



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 93932

## Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les modalités de fixation du loyer des bâtiments d'habitation loués dans le cadre du bail à ferme. À l'occasion de la discussion du projet de loi d'orientation agricole, certains amendements avaient été déposés visant à aligner le loyer des maisons en fermage sur celui des baux d'habitation. Il avait alors été précisé que ces dispositions pourraient être examinées dans le cadre d'un prochain texte législatif. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui faire connaître son sentiment en la matière et lui apporter des précisions quant à la perspective d'un examen prochain de cette problématique.

## Texte de la réponse

La détermination du loyer de la maison d'habitation, comprise dans un bail rural, est édictée à l'article L. 411-11 du code rural qui prévoit l'évaluation de ce loyer en monnaie entre des minima et des maxima arrêtés par le préfet sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. L'actualisation annuelle du loyer et des fourchettes est fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. Si l'état et l'importance du bien loué permettent à l'autorité administrative de fixer les montants des loyers d'habitation, aucune modalité spécifique n'a été prévue par le législateur en 1988 pour l'évaluation de cette composante du bail rural. Ces valeurs locatives fixées dans les arrêtés préfectoraux ont fait apparaître le décalage qui existe entre l'évaluation de ces loyers et ceux des maisons « de droit commun », résultant de la loi du 6 juillet 1989, ce qui a conduit dans le cadre du débat parlementaire du projet de loi d'orientation agricole à des amendements allant dans le sens d'un alignement « sur le droit commun » de ces loyers. S'il apparaît qu'une amélioration au mode de calcul de cette composante du bail mérite d'être recherchée, celle-ci ne doit pas avoir pour conséquence d'instaurer une déréglementation du prix des fermages. C'est la raison pour laquelle ces amendements n'ont pas été retenus. Par contre, lors du débat parlementaire sur le projet de loi portant Engagement national pour le logement, un amendement a été voté par l'Assemblée nationale en seconde lecture prévoyant que les commissions paritaires départementales des baux ruraux devront évaluer les valeurs locatives des bâtiments d'habitation en appliquant des références qui seront définies par décret en Conseil d'État. Cette proposition a reçu l'avis favorable du Gouvernement. Elle devrait permettre d'améliorer le dispositif actuel, en concertation avec les organisations professionnelles, sans pour autant remettre en cause l'encadrement du prix du bail rural qui constitue un des principes essentiels du statut du fermage.

## Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

**Circonscription :** Lozère (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 93932

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** agriculture et pêche

**Ministère attributaire** : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 9 mai 2006, page 4817

**Réponse publiée le** : 18 juillet 2006, page 7497