

Mission d'information de la Commission des Lois
sur le régime juridique des baux ruraux.

Travaux présentés par MM. Jean Terlier et Antoine Savignat, Rapporteurs,
Députés. Rapport d'Information n° 3233 enregistré le 22 juillet 2020.

EXTRAIT : LISTE DES 18 RECOMMANDATIONS

Préserver l'attractivité du bail rural et assouplir la relation contractuelle

- **Recommandation n° 1** : prévoir des incitations fiscales pour encourager le recours au bail rural écrit.
- **Recommandation n° 4** : 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.
- **Recommandation n° 5** : 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.
- **Recommandation n° 6** : repenser la fixation des indices du prix du fermage en redéfinissant les critères de calcul des barèmes, sans les déplaçonner, ni modifier les équilibres existants.
- **Recommandation n° 7** : 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.
- **Recommandation n° 8** : 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.

Encourager la conclusion de baux écrits

- **Recommandation n° 14** : rendre l'état des lieux obligatoire pour les baux ruraux conclus sur une surface dépassant un seuil fixé par arrêté préfectoral et variant selon les cultures.
- **Recommandation n° 15** : mettre à disposition des parties un modèle de bail rural et d'état des lieux.
- **Recommandation n° 8** : 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, lorsque celui-ci est écrit.
- **Recommandation n° 9** : 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.

Simplifier le contrôle des structures

- **Recommandation n° 11** : 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).
- **Recommandation n° 12** : 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.
- **Recommandation n° 13** : permettre l'exercice du contrôle des structures sur les cessions partielles de parts sociales.

Prévenir et améliorer la résolution des contentieux relatifs aux baux ruraux

- **Recommandation n° 16** : 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.
- **Recommandation n° 17 de M. le Rapporteur Antoine Savignat** : rendre obligatoire la représentation par un avocat devant les TPBR, dès l'audience de conciliation. À défaut, 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.
- **Recommandation n° 18** : préciser les conditions du déroulement de l'audience de conciliation afin de favoriser le dialogue entre les parties.

Adapter le bail rural aux évolutions de l'agriculture

- **Recommandation n° 3** : 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.
- **Recommandation n° 10** : 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.
- **Recommandation n° 2** : 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.