



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Sécuriser les baux copreneurs

Question écrite n° 173

Texte de la question

M. Philippe Fait interroge Mme la ministre de l'agriculture, de la souveraineté alimentaire et de la forêt sur le sujet des baux copreneurs, émanant de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014. Avant cette loi, les baux copreneurs étaient régis par un cadre ne permettant pas la désolidarisation des preneurs, ce qui posait des difficultés en cas de départ d'un copreneur, telles que la retraite ou le divorce et obligeait les copreneurs à maintenir une coexploitation, même contre leur volonté. La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 a introduit les alinéas 3 et 4 à l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, permettant au preneur restant de demander au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom en cas de cessation d'activité d'un des copreneurs. Cependant, l'article L. 411-31 du code précité fixant les causes de résiliation du bail n'a pas évolué. Ainsi, toute contravention à l'article L. 411-35 demeure sanctionnée par la résiliation. De fait, un preneur poursuivant l'exploitation seul au départ de l'autre preneur en omettant de solliciter la poursuite du bail à son seul nom auprès du bailleur s'expose à la résiliation. La Cour de cassation, par un arrêt du 30 novembre 2023 (n° 21-22.539), modifie cette interprétation en précisant que l'article L. 411-35 (al. 3 et 4) ne crée « pour le copreneur resté en activité, qu'une simple faculté, dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35, de nature à permettre la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1° ». Cette évolution jurisprudentielle apporte une stabilité apparente à la situation des copreneurs, mais des interrogations persistent quant à sa « définitivité », notamment en l'absence d'évolution des textes. Dans ce contexte, il souhaiterait savoir quelles mesures le Gouvernement envisage de prendre pour sécuriser la situation des baux copreneurs et ainsi renforcer la confiance des acteurs du secteur agricole à l'égard de ce type de bail.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-35, alinéa 3, du code rural et de la pêche maritime (CRPM), le copreneur désireux de continuer à exploiter le fonds loué peut effectivement demander, en cas de cessation d'activité de l'autre copreneur, la poursuite du bail à son seul nom. Il convient cependant de préciser que le formalisme prescrit par le CRPM ne s'impose que lorsque la cessation d'exploitation est de la seule initiative du copreneur partant et ne concerne que les baux conclus depuis plus de trois ans, à moins que la cessation d'activité du copreneur résulte d'un cas de force majeure comme le précise les dispositions précitées du CRPM. Il est aussi à noter que le copreneur désireux de continuer l'exploitation du fonds loué n'est pas astreint à l'application du formalisme défini par l'article L. 411-35 en cas de résiliation judiciaire du bail. Le bailleur ne peut s'opposer à la poursuite du bail qu'en saisissant, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la lettre recommandée, le tribunal paritaire des baux ruraux. La jurisprudence précise les conditions qui doivent être réunies pour que cette résiliation puisse éventuellement être prononcée par le juge, qui s'assure de la bonne foi du preneur, du respect de ses obligations légales par ce dernier et de sa capacité à poursuivre seul l'exploitation du fonds ainsi que des intérêts légitimes du bailleur (Cour de cassation, troisième chambre civile, 7 sept. 2017, n° 16-15.028). L'arrêt de la Cour de cassation du 30 novembre 2023 (troisième chambre civile, n° 21-22.539) a précisé que ce formalisme n'est qu'une simple faculté pour le copreneur restant, et le fait qu'il

n'en fasse pas usage ne constitue pas une infraction susceptible d'entraîner une résiliation du bail. En conséquence, il n'apparaît pas, en l'état actuel du cadre juridique en vigueur, nécessaire de modifier la réglementation régissant la poursuite du bail par le copreneur désireux de poursuivre l'exploitation du fonds loué et remplissant les conditions fixées par le CRPM et la jurisprudence qui lui est afférente.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Fait](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (4^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 173

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture, souveraineté alimentaire et forêt

Ministère attributaire : [Agriculture, souveraineté alimentaire](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 octobre 2024](#), page 5085

Réponse publiée au JO le : [11 février 2025](#), page 761