

ASSEMBLEE NATIONALE4 octobre 2005

LOI D'ORIENTATION AGRICOLE - (n° 2341)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 650 Rect.

présenté par
M. Jean-Louis Léonard

ARTICLE 2

(Art. L. 418-1 du code rural)

Compléter cet article par les trois alinéas suivants :

« Toutefois, ne sont pas applicables aux biens immobiliers faisant l'objet de tels baux les articles L. 143-1 à L. 143-15 et L. 412-7.

En outre, les parties peuvent déroger, par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, aux articles L. 411-25 à L. 411-29, L. 415-1 à L. 415-12.

Les parties sont libres de prévoir que le bailleur pourra acquérir par préférence le bail cédé isolément. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est apparu, en premier lieu, utile de favoriser le portage du foncier agricole réalisé par les propriétaires ayant choisi de consentir sur leur bien un bail cessible. Dans cette perspective, il est prévu qu'en cas de vente par ces propriétaires du bien loué, la SAFER ne pourra pas exercer son droit de préemption.

En outre, et dans le même esprit, il est également prévu que si le droit de préemption du fermier en place subsiste, celui-ci ne pourra pas donner lieu à révision de prix. En symétrie, il est également prévu pour le bailleur un droit de préférence en cas de cession de bail par le fermier à convenir entre les parties.

Enfin, dans la mesure où les parties seraient d'accord pour déroger aux principes fondamentaux du statut du fermage, que constituent l'interdiction de la cessibilité et la patrimonialité du bail, l'encadrement strict du prix des loyers et surtout cette notion de contrat « intuitu personae » (considération de la personne), il est souhaitable que les parties au contrat puissent peaufiner cette relation de partenariat. Ainsi, comme l'Italie l'a fait en 1983, la possibilité

devrait être offerte aux parties de pouvoir déroger à une ou plusieurs dispositions particulières visées au chapitre premier section deux (droits et obligations du preneur) et cinquième (dispositions diverses, telles les primes d'assurances, les charges de réparations, le droit de chasser du preneur,...) du livre du statut du fermage. Si les italiens ont recours à des accords collectifs pour déroger au système légal, la France pourrait envisager le principe de soumettre à autorisation de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, les clauses dérogatoires envisagées par les parties.