

14ème législature

Question N° : 946	De Mme Françoise Guégot (Union pour un Mouvement Populaire - Seine-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Agriculture, agroalimentaire et forêt		Ministère attributaire > Agriculture, agroalimentaire et forêt
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > taxes foncières	Analyse > baux ruraux. bailleurs et preneurs. répartition.
Question publiée au JO le : 17/07/2012 Réponse publiée au JO le : 28/08/2012 page : 4830		

Texte de la question

Mme Françoise Guégot appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt sur la contribution du preneur à la taxe foncière en matière de bail rural. Le statut du fermage prévoit le remboursement du bailleur par le preneur d'une fraction du montant des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties. Cette fraction, à défaut d'accord amiable, est fixée au cinquième du montant global (art. L. 415-3, al. 3 du code rural et de la pêche maritime). Par accord amiable, le preneur peut prendre à sa charge une fraction plus élevée mais le bailleur n'est pas autorisé à lui réclamer l'intégralité de l'impôt foncier portant sur ses biens pris à bail (rép. min. JOAN Q. 18 janvier 1982, p. 174). Il apparaît toutefois que de plus en plus de baux à ferme se concluent avec des fractions établies à 99/100. Cette répartition semble constituer un abus de droit et il importe que l'ordre public du statut du fermage soit respecté. Elle demande s'il peut confirmer le caractère illégal de cette pratique.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention du ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt sur la détermination de la fraction mise à la charge du preneur, au profit du bailleur, du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail rural soumis aux dispositions d'ordre public du statut du fermage. L'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime met à la charge exclusive du propriétaire bailleur l'impôt foncier. Il prévoit toutefois, à son troisième alinéa dans sa rédaction issue de l'article 32 de la loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage, codifié alors à l'article 854 du code rural, que si elles en sont d'accord, les parties peuvent mettre à la charge du preneur une fraction de l'impôt foncier supérieure au cinquième. Dans une précédente réponse (publiée au JO le 18 janvier 1982, page 174) à la question n° 3533, le ministre indiquait que cette faculté ne saurait autoriser le bailleur à réclamer au fermier l'intégralité de l'impôt foncier. Cette interprétation était conforme à la jurisprudence civile qui, au regard du caractère impératif des dispositions légales prévoyant une répartition des charges entre le preneur et le bailleur, avait annulé la clause d'un bail mettant en totalité l'impôt foncier à la charge du preneur et permis, par conséquent, à ce dernier d'obtenir le remboursement des sommes indûment versées au propriétaire (V. notamment : CA Amiens, 23 mars 1977 : JCP N 1979, prat. 7228 ; JCP 1978. IV. 323). Il n'existe, semble-t-il, pas d'autres décisions des juges du fond dans lesquelles aurait été sanctionnée par la nullité une clause tendant à mettre à la charge du preneur la quasi-totalité du montant global de la taxe foncière. La jurisprudence étant très peu abondante dans cette matière, ce qui laisse à penser d'ailleurs que la pratique est marginale car reposant avant tout sur un accord amiable, il est difficile d'évaluer comment le juge du bail apprécierait la conformité avec la loi d'une telle clause au regard de la fraction mise à la charge du preneur. Dans l'hypothèse où un preneur s'estimerait lésé du fait

de la fraction trop importante mise à sa charge, il aurait la possibilité d'introduire une action en nullité devant les juridictions civiles. Enfin, pour accorder le bénéfice de l'allègement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties au preneur, les dispositions de l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime ont été aménagées afin de rétrocéder à celui-ci l'exonération partielle de 20 % sous la forme d'une réduction de la fraction de la taxe mise à sa charge par le propriétaire ou d'une réduction du fermage (cette mesure est commentée par l'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts : 6B-1-06 n° 107 du 27 juin 2006, page 6).