



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 77416

Texte de la question

M. Kléber Mesquida souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur l'accès au foncier des jeunes agriculteurs, qui sont menacés dans le cadre du nouveau « bail cessible » inscrit dans la loi. Si les jeunes agriculteurs sont favorables à la mise en place du bail cessible, la disparition de deux outils de régulation les inquiète. Le droit de préemption des SAFER, qui dans ce nouveau dispositif continuent d'accompagner les projets des futurs jeunes en phase d'installation, et la révision du prix du loyer. Il semble légitime que, dans le cadre d'un bail cessible, tout jeune acquéreur puisse contester le prix proposé par le propriétaire devant le tribunal paritaire des baux ruraux. Aussi, il lui demande de lui faire connaître les dispositions qu'il compte prendre pour répondre à l'inquiétude des jeunes agriculteurs, compte tenu des problèmes de renouvellement des générations futures dans ce secteur.

Texte de la réponse

Le statut du fermage, qui est depuis cinquante ans un élément essentiel du développement de l'activité agricole, sécurise dans la durée l'exercice de la profession agricole pour les fermiers tout en limitant le coût d'accès au foncier. Toutefois, ce statut est apparu dans certaines situations rigide au regard de l'évolution de l'agriculture car ses dispositions actuelles ne permettent pas de transmettre une exploitation hors cadre familial, ce qui souvent conduit au démantèlement des exploitations sans successeur et à l'obligation pour les jeunes qui s'installent hors de ce cadre familial, de reconstruire une exploitation à chaque génération. Afin de permettre la transmission de l'exploitation, la loi d'orientation agricole a donc créé un nouveau type de bail, « le bail cessible », présentant des caractéristiques différentes du bail classique bien que s'inscrivant au sein du livre IV du code rural. Parmi ces dispositions particulières, il a été prévu que, pour les biens immobiliers faisant l'objet de tels baux, le droit de préemption de la SAFER, n'est pas applicable sauf quand la vente intervient alors que le bail a été signé depuis moins de trois ans avant cette vente. Ces spécificités du bail cessible, respectant un équilibre entre bailleurs et preneurs, ont fait l'objet d'un large consensus avec l'ensemble des organisations professionnelles agricoles. En tout état de cause, ce nouveau bail peut être conclu sur une base contractuelle au libre choix des parties. Les parties gardent la possibilité de conclure un bail rural classique. Par ailleurs, sur un plan plus général, le Gouvernement s'attache à adapter et à conforter la politique de renouvellement des générations. Ainsi, dans le cadre de la loi d'orientation agricole, plusieurs mesures ont été prises pour faciliter la transmission d'exploitation. Par ailleurs, au cours de ces deux dernières années, plusieurs dispositions ont été prises pour améliorer le dispositif des aides à l'exploitation tant en ce qui concerne les prêts bonifiés que la DJA.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77416

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 8 novembre 2005, page 10252

Réponse publiée le : 10 janvier 2006, page 195