



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 84755

Texte de la question

M. Laurent Hénart souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur l'échange en jouissance de terres agricoles. Il s'agit d'une pratique extrêmement courante correspondant à une méthode culturale moderne et souvent nécessaire. La législation actuelle prévoit que, « pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation ». L'alinéa 4 de l'article L. 411-39 du code rural prévoit que « le preneur (...) notifie (ces échanges) au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». Toutefois, si le fermier ne respecte pas cette formalité, aucune sanction n'est prévue dans la législation en vigueur. Dans cette hypothèse, la jurisprudence estime que l'irrégularité entraîne la résiliation du bail principal et qu'il n'y a pas à rechercher si la bonne exploitation du fonds a été compromise. La procédure existante dans le cadre de la mise à disposition du bail à une société prévoit que la résiliation ne pourra être encourue que si le preneur n'a pas communiqué les informations dans un délai d'un an après la mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée (art. L. 411-37 du code rural). En conséquence, il souhaiterait savoir si cette procédure plus moderne et plus adaptée pourrait s'appliquer à l'échange en jouissance de terres agricoles.

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. Laurent Hénart](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84755

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 janvier 2006, page 822

Réponse publiée le : 4 avril 2006, page 3643