

CHAMP D'APPLICATION DE LA NOTION DE PARCELLE DITE « DE SUBSISTANCE »

RÉP. MIN. N°18562 : JO SÉNAT 4 FÉVR. 2021, P.718

Un sénateur attire l'attention du ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation sur le champ d'application de la notion de parcelle dite de « subsistance », dont peuvent bénéficier les agriculteurs en retraite. Il souhaiterait savoir si cette parcelle peut porter sur une parcelle louée par un agriculteur en retraite ou si elle doit nécessairement être une parcelle agricole dont il a la propriété. De la même manière, il souhaiterait connaître les droits du bailleur d'une parcelle agricole que le preneur souhaiterait conserver au titre de son droit à disposer d'une parcelle de subsistance.

Le ministère rappelle que la parcelle dite de « subsistance » peut être exploitée indifféremment en propriété ou en location, à partir du moment où le bailleur accepte de continuer à la louer (C. rur., art. L. 732-39). Ces dispositions restent cependant à relier à celles relatives au statut du fermage. Ainsi, le droit de reprise du bailleur, tel qu'il est prévu par le Code rural, ne peut être exercé au profit d'une personne ayant atteint, à la date prévue pour la reprise, l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, sauf s'il s'agit, pour le bénéficiaire du droit de reprise de constituer une exploitation ayant une superficie au plus égale à la surface fixée en application de l'article L. 732-39 (C. rur., art. L. 411-64).

En outre, si la superficie du ou des fonds agricoles mis en valeur par le preneur est supérieure à cette limite, le bailleur peut soit refuser le renouvellement du bail au preneur ayant atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteindra cet âge. **Il convient de souligner que la possibilité pour le bailleur de se prévaloir du droit à bénéficier d'une parcelle de subsistance a déjà été contestée à plusieurs reprises,** notamment par les fermiers en place, au motif par exemple que le bailleur disposait de suffisamment de ressources.

Cependant, d'après la jurisprudence de la Cour de cassation, seule compte la superficie reprise qui doit être inférieure au seuil minimum prévu par la loi et qui s'apprécie tout à fait légitimement à la date d'effet du congé, c'est-à-dire au terme du bail. **La Cour de cassation confirme ainsi le droit du propriétaire de se prévaloir de la reprise de parcelles de surface modeste qui n'ont pas d'incidence sur l'exploitation du fermier.** Si la parcelle de subsistance est exploitée dans le cadre du statut du fermage, cela implique que le propriétaire dispose des droits reconnus au bailleur dans le cadre d'un bail rural. Il convient néanmoins de rappeler qu'il peut s'agir, compte tenu du caractère limité de la surface, d'un bail de petite parcelle. En effet, dans chaque département, le préfet fixe le seuil de superficie en dessous duquel la location n'est pas soumise à certaines dispositions du statut du fermage, notamment le droit au renouvellement, la durée du bail, le congé et le droit de préemption.

En savoir plus ?

Contactez notre
expert
en droit rural et
vitivinicole



RODOLPHE PIONNIER
01 87 39 01 99