

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 janvier 2014

AGRICULTURE, ALIMENTATION ET FORÊT - (N° 1639)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 1520 (Rect)

présenté par

M. Gest

ARTICLE 4

Après l'alinéa 14, insérer les cinq alinéas suivants :

« II *quater*. – Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

« 1° Au second alinéa de l'article L. 418-2, les mots : « entre les maxima majorés de 50 % » sont remplacés par les mots : « par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative des baux ruraux » ;

« 2° Après le mot : « renouvelé », la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 418-3 est ainsi rédigée : « par périodes de neuf ans. » ;

« 3° Le premier alinéa de l'article L. 418-4 est complété par une phrase ainsi rédigée : « En cas de décès du preneur, les ayant droit du preneur ont la possibilité de demander la cession du bail dans le cadre des dispositions du présent chapitre. » ;

« 4° L'article L. 418-5 est abrogé. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail rural cessible est un outil de la politique des structures créé par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006. Si cet outil est novateur, il n'a pas connu un franc succès, en atteste le faible nombre de baux signés. Différents constats peuvent justifier l'échec du bail cessible : d'une part, les parties doivent conclure un nouveau contrat pour bénéficier de ses dispositions. D'autre part, le prix du bail et certaines des conditions l'encadrant rendent les parties prudentes quant à son utilisation.

S'il est admissible que ce bail puisse être conclu à un prix plus élevé qu'un bail rural « classique », la majoration du prix possible jusqu'à 50 % des baux à long terme pèse fortement sur les charges du

preneur. Il est nécessaire que le prix fasse l'objet d'un travail au sein de la commission consultative départementale des baux ruraux, afin qu'il se rapproche au mieux des attentes locales.

Par ailleurs, une incertitude demeure quant à la durée de renouvellement du bail : contrairement aux baux ruraux relevant du statut du fermage, le bail cessible se renouvelle pour une période de cinq ans au moins. Cette contradiction ne conforte pas les parties dans la perspective de sécurisation et de pérennisation de l'exploitation du preneur. C'est pourquoi un renouvellement par périodes de neuf ans, par analogie aux baux soumis au statut du fermage, permettait de pallier cette problématique.

L'intérêt des parties lors de la signature d'un bail cessible est qu'il puisse être cédé par le preneur. Aussi, la dévolution du bail cessible en cas de décès du preneur n'est pas prévue par les dispositions qui l'encadrent. Si le décès du preneur intervient, la transmission du bail suivra alors les dispositions générales prévues par le statut du fermage. Un éclaircissement doit être introduit dans la loi, afin que les ayants-droits du preneur puissent à leur tour céder le bail tel que l'aurait fait le preneur de son vivant.

Enfin, l'inapplication de l'article L.411-74 du code rural et de la pêche maritime a pour conséquence de rendre légal la pratique des pas de porte et des chapeaux. Cette disposition est contraire aux dispositions générales du statut du fermage et n'est pas justifiée compte tenu du prix plus élevé du montant du fermage. Il est donc nécessaire d'harmoniser les dispositions en prévoyant l'interdiction des valeurs injustifiées lors d'un changement d'exploitant.