

## RAPPORT D'INFORMATION SUR LE RÉGIME JURIDIQUE DES BAUX RURAUX

[> Lien vers le rapport](#)

Les rapporteurs **Jean TERLIER** (LREM, Tarn) et **Antoine SAVIGNAT** (LR, Val-d'Oise) ont présenté le 22 juillet **leur rapport d'information sur le régime juridique des baux ruraux**, sur lequel le **Conseil national des barreaux (CNB)** avait été auditionné le 18 juin 2020.

Le rapport constate que le bail rural, né en 1946 et dont le statut a peu changé depuis, **fait l'objet de nombreuses critiques** de la part des preneurs et des bailleurs, **par sa rigidité et son inadéquation partielle** avec les défis auxquels l'agriculture française est confrontée aujourd'hui. S'il s'agit d'un contrat auquel la plupart des parties prenantes sont attachées, les rapporteurs considèrent nécessaire **de le moderniser et l'adapter**.

### **CE QUE L'ON RETIENT DU RAPPORT**

#### **1. Améliorer le fonctionnement des tribunaux paritaires des baux ruraux (TPBR)**

Comme l'a rappelé le CNB devant les députés, **les TPBR ont fait la preuve de leur utilité et de leur efficacité**, qui s'expliquent principalement par leur proximité et par le profil des assesseurs. Néanmoins, **la représentation n'est pas obligatoire devant les TPBR** alors qu'il existe une grande technicité du droit rural, lequel nécessiterait la présence aux côtés du preneur ou du bailleur d'un avocat.

De même, **la phase de conciliation**, qui est obligatoire, **est imparfaitement appliquée** malgré son efficacité éprouvée. Les audiences sont jugées trop rapides, et par conséquent souvent non conclusives, et la qualité de ces conciliations varie fortement selon les tribunaux.

De plus, **la possibilité de saisine du tribunal paritaire en application de la procédure en révision du fermage anormal est fréquemment détournée**. Certains preneurs proposent aux propriétaires un fermage délibérément au-dessus des fourchettes prévues par arrêté préfectoral pour remporter la mise à bail, puis enclenchent trois ans plus tard une procédure de révision auprès du tribunal paritaire après contraction du bail rural.

Les rapporteurs proposent donc de :

- **rendre la représentation obligatoire d'un avocat devant les TPBR, dès l'audience de conciliation**. À défaut, il faudrait prévoir une obligation de double audience de conciliation avant le renvoi au jugement, et assortir cette obligation d'un délai minimum à respecter entre chaque audience ;
- **préciser les conditions du déroulement de l'audience de conciliation afin de favoriser le dialogue entre les parties ;**
- **modifier la procédure de révision en fermage anormal**, en rendant possible la saisine du TPBR au cours de la sixième année après la conclusion du bail.

#### **2. Renforcer la sécurité juridique des baux**

Le rapport constate que **le volume de contentieux portant sur les baux ruraux est à mettre en lien avec l'absence fréquente d'état des lieux d'entrée lors de la conclusion de la convention et le caractère oral** d'une partie substantielle des baux ruraux.

En effet, **aucun état des lieux n'est obligatoire au début du bail rural**. Son caractère facultatif est **créateur de contentieux** dans la mesure où l'état des lieux est « *majeur pour chacune des parties* »

De même, **une partie importante des baux ruraux est orale, ce qui occasionne une forte insécurité juridique** comme l'a rappelé le CNB.

C'est pourquoi les rapporteurs proposent de :

- **rendre l'état des lieux obligatoire pour les baux ruraux** conclus pour une surface dépassant un seuil fixé par arrêté préfectoral et variant selon les cultures ;
- **mettre à disposition des parties un modèle de bail rural et d'état des lieux d'entrée** ;
- prévoir des incitations fiscales pour **encourager le recours au bail rural écrit** ;
- limiter à trois fois neuf ans le nombre de renouvellements du bail rural, **lorsqu'il est écrit**, et donner la possibilité d'un quatrième renouvellement si le preneur se trouve à moins de neuf ans de la retraite.

### **3. Simplifier le contrôle des structures**

Le contrôle des structures est l'une des composantes du statut d'ordre public du bail rural car **il vient encadrer la liberté contractuelle des parties en empêchant le propriétaire de choisir librement son preneur**. Malgré ses origines et son importance dans le modèle agricole français, **le contrôle des structures fait l'objet de nombreuses critiques**. Son application, **notamment en matière de publicité**, est variable sur le territoire.

Le champ d'application du contrôle est également contesté. À l'heure actuelle, 80 % des demandes sont validées sans demande d'informations complémentaire. Les rapporteurs en déduisent que **le périmètre de ces contrôles n'est pas adéquat**.

Enfin, le contrôle des sociétés agricoles est partiel puisque **les cessions partielles de parts sociales échappent au contrôle des structures**.

Les rapporteurs proposent donc de :

- **renforcer la publicité foncière** (allongement à deux mois des délais pour les attributions par la SAFER et publication dans la presse locale de l'ensemble des demandes d'autorisation) ;
- **retirer**, au II de l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, **l'exigence de liberté du bien** pour pouvoir bénéficier du régime déclaratif de contrôle des structures dans le cadre des cessions intrafamiliales ;
- **permettre l'exercice du contrôle des structures sur les cessions partielles de parts sociales**.

### **4. Adapter le bail rural aux évolutions de l'agriculture**

Afin d'adapter le bail rural aux évolutions de l'agriculture, les rapporteurs proposent de :

- **permettre aux exploitations agricoles en société de bénéficier de la protection du droit des procédures collectives**, sous réserve des adaptations nécessaires à la réalité économique et juridique du monde agricole ;
- en cas de cession à titre onéreux de biens ruraux, **ne pas appliquer la décote liée aux terres occupées lorsque le preneur fait usage de son droit de préemption** ;
- compléter l'article L. 732-39 du code rural et de la pêche maritime afin d'obliger l'agriculteur retraité à prendre prioritairement sa parcelle de subsistance parmi les terres dont il est propriétaire.

### **5. Préserver l'attractivité du bail rural et assouplir la relation contractuelle**

Dans le but de préserver l'attractivité du bail rural et d'assouplir son cadre, les rapporteurs proposent de :

- mieux définir, en particulier dans le cadre du bail cessible, **les conditions de la cessibilité et les modalités de calcul de l'indemnité de résiliation** ;
- ouvrir la possibilité, en cas d'accord écrit des deux parties, de **fixer des clauses supplémentaires dans le contrat de bail rural** afin de permettre, notamment, des sous-locations temporaires ou des activités annexes en contrepartie d'une majoration du fermage ou d'un partage des revenus issus de ces dérogations ;
- **repenser la fixation des indices du prix du fermage** en redéfinissant les critères de calcul des barèmes, sans les dé plafonner, ni modifier les équilibres existants ;
- **sanctionner plus sévèrement le non-paiement du fermage**, en prévoyant qu'après deux mises en demeure non suivies d'effet, le juge ne puisse que constater la résiliation du contrat ;
- à l'article L. 411-31 du code rural et de la pêche maritime, **substituer le défaut d'entretien à l'exigence** pour le bailleur de démontrer la compromission de la bonne exploitation du fonds pour obtenir la résiliation du bail.