



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 90850

Texte de la question

M. Jean-Paul Garraud * attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur certaines conséquences qui découlent du projet de loi agricole promulgué le 6 janvier 2006 et qui inquiètent la section des fermiers et métayers de la Gironde. Cette loi reconnaît pour la première fois la notion de fonds agricole et son corollaire, le bail rural cessible. Pourtant, de graves incertitudes techniques planent sur cette loi. Ainsi, son article 2 permet la hausse du prix du bail cessible dans la limite de 50 % des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 du code rural. De nombreux spécialistes du droit rural considèrent que la hausse s'applique aux barèmes déterminés pour les baux ruraux ordinaires d'une durée de neuf ans au moins. Les fermiers et métayers de Gironde craignent que l'augmentation importante s'ajoute au prix des baux de dix-huit ans qui sont déjà survalorisés. Afin d'éviter tout litige à venir, il souhaite savoir s'il compte étudier avec les représentants des fermiers et métayers l'ensemble des incertitudes techniques qui découlent du projet de loi d'orientation agricole.

Texte de la réponse

L'article 2 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, qui définit les nouvelles dispositions particulières aux baux cessibles hors cadre familial, prévoit pour les parties la possibilité de fixer un montant de loyer dans la limite des maxima mentionnés à l'article L. 411-11 augmentés de 50 %. Cette possibilité d'adaptation du loyer du bail cessible trouve sa justification dans deux caractéristiques de ce nouveau bail. La première tient bien entendu à cette libre cessibilité, y compris en dehors du cadre familial. La seconde vise le fait que la durée initiale de ce nouveau bail a été portée à dix-huit ans minimum au lieu de neuf ans. Cette dernière considération explique que la majoration de 50 % visée plus haut doit être appliquée sur les maxima arrêtés par l'autorité administrative départementale pour les baux traditionnels de neuf ans. Une majoration de 50 % appliquée sur les références des baux à long terme de dix-huit ans conduirait en effet, pour le bail cessible, à valoriser deux fois cette caractéristique de durée supérieure au bail classique.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Garraud](#)

Circonscription : Gironde (10^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90850

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 avril 2006, page 3517

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6461