



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux ruraux

Question écrite n° 72904

### Texte de la question

M. Gérard Charasse souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les inquiétudes des bailleurs de baux ruraux concernant le projet de loi d'orientation agricole. En effet, les bailleurs de baux ruraux constatent et dénoncent le fait de ne pas avoir été consultés à la construction du projet et émettent de grandes réserves sur nombre de moyens présentés notamment sur l'extension de la cessibilité du bail hors cadre familial avec de surcroît une indemnité d'éviction pour compenser le non-renouvellement du bail. De plus, le faire-valoir indirect qui caractérise l'agriculture française et son développement passé est aujourd'hui menacé alors que les bailleurs constatent que les points d'achoppement actuels qui les conduisent à se détourner progressivement de l'agriculture ont été amplifiés par le dispositif DPU décidé par l'Union européenne. Le projet de loi d'orientation, et tout spécialement le projet d'instaurer au profit du fermier libre cessibilité du bail, constitue le point d'orgue de ce qui ne peut que conduire à la fracture des relations bailleurs-fermiers, au déclin du faire-valoir indirect. L'agriculture est aujourd'hui confrontée à une crise de confiance qu'elle doit surmonter pour trouver un nouveau souffle. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser la réponse qu'il compte apporter à ces légitimes préoccupations.

### Texte de la réponse

Lors des travaux préparatoires au projet de loi d'orientation agricole, un sujet important a été soulevé par l'ensemble des organisations professionnelles, celui de la transmission des entreprises agricoles, et plus particulièrement des exploitations pour tout ou partie en faire-valoir indirect. En effet, en France, plus de 60 % de la surface agricole est exploitée en fermage et chaque exploitant fermier loue les terres à cinq ou dix propriétaires différents. Lorsqu'il cesse son activité, l'entreprise agricole, qu'il a progressivement forgée tout au long de sa vie active, se trouve ainsi souvent démembrée pour peu qu'il n'ait pas de successeur familial à qui céder ses baux. Ce constat a conduit à proposer la constitution d'un fonds agricole, à l'image du fonds de commerce ou du fonds artisanal, qui puisse être cessible dans sa globalité. Toutefois, pour que les éléments constitutifs de ce fonds agricole puissent être ainsi transmis, il est indispensable que le foncier qui en constitue le support puisse lui aussi être cédé. En faire-valoir indirect, cette condition suppose donc que les baux, dont l'exploitant est titulaire, soient eux-mêmes cessibles. Il reste que cette approche nouvelle de l'entreprise agricole constitue au regard du statut du fermage édicté dans l'immédiat après-guerre une réforme profonde des relations entre propriétaires bailleurs et exploitants fermiers. C'est la raison pour laquelle il a été choisi, dans le cadre du projet de loi d'orientation agricole, de procéder à une évolution progressive et équilibrée des choses. Ceci explique que si la cessibilité hors cadre familial du bail rural a été prévue dans le projet de loi, cette cessibilité doit être choisie librement par les parties. Par ailleurs, si l'exploitant fermier titulaire du bail cessible obtient ce faisant un avantage par rapport au statut du fermage traditionnel, le propriétaire bailleur pourra également y trouver un intérêt au regard du loyer de ce nouveau bail et de la possibilité de recouvrer la libre disposition de son bien au terme du contrat, après avoir versé au preneur une indemnité correspondant au préjudice subi par ce dernier. Il est important de souligner que ce nouveau dispositif optionnel procède d'une très large concertation avec les organisations professionnelles concernées, y compris, bien entendu, les

représentants de la propriété agricole et des bailleurs de baux ruraux. Celui-ci constitue un compromis entre les positions respectives de chacun que le Gouvernement s'est attaché à rendre équilibré.

## Données clés

**Auteur :** [M. Gérard Charasse](#)

**Circonscription :** Allier (4<sup>e</sup> circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 72904

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** agriculture et pêche

**Ministère attributaire :** agriculture et pêche

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 septembre 2005, page 8292

**Réponse publiée le :** 8 novembre 2005, page 10320