



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux ruraux

Question écrite n° 87554

### Texte de la question

M. Marc Francina appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les échanges en jouissance de terres agricoles. En effet, le statut des baux ruraux impose au fermier désirant échanger une parcelle d'informer son bailleur par lettre recommandée. Aujourd'hui, si le fermier ne respecte pas cette formalité contraignante, aucune sanction particulière n'est prévue. Or, dans un arrêt du 27 janvier 1999, la Cour de cassation a considéré que l'irrégularité entraîne la résiliation du bail principal et, en pareil cas, il n'y a même pas lieu de rechercher si la bonne exploitation du fonds a été compromise. Les représentants de la fédération départementale des syndicats d'exploitations agricoles de la Haute-Savoie proposent en fait de reprendre la procédure existante dans le cadre de la mise à disposition du bail à une société. En pareil cas, la résiliation ne pourra être encourue que si le preneur n'a pas communiqué les informations dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée. Selon la fédération, cela correspond à un besoin de modernisation et de clarification du statut des baux ruraux. Elle suggère, ce faisant, que l'ordonnance prévue à l'article 3 de la loi d'orientation agricole en soit le support et propose ainsi une nouvelle rédaction de l'article L. 411-9 du code rural. Il le remercie donc de bien vouloir lui indiquer son sentiment sur cette proposition.

### 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 (art. 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, 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. Ceci 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 possible d'introduire dans un projet d'ordonnance une disposition que le Parlement a explicitement

rejetée.

## Données clés

**Auteur** : [M. Marc Francina](#)

**Circonscription** : Haute-Savoie (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 87554

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : agriculture et pêche

**Ministère attributaire** : agriculture et pêche

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 28 février 2006, page 1990

**Réponse publiée le** : 25 avril 2006, page 4409