

**ASSEMBLEE NATIONALE**

5 octobre 2005

**LOI D'ORIENTATION AGRICOLE - (n° 2341)**

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

**AMENDEMENT****N° 1033**

présenté par  
MM. Auclair et Cosyns

-----  
**ARTICLE 2**

*(Après l'art. L. 418-5 du code rural)*

Après l'article L. 418-5 du code rural, insérer l'article suivant :

« Art. L. 418-6. – En cas de vente, les biens objets du présent bail ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre premier du code rural ni aux dispositions du chapitre II du titre I du livre quatrième du code rural. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

La sécurité du fonds agricole impose de desserrer les freins du marché des apporteurs de capitaux. Les dispositions contenues dans le fonds agricole et les baux cessibles confèrent à l'agriculteur une sécurité dans l'évolution de son entreprise. En effet, le bail cessible est renouvelable à défaut de congé et en cas de congé, le bailleur doit payer au preneur une indemnité correspondant à l'indemnisation du préjudice causé par le défaut de renouvellement. Ainsi, le preneur est assuré d'un bail renouvelable où à défaut d'une indemnisation pour ce non-renouvellement.

En revanche, le propriétaire bailleur, s'il s'inscrit dans cette optique, doit accepter la cessibilité du bail avec une majoration de fermage, limitée à 50 %, une reconduction du bail qui n'est pas automatique mais avec une charge d'indemnisation en cas de non-reconduction du bail qui retire l'intérêt de l'avantage financier procuré par la majoration du fermage.

C'est pourquoi, dans la mesure où la pérennité du fonds agricole est assurée par les dispositions envisagées, il est nécessaire de prévoir que les bailleurs qui s'inscriraient dans la logique du fonds agricole et du présent bail puissent demain se séparer de leur patrimoine au profit d'investisseurs qui auraient pour objectif la détention d'un patrimoine et non la jouissance agricole de celui-ci. En effet, avec le dispositif envisagé, les agriculteurs privilégieront l'achat de fonds agricoles à l'achat de terres agricoles objet d'un tel bail. Les bailleurs qui souhaiteront réaliser leur patrimoine par une vente, pour subvenir à leurs besoins ou réorganiser leur patrimoine, doivent pouvoir accéder à un marché foncier ouvert aux apporteurs de capitaux et aux investisseurs. Dans

---

ces conditions, et pour fluidifier le marché foncier, la suppression des freins actuels de ce marché, que constituent le droit de préemption avec révision de prix qui sont actuellement reconnus au preneur à bail (article L. 412-1 et suivants du code rural) et aux Safer (articles L. 143-1 et suivants du code rural), s'impose.