



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 3016

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales sur les ambiguïtés engendrées par le régime juridique du bail renouvelé suite à un bail à long terme d'une durée de dix-huit années. En effet, l'article L. 416-1 du code rural prévoit expressément que les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf années sont celles du bail précédent. Il semblerait en pratique que la jurisprudence soit fluctuante sur ce sujet. En effet, dans une décision récente du 13 février 2002, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a estimé que le bail renouvelé est « un nouveau bail distinct du bail à long terme ». En conséquence, il lui demande s'il ne conviendrait pas de réaménager la rédaction de l'article L. 416-1, alinéa 3, du code rural à l'effet de lever toute ambiguïté.

Texte de la réponse

Le bail à long terme est, selon les dispositions légales, conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans, sans possibilité de reprise durant cette période par le bailleur. Son renouvellement s'effectue par période de neuf ans. L'article L. 416-1 du code rural prévoit que les clauses et conditions du bail renouvelé pour neuf ans sont celles du bail précédent sauf convention contraire. Cette disposition permet un accord amiable entre les parties sur les modalités à appliquer pour le bail renouvelé. Toutefois, en cas de litige, c'est le même principe général du droit qui a été appliqué par la jurisprudence de la Cour de cassation reconnaissant qu'un bail renouvelé est un nouveau bail distinct du bail initial. En conséquence, il n'y a plus lieu d'appliquer au nouveau bail de droit commun de neuf ans les dispositions légales en vigueur édictées pour les baux qui avaient été conclus initialement pour une durée d'au moins dix-huit ans.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3016

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture, alimentation et pêche

Ministère attributaire : agriculture, alimentation et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 septembre 2002, page 3196

Réponse publiée le : 3 février 2003, page 736