



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 80015

Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de M. le ministre de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche sur la volonté des législateurs à vouloir faciliter la transmission des exploitations agricoles louées à des fermiers par des bailleurs. La loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole a institué la possibilité pour le bailleur et le locataire de déroger au droit commun en optant pour un bail rural cessible. Ce nouveau bail incitatif déroge à la prohibition fondamentale édictée par l'article L. 441-35 du code rural qui limitait jusque-là la cession du bail de droit commun au cercle familial avec l'agrément du bailleur ou l'autorisation du tribunal paritaire. La loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole a prévu, au profit des deux parties, un certain nombre d'avantages dérogeant parfois au statut de fermage. Ainsi le bailleur a la possibilité de refuser le renouvellement du bail sans justification, de majorer le prix du loyer en bénéficiant d'un régime fiscal de faveur. Le preneur quant à lui bénéficie d'une cession de contrat facilitée, et en cas de non-renouvellement d'un bail, d'une indemnité d'éviction. Il lui demande si ce type de bail a rencontré le succès attendu et, dans la négative, ce qu'il compte faire afin de balayer les quelques incertitudes et faire bénéficier le plus grand nombre des nouvelles mesures en cours.

Texte de la réponse

Afin de faciliter la transmission des exploitations agricoles louées à des fermiers par des bailleurs, le législateur, par la loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole, a institué la possibilité pour ces parties de conclure des baux ruraux cessibles, faisant l'objet de dispositions particulières. Ce nouveau bail déroge à la prohibition fondamentale édictée par l'article L. 411-35 du code rural qui limite la cession du bail de droit commun au cercle familial avec l'agrément du bailleur ou l'autorisation du tribunal paritaire. La loi du 5 janvier 2006 susvisée a prévu au profit des deux parties un certain nombre d'avantages dérogeant parfois au statut du fermage. Ainsi, le bailleur a la possibilité de refuser le renouvellement du bail sans justification, le prix du loyer est majoré et il bénéficie d'un régime fiscal de faveur. Quant au preneur, outre une cession du contrat facilitée, il bénéficie, en cas de non-renouvellement du bail, d'une indemnité d'éviction ; la règle de l'interdiction des pas de porte entre preneur sortant et entrant n'est pas applicable. S'agissant de contrats privés dont l'administration n'a pas communication, il est impossible de préciser le nombre de baux cessibles qui ont pu être signés depuis 2006. Il semble néanmoins que cette nouvelle mesure n'ait pas eu le succès escompté et que les baux cessibles ne représentent qu'une frange minime des contrats passés pour la location de terres agricoles. Ce dispositif résulte d'un équilibre fragile entre les parties contractantes. Toute modification visant à l'améliorer pour le rendre plus attractif nécessite donc de reconsidérer cet équilibre relatif aux avantages des bailleurs et preneurs aux intérêts nécessairement contradictoires.

Données clés

Auteur : [M. André Wojciechowski](#)

Circonscription : Moselle (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 80015

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Alimentation, agriculture et pêche

Ministère attributaire : Alimentation, agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 juin 2010, page 6200

Réponse publiée le : 3 août 2010, page 8519