



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### fermage

Question écrite n° 107904

#### Texte de la question

M. Jean-Yves Hugon appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les conséquences des nouvelles dispositions de l'ordonnance n° 2006-870 relative au statut du fermage modifiant le code rural, qui aggravent l'insécurité du fermier. L'article L. 416-3 du code rural prévoit en effet que les baux à long terme, d'une durée d'au moins vingt-cinq ans, peuvent inclure une clause de renouvellement par tacite reconduction. Si cette clause n'est pas prévue, l'ordonnance susvisée prévoit que le bail prend fin au terme stipulé, sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé. Il semble également que cette disposition soit, in fine, contraire à la jurisprudence de l'arrêt en date du 12 juin 2003, de la Cour de cassation qui consacre le principe selon lequel un bail d'au moins vingt-cinq ans, sans clause de tacite reconduction, est un bail à long terme ordinaire et doit donc se renouveler conformément à l'article L. 461-1 du code rural. Il lui demande de revenir sur cette rédaction afin de mieux garantir les fermiers exploitants agricoles.

#### Texte de la réponse

Le régime des baux ruraux à long terme fait l'objet de dispositions particulières au sein du statut du fermage. Si le bail à long terme de droit commun est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans selon l'article L. 416-1 du code rural, il existe d'autres baux à long terme avec leur spécificité tels le bail de carrière ou le bail conclu pour vingt-cinq ans au moins tel qu'il est prévu à l'article L. 416-3 du code rural. En ce qui concerne ce dernier, la loi prévoit qu'il peut être convenu que ce bail se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans que soient exigées les conditions énoncées à la section VIII du chapitre 1er du présent titre. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Ce même article prévoit expressément que les dispositions de l'article L. 416-1 (alinéas 2, 3 et 4) et celles de l'article L. 416-2 (alinéa 3) ne sont pas applicables au bail conclu pour vingt-cinq ans au moins. En raison de l'absence de précision dans la loi sur le sort de ce bail ne comportant pas de clause de tacite reconduction et afin de mettre un terme aux jurisprudences divergentes, l'ordonnance a prévu qu'« en l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé ». Le propriétaire qui consent un bail dont la durée initiale est de vingt-cinq ans au moins doit en effet pouvoir prétendre à la reprise de son bien, étant précisé que l'insertion de la clause de tacite reconduction peut toujours faire l'objet d'une négociation entre les parties.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Yves Hugon](#)

**Circonscription :** Indre (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 107904

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** agriculture et pêche

**Ministère attributaire :** agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 24 octobre 2006, page 10950

**Réponse publiée le** : 12 décembre 2006, page 12967