



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 35631

Texte de la question

M. Maurice Leroy souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les modalités d'application des 3e et 4e alinéas de l'article L. 411-11 du code rural relatif aux conditions de fixation et d'actualisation des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation. Concernant les baux dont le loyer est convenu payable à terme échu, l'article R. 411-9-9 du code rural précise que « le loyer à payer pour la période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1er octobre précédent la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages, du 1er octobre suivant la date d'effet du bail ». D'après ce texte, l'indice de référence est alors inconnu au jour de la conclusion du bail et il en sera de même à l'occasion de chaque renouvellement de bail. Si elle doit être respectée, cette règle consacre la rupture de la nécessaire liaison entre le niveau de fermage convenu par les parties à un instant « T » et le niveau de l'indice départemental de fermage correspondant à ce même instant « T », fixés par arrêté préfectoral au titre d'une période déterminée. L'honorable parlementaire rappelle que le fermage convenu s'inscrit dans le cadre des limites en vigueur au jour de la conclusion du bail, établies par arrêté préfectoral, lequel fixe de manière concomitante la valeur de l'indice départemental au titre de la même période. Or, contre toute logique, l'article R. 411-9-9 du code rural refuse aux parties d'un bail de constater l'unicité du lien entre le niveau de fermage convenu et le dernier indice départemental connu qui devrait logiquement servir d'indice de référence. La stricte application de l'article R. 411-9-9 du code rural a pour conséquence d'imposer aux parties, qui ont choisi la formule des baux payables à terme échu, l'obligation de s'astreindre à une année « blanche » à l'occasion de la conclusion d'un bail et de ses renouvellements successifs. Cette règle est incomprise des parties à l'instar de celles qui, en présence de baux antérieurs à la loi de janvier 1995, continuent à indexer sans interruption la valeur des quantités de denrées initialement convenues. Bon nombre de preneurs et de bailleurs risquent d'être tentés de ne plus réaliser de baux et surtout de renouvellements de baux pour échapper aux conséquences des années « blanches ». Alors qu'il n'est ni fréquent, ni de coutume de conclure de baux ruraux payables d'avance à terme à échoir, il demande au Gouvernement les mesures qu'il compte prendre pour répondre à ces légitimes interrogations, à moins qu'il ne lui indique que les dispositions de l'article R. 411-9-9 du code rural ne revêtent pas un caractère d'ordre public.

Texte de la réponse

L'article L. 411-11, 3e et 4e alinéas du code rural, relatif au prix du bail, prévoit que « le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima. ... Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice des fermages ». L'article R. 411-9-9, alinéa 1er, du même code détermine le mode de calcul du loyer concernant les baux évalués en monnaie payables à terme échu. Il en résulte qu'à l'issue de la première année le paiement du loyer correspond au montant déterminé lors de la conclusion du bail. Ce montant va être actualisé lors de la deuxième période en fonction de l'indice départemental des fermages. Il importe peu que la valeur même de l'indice de référence, qui est celle qui suit la date d'effet du bail, soit inconnue lors de la signature du contrat ; en effet, l'indexation même d'un loyer résulte du pourcentage de variation entre deux indices. Cette indexation est indépendante des

modalités de paiement du loyer. Il appartient donc aux parties lors de la conclusion du bail de prendre en compte dans la fixation du prix du fermage l'année qui correspond à la première période. L'article R. 411-9-9, 2e alinéa, prévoit également la possibilité d'un paiement anticipé.

Données clés

Auteur : [M. Maurice Leroy](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35631

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 octobre 1999, page 5820

Réponse publiée le : 3 janvier 2000, page 46