



N° 746

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 janvier 2023.

PROPOSITION DE LOI

relative au régime juridique des baux ruraux,

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.),

présentée par Mesdames et Messieurs

Jean TERLIER, Sacha HOULIÉ, Caroline ABADIE, Sabrina AGRESTI-ROUBACHE, Pieyre-Alexandre ANGLADE, Florent BOUDIÉ, Eléonore CAROIT, Émilie CHANDLER, Philippe DUNOYER, Guillaume GOUFFIER VALENTE, Benjamin HADDAD, Gilles LE GENDRE, Ludovic MENDES, Nicolas METZDORF, Nicolas PACQUOT, Jean-Pierre PONT, Éric POULLIAT, Rémy REBEYROTTE, Thomas RUDIGOZ, Sarah TANZILLI, Prisca THEVENOT, Guillaume VUILLETET, Caroline YADAN,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi est le résultat des recommandations formulées en juillet 2020 par MM. Jean Terlier et Antoine Savignat, rapporteurs de la mission d'information sur le régime juridique des baux ruraux. Fruit d'une réflexion transpartisane, elle comporte sept articles.

L'article 1^{er} prévoit que l'état des lieux est obligatoire pour les baux conclus sur une superficie supérieure à un certain seuil (1°) et qu'un arrêté met à disposition des parties un modèle de bail écrit et d'état des lieux (2°). En l'absence d'état des lieux, le bailleur et le preneur ne peuvent prétendre aux indemnités de sortie liées à l'amélioration ou à la dégradation du bien loué.

L'article 2 prévoit que le preneur du bail rural peut bénéficier d'un bail de neuf ans suivi d'un maximum de trois renouvellements de neuf ans, puis d'un renouvellement supplémentaire pour lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite. Cette disposition vise à mettre fin de manière automatique (et donc sans congé) au bail rural à l'issue des différentes périodes de renouvellement et d'inciter à la conclusion de nouveaux baux ruraux, notamment au profit de jeunes agriculteurs. En cas de cession du bail dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, le nouveau preneur bénéficie à nouveau des mêmes droits au renouvellement. Ces dispositions ne s'appliquent en revanche pas aux baux conclus au profit de sociétés.

L'article 3 autorise la sous-location temporaire pour certaines cultures dans le cadre d'un accord entre bailleur et preneur, qui prévoit également le versement au bailleur d'une part du produit de la sous-location.

L'article 4 modifie la procédure de révision en fermage anormal, en étendant de trois à six ans le délai au terme duquel le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour réviser le montant de son fermage. Cette mesure vise à inciter les parties à conclure dès l'origine un fermage compris entre les valeurs locatives minimale et maximale précisées dans les arrêtés préfectoraux.

L'article 5 permet de sanctionner plus sévèrement le non-paiement du fermage prévu par l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, en prévoyant qu'après deux mises en demeure non suivies d'effet dans les trois mois, le juge constate la résiliation du contrat (1° et 4°). Il substitue

également le défaut d'entretien manifeste à l'exigence pour le bailleur de démontrer la compromission de la bonne exploitation du fonds pour obtenir la résiliation du bail (2°). Il prévoit enfin que la résiliation causée par l'oubli de l'un des copreneurs de prévenir le bailleur du départ de l'autre copreneur ne puisse avoir lieu que si le manquement est de nature à porter préjudice au bailleur (3°).

L'article 6 prévoit qu'en cas d'exercice du droit de préemption par le preneur, la valeur du bien est fixée en considérant que le bien est libre de toute location. Il s'agit d'anticiper la confusion de la qualité de preneur et de bailleur résultant de l'exercice du droit de préemption par le fermier – et donc la disparition à venir du bail.

L'article 7 a pour objet d'obliger l'agriculteur retraité à prendre prioritairement sa parcelle de subsistance parmi les terres dont il est propriétaire afin de libérer davantage de surfaces agricoles pour de jeunes agriculteurs cherchant à s'installer.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article L. 411-4 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Sous réserve des dispositions de l'article L. 411-3, un état des lieux est obligatoire. En l'absence d'état des lieux, le bailleur et le preneur ne peuvent prétendre aux indemnités prévues aux articles L. 411-69 et L. 411-72 du présent code. » ;
- ④ 2° Est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Un arrêté du ministre de l'agriculture met à disposition des parties un modèle de contrat de bail et d'état des lieux. »

Article 2

- ① L'article L. 411-46 du code rural et de la pêche maritime est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Sauf accord du bailleur, le nombre de renouvellements du bail avec un même preneur est limité à trois. Un quatrième renouvellement est possible si le preneur se trouve à moins de neuf ans de l'âge légal de la retraite. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux conclus avec des sociétés. »

Article 3

- ① Le cinquième alinéa de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° Après la troisième phrase, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Il peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour certaines cultures dont la liste est fixée par arrêté préfectoral, pour une durée ne pouvant excéder un an. » ;
- ③ 2° Au début de la quatrième phrase, les mots : « Dans ce cas, » sont supprimés.

Article 4

Aux premier et second alinéa de l'article L. 411-13 du code rural et de la pêche maritime, les trois occurrences du mot : « troisième » sont remplacées par le mot : « sixième ».

Article 5

- ① Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 411-31 est ainsi modifié :
- ③ a) Le I est ainsi modifié :
- ④ – Le 1° est abrogé ;
- ⑤ – Après le mot : « preneur », la fin du 2° est ainsi rédigée : « ou un défaut d'entretien manifeste de nature à dégrader le bien ; » ;
- ⑥ b) Le 1° du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas de contravention aux dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 411-35, celle-ci doit être de nature à porter préjudice au bailleur ; »
- ⑦ c) Est ajouté un III ainsi rédigé :
- ⑧ « III. – Le bail est résilié de plein droit si le bailleur justifie de deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits lui revenant ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Ce motif de résiliation ne peut être invoqués en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes. »
- ⑨ 2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 418-3 du même code, la référence : « 1° » est remplacée par la référence : « III ».

Article 6

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption est le preneur, cette valeur est fixée dans les mêmes conditions que si le bien était libre de location. »

Article 7

Le dixième alinéa de l'article L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime est complété par une phrase ainsi rédigée : « Pour bénéficier de cette disposition, l'agriculteur doit exploiter en priorité une parcelle dont il est propriétaire. ».

