

ASSEMBLEE NATIONALE

1er octobre 2005

LOI D'ORIENTATION AGRICOLE - (n° 2341)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 417

présenté par
M. Philippe-Armand Martin

ARTICLE 2

(Art. L. 418-3 du code rural)

Rédiger ainsi la première phrase du premier alinéa de cet article :

« A défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois au moins avant son terme, le bail est renouvelé pour une période de neuf années au moins. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'institution du bail cessible doit permettre à l'exploitant locataire d'envisager la transmission rationnelle de son exploitation alors qu'actuellement, l'impossibilité de transmettre la jouissance du foncier aboutit à un démantèlement de l'exploitation lors de la cessation d'activité du locataire.

Le bail ne pouvant être rendu cessible que par accord entre les parties, l'objectif affiché risque d'être difficile à atteindre, particulièrement dans les situations – fréquentes – de multipropriété, dans lesquelles l'accord unanime des différents bailleurs est improbable.

Pour surmonter cette difficulté, il est envisagé de doter le bail cessible d'un certain nombre de caractéristiques susceptibles de constituer des avantages – et donc des incitations – du point de vue du bailleur : majoration possible du loyer jusqu'à 50 %, délai-congé réduit à 12 mois (au lieu de 18 mois dans le bail rural classique), durée du renouvellement réduite à 5 ans (au lieu de 9 ans dans le bail rural classique).

Mais ces avantages peuvent aussi créer un déséquilibre au détriment du preneur : l'exercice du droit de reprise peut en effet entraîner des conséquences économiques graves pour le locataire et il importe qu'un délai suffisant lui permette d'organiser son exploitation. Il est donc très inopportun de réduire à 12 mois le délai imparti au propriétaire pour notifier le refus de renouvellement.

Par ailleurs, la limitation à 5 ans de la durée du renouvellement entraîne à terme une précarisation des exploitants locataires. Passée la première période de 18 ans, les cessionnaires du

bail, reprenant l'exploitation, bénéficieront d'une visibilité très réduite, aggravée par le fait que le renouvellement peut leur être refusé sans condition ni motif particulier. Il convient donc de maintenir une durée minimum de renouvellement de 9 ans.