



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 83647

Texte de la question

M. François Brottes souhaiterait attirer l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les nécessités tenant à la réforme du statut des baux ruraux pour ce qui touche aux modalités d'échange de parcelles en jouissance, telles que définies par l'article L. 411-39 du code rural actuellement en vigueur. En effet, en l'absence de mesures spécifiques tendant à sanctionner le preneur qui n'a pas respecté l'obligation qui lui est faite, en application dudit article L. 411-39, de notifier au propriétaire les échanges en jouissance auxquels il se livre sur les fonds loués, la Cour de cassation a estimé qu'une telle irrégularité entraînait de plein droit la résiliation du bail, en application de l'article L. 411-35 du code rural relatif aux cessions et sous-locations de bail interdites (3e Civ., 27 janvier 1999). Or, dans un contexte de multiplication des échanges en jouissance des parcelles, qui se révèlent être de plus en plus une méthode culturale moderne adaptée aux nouvelles contraintes que connaît l'agriculture, il paraît excessif que toutes les irrégularités en la matière ne connaissent que cette seule issue radicale qui peut être parfois injuste, dès lors qu'il n'y a pas intention d'induire le bailleur en erreur. Aussi il lui demande de bien vouloir lui faire connaître les dispositions envisagées afin d'adapter les règles de procédure tenant aux échanges en jouissance des parcelles, dans le sens d'une meilleure appréhension et de l'assouplissement de la sanction en cas d'irrégularité.

Texte de la réponse

L'objet du statut du fermage est d'établir une relation équilibrée entre le bailleur et le preneur. Ainsi, l'article L. 411-35 du code rural interdit la cession de bail ou la sous-location. Toutefois, pour faciliter la gestion du foncier agricole, trois exceptions à ce principe d'interdiction des sous-locations ont été prévues. La première consiste pour le fermier à pouvoir mettre son bail à disposition de la société dans laquelle il exerce son activité agricole. La seconde exception consiste dans la possibilité pour le preneur d'échanger des parcelles louées avec un autre exploitant pour assurer une meilleure exploitation des biens. La troisième concerne la mise en place d'assolements en commun. Elle a été ouverte par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005. Le code rural (article L. 411-39) a encadré plus fortement la mise en oeuvre de la deuxième et de la troisième exception, exigeant que le preneur informe le bailleur au préalable de son projet d'échange. Le bailleur a le droit de s'y opposer en s'adressant au tribunal paritaire des baux ruraux. Par ailleurs, à défaut d'avoir procédé à cette information préalable, le preneur encourt la résiliation de son bail. Cette procédure peut apparaître comme contraignante pour le fermier mais elle est justifiée par le fait que ce dernier, par exception au principe général d'interdiction des sous-locations, cède la jouissance d'une partie des terres louées au profit d'un tiers. Il n'en est pas de même dans le cas de la mise à disposition d'un bail auprès d'une société dans laquelle le fermier est associé. Dans ce cas, en effet, le fermier continue à participer à l'exploitation du bien loué. Cela explique que le législateur ait prévu une procédure plus souple dans laquelle, en particulier, l'information du propriétaire peut intervenir après la mise à disposition. La proposition d'alignement des procédures recouvre donc en réalité un changement de fond au détriment du bailleur. Pour cette raison, il ne paraît pas envisageable d'aligner la procédure des échanges sur celle de la mise à disposition auprès d'une société. Ce changement a d'ailleurs été proposé dans le cadre des débats parlementaires qui ont eu trait à la loi d'orientation agricole. Le

Parlement a jugé préférable de maintenir en l'état le code rural. Dans ces conditions, il ne paraît pas possible d'introduire dans un projet d'ordonnance une disposition que le Parlement a explicitement rejetée.

Données clés

Auteur : [M. François Brottes](#)

Circonscription : Isère (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 83647

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 janvier 2006, page 624

Réponse publiée le : 4 avril 2006, page 3643