



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 97571

Texte de la question

M. Léon Vachet appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la notion de fonds agricoles et son corollaire, le bail rural cessible. Publiée le 6 janvier 2006, la loi d'orientation agricole reconnaît, pour la première fois, la notion de fonds agricole et son corollaire, le bail rural cessible. La loi autorise dans son article 2 une hausse possible du bail cessible dans la limite de 50 % des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 du code rural. Les professionnels du monde agricole comprennent, comme de nombreux spécialistes du droit rural, que cette hausse doit 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. Il lui demande si cette hausse s'applique bien aux barèmes déterminés pour les baux ruraux de neuf ans.

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 pourrait 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. Il reste que cette question de la majoration possible du prix du bail cessible a pu faire l'objet de divergences d'interprétations, voire de malentendus. C'est la raison pour laquelle il est apparu utile, pour assurer la sécurité juridique des parties ayant choisi cette nouvelle forme de bail, d'en clarifier la réponse de façon définitive sous la forme d'un décret en Conseil d'État.

Données clés

Auteur : [M. Léon Vachet](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (15^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 97571

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : agriculture et pêche

Ministère attributaire : agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 juin 2006, page 6333

Réponse publiée le : 12 septembre 2006, page 9562