du 10 février 2016 augure aussi de notables changements qui doivent être transposés à la matière agricole. L'ampleur de l'impact sera

---

<sup>1</sup> L. Aynès, La cession de contrat, *Economica*, 1983.

<sup>2</sup> Réserve faite du bail cessible hors du cadre familial : C. rur., art. L. 418-1 et s.

<sup>3</sup> V. le supplément d'âme donné à l'adage *specialia generalibus derogant* par l'ordonnance : C. civ., art. 1105, al. 3 : « Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières ».

<sup>4</sup> A noter que les opérations suivantes, n'entraînant aucune cession de position contractuelle, ne seront pas impactées par ces nouvelles dispositions : l'association au bail d'un membre de la famille (C. rur., art. L. 411-35) ; la mise à disposition du bien loué à une société (C. rur., art. L. 411-37) ; l'échange en jouissance (C. rur., art. L. 411-39).

mesurée en passant au crible, d'une part, les conditions de la cession du bail rural (I), et d'autre part, ses effets (II).

## I. Conditionnalité de la cession du bail rural

4. La cession de contrat obéit dorénavant à des conditions de validité précises. La première, consistant dans l'accord de la partie cédée, recoupe une exigence déjà présente dans le Code rural (A). La seconde instaure un formalisme supplémentaire : la constatation de la cession par écrit (B).

### A. Du vieux : l'agrément du bailleur

5. **Principe de l'accord du cédé.** Conformément à la jurisprudence passée<sup>5</sup>, la cession de position contractuelle suppose l'accord du cocontractant cédé, soit dans notre cas celui du bailleur. Le droit commun répète ici ce qu'énonce déjà le statut du fermage : la transmission du bail par le preneur à l'un de ses proches n'est possible qu'avec l'agrément préalable du bailleur (C. rur., art. L. 411-35). Le terme d'agrément semble même plus fort que celui d'accord retenu par le Code civil, laissant entendre que le bailleur choisit le candidat à la reprise du bail au regard de ses qualités personnelles<sup>6</sup>. Cette perception est exagérée, dans la mesure où c'est, plus exactement, le fermier qui élit son successeur parmi les profils de cessionnaires arrêtés par la loi<sup>7</sup>. Et sauf lorsqu'il s'agit d'apporter le droit au bail à une société<sup>8</sup>, le tribunal paritaire des baux ruraux peut imposer la cession au bailleur. D'un point de vue technique donc, l'agrément préalable du bailleur ne se différencie guère de l'accord à la cession<sup>9</sup>.

Alors que le Code civil l'autoriserait, l'introduction d'une clause d'incessibilité ne saurait prospérer dans le bail rural de droit commun. Le régime d'ordre public de la cession s'y oppose. Il n'y a que dans les baux à long terme qu'une telle stipulation est admise pour empêcher le fermier de transmettre le bail à sa descendance (C. rur., art. L. 416-2, al. 4)<sup>10</sup>.

6. **Forme de l'autorisation.** La loi ne précise pas la forme selon laquelle l'autorisation du cédé doit être donnée. Elle peut être aussi bien expresse que tacite. La jurisprudence en matière de cession du bail rural est au diapason. Les juges tiennent compte des circonstances et du comportement du propriétaire, même postérieur à la cession, pour déceler l'existence d'une autorisation tacite<sup>11</sup>. Cela dit, pour être probants, les faits doivent exprimer une manifestation « claire et non équivoque » de l'agrément du bailleur<sup>12</sup>. La condition suppose une attitude active du bailleur quant à la reconnaissance du cessionnaire comme son nouveau fermier (échanges de courriers...). Le seul fait qu'il encaisse, sans protestation, plusieurs

---

<sup>5</sup> Cass. com., 6 mai 1997, n° 95-10.252 : Bull. civ. IV, n° 118.

<sup>6</sup> V. L. Aynès, La cession de contrat, Dr. et Patr. Juill.-août 2016, p. 66 : distinguant l'accord à la cession de l'agrément proprement dit.

<sup>7</sup> D'où l'idée que le bail rural est surtout marqué par un *intuitus familiae* en vertu duquel il peut circuler dans l'enceinte de la famille du preneur.

<sup>8</sup> C. rur., art. L. 411-38.

<sup>9</sup> Preuve est qu'il peut être donné par avance, à un moment où les qualités du futur cessionnaire ne sont pas encore connues, v. infra, n° 7.

<sup>10</sup> La stipulation est cependant peu pratiquée car fait perdre les avantages fiscaux en matière d'ISF qui accompagnent le bail à long terme : CGI, art. 885 H, al. 3.

<sup>11</sup> Cass. soc., 24 mars 1958 : Bull. civ. 1958, IV, n° 441 ; Cass. soc., 26 janv. 1967 : Bull. civ. 1967, IV, n° 84. Cass. 3e civ., 20 mars 1996 : Bull. civ. 1996, III, n° 76.

<sup>12</sup> Cass. 3e civ., 5 mars 1997 : JCP N 1998, p. 208, obs. J.-P. Moreau ; Cass. 3e civ., 16 janv. 2002 : Bull. civ. 2002, III, n° 7 ; RD rur. 2002, p. 63, obs. B. Grimonprez.

échéances de fermages de la part du cessionnaire n'est pas jugé suffisamment éloquent<sup>13</sup> ; ce qui est logique quand on sait qu'un tiers peut payer la dette d'autrui (C. civ., art. 1342-1).

**7. Agrément anticipé ?** L'accord du cédé, selon l'article 1216 du Code civil, peut avoir été donné à l'avance, par rapport au moment où la cession intervient. Le texte cite l'hypothèse de la clause introduite directement dans le contrat en vue de le rendre cessible. Mais on pourrait aussi imaginer que l'autorisation soit délivrée, à part, dans un acte distinct. L'agrément à la cession du bail rural peut pareillement résulter d'une clause du bail, en dépit du fait qu'au jour de sa conclusion l'identité du cessionnaire n'est pas connue<sup>14</sup>. Il est alors possible d'assortir cette cessibilité de conditions particulières (qualité des personnes, compétences...), en veillant cela dit à ne pas trop restreindre les droits du fermier (C. rur., art. L. 415-12). Notons qu'en cas d'autorisation anticipée, des formalités s'imposeront vis-à-vis du bailleur pour l'avertir que le titre change de mains.

**8. Portée de l'autorisation.** L'accord du cédé formulé par l'article 1216 du Code civil fait s'interroger la doctrine : donne-t-il naissance à un nouveau contrat entre le cessionnaire et le cédé ? Rend-il le cédé partie au contrat de cession, lequel deviendrait tripartite ? Le juge peut-il contrôler et passer outre le veto opposé par le cédé au changement de contractant ? Des principes nets semblent pouvoir être posés. L'opération se contente de transférer la qualité de partie au contrat, donc sans modifier ses caractéristiques objectives (durée, obligations...) : c'est bien le même contrat qui perdure, mais avec une partie différente, ainsi que l'atteste le maintien des sûretés et la règle de l'opposabilité des exceptions<sup>15</sup>. L'accord du cédé ne sert en l'occurrence qu'à autoriser la permutation de contractants<sup>16</sup>, le laissant étranger au contrat de cession conclu entre le cédant et le cessionnaire. Quant au contrôle de la décision du cédé, des auteurs le tiennent pour possible<sup>17</sup>. La question ne se pose pas pour le bail rural soumis au statut du fermage, vu que l'article L. 411-35 du Code rural prévoit expressément la possibilité pour le cédant de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux afin qu'il ordonne la cession<sup>18</sup>.

**9. Sort des cessions non autorisées.** Qu'advient-il si le fermier cède, sans tambour ni trompette, le titre de jouissance à un tiers ? Le droit commun reste muet : la cession est-elle nulle ou simplement inopposable au cédé ? Le droit rural est à cet égard plus franc. La cession irrégulière du bail, parce qu'elle contrevient à l'ordre public, est réputée nulle par la jurisprudence, de nullité absolue<sup>19</sup>. De surcroît, la loi en fait un motif de résiliation automatique du contrat de bail (C. rur., art. L. 411-31, II).

## B. Du neuf : l'écriture du contrat de cession

**10. Un contrat solennel.** Dorénavant la « cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité » (C. civ., art. 1216, al. 3). Pour des raisons assez mystérieuses, le législateur a voulu faire de la cession de contrat et de la cession de créance des actes solennels. Le contrat de cession, qui intervient entre le cédant et le cessionnaire, doit être établi par écrit<sup>20</sup>. La

<sup>13</sup> Cass. 3e civ., 16 janv. 2002, préc. ; Cass. 3e civ., 30 sept. 2014, n° 13-20.419 : RD rur. 2015, comm. 3, note S. Crevel.

<sup>14</sup> Cass. 3e civ., 9 oct. 1969 : Bull. civ. III, n° 632 ; Cass. 3e civ., 1er juin 1976 : Bull. Civ. III, n° 241.

<sup>15</sup> Sur ces points, voir infra, n° 16.

<sup>16</sup> L. Aynès, art. préc., p. 66 ; P. Stoffel-Munck, L'imprévision et la réforme des effets du contrat, RDC 2016, hors-série, p. 37.

<sup>17</sup> L. Aynès, art. préc., p. 66.

<sup>18</sup> Possibilité inexistante en présence d'un apport en société (C. rur., art. L. 411-38).

<sup>19</sup> Cass. ch. Réunies, 7 mars 1960 : JCP G 1960, II, 11560, note P. Ourliac et M. De Juglart, D. 1960, p. 349, note R. Savatier.

<sup>20</sup> Ce qui ne signifie pas que l'accord du cédé prenne lui-même la forme écrite.

transmission du bail rural est à l'évidence concernée par ce nouveau formalisme : fermiers sortant et entrant doivent coucher sur le papier leurs dernières volontés. La condition ne paraît pas pouvoir être contournée. Outre que les parties peuvent difficilement l'écarter par une clause (dans leur accord nul ?), la notification du contrat de cession lui-même est parfois exigée pour le rendre opposable à la partie cédée<sup>21</sup>.

**11. Irrespect du formalisme.** Selon l'article 1172 du Code civil, l'inobservation des formes déterminées par la loi pour les contrats solennels rend l'acte nul, « sauf sa possible régularisation ». La régularisation consiste à sauver un contrat initialement nul en lui apportant l'élément manquant<sup>22</sup>. Ainsi les parties peuvent toujours, afin d'éloigner le spectre de l'action en nullité, réaliser la formalité postérieurement à la cession du contrat, simplement en consignnant leur accord par écrit. Cette mesure semble bien exclure la confirmation de l'acte, c'est-à-dire la possibilité de renoncer à l'action en nullité (C. civ., art. 1181)<sup>23</sup>. C'est un indice que la nullité dont s'agit revêt un caractère absolu et que toute personne qui y a intérêt peut la réclamer au juge (C. civ., art. 1180). En théorie donc, le bailleur conserverait le droit d'agir en nullité de la cession pourtant dûment autorisée (par lui-même ou le tribunal) au motif qu'elle n'a pas été écrite. Les espoirs des bailleurs risquent cependant d'être vite « douchés », dès lors qu'il suffira en pratique aux cédant et cessionnaire de formaliser *in extremis* la cession pour la sauver de l'annulation.

**12. Bon an mal an.** Pas toujours usité en matière agricole, le nouveau formalisme de la cession de bail devra être observé pour tous les baux, même en cours, dont la cession a lieu à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016<sup>24</sup>. La règle est à double tranchant. Au nombre des inconvénients, figure l'anéantissement possible des cessions informelles ; risque qui, à notre avis, n'existe que si c'est l'une des parties à la cession qui cherche à faire capoter l'opération (la régularisation pouvant parer aux attaques des tiers). Au nombre des avantages, le formalisme permettra peut-être de sécuriser certaines situations litigieuses. La preuve sera ainsi facilitée de l'existence de la cession du bail et de sa date<sup>25</sup>. La part pourra plus facilement être faite entre la véritable cession de bail et les cas de sous-location, de délégation, d'entraide familiale, voire de travail à façon. Le preneur pourrait même se servir du défaut d'*instrumentum* pour démentir les allégations du bailleur quant à une prétendue cession de bail occulte<sup>26</sup>.

## II. Effectivité de la cession du bail rural

**13. Mutation de personnes.** La cession d'un contrat entraîne, pour l'avenir, la substitution d'un contractant à un autre. Trois personnes étant impliquées, les effets de la cession doivent être envisagés à l'égard de chacun d'elles. Entre les parties au contrat de cession de bail, l'opération équivaut, par certains aspects, à une vente : l'effet translatif en est instantané (C. civ., art. 1196), et ne joue que pour le futur. La cession du bail ne devient cependant effective qu'à partir du moment où le bailleur se trouve lié à celui qui doit poursuivre la jouissance. Question jusque-là épineuse, l'opposabilité au bailleur du changement de locataire trouve,

---

<sup>21</sup> V. infra, n° 15.

<sup>22</sup> F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 7<sup>ème</sup> éd., 1999, n° 373.

<sup>23</sup> N. Dissaux et C. Jamin, Réforme du droit des contrats, commentaire des articles 1100 à 1386-1 du Code civil, Dalloz, 2016, p. 74.

<sup>24</sup> Le contrat de cession est en effet un acte nouveau, distinct du bail transmis.

<sup>25</sup> Sur les difficultés entourant la preuve de la cession du bail : J.-P. Moreau, J.-Cl. Baux ruraux, Fasc. 320, n° 59.

<sup>26</sup> Idem face aux revendications d'un soi-disant cessionnaire : v. par ex. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2013, n° 12-24.616.

avec la réforme, matière à simplification (A). Davantage de subtilité ressort en revanche des dispositions sur l'étendue des effets de la transmission (B).

### **A. L'opposabilité au bailleur : plus simple**

**14. Ancien droit.** Changement de taille, les formalités d'opposabilité de la cession du contrat au bailleur sont considérablement allégées. La Cour de cassation en effet n'en démordait pas : l'ancien article 1690 du Code civil relatif au transport des créances était, selon elle, applicable à la cession de contrat, en ce compris celle du bail rural. La rigueur de la solution imposait par conséquent de recourir à la signification par exploit d'huissier ou de faire accepter la cession au cédé dans un acte authentique. Comble de l'histoire, la troisième chambre avait maintenu l'exigence dans le cas où, la cession du bail rural ayant été autorisée en justice, le jugement avait été notifié au bailleur<sup>27</sup>.

Lourd et coûteux, le formalisme était d'un autre temps. Le raisonnement des magistrats procédait aussi d'un parti pris erroné : l'identification de la cession de contrat à la cession de créance. Une différence les sépare pourtant nettement ; c'est qu'en présence d'une cession de contrat, le cédé ne reste pas totalement spectateur, vu qu'il doit donner son accord au changement de contractant. Aussi le législateur a-t-il bien fait d'abandonner l'ancien formalisme pour le remplacer par des règles d'opposabilité plus légères.

**15. Soutenable légèreté de la lettre.** L'article 1216 du Code civil ne prévoit de formalité à accomplir vis-à-vis du cédé que s'il a autorisé la cession par avance. Fort logiquement dans cette hypothèse, il convient de l'avertir du changement de partenaire contractuel. L'opposabilité de l'opération suppose alors que le contrat de cession lui ait été notifié ou qu'il en prenne acte<sup>28</sup>. Les formes ne sont pas ici sacramentelles : l'information du bailleur peut passer par une lettre recommandée avec avis de réception, tandis que sa reconnaissance de l'opération peut émaner de n'importe quel document sous seing privé.

Par une interprétation *a contrario* de l'article 1216, on déduit qu'aucune formalité n'est à accomplir lorsque le cédé autorise le transfert au moment où il doit se produire. Il suffit par conséquent que le bailleur donne son agrément dans l'acte de cession pour que l'opération lui soit opposable. Chaque fois en revanche que l'agrément intervient un temps soit peu avant la mutation, il convient de toujours notifier le contrat une fois celui-ci signé par le cessionnaire<sup>29</sup>. Il en va, selon nous, de même lorsque la transmission du bail est autorisée en justice au terme d'un long procès. La notification du jugement ne paraît pas, là non plus, répondre aux exigences du Code civil, lequel requiert de notifier l'acte de cession lui-même.

### **B. L'étendue des effets : plus subtil**

**16. Ménage à trois.** Comme n'importe quelle cession de contrat, celle du bail rural entraîne une permutation de contractants : un nouveau fermier prend la place de l'ancien au sein du même rapport locatif. Mais les ex-contractants rompent-ils définitivement toute relation ? Et dans quelle mesure les rapports des nouveaux partenaires sont-ils affectés par la situation contractuelle antérieure ? Le Code rural n'aborde pas ces sujets qui fâchent, les laissant sous

---

<sup>27</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 avr. 2014, n° 13-10.945 : RD rur. 2014, comm. 144, obs. S. Crevel.

<sup>28</sup> C. civ., art. 1173 : « Les formes exigées aux fins de preuve ou d'opposabilité sont sans effet sur la validité des contrats ». La rédaction du contrat de cession est, en l'occurrence, également une condition de validité de celle-ci.

<sup>29</sup> Ou alors, le bailleur doit formellement prendre acte de la cession ayant eu lieu.

l'empire du Code civil. L'ordonnance du 10 février 2016 traite de deux types de rapports : celui du cédé avec le cédant ; et celui du cédé avec le cessionnaire.

### 1°) Rapports du bailleur avec le fermier cédant

**17. Fuis-moi je te suis.** Celui qui cède régulièrement son bail perd la qualité de locataire. Il n'a plus droit d'exiger de jouir de l'immeuble, et ne peut plus exercer la moindre prérogative contractuelle (droit au renouvellement, de résiliation, réclamation de l'indemnité pour améliorations...). Cesse-t-il pour autant d'être débiteur envers le bailleur des obligations qui naissent postérieurement à la cession du bail ? La logique translatrice de l'opération voudrait que le cédant sorte définitivement du jeu contractuel, d'autant que le bailleur agrée son successeur. La jurisprudence n'a toutefois jamais adopté cette solution<sup>30</sup>. Le nouvel article 1216-1 du Code civil fait lui aussi dans la nuance : « si le cédé y a expressément consenti, la cession de contrat libère le cédant pour l'avenir. A défaut, et sauf clause contraire, le cédant est tenu solidairement à l'exécution du contrat ». Les effets de la cession de contrat sont par conséquent à géométrie variable.

**18. Cession de bail parfaite.** Le locataire cédant n'est complètement libéré vis-à-vis du bailleur que si ce dernier y consent expressément. Il s'agit d'un acte de volonté spécial, distinct de l'agrément préalable à la cession. Ainsi la seule autorisation donnée par le bailleur à la transmission du bail ne suffit-elle pas à éteindre les obligations locatives du fermier sortant. L'article 1216-1 n'évoque qu'une libération du cédant pour l'avenir, et non pour le passé. On peut toutefois imaginer que le cessionnaire s'engage à reprendre les dettes déjà nées sur la tête du cédant (arriérés de fermage par exemple) avec l'assentiment d'un bailleur qui donne *quitus* à ce dernier.

D'un point de vue formel, la libération du locataire cédant par le bailleur doit être expresse, règle qu'on retrouve en matière de cession de dette<sup>31</sup>. Pouvant figurer dans l'agrément à la cession, la délivrance du cédant peut également être prévue par une clause du bail. En dépit du danger qu'elle peut représenter pour le bailleur, rien ne semble l'interdire. Elle devrait cela dit nettement se distinguer de la clause de cessibilité, pour éviter toute équivoque. Les parties que cela intéresserait peuvent évidemment subordonner l'efficacité de la clause à la connaissance du nouvel exploitant et à la fourniture de garanties.

**19. Cession de bail imparfaite.** En l'absence de consentement exprès du bailleur cédé, le fermier qui transmet son bail reste solidairement tenu à l'exécution du contrat, aux côtés de son successeur donc. Le cédant, bien qu'il perde son titre locatif, reste passivement obligé comme un débiteur de premier rang pouvant être poursuivi par le bailleur à la moindre incartade du cessionnaire. La règle du Code civil paraît toutefois trop grossière, spécialement dans l'hypothèse d'une cession d'un bail. Car comment le locataire, qui n'a plus le droit de jouir du bien<sup>32</sup>, pourrait-il être tenu de toutes les obligations inhérentes à son ancienne position ? Comment, une fois parti des lieux, répondrait-il de la bonne exploitation du fonds loué ? Si la solidarité a un sens pour les obligations monétaires, elle semble incompatible avec le transfert même des obligations contractuelles de faire sur la tête du cessionnaire.

**20. « Sauf clause contraire ».** L'article 1216-1 du Code civil permet aux parties de conventionnellement écarter l'application de la solidarité passive. Ainsi le bailleur, d'un commun accord avec le cédant, peut vouloir modifier l'obligation de ce dernier en décidant,

---

<sup>30</sup> Considérant que le cédant reste, sauf convention contraire, garant de la bonne exécution du bail : Cass. soc., 14 mars 1952 : JCP G 1953, II, 7528, note P. Ourliac et M. de Juglart ; Cass. 3e civ., 5 juin 2002 : RTD civ. 2002, p. 830, obs. P.-Y. Gautier.

<sup>31</sup> C. civ., art. 1327-2 : « Si le créancier y consent expressément, le débiteur originaire est libéré pour l'avenir ».

<sup>32</sup> Sous peine d'engager sa garantie d'éviction.

par exemple, qu'elle ne sera pas solidaire, mais simple, ou encore qu'il sera tenu en qualité de caution avec le régime correspondant. Pareille stipulation peut prendre place dans le bail initial, ou dans une convention annexe intervenant au moment de la cession.

Il importe de préciser que l'obligation (de garantie) du cédant ne court que jusqu'au terme du bail en cours, et ne s'étend pas au bail renouvelé. Le bail pour lequel le cédant reste attaché expire en effet lors de son renouvellement, moment auquel naît un nouveau contrat (C. civ., art. 1214, al. 2).

**21. Sort des sûretés.** La portée de la cession a une incidence directe sur le devenir des sûretés (cautionnement, nantissement) qui peuvent accompagner le bail rural. Selon l'article 1216-3 du Code civil, les garanties subsistent pour les dettes postérieures à la cession lorsque le locataire cédant n'est pas libéré par le bailleur. Au contraire, si la cession est parfaite, les sûretés ne peuvent survivre au changement de locataire que si les tiers garants consentent à en faire profiter le cessionnaire<sup>33</sup>.

## 2°) Rapports du bailleur avec le fermier cessionnaire

**22. Cession à droits constants.** Le titre locatif cédé demeure objectivement intact. Il s'agit du même contrat qui se poursuit, avec seulement une partie différente. Toutes les qualités, mais aussi tous les défauts, du contrat de bail perdurent après sa transmission. Le Code civil en tire une règle technique connue sous le nom d'opposabilité des exceptions. Il s'agit du droit pour une partie de refuser de s'exécuter en raison de motifs dont l'origine est antérieure au changement de contractant. L'article 1216-2 du Code civil opère une distinction entre, d'une part, les exceptions pouvant être opposées par le cessionnaire au cédé, et d'autre part, celles que, à l'inverse, le cédé peut faire valoir à l'encontre du cessionnaire.

**23. Exceptions opposables par le cessionnaire.** Le bailleur cédé, dont la position contractuelle n'est pas modifiée par le transfert, ne peut avoir contre le cessionnaire plus de droits qu'il n'en avait contre le cédant. Le régime de la cession de contrat s'aligne ici sur les principes énoncés en matière de cessions de créance et de dette. Ainsi le cessionnaire est en droit d'opposer au cédé les exceptions qui sont inhérentes à la dette, dont l'article 1216-2 donne des exemples non limitatifs : la nullité, l'exception d'inexécution, la résolution, la compensation des dettes connexes. A titre d'illustration, le nouveau preneur peut se prévaloir d'un manquement du bailleur, antérieur à la reprise du bail, qui est de nature à paralyser le contrat (non remplacement des plantations par exemple). En revanche, toujours selon l'article 1216-2, les exceptions qui étaient personnelles au cédant (situation d'incapacité physique par exemple) ne peuvent être invoquées par le cessionnaire<sup>34</sup>.

**24. Exceptions opposables par le cédé.** Enfin, le bailleur cédé peut se prévaloir à l'encontre du nouveau fermier de toutes les exceptions – sans distinction – qu'il aurait pu opposer au précédent exploitant. Le cédant n'ayant pu transférer plus de droits qu'il n'en détenait, il est logique que le cessionnaire ne puisse se trouver dans une situation meilleure que celle de son auteur.

**25. Conclusion.** A l'aune du nouveau droit civil, le régime de la cession de bail rural semble mieux dessiné. La réforme met aussi l'accent sur la grande liberté dont disposent les parties

---

<sup>33</sup> La libération du cédant pour l'avenir ne libère pas ses codébiteurs (ex. société profitant d'une mise à disposition), lesquels restent tenus mais déduction faite de sa part dans la dette (C. civ., art. 1216-3, al. 2).

<sup>34</sup> Bien que la nullité soit citée parmi les exceptions inhérentes à la dette, on peut penser que les causes de nullité relative, comme les vices du consentement (dol, violence), ont plutôt leur place dans les exceptions personnelles au cédant.

pour aménager les modalités de la transmission du contrat. Cette marge de manœuvre contractuelle est assez rare en matière de statut du fermage pour ne pas être soulignée.