



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

fermage

Question écrite n° 109299

Texte de la question

M. Alain Merly appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les termes de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural. L'article L. 416-3 prévoit que les baux à long terme d'une durée d'au moins vingt-cinq ans peuvent inclure une clause de renouvellement par tacite reconduction. En l'absence d'une telle clause, « le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé ». Les fermiers redoutent l'application de cette disposition, source d'insécurité pour leur avenir. Par ailleurs, dans le cas d'un bail conclu pour une période d'au moins dix-huit ans, l'article L. 416-1 stipule que « le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit notifier congé au preneur ». Ainsi, les fermiers seront confrontés à des conséquences juridiques différentes si le bail à long terme est prévu pour dix-huit ou vingt-cinq ans. Ils sollicitent dans les deux cas une notification par écrit du congé du bail au preneur. Il souhaite connaître la position qui sera défendue par le Gouvernement concernant cette requête lors de la prochaine ratification de l'ordonnance n° 2006-870 au Parlement.

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 1er 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. Alain Merly](#)

Circonscription : Lot-et-Garonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 109299

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 novembre 2006, page 11465

Réponse publiée le : 12 décembre 2006, page 12967