



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 12157

Texte de la question

L'échange de parcelles entre agriculteurs est un motif de résiliation de bail par le propriétaire, dans le cas où le preneur n'en informe pas, avec lettre recommandée et accusé de réception, le bailleur. Certains échanges datent de plusieurs dizaines d'années et perdurent ainsi de génération en génération. Les bailleurs peuvent se retrouver confrontés à ces échanges, soit lors de l'installation de jeunes agriculteurs, soit à l'occasion d'une succession. Dans ce cas, même si ces échanges ont été consentis par leur bailleur « d'origine », les héritiers n'ont pas eu l'information et certains n'hésitent pas à reprendre les parcelles dans le but plus ou moins avoué de nuire au preneur. Il n'est bien évidemment pas question ici de remettre en cause le droit de propriété, mais certains aménagements du code rural pourraient être envisagés afin de préserver la pérennité des exploitations agricoles. M. René Dosière souhaite connaître l'avis et les intentions de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche à ce sujet

Texte de la réponse

La procédure des échanges en jouissance de parcelles dans le cadre d'un bail rural a été encadrée par le législateur dans la mesure où l'échange est une exception au principe de l'interdiction des cessions de bail et des sous-locations. Ainsi, le preneur est tenu de notifier au bailleur l'échange réalisé, à défaut de quoi cette irrégularité pouvait être à l'origine d'une résiliation de bail. Les sanctions étaient extrêmement rigoureuses, et l'évolution récente de la jurisprudence a été favorable au preneur de bonne foi puisqu'un arrêt a considéré que l'accord, même verbal, donné par un bailleur au preneur pour un échange en jouissance est opposable à son successeur. Le locataire doit être toutefois en mesure de prouver l'accord de son auteur. Pour répondre aux situations décrites relatives à des échanges réalisés dans le passé, il appartiendra au preneur de prouver par tout moyen l'existence de cet accord intervenu en son temps et que les héritiers du bailleur ne pouvaient manquer d'ignorer. L'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage a atténué la sanction de l'irrégularité en exigeant du bailleur sollicitant une résiliation de bail de démontrer avoir subi un préjudice. En conséquence, afin d'éviter la survenance de ces litiges, les preneurs doivent se montrer prudents et retenir la formalité de l'écrit.

Données clés

Auteur : [M. René Dosière](#)

Circonscription : Aisne (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12157

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 décembre 2007, page 7565

Réponse publiée le : 29 janvier 2008, page 756