

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 juin 2010

MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE - (n° 2636)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 255 Rect.

présenté par
M. Léonard et M. Auclair

ARTICLE 11 TERDECIES

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« III. – Le II est applicable aux baux en cours. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le régime dérogatoire prévu pour les baux cessibles créés dans le cadre de la loi d'orientation agricole de 2006 a été construit dans l'esprit de rédiger les règles propres à ces baux nouveaux qui dérogeaient au régime d'ordre public du statut du fermage.

Dans le cadre des baux commerciaux, dont les baux cessibles sont très inspirés, à l'occasion du premier bail, il est parfaitement prévu, que le premier propriétaire peut demander le versement d'un droit au bail correspondant à la perte de valeur entre un bien libre et un bien occupé. Indemnité qu'il devra rembourser en fonction du préjudice subi par le locataire lorsque ce propriétaire souhaitera retrouver la liberté de son bien.

Un principe similaire prévalait dans le cadre des baux cessibles de la loi d'orientation mais en évoquant « n'est pas applicable aux cessions des baux » certains juristes ont laissé installer un doute sur la signification du terme cession dans le cadre du statut du fermage, conduisant les notaires, puisque ce bail est automatiquement un acte authentique, à la plus grande précaution, en déconseillant cette pratique et donc ce type de contrat.

Afin de lever toute ambiguïté et promouvoir le développement de ce type de contrat, il est proposé de revenir à une rédaction plus générale en précisant que l'article L.411-74 qui prohibe les pas de porte n'est pas applicable aux baux cessibles d'une manière générale.