



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 109270

Texte de la question

M. François Dosé attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les dispositions de la loi d'orientation agricole portant sur le statut des baux ruraux et lui rappelle ci-après sa question écrite publiée au Journal officiel le 9 mai 2006 : « La FDSEA de la Meuse lui a fait part à plusieurs reprises de ses observations quant à ce qu'elle qualifie de graves incertitudes techniques de la loi : il fut d'abord question des modalités des échanges en jouissance de terres agricoles puis, plus récemment, des conditions fixant la hausse du prix du bail cessible. Or la majorité parlementaire, lors de l'examen du projet de loi a autorisé le Gouvernement à procéder par ordonnance pour opérer ce qui devait être un simple toilettage des textes. Il regrette que la procédure d'ordonnance n'a pas permis d'exprimer dans l'Hémicycle ses observations et ses vœux et de devoir, en décidant ou pas de relayer telle ou telle requête, se prononcer au coup par coup, alors que la réforme des baux ruraux appelle une réflexion d'ensemble et sur le fond. Il prend acte de cette impossibilité de débat parlementaire et formule le vœu que le ministre et ses services étudient l'ensemble des dispositions relatives aux baux ruraux en concertation avec les organisations professionnelles agricoles, notamment avec les représentants des fermiers et métayers. Il souhaite connaître ses intentions en ce sens. » Considérant sa réponse ci-après, parue au Journal officiel le 26 septembre 2006, « L'article 2 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, qui définit les nouvelles dispositions particulières aux baux cessibles hors cadre familial, prévoit pour les parties la possibilité de fixer un montant de loyer dans la limite des maxima mentionnés à l'article L. 411-11 augmentés de 50 %. Cette possibilité d'adaptation du loyer du bail cessible trouve sa justification dans deux caractéristiques de ce nouveau bail. La première tient bien entendu à cette libre cessibilité y compris en dehors du cadre familial. La seconde vise le fait que la durée initiale de ce nouveau bail a été portée à dix-huit ans minimum au lieu de neuf ans. Cette dernière considération explique que la majoration de 50 % visée plus haut pourrait être appliquée sur les maxima arrêtés par l'autorité administrative départementale pour les baux traditionnels de neuf ans. Une majoration de 50 % appliquée sur les références des baux à long terme de dix-huit ans conduisant en effet, pour le bail cessible, à valoriser deux fois cette caractéristique de durée supérieure au bail classique. Il reste que cette question de la majoration possible du prix du bail cessible a pu faire l'objet de divergences d'interprétations, voire de malentendus. C'est la raison pour laquelle il est apparu utile, pour assurer la sécurité juridique des parties ayant choisi cette nouvelle forme de bail, d'en clarifier la réponse de façon définitive sous la forme d'un décret en Conseil d'État », quelque peu décalée, considérant par ailleurs les interpellations répétées du principal syndicat agricole sur divers aspects relatifs au statut des baux ruraux - le dernier porte sur la remise en question par l'ordonnance du 13 juillet 2006 des conditions à remplir par le bénéficiaire d'une reprise, notamment la « capacité professionnelle » -, il réitère son vœu, à savoir connaître ses intentions tendant à étudier l'ensemble des dispositions relatives aux baux ruraux en concertation avec les organisations professionnelles agricoles, notamment avec les représentants des fermiers et métayers.

Texte de la réponse

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a procédé d'une très large consultation de l'ensemble des organisations professionnelles dont les représentants des fermiers et métayers, en particulier sur les questions

relatives aux baux ruraux. Il est ressorti de ces échanges que le statut du fermage, mis en place dans l'immédiat après-guerre, était devenu, dans sa conception originelle d'incessibilité du bail, un obstacle à la transmission des exploitations dès lors que le fermier sortant n'avait pas de descendant pour lui succéder. Pour résoudre ce problème de fond, la loi d'orientation a mis en place la possibilité pour les propriétaires et les exploitants de conclure des baux cessibles, y compris en dehors du cadre familial. Cette disposition relève de l'article 2. Elle a fait l'objet d'un large débat au Parlement. L'article 2 de la loi d'orientation agricole prévoit pour les baux cessibles la possibilité de fixer un montant de loyer dans la limite des maxima mentionnés à l'article L. 411-11 augmentés de 50 %. Toutefois, la référence à prendre pour la majoration possible du prix du bail cessible a pu faire l'objet de divergences d'interprétations. Aussi, pour assurer la sécurité juridique des parties il est apparu nécessaire de clarifier la réponse sous la forme d'un décret en Conseil d'État. Par ailleurs, il est apparu opportun, par-delà cette réforme très importante, d'opérer une mise à jour et une simplification des dispositions du statut du fermage qui étaient devenues obsolètes. Tel a été l'objet de l'ordonnance du 13 juillet 2006, dont le contenu a été lui aussi largement discuté avec les organisations professionnelles agricoles. Dans cette perspective de simplification, ladite ordonnance prévoit en particulier de mieux cerner les conditions que doit remplir le bénéficiaire de la reprise d'un bien loué par bail à ferme. Ainsi, au critère de capacité ou d'expérience professionnelle a été ajouté, en alternance, le fait d'avoir bénéficié d'une autorisation d'exploiter. En effet, satisfaire à cette dernière condition est le signe que la reprise envisagée est sur le fond bien conforme aux objectifs fixés par le schéma départemental des structures agricoles. Il reste maintenant à suivre la façon dont l'ensemble de ces dispositions nouvelles vont être appliquées, en particulier celles organisant le bail cessible, pour pouvoir par la suite les améliorer en tant que de besoin.

Données clés

Auteur : [M. François Dosé](#)

Circonscription : Meuse (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 109270

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 novembre 2006, page 11465

Réponse publiée le : 26 décembre 2006, page 13578