

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 juillet 2014

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1213

présenté par

Mme Dubié, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, M. Falorni, M. Giacobbi, M. Giraud,
Mme Hobert, M. Krabal, M. Jérôme Lambert, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-
André, M. Schwartzberg et M. Tourret

ARTICLE 4

Après l'alinéa 15, insérer les trois alinéas suivants :

« II *bis*. – B. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 411-35, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom. Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant le tribunal paritaire, qui statue alors sur la demande. Les dispositions du présent alinéa sont applicables aux baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du copreneur est due à un cas de force majeure. ».

« II *bis*. – C. – Les dispositions du II *bis* B sont applicables aux baux en cours. Si l'un des co-preneurs a cessé de participer à l'exploitation avant la date de publication de la présente loi, le délai de trois mois mentionné par ces dispositions commence à courir à cette date. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de clarifier le régime de transmission de baux ruraux.

En effet, la cession du bail rural est admise dans un cadre limité : époux, partenaire d'un pacte civil de solidarité, descendant. Elle est un élément fondamental du statut du fermage, permettant la transmission des exploitations de façon très encadrée.

Le deuxième alinéa de l'article L. 411-35 du CRPM prévoit en effet que le preneur peut, avec l'accord du bailleur, associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou partenaire avec

lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, dès lors que ce dernier participe également à l'exploitation.

Dans le cadre de certains baux à copreneurs entre époux, l'un d'eux n'a pas ou plus la qualité d'exploitant au moment où la transmission du bail est envisagée. Dans ce cas de figure les terres sont toujours effectivement exploitées, les fermages toujours réglés, et le bail ne peut être remis en cause. Mais l'un des copreneurs ne revêt pas la qualité d'exploitant.

Or, une jurisprudence récente de la Cour de cassation semble autoriser le bailleur à refuser la cession de bail au motif que l'un des copreneurs n'est pas effectivement associé exploitant de la société à laquelle le bail est mis à disposition.

Il convient de permettre aux copreneurs qui continuent à exploiter, alors que l'autre copreneur a cessé son activité agricole, de conserver son bail et sa faculté de le céder à un descendant avec l'agrément du bailleur.

Le présent amendement prévoit que, pour les baux conclus avec deux copreneurs, lorsque l'un d'entre eux cesse d'exploiter, le copreneur restant doit demander au bailleur de modifier le bail pour le mettre à son seul nom, lequel ne peut s'y opposer qu'en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux. A défaut, le bailleur et, le cas échéant, le tribunal, devra en tirer les conséquences. Notamment, il pourra s'opposer à une demande de cession pour ce motif.