



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 80333

Texte de la question

M. Maurice Leroy attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement sur les conséquences de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. Cette loi est perçue, par les propriétaires bailleurs, comme ajoutant de sérieuses contraintes à un code rural qui encadrait déjà largement la liberté de gestion de leurs terres. La profession craint que ces nouvelles mesures ne découragent les propriétaires exploitants, futurs retraités, de louer leurs terres. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui apporter des précisions afin de rassurer les propriétaires exploitants prenant leur retraite, qui acceptent de devenir bailleurs de biens ruraux.

Texte de la réponse

La recherche de la parité, équilibre délicat entre les droits et devoirs des cocontractants, est la clé de voûte du statut du fermage. C'est pourquoi le Gouvernement s'est attaché, lors de l'examen de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, à faire respecter l'équilibre entre les intérêts de chaque partie prenante au contrat. Ainsi, par la disposition relative au bail rural à clauses environnementales figurant à l'article 4, un propriétaire privé pourra désormais proposer à son preneur, en tout point du territoire et non plus seulement dans certaines zones à enjeux environnementaux, un bail dont les clauses assureront le maintien des infrastructures et des bonnes pratiques existantes sur les parcelles louées. C'est donc pour le propriétaire cédant une garantie que les infrastructures que lui même ou les générations précédentes ont mis en place seront préservées et que les bonnes pratiques environnementales initiées continueront d'être mises en oeuvre. Il convient également d'observer que les articles 5 et 6, modifiant respectivement les articles L. 411-34 et L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime, sécurisent et clarifient la situation du bailleur. En effet, en cas de décès du preneur ne laissant personne susceptible de poursuivre le bail, le propriétaire dispose désormais de six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance (et non plus de six mois à compter du décès) pour demander la résiliation du bail. Par ailleurs, en fin de bail, la demande du preneur d'obtenir une indemnité de sortie pour amélioration du fonds se prescrit désormais par 12 mois à compter de la date de fin du bail : ceci évite au propriétaire les aléas d'une demande tardive. En outre, le Gouvernement s'est opposé à plusieurs amendements manifestement défavorables aux bailleurs et qui ne faisaient pas consensus. Il en est ainsi par exemple pour la généralisation de la cessibilité des baux pour les installations hors cadre familial. Par ailleurs, s'agissant de la reprise des biens de famille, objets du régime de la déclaration, et tout particulièrement lorsqu'une demande ne faisait pas consensus, une préoccupation des bailleurs a été prise en compte, puisque, s'il est exact qu'il y a eu restriction du périmètre de la déclaration, celle-ci a été accompagnée d'une mesure d'assouplissement de la condition de détention préalable du bien durant 9 ans. Ainsi, cette condition pourra désormais être remplie par plusieurs parents successifs alors qu'antérieurement l'obligation incombait à un seul parent du déclarant, ce qui correspond bien à l'objectif des pouvoirs publics de faciliter la transmission des biens de famille.

Données clés

Auteur : [M. Maurice Leroy](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (3^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 80333

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture, agroalimentaire et forêt

Ministère attributaire : Agriculture, agroalimentaire et forêt

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée au JO le : [2 juin 2015](#), page 4028

Réponse publiée au JO le : [7 juillet 2015](#), page 5196