

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 décembre 2013

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 1639)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 186

présenté par

M. Cinieri, Mme Grosskost et M. Foulon

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4 BIS, insérer l'article suivant:**

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'un des époux copreneurs d'un bail ne participe pas à l'exploitation du bien loué, au sein d'une exploitation individuelle ou en tant qu'associé d'une société à laquelle une mise à disposition du bail rural a été consentie par l'autre conjoint, le bailleur ne peut invoquer ce motif pour refuser la cession du bail. ».

II. – Le I s'applique aux baux en cours à la date de promulgation de la présente loi.

EXPOSÉ SOMMAIRE

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.

Par ailleurs, le bail peut être signé entre un propriétaire et un ou plusieurs preneurs : il prend la dénomination de bail à co-preneurs. Le bail à co-preneurs s'est développé ces deux dernières décennies dans un souci de protection d'un conjoint d'une part et d'apporter une sécurité supplémentaire au propriétaire d'autre part. Le preneur lors de son départ en retraite est ainsi assuré de la continuité de son bail au profit de son co-preneur. Le bailleur quant à lui bénéficie d'une garantie de paiement de fermages supplémentaire puisque le co-preneur est tenu lui aussi du règlement du loyer.

Or, certains schémas ont conduit à ce des baux entre époux soient signés alors même que l'un d'eux n'a pas la qualité d'exploitant. 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 co-preneurs ne revêt pas la qualité d'exploitant. Une jurisprudence récente de la Cour de cassation semble autoriser le bailleur à refuser la cession de bail au motif que l'un des co-preneurs n'est pas effectivement associé exploitant de la société à laquelle le bail est mis à disposition. La situation des exploitants individuels est quant à elle plus confuse du fait qu'un seul d'entre est déclaré exploitant alors même qu'ils y participent tous les deux.

Dans un souci de sécurité juridique, et considérant que la transmission du bail n'est légalement possible qu'au conjoint, partenaire pacsé, et descendant du preneur, il est proposé de clarifier cette situation en assurant la possibilité de cette transmission alors même que l'un des conjoints co-preneurs ne participe pas à l'exploitation.