



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 97407

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire sur l'article L. 411-39 du code rural, disposant que les exploitants agricoles peuvent effectuer des échanges en jouissance afin d'assurer une meilleure exploitation des terres. La validité de l'échange est subordonnée au respect d'une procédure d'information du bailleur. À défaut d'information du bailleur, celui-ci peut engager à l'encontre de son preneur une action en résiliation de bail. Cette faculté de résiliation par le bailleur a entraîné des situations dramatiques pour certains exploitants, qui n'avaient pas informé leur bailleur, ou qui ne pouvaient prouver cette information. L'ordonnance du 13 juillet 2006 est venue modifier le régime juridique des échanges. Désormais, la résiliation pour échange, n'ayant pas fait l'objet d'une information du bailleur, n'est encourue que si le bailleur peut justifier d'un préjudice. Toutefois, cette procédure n'est possible que pour les échanges réalisés après juillet 2006. Ainsi, pour les échanges antérieurs, le preneur encourt toujours la résiliation du bail à défaut d'information du bailleur. Il faut bien évidemment se remettre dans le contexte de l'époque où exiger un écrit du propriétaire n'était pas coutumier, la parole donnée étant bien souvent suffisante. Des jurisprudences récentes tendent à aller dans le sens de la rétroactivité de l'ordonnance de 2006 mais une confirmation législative permettrait d'éviter tout contentieux. Il lui demande donc l'intention du Gouvernement afin d'étendre l'applicabilité de l'ordonnance de 2006 aux échanges conclus depuis 1976, soit une période raisonnable de trente ans avant sa promulgation.

Texte de la réponse

La procédure des échanges en jouissance de parcelles dans le cadre d'un bail rural a été encadrée par le législateur dans la mesure où l'échange est une exception au principe de l'interdiction des cessions de bail et des sous-locations. La mise en oeuvre et la validité de cette procédure sont fondées sur l'application des dispositions de l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime. Ainsi le preneur est tenu de notifier au bailleur l'échange réalisé. Il est vrai qu'en cas d'irrégularité à ces dispositions, la résiliation de bail qui pouvait en résulter, constituait, souvent, une sanction disproportionnée. C'est pourquoi l'ordonnance du 13 juillet 2006, relative au statut du fermage, a atténué, très sensiblement, le poids de la sanction de l'irrégularité, en exigeant du bailleur, sollicitant une résiliation de bail, de démontrer précisément avoir subi un préjudice. De plus, l'évolution récente de la jurisprudence a été également plus favorable au preneur de bonne foi puisqu'il a été considéré que l'accord, même verbal, donné par un bailleur au preneur, pour un échange en jouissance, est opposable. Le locataire doit toutefois être en mesure de prouver l'accord intervenu. Pour répondre aux situations relatives à des échanges réalisés antérieurement aux dispositions intervenues depuis 2006, il appartiendra au preneur de prouver, par tout moyen, l'existence d'un accord intervenu en son temps, et qui ne pouvait manquer d'être connu du bailleur ou de ses héritiers, de même que le bailleur, confronté à un échange irrégulier de parcelles, devra apporter la preuve d'un préjudice subi du fait de l'échange pour poursuivre la résiliation. Compte tenu de l'orientation plutôt favorable apportée par le dispositif prévu par l'ordonnance précitée et de l'évolution, dans le même sens, de la jurisprudence, il n'est pas prévu de mesure spécifique tendant à donner un effet rétroactif aux dispositions de l'ordonnance du 13 juillet 2006.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 97407

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture, alimentation, pêche, ruralité et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Agriculture, alimentation, pêche, ruralité et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 janvier 2011, page 102

Réponse publiée le : 15 mars 2011, page 2497