

Récupération de terres agricoles en fermage en l'absence de bail rural

15^e législature

Question écrite n° 18482 de Mme Sylviane Noël (Haute-Savoie - Les Républicains)

publiée dans le JO Sénat du 29/10/2020 - page 4895

Mme Sylviane Noël attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de l'alimentation sur la question de la récupération de terres agricoles en fermage sans conclusion de bail rural au préalable.

Il est donné l'exemple d'une personne qui vient d'hériter de terres louées à des agriculteurs qui exploitent en groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC). Dans ce cas précis, la location n'est pas régie par un contrat de fermage en bonne et due forme, puisqu'il s'agit, comme il est courant dans le milieu agricole, d'un accord verbal entre les deux protagonistes moyennant le versement d'une indemnité annuelle.

Si la loi permet la vente des parcelles louées à un fermier et ce à n'importe quel moment au cours du bail, seul le droit de préemption du locataire doit être respecté.

Elle souhaite savoir si, en l'absence de bail rural conclu au préalable, le nouveau propriétaire usufruitier est en droit de réclamer la rédaction d'un contrat de fermage lui permettant ainsi d'obtenir une indemnité supérieure à celle existante et éventuellement la participation au paiement des impôts fonciers auquel est soumis le bien.

Réponse du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation

publiée dans le JO Sénat du 31/12/2020 - page 6364

Le code rural et de la pêche maritime (CRPM) dispose, par son article L. 411-1, que « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 » est régie par les dispositions du titre du code précité relatif au statut du fermage et du métayage. Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. Toutefois, à défaut d'être écrits, les baux conclus verbalement sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions du contrat type établi dans chaque département par la commission consultative des baux ruraux. La preuve de l'existence d'un bail même verbal peut être rapportée par tous moyens. En cas de litige, le tribunal paritaire des baux ruraux est compétent pour déterminer l'existence d'un bail rural. Le changement de propriétaire faisant suite à un décès et une succession ne remet pas en cause la continuité du bail, lequel court normalement jusqu'à son terme, sauf résiliation anticipée souhaitée par le bailleur ou le preneur dans les conditions fixées par la réglementation. Le renouvellement du bail est de plein droit, le bailleur ne pouvant s'y opposer que dans certaines hypothèses strictement définies, comme par exemple, le congé pour reprise. Si le loyer fixé initialement est anormalement bas, le bailleur peut intenter une action en révision du fermage. En effet, selon les dispositions de l'article L. 411-13 du CRPM, « le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage ». Par ailleurs, au renouvellement du bail, le bailleur et le preneur sont libres de convenir de modifications des conditions du bail antérieur, et notamment du loyer, dans les limites fixées par arrêté

préfectoral. À défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail. Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 415-3 du CRPM, il est mis à la charge du preneur, au profit du bailleur, une fraction 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. À défaut d'accord entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième.