



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 93369

Texte de la question

Si la loi d'orientation agricole reconnaît bien la notion de fonds agricole et son corollaire, le bail rural cessible, celle-ci laisse pourtant planer, selon les professionnels concernés, quelques incertitudes techniques. Ainsi la loi 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 ordinaires d'une durée de neuf ans au moins alors que d'autres craignent au contraire que l'augmentation déjà importante s'ajoute au prix des baux de dix-huit ans eux-mêmes survalorisés. Dans ce contexte M. Dino Cinieri * demande à M. le ministre de l'agriculture et de la pêche de bien vouloir lui indiquer laquelle de ces deux analyses peut être retenue par les exploitants agricoles concernés qui se trouvent actuellement en recherche d'une plus grande sécurité juridique face à cette nouvelle loi d'orientation agricole.

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. Dino Cinieri](#)

Circonscription : Loire (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93369

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mai 2006, page 4582

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6461