

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 juin 2010

MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE - (n° 2636)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 151

présenté par
M. de Courson
et les membres du groupe Nouveau centre

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11 TERDECIES, insérer l'article suivant :**

Après l'avant-dernier alinéa de l'article L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si le bail est consenti à plusieurs preneurs, l'un d'eux, au moins, doit être associé de la société bénéficiaire de la mise à disposition et remplir la condition d'exploitation personnelle visée à l'alinéa qui précède. Ces dispositions sont applicables aux baux en cours. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En application des dispositions de l'article L. 411-37 du code rural, lorsque le preneur met le bien loué à disposition d'une société d'exploitation dont il est associé, il doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente.

Dans un arrêt du 29 novembre 2006 (n° 05-17009), la Cour de cassation a approuvé une Cour d'appel d'avoir énoncé « que le caractère solidaire des engagements [de copreneurs] stipulé dans les baux litigieux ne permettait pas d'étendre l'effet de la solidarité aux obligations leur incombant à titre personnel », spécialement l'obligation de demeurer associé de la société et de participer effectivement aux travaux de façon permanente au sein de la société.

Ainsi, cette décision de la Cour de cassation peut être interprétée comme exigeant, lorsque le bail est consenti à plusieurs copreneurs, que tous les copreneurs soient associés de la société bénéficiaire de la mise à disposition et participe, au sein de celle-ci, à la mise en valeur du bien loué.

Cette exigence peut être rapprochée de celle exigée par l'article L. 145-1 du preneur d'un bail commercial d'être immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Lorsque le bail commercial était consenti à plusieurs colocataires, la jurisprudence avait décidé que cette obligation personnelle d'immatriculation devait être respectée par tous les colocataires (cf. par exemple Cass. civ. III, 14 novembre 2007, n° 06-19062, Bull. 2007, III, n° 205).

L'article 42 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a ajouté à l'article L. 145-1 du code de commerce un III ainsi rédigé :

III. - Si le bail est consenti à plusieurs preneurs ou indivisaires, l'exploitant du fonds de commerce ou du fonds artisanal bénéficie des dispositions du présent chapitre, même en l'absence d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers de ses copreneurs ou coindivisaires non exploitants du fonds.

Lorsque le bail rural est consenti à des copreneurs et que le bien loué est mis en valeur dans le cadre d'une exploitation individuelle, il suffit que l'un des copreneurs exploite effectivement le bien loué pour que l'obligation d'exploitation personnelle à la charge du preneur à bail soit considérée comme respectée.

Cette situation est courante, particulièrement lorsque le bail est consenti à des conjoints.

Dans le but de ne pas faire obstacle à l'exploitation sous forme sociétaire, il importe de permettre à des copreneurs se trouvant dans cette situation de mettre le bien loué à disposition d'une société au sein de laquelle l'un d'eux seulement a la qualité d'associé et se consacre personnellement à l'exploitation du bien loué, dès lors que cette situation ne porte atteinte à aucun des intérêts légitimes du bailleur.