

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 juillet 2014

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 2066)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 386

présenté par
M. Verchère

ARTICLE 4

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

« II *bis* B. – L'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

« 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'un des époux co-preneur 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 régulièrement consentie par l'autre conjoint, le bailleur ne peut invoquer ce motif pour refuser la cession du bail au descendant. » ;

« 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent aux baux en cours. ». ».

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 alors 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 afin d'apporter une sécurité supplémentaire au propriétaire d'autre part.

Or, dans le cadre de certains baux à co-preneurs 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 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 deux 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.