



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 6731

Texte de la question

M. Yves Deniaud appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales sur la situation des propriétaires et locataires de fermes. Un propriétaire qui loue sa ferme avec un bail de 18 ans ne peut ensuite vendre son bien au moment où il le souhaite. Il doit en avvertir le locataire 18 mois à l'avance, mais le bail étant renouvelé automatiquement pour 9 ans et cela jusqu'à la retraite de l'exploitant, s'il le désire, le propriétaire se trouve dans une situation sans fin. Le locataire peut acheter la ferme, mais propose souvent un prix bien en deçà des attentes du propriétaire. Aussi, il lui demande s'il envisage de modifier la loi pour permettre, tout en garantissant les droits du locataire, au propriétaire de vendre sa ferme dès qu'il le désire.

Texte de la réponse

Le propriétaire bailleur d'un bien agricole loué est libre de réaliser la vente de son bien à condition de respecter la procédure édictée à l'article L. 412-8 du code rural. Le fermier en place bénéficie conformément à la loi d'un droit de préemption. S'il renonce à ce droit, son bail se poursuit selon les dispositions en vigueur du statut du fermage. Le bailleur aura donc la possibilité de vendre le bien au profit d'un tiers acquéreur qui supportera les effets du bail en cours. Il appartiendra éventuellement à ce nouveau propriétaire de signifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du contrat à la condition d'exploiter le bien loué selon les prescriptions de l'article L. 411-58 du code rural. En conséquence, la procédure relative au congé est distincte de celle concernant la réalisation de la vente d'un fonds agricole loué. Toutefois, si le bien donné à bail a fait l'objet d'une exonération fiscale dans le cadre de transmission à titre gratuit conformément aux articles 793 et 793 bis du code général des impôts, le bien doit rester la propriété du donataire, héritier, légataire pendant cinq ans à compter de la date de transmission à titre gratuit. Lorsque cette condition n'est pas respectée, les droits sont rappelés, majorés de l'intérêt de retard visé à l'article 1727.

Données clés

Auteur : [M. Yves Deniaud](#)

Circonscription : Orne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6731

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture, alimentation et pêche

Ministère attributaire : agriculture, alimentation et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 novembre 2002, page 4220

Réponse publiée le : 10 mars 2003, page 1796