



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 24074

Texte de la question

M. André Wojciechowski attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la nécessité d'améliorer le bail cessible hors cadre familial. En effet, instauré par la loi l'orientation agricole de 2006, le constat aujourd'hui est que rares ont été les recours à ce type de bail. Outre une rédaction méritant plus de précision, on peut relever une méconnaissance du bail cessible due à une rétention de l'information et à une méconnaissance des modalités de mise en oeuvre de ce bail par certains professionnels, comme les notaires. Ainsi, le bail cessible ne répond pas à la stabilité attendue. De ce fait, il lui demande s'il entend améliorer le principe du bail cessible hors cadre familial et comment.

Texte de la réponse

Les règles régissant le statut des baux ruraux de droit commun ont toujours prohibé en raison du caractère personnel du contrat toute cession de bail à l'exception des cessions intervenant au profit des membres de la famille expressément prévus par la loi. L'accord du bailleur voire du tribunal paritaire de baux ruraux est toutefois nécessaire. L'un des principaux objectifs de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 était de conforter les exploitations agricoles, en favorisant leur évolution vers une démarche d'entreprise et à en faciliter la transmission lors de changements d'exploitants. C'est en ce sens qu'ont été créés le fonds agricole et le bail cessible. Ce bail inclus au livre IV du code rural fait l'objet de dispositions particulières au sein du statut des baux ruraux. Il présente des avantages pour les deux parties contractantes mais demeure optionnel. Pour bénéficier de cette appellation, le contrat doit contenir une clause autorisant le locataire à céder son bail dans les conditions spécifiques visées aux articles L. 418-1 et suivants du code rural. En conséquence il ne peut être affirmé que ce bail ne répond pas à la stabilité attendue puisque celle-ci constitue un des avantages dont bénéficie le preneur. Depuis 2006, en matière de bibliographie, de nombreuses études ont été consacrées au bail cessible hors cadre familial, et des formules de contrat ont été éditées par les notaires. Il reste que celui-ci constitue une novation au regard du statut du fermage traditionnel défini dans l'immédiat après-guerre et qu'il faudra nécessairement du temps pour que bailleurs et preneurs s'en emparent vraiment.

Données clés

Auteur : [M. André Wojciechowski](#)

Circonscription : Moselle (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24074

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 juin 2008, page 4564

Réponse publiée le : 1er juillet 2008, page 5646