

14ème législature

Question N° : 32266	De M. Philippe Plisson (Socialiste, républicain et citoyen - Gironde)	Question écrite
Ministère interrogé > Agriculture, agroalimentaire et forêt		Ministère attributaire > Agriculture, agroalimentaire et forêt
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux ruraux	Analyse > rapports locataire/bailleur.
Question publiée au JO le : 16/07/2013 Réponse publiée au JO le : 13/08/2013 page : 8669		

Texte de la question

M. Philippe Plisson attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt sur les problèmes que rencontrent nombre d'agriculteurs suite à la signature d'un bail rural. En effet, le droit des baux ruraux est actuellement très favorable aux preneurs tant pour les conditions de reconduction des baux que pour le calcul et le paiement des fermages. Notamment lorsqu'un locataire ne s'acquitte pas du montant de la location, la loi le privilégie au détriment du bailleur, cela ayant pour conséquence directe que les agriculteurs ne souhaitent plus louer leurs terres. Aussi, il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend mettre en œuvre pour rééquilibrer le droit des baux ruraux entre preneurs et propriétaires.

Texte de la réponse

Le statut du fermage, qui est d'ordre public, encadre toutes les relations entre un propriétaire (bailleur) et son fermier (preneur) ainsi que les droits et obligations des parties lors de la mise à disposition à titre onéreux d'un bien agricole en vue de son exploitation. Tous les cas de résiliation du contrat de location à l'initiative du bailleur sont notamment prévus. Ainsi, aux termes des articles L. 411-31 et L. 411-53 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur est fondé à demander la résiliation du bail s'il justifie de deux défauts de paiement de tout ou partie de fermage, ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. La mise en oeuvre de cette procédure est enfermée dans une procédure stricte. Dans la mesure où le preneur ne règle pas son fermage à l'échéance convenue et en l'absence d'accord entre celui-ci et son bailleur sur la possibilité d'un paiement échelonné, le bailleur est alors en droit de lui notifier une première mise en demeure dans les formes imposées par l'article L. 411-31 susvisé. Si le fermier n'a toujours pas payé au terme des 3 mois suivant cette première sommation, le bailleur lui adressera alors une seconde mise en demeure qui ouvrira un autre délai de 3 mois. A l'expiration de ce délai, le bailleur pourra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) pour que celui-ci se prononce sur la résiliation du bail. Il convient de préciser que si pendant cette période totale de 6 mois, le preneur n'a versé qu'un acompte des sommes dues il s'expose quand même à la résiliation du bail. Dans l'hypothèse de plusieurs échéances demeurées impayées, la procédure peut être raccourcie à une seule mise en demeure. Compte tenu des conséquences graves qui découlent de la résiliation du bail, le fermier peut en effet perdre tout ou partie de son outil de travail, la procédure préalable à la fin du contrat est relativement longue avant que puisse être saisi le TPBR. Il convient cependant de souligner que cette phase permet de maintenir un dialogue entre les parties et aboutit bien souvent à un règlement amiable du problème, préférable à la voie judiciaire. Il n'est donc pas envisagé de revenir sur les modalités actuelles de l'article L. 411-31.