



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 72176

Texte de la question

M. Nicolas Perruchot souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les inquiétudes des bailleurs de baux ruraux concernant le projet de loi d'orientation agricole. En effet, les bailleurs de baux ruraux constatent et dénoncent le fait de ne pas avoir été consultés à la construction du projet et émettent de grandes réserves sur nombre de moyens présentés notamment sur l'extension de la cessibilité du bail hors cadre familial avec de surcroît une indemnité d'éviction pour compenser le non-renouvellement du bail. De plus, le faire-valoir indirect qui caractérise l'agriculture française et son développement passé est aujourd'hui menacé alors que les bailleurs constatent que les points d'achoppement actuels qui les conduisent à se détourner progressivement de l'agriculture ont été amplifiés par le dispositif DPU décidé par l'Union européenne. Le projet de loi d'orientation et tout spécialement le projet d'instaurer au profit du fermier libre cessibilité du bail constitue le point d'orgue de ce qui ne peut que conduire à la fracture des relations bailleurs-fermiers, au déclin du faire-valoir indirect. L'agriculture est aujourd'hui confrontée à une crise de confiance qu'elle doit surmonter pour trouver un nouveau souffle. C'est pourquoi, il lui demande de bien vouloir lui préciser sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Lors des travaux préparatoires au projet de loi d'orientation agricole, un sujet important a été soulevé par l'ensemble des organisations professionnelles, celui de la transmission des entreprises agricoles, et plus particulièrement des exploitations pour tout ou partie en faire valoir indirect. En effet, en France plus de 60 % de la surface agricole sont exploités en fermage et chaque exploitant fermier loue les terres à cinq ou dix propriétaires différents. Lorsqu'il cesse son activité, l'entreprise, qu'il a progressivement forgée tout au long de sa vie active, se trouve ainsi souvent démembrée pour peu qu'il n'ait pas de successeur familial à qui céder ses baux. Ce constat a conduit à proposer la constitution d'un fonds agricole, à l'image du fonds de commerce ou du fonds artisanal, qui puisse être cessible dans sa globalité. Toutefois, pour que les éléments constitutifs de ce fonds agricole puissent être ainsi transmis, il est indispensable que le foncier qui en constitue le support puisse lui aussi être cédé. En faire valoir indirect, cette condition suppose donc que les baux, dont l'exploitant est titulaire, soient eux-mêmes cessibles. Il reste que cette approche nouvelle de l'entreprise agricole constitue au regard du statut du fermage édicté dans l'immédiat après-guerre une réforme profonde des relations entre propriétaires bailleurs et exploitants fermiers. C'est la raison pour laquelle il a été choisi, dans le cadre du projet de loi d'orientation agricole, de procéder à une évolution progressive et équilibrée des choses. Cela explique que si la cessibilité hors cadre familial du bail rural a été prévue dans le projet de loi, cette cessibilité doit être choisie librement par les parties ce que chacune des assemblées a décidé dans le cadre du débat parlementaire. Par ailleurs, si l'exploitant fermier titulaire du bail cessible obtient ce faisant un avantage par rapport au statut du fermage traditionnel, le propriétaire bailleur pourra également y trouver un intérêt au regard du loyer de ce nouveau bail et de la possibilité de recouvrer la libre disposition de son bien au terme du contrat, après avoir versé au preneur une indemnité correspondant au préjudice subi par ce dernier. Ces points ont été également approuvés dans le cadre du débat parlementaire. Il est important de souligner que ce nouveau

dispositif, qui s'inscrira donc dans le texte définitif de la loi d'orientation agricole et dont l'adoption relèvera du libre choix des parties, procède d'une très large concertation avec les organisations professionnelles concernées, y compris, bien entendu, les représentants de la propriété agricole et des bailleurs de baux ruraux. Celui-ci constitue un compromis entre les positions respectives de chacun que le Gouvernement s'est attaché à rendre équilibré.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Perruchot](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72176

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 août 2005, page 7608

Réponse publiée le : 10 janvier 2006, page 183