



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

fermage

Question écrite n° 204

Texte de la question

M. Dominique Paillé attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la réglementation relative au statut du fermage et sur l'opportunité du maintien du droit de préemption en cas de non-paiement du prix du bail. En effet, en l'absence de règlement d'un ou plusieurs loyers, le propriétaire est souvent dans l'incapacité de recouvrer son dû. Par ailleurs, il ne peut disposer librement de son bien, en raison des difficultés à pouvoir résilier le bail, d'une part, et de l'application du droit de préemption qui fait du preneur, même en cas d'impayés du prix du fermage, un acquéreur prioritaire, d'autre part. Il lui demande s'il lui apparaît que les dispositions qui régissent les relations entre bailleur et locataire, dans le cadre d'un bail à ferme, sont équitables et si, le cas échéant, il ne conviendrait pas de les modifier.

Texte de la réponse

Le preneur d'un bien rural est tenu légalement de payer le prix du bail aux termes convenus. En cas d'inexécution, la loi considère le défaut de paiement comme motif de résiliation du bail à condition que soient constatés deux défauts de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. La mise en demeure doit, à peine de nullité, rappeler les termes de l'article L. 411-53 du code rural. En cas de résiliation du bail par les tribunaux, le bailleur dispose de son bien libre d'occupation malgré une procédure d'expulsion qu'il convient de mettre en oeuvre. Dans cette hypothèse, le bailleur dispose de la liberté de vendre à la personne de son choix. La procédure de résiliation d'un contrat et celle ayant trait à la réalisation de la vente d'un bien loué sont distinctes. Dans le cas évoqué par l'honorable parlementaire, il conviendrait que la vente soit réalisée postérieurement à la résiliation du bail car celle-ci fait du preneur en place un occupant sans droit ni titre ne pouvant bénéficier des règles légales relatives au droit de préemption.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Paillé](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 204

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 juin 1997, page 2179

Réponse publiée le : 21 juillet 1997, page 2414