|  |
| --- |
| **Cession de** **bail à un proche du preneur (non privilégiée)** |

1. **En bref**

La cession de bail est un contrat par lequel le preneur (le locataire) du bail (cédant) cède tout ou partie de son bail à une personne tierce (cessionnaire). Cette opération doit normalement faire l’objet d’un accord écrit et préalable du bailleur sauf lorsque la **totalité** du bail est cédée à un **proche**[[1]](#footnote-1) du preneur.

Cette cession à un proche peut être soit « privilégiée », soit « non privilégiée ». Les conditions et les effets de l’une ou de l’autre de ces deux cessions diffèrent.

La cession **non privilégiée** est examinée ici.

En cas de cession non privilégiée, le bail est transmis par le cédant au cessionnaire, ce dernier devient le nouveau locataire du bailleur.

Le cédant demeure solidairement responsable avec le cessionnaire de toutes les obligations du bail. En cas de non-respect des obligations du bail (ex : non-paiement de fermage), le bailleur peut à son choix se retourner contre le cédant et / ou le cessionnaire.

La cession ne prolonge pas le bail. Celui-ci continue donc en principe jusqu’à la fin prévue dans le contrat de base.

**Base légale :** article 34 de la Loi sur le bail à ferme, modifiée par le décret du 2 mai 2019.

1. **Checklist des conditions à respecter lors d’une cession de bail à un proche du preneur (non privilégiée)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Conditions** | **Cochez** |
| 1. **Type de bail** | |
| Sauf en période de tacite reconduction, la cession non privilégiée est possible dans le cadre des baux classiques, de longue durée, de carrière et de courte durée. |  |
| 1. **Qualité du cessionnaire** | |
| Il fait partie des descendants ou enfants adoptifs du preneur ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal[[2]](#footnote-2) ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. |  |
| 1. **Superficie concernée par la cession** | |
| La cession non privilégiée porte sur la **totalité du bail.** Le cédant ne pourrait par exemple pas céder la moitié du bail à son enfant et garder l’autre partie ou encore céder la moitié du bail à chacun de ses enfants. Il pourrait par contre céder la totalité du bail à ses deux enfants qui deviennent alors co-preneurs. |  |
| 1. **Notification** | |
| Le preneur doit notifier cette cession au bailleur dans les 3 mois de sa mise en œuvre (annexe 1). |  |

**Annexe 1 : modèle de notification d’une cession de bail**

Nom - Prénom du(des) preneur(s)

Adresse

Code postal

Ville

Nom - Prénom du(des) bailleur(s) ou de son (leur) représentant

Adresse

Code postal + Ville

Téléphone

Adresse e-mail

Fait à ………………….., le ..…./ ..…./…………

**Modalité d’envoi :**

**- Courriel daté et signé/recommandé postal/envoi par une société privée contre accusé de**

**réception/dépôt de l’acte contre récépissé/exploit d’huissier**

**- Un envoi à adresser séparément à chaque bailleur (même lorsqu’ils sont mariés)**

**Objet : notification d’une cession de bail**

Chère Madame, cher Monsieur,

Je fais référence à ***notre contrat de bail à ferme écrit signé en date du …………………... /contrat de bail à ferme verbal\****, ayant pris cours le ……………………….. pour les biens sis à …………………………………………………………………………………………………………………………………….............................................................................................................................................................................................

***\* (biffer la mention inutile)***

En application de l’article 34 de la loi sur le bail à ferme, je vous informe **avoir cédé la totalité dudit bail en faveur de** ………………………………………………………………………. (nom et prénom), mon/ma/le/la ………………………………………………………………………………………………………… (lien de parenté), domicilié(e) à …………………………………………………………………………………………….., ci-après dénommé « le cessionnaire » dont voici les coordonnées téléphoniques ainsi que l’adresse mail : …………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Cette cession a eu lieu le …./…./…..

Voudriez-nous faire part de vos disponibilités afin de signer un écrit constatant les modifications apportées au bail par cette cession ?

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l’expression de mes salutations distinguées.

Signature du cédant Signature du cessionnaire

1. Il s’agit d’un descendant ou enfants adoptifs du preneur ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. [↑](#footnote-ref-1)
2. Sont considérés comme cohabitants légaux les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 du Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la conclusion du contrat de cession. [↑](#footnote-ref-2)