



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 93946

Texte de la question

Mme Martine Lignières-Cassou sollicite l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la loi d'orientation agricole récemment adoptée. Cette loi reconnaît pour la première fois la notion de fonds agricole et son corollaire le bail rural cessible. L'article 2 de cette loi autorise une hausse possible du prix du bail cessible dans la limite de 50 % des loyers mentionnés à l'article L. 4111-11 du code rural. Cela représente un montant considérable. Il semblerait, selon les spécialistes de droit rural, que cette hausse doive s'appliquer aux barèmes déterminés pour les baux ruraux de neuf ans de la même façon que des majorations s'appliquent déjà, selon la durée du bail, à partir de ces mêmes barèmes de base. Afin d'éviter tout litige éventuel, il serait opportun que le ministre puisse confirmer cette analyse. Plus généralement, elle souhaite qu'avec ses services il étudie en concertation avec les représentants des fermiers et des métayers l'ensemble des incertitudes techniques que contient cette nouvelle loi. Il en va de la sécurité juridique des exploitants agricoles.

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 : [Mme Martine Lignières-Cassou](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93946

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 mai 2006, page 4817

Réponse publiée le : 20 juin 2006, page 6461