



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 90927

Texte de la question

M. Michel Zumkeller * attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la notion de fonds agricole et son corollaire, le bail cessible, introduits pour la première fois dans la loi d'orientation agricole. Les fermiers se félicitent de cette reconnaissance, cependant de graves incertitudes subsistent. En effet, la loi autorise dans son article 2 une hausse possible 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. Il est à craindre que l'augmentation déjà considérable s'ajoute au prix des baux de dix-huit ans, eux-mêmes survalorisés. Il lui demande de lui apporter la confirmation de la première analyse pour éviter tout litige à venir.

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. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90927

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