



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 69954

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche sur la question de la cession des baux ruraux. Elle constate que, si la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a introduit la possibilité pour le bailleur et le locataire de déroger au droit commun en optant pour un bail rural cessible, ce qui favorise la transmission des exploitations agricoles, il semble que le choix pour ce type de bail ne rencontre aujourd'hui que peu de succès. Elle lui demande quelles solutions le Gouvernement envisage de retenir pour améliorer ce dispositif et le valoriser auprès des agriculteurs et de leurs bailleurs et si des aménagements de ce dispositif sont envisagés prochainement.

Texte de la réponse

Afin de faciliter la transmission des exploitations agricoles louées à des fermiers par des bailleurs, le législateur, par la loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole, a institué la possibilité pour ces parties de conclure des baux ruraux cessibles, faisant l'objet de dispositions particulières. Ce nouveau bail dérogeait à la prohibition fondamentale édictée par l'article L. 411-35 du code rural qui limitait la cession du bail de droit commun au cercle familial avec l'agrément du bailleur ou l'autorisation du tribunal paritaire. La loi du 5 janvier 2006 d'orientation agricole a prévu au profit des deux parties un certain nombre d'avantages dérogeant parfois au statut du fermage. Ainsi, le bailleur a la possibilité de refuser le renouvellement du bail sans justification, le prix du loyer est majoré et il bénéficie d'un régime fiscal de faveur. Quant au preneur, outre une cession du contrat facilitée, il bénéficie, en cas de non-renouvellement du bail, d'une indemnité d'éviction ; la règle de l'interdiction des pas de porte entre preneur sortant et entrant n'est pas applicable. Ce dispositif résulte d'un équilibre fragile entre les parties contractantes. Toute modification visant à l'améliorer pour le rendre plus attractif nécessite de reconsidérer cet équilibre relatif aux avantages des bailleurs et preneurs aux intérêts nécessairement contradictoires. Pour ces raisons, il n'est pas envisagé de modifier le dispositif en vigueur.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69954

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Alimentation, agriculture et pêche

Ministère attributaire : Alimentation, agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 février 2010, page 967

Réponse publiée le : 30 mars 2010, page 3626