



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

fermage

Question écrite n° 112259

Texte de la question

Alerté par la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) et la section départementale des fermiers et métayers (SDFM) d'Ille-et-Vilaine, M. Philippe Tourtelier appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage, texte qui modifie l'article L. 416-3 du code rural. Cet article prévoit que les baux à long terme d'une durée d'au moins vingt-cinq ans peuvent inclure une clause de renouvellement par tacite reconduction. En l'absence d'une telle clause, l'ordonnance visée prévoit que le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé. Si d'un strict point de vue juridique, une telle disposition d'un contrat entre deux parties semble claire, il apparaît que celle-ci, reposant sur une possibilité, est ressentie comme une insécurité par certains fermiers. Á défaut d'une telle précision, incluse ou non plus de vingt-cinq ans auparavant dans le bail, celui-ci pourrait donc, effectivement, s'éteindre sans que le bailleur soit tenu d'en avertir son fermier. Par ailleurs, il semble que cette interprétation soit également en contradiction avec l'article L. 416-1 du code rural. Celui-ci prévoit que le bail à long terme est conclu pour une période d'au moins dix-huit ans, lequel est renouvelable par période de neuf ans. D'évidence le bail d'au moins vingt-cinq ans sans clause de tacite reconduction est un bail à long terme et devrait se renouveler comme le précise l'article L. 416-1. Cette interprétation a d'ailleurs été reprise par la Cour de cassation dans un arrêt du 12 juin 2003 auquel la FDSEA et la SDFM font référence pour leur revendication. D'autre part, si le juriste peut faire valoir la nature de baux distincts, avec des droits initiaux et des règles différentes, dont les parties, bailleur et preneur, étaient valablement informées à la signature du contrat, on peut comprendre que s'installe une confusion, sinon une incohérence, au regard de l'ensemble des articles relatifs au fermage du code rural relatif. Pour éviter cet état de fait, et respecter l'équilibre entre propriétaires-bailleurs et fermiers-preneurs, il lui demande de consulter des experts des deux parties pour aboutir à un consensus. Ne pourrait-on envisager, par exemple, que l'article L. 416-3 comporte une disposition qui encourage le propriétaire, dix-huit mois avant l'expiration du bail, à rappeler au preneur l'arrivée du terme du bail en lui précisant soit une fin effective comme prévu initialement à la signature, soit une possible reconduction ? En quelque sorte, il le prie de bien vouloir clarifier cette relation bailleurs-preneurs en rendant plus cohérents les textes régissant tous les baux à long terme.

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 Ier 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 du 13 juillet 2006 a prévu que, « 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. Philippe Tourtelier](#)

Circonscription : Ile-et-Vilaine (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 112259

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 5 décembre 2006, page 12613

Réponse publiée le : 23 janvier 2007, page 791