ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

fermage

Question écrite n° 108668

Texte de la question

M. Marc Francina appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur le statut du fermage en France, et plus particulièrement sur le contenu de l'article L. 416-3 du code rural. En effet, la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles de la Haute-Savoie s'inquiète de l'insécurité juridique qui pourrait naître d'une telle disposition, notamment dans le fait qu'elle prévoit que « le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé ». Cette interprétation apparaît contraire à l'article L. 416-1 du même code, selon lequel « le bail à long terme est conclu pour une période d'au moins dix-huit ans et renouvelable par période de neuf ans ». Aussi, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître sa position à ce sujet et les aménagements envisagés afin de répondre aux craintes des exploitants agricoles.

Texte de la réponse

Le régime des baux ruraux à long terme fait l'objet de dispositions particulières au sein du statut du fermage. Si le bail à long terme de droit commun est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans selon l'article L. 416-1 du code rural, il existe d'autres baux à long terme avec leur spécificité tels le bail de carrière ou le bail conclu pour vingt-cinq ans au moins tel qu'il est prévu à l'article L. 416-3 du code rural. En ce qui concerne ce dernier, la loi prévoit qu'il peut être convenu que ce bail se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre Ier du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Ce même article prévoit expressément que les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2, 3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 3) ne sont pas applicables au bail conclu pour vingt-cinq ans au moins. En raison de l'absence de précision dans la loi sur le sort de ce bail ne comportant pas de clause de tacite reconduction et afin de mettre un terme aux jurisprudences divergentes, l'ordonnance a prévu qu'« en l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé ». Le propriétaire qui consent un bail dont la durée initiale est de vingt-cinq ans au moins doit en effet pouvoir prétendre à la reprise de son bien, étant précisé que l'insertion de la clause de tacite reconduction peut toujours faire l'objet d'une négociation entre les parties.

Données clés

Auteur : M. Marc Francina
Circonscription : Haute-Savoie (5e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 108668
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : agriculture et pêche
Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 31 octobre 2006, page 11183
Réponse publiée le : 12 décembre 2006, page 12967