



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 91133

Texte de la question

Publiée le 6 janvier 2006, la loi d'orientation agricole reconnaît, pour la première fois, la notion de fonds agricole et son corollaire, le bail rural cessible. C'est un virage considérable mais nécessaire pour notre agriculture. Les fermiers se félicitent de la reconnaissance de l'entreprise agricole, d'autant qu'ils sont impliqués depuis des années déjà dans cette démarche. Pourtant, de graves incertitudes techniques semblent planer sur cette loi. Ainsi, celle-ci autorise dans son article 2 une hausse possible du prix du bail cessible dans la limite de 50 % des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 du code rural. De nombreux spécialistes du droit rural considèrent que la hausse s'applique aux barèmes déterminés pour les baux ruraux ordinaires d'une durée de neuf ans au moins. M. Alain Marleix * demande à M. le ministre de l'agriculture et de la pêche s'il ne craint pas au contraire que l'augmentation déjà considérable s'ajoute au prix des baux de dix-huit ans, eux-mêmes survalorisés. Il lui demande de lui apporter la confirmation de la première analyse pour éviter tout litige à venir. Il est en effet urgent que soit étudié avec les représentants des fermiers et des métayers l'ensemble des incertitudes techniques de cette loi fraîchement adoptée, et ce afin d'apporter une plus grande sécurité juridique aux exploitants agricoles.

Texte de la réponse

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 doit 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 conduirait en effet, pour le bail cessible, à valoriser deux fois cette caractéristique de durée supérieure au bail classique.

Données clés

Auteur : [M. Alain Marleix](#)

Circonscription : Cantal (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91133

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 avril 2006, page 3520

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6461