

ASSEMBLEE NATIONALE5 octobre 2005

LOI D'ORIENTATION AGRICOLE - (n° 2341)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT**N° 1002**présenté par
M. Almont-----
ARTICLE 31

Compléter le IV de cet article par les huit alinéas suivants :

« 9° Après l'article L. 461-28 du code rural sont insérés deux articles L. 461-29 et L. 461-30 ainsi rédigés :

« *Art. L. 461-29.* – A la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts. Cette société doit être constituée entre personnes physiques et, soit être dotée de la personnalité morale, soit, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine.

« L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs aux changements intervenus.

« Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'alinéa précédent dans un délai d'un an après la mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

« Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, sous peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à sa disposition en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

« Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les co-associés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail. »

« Art. L. 461-30. – Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

« En cas de non-respect des dispositions de l'alinéa précédent, le propriétaire a le droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages et intérêts résultant de l'inexécution du bail. Les présentes dispositions sont d'ordre public. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le statut du fermage dans les départements d'outre-mer codifié aux articles L. 461 et suivants du code rural diffère de celui de la métropole codifié aux articles L. 411 et suivants du même code.

Le statut domien est moins précis que son homologue métropolitain, qui offre la possibilité au preneur de bail à ferme de mettre à disposition les terrains qu'il exploite à une société en précisant les impératifs liés à cette mise à disposition en fonction de la nature juridique de la société d'exploitation. Ainsi est permise la poursuite du bail en cours sans qu'il soit fait obligation de formaliser un bail à ferme entre le preneur et la société du preneur. Un arrêt de la Cour de Cassation du 14 mai 2003 a invalidé cette pratique dans les DOM. Les conséquences peuvent en être importantes, comme la résiliation de l'ensemble des baux concernant des terres mises à profit par les fermiers à des sociétés agricoles.

Aussi, je vous propose de rendre applicable, dans les départements d'outre-mer, le régime des conventions de mise à disposition des terres par un associé fermier à une société, par alignement sur le régime métropolitain prévu à l'article L. 411-37.