



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Autorisation de la sous-location des boxes d'écuries dans le cadre du bail rural

Question écrite n° 31336

Texte de la question

Mme Yaël Braun-Pivet attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'opportunité d'assouplir le régime des baux ruraux de manière à permettre la sous-location temporaire des boxes d'écuries. Pour certains biens comme les boxes d'écuries recevant des chevaux de courses, le régime juridique actuel du fermage peut poser de réelles difficultés, qui rejoignent le constat dressé dans le rapport d'information n° 3233 déposé le 22 juillet 2020 par la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République en conclusion des travaux d'une mission d'information sur le régime juridique des baux ruraux. On observe que ce régime entraîne un effet dissuasif pour la mise en location, l'impossibilité de la sous-location ainsi qu'un manque global de souplesse. Le constat dressé par les acteurs sur le terrain est celui de nombreuses installations restées vacantes, des difficultés liées à l'installation de nouvelles écuries et au regroupement des installations d'écuries existantes. Les rapporteurs de la mission d'information susmentionnée ont émis une recommandation tendant à ouvrir la possibilité pour les cocontractants de prévoir des clauses spécifiques dans le contrat de bail, actuellement considérées comme illégales. Ces dernières pourraient notamment consister à autoriser la sous-location d'une partie du bien, permettant de mieux valoriser des biens sous-exploités, comme les boxes d'écuries qui restent vides. Elle offrirait aussi l'opportunité de développer de nouvelles activités économiques, avec des contreparties pour les bailleurs. Elle souhaite connaître sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Défini par les articles L. 411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, le statut du fermage et du métayage ne permet pas au preneur de disposer de son droit par la cession de bail ou la sous-location. Celle-ci correspond à l'acte par lequel le preneur à bail rural met à la disposition d'un tiers tout ou partie du fonds loué, moyennant une contrepartie (Cass, 3ème civ., 10 mars 2004, pourvoi n° 02-19.092 ; Cass, 3ème civ, 17 février 2015, pourvoi n° 13-27.492). Elle est par principe prohibée par le cinquième alinéa de l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, dont les dispositions sont d'ordre public. Le contrat par lequel le preneur consent une sous-location est ainsi frappé de nullité absolue. En vertu de l'article L. 411-31 du même code, le preneur encourt aussi la résiliation du bail principal, même si l'opération n'est pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (Cass, 3ème civ, 19 janvier 2010, pourvoi n° 09-65.160), ainsi qu'une condamnation à payer des dommages-intérêts au propriétaire, au titre de l'inexécution du bail. Des exceptions à cette interdiction ont déjà été ménagées en faveur du développement économique des exploitations. En premier lieu, la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social a introduit dans l'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime la possibilité, pour le bailleur, d'autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs, afin de permettre à certaines exploitations de bénéficier de revenus touristiques susceptibles d'augmenter leur rentabilité. Toutefois, chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs et le bénéficiaire de la sous-location n'a aucun droit à son renouvellement, ni au maintien dans les lieux à son expiration. En second lieu, depuis la loi de modernisation agricole n° 95-95

du 1er février 1995, l'article L. 411-35 autorise aussi le preneur à sous-louer des bâtiments d'habitation, avec l'accord écrit du bailleur. Si l'élargissement des cas autorisés de sous-location devait être envisagé, cette question nécessiterait une réflexion préalable approfondie, dans le respect des équilibres en présence auxquels le Gouvernement est attentif.

Données clés

Auteur : [Mme Yaël Braun-Pivet](#)

Circonscription : Yvelines (5^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31336

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 juillet 2020](#), page 5055

Réponse publiée au JO le : [3 novembre 2020](#), page 7830