



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 25954

Texte de la question

Mme Marie-Line Reynaud attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt sur la situation juridique des terrains relevant des baux soumis au statut du fermage. Elle souhaite que le Gouvernement lui rappelle les règles applicables lorsque le bailleur souhaite vendre ces terres.

Texte de la réponse

Le statut du fermage, d'ordre public, fixe le cadre des relations entre bailleur et preneur, durant toutes les étapes de la vie du bail. Il prévoit, notamment, la durée du bail rural, qui ne peut être inférieure à neuf ans, le prix du fermage ainsi que les conditions de renouvellement ou de résiliation du contrat. A tout moment, le bailleur peut décider de mettre en vente le fonds loué. Pour éviter au fermier de se voir enlever son outil de travail, la loi lui a reconnu une prérogative qui lui permet de se substituer à n'importe quel autre acquéreur en cas de vente du bien loué. Il s'agit du droit de préemption, organisé par les articles L. 412-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime (CRPM). Le droit de préemption est réservé au fermier en place. Il peut également se faire subroger dans l'exercice de ce droit de préemption et à certaines conditions, par les membres de sa famille désignés à l'article L. 412-25. En cas de vente du bien loué, il incombe au notaire de la notifier au fermier en place par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Cette notification doit indiquer toutes les informations relatives au bien vendu (prix, charges, conditions et modalités de la vente). Elle vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont indiquées (article L. 412-8 alinéa 2 du CRPM). Le fermier en place dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Il peut accepter l'offre sans réserve, dans ce cas la vente devient « parfaite », et est alors formalisée par acte notarié dans les deux mois suivant l'envoi de la réponse au propriétaire. Il peut accepter l'offre avec réserve et demander une modification judiciaire des conditions de vente. Dans ce cas, il doit avertir le bailleur qu'il entend se porter acquéreur sous réserve d'une révision judiciaire. Dans le même temps il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux en fixation de prix. A l'issue de la procédure contentieuse, chacune des parties sera libre d'acheter ou de vendre au prix fixé par le tribunal. Si le fermier renonce à l'achat, le propriétaire pourra vendre à la personne de son choix aux conditions initialement notifiées, sans être tenu par le prix fixé en justice. Le bailleur peut renoncer à la vente. En cas de vente ultérieure, il devra à nouveau notifier son projet au fermier. Le fermier en place peut refuser de préempter par réponse négative dans les deux mois ou en gardant le silence, ce dernier valant renonciation. Dans ces deux cas, d'autres acheteurs potentiels peuvent devenir acquéreurs (sous réserve de non préemption par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural). Le changement de propriétaire ne mettra pas fin au bail existant qui se poursuivra selon les mêmes modalités, avec les nouveaux propriétaires. Un nouveau bail peut cependant être signé, sans que le preneur puisse y être obligé de quelque façon. Dans le cadre de la loi d'avenir agricole, des réflexions sont en cours afin de faire évoluer le statut du fermage avec le double objectif d'assurer la sécurité juridique du preneur tout en permettant au bailleur de mieux valoriser son bien.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Line Reynaud](#)

Circonscription : Charente (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25954

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture, agroalimentaire et forêt

Ministère attributaire : Agriculture, agroalimentaire et forêt

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [7 mai 2013](#), page 4875

Réponse publiée au JO le : [2 juillet 2013](#), page 6897