

14ème législature

Question N° : 59061	De Mme Anne-Lise Dufour-Tonini (Socialiste, républicain et citoyen - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Agriculture, agroalimentaire et forêt		Ministère attributaire > Agriculture, agroalimentaire et forêt
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux ruraux	Analyse > co-preneurs. réglementation.
Question publiée au JO le : 08/07/2014 Réponse publiée au JO le : 19/08/2014 page : 6963		

Texte de la question

Mme Anne-Lise Dufour-Tonini interroge M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement, sur le maintien du bail co-preneurs. Sur le plan professionnel, pour parvenir à une plus grande parité entre les époux et assurer en cas de veuvage plus de sécurité au conjoint qui souhaite poursuivre l'exploitation, des dispositions étaient prévues, facilitant, dans le cadre du fermage, la cession de bail au conjoint participant à l'exploitation ou l'association de celui-ci au bail comme co-preneur, de même que la simplification des procédures pour la reprise de l'exploitation par ce même conjoint en cas de décès du chef d'exploitation. Ce statut a permis de renforcer la protection du conjoint d'une part, et d'apporter une sécurité complémentaire au propriétaire, d'autre part. Or il apparaît parfois que l'un des co-preneurs n'a plus ou n'a pas la qualité d'exploitant lors de la transmission du bail. Elle aimerait connaître les intentions du Gouvernement en matière du bail aux co-preneurs.

Texte de la réponse

Dans le cadre de certains baux à co-preneurs entre époux, il arrive que l'un d'eux ne revête pas ou plus la qualité d'exploitant au moment où la transmission du bail est envisagée. Dans ce cas de figure, les terres sont toujours effectivement exploitées, les fermages sont réglés, et le bail ne peut être remis en cause. Toutefois, une jurisprudence récente de la cour de cassation autorisait le bailleur à refuser la cession de bail au motif que l'un des co-preneurs n'était pas effectivement associé exploitant de la société à laquelle le bail est mis à disposition. Lors de l'examen du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, cette question a été débattue. Permettre la conclusion d'un bail avec un co-preneur qui ne participe pas à l'exploitation du bien n'était pas envisageable. Par définition, le preneur d'un bail rural doit participer à l'exploitation du bien qui lui est loué et la loi interdit de louer un bien rural à quelqu'un qui ne participerait pas à son exploitation. Modifier cette règle aurait remis en cause un élément essentiel du régime du bail rural. Toutefois, le cas dans lequel les deux époux co-preneurs ont débuté l'exploitation ensemble, dans le respect des règles précitées et ont ensuite été amenés à modifier les conditions d'exercice de leur activité, a pu faire l'objet d'un amendement adopté dans le projet de loi d'avenir. Aux termes des nouveaux alinéas 3 et 4 introduits par ce projet de loi, à l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime, lorsqu'un des co-preneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le co-preneur qui continue à exploiter dispose de trois mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, que le bail se poursuive à son seul nom. Le propriétaire ne peut s'y opposer qu'en saisissant, dans un délai fixé par décret, le tribunal paritaire qui statue alors sur la demande. Ces dispositions sont applicables aux baux conclus depuis plus de trois ans, sauf si la cessation d'activité du co-preneur est due à un cas de force majeure. Les mentions devant figurer à peine de nullité dans la lettre recommandée sont

prévues dans la loi. La rédaction de l'article L. 411-35 issue de la seconde lecture du projet de loi et confirmée, le 23 juillet 2014, par la commission mixte paritaire, permettra ainsi, sous certaines conditions, au co-preneur qui continue à exploiter, alors que l'autre co-preneur a cessé son activité agricole, de conserver son bail et sa faculté de le céder à un descendant avec l'agrément du bailleur.