



## **Pacte et Loi d'Orientation et d'Avenir pour l'Agriculture**

### **Propositions de l'AFDR – sept. 2023**

Le 9 septembre 2022, le Président de la République annonçait devant les jeunes agriculteurs la mise en chantier d'une nouvelle loi d'orientation agricole, près de huit ans après l'entrée en vigueur de la loi dite d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014. Le 7 décembre suivant, le Ministre de l'Agriculture donnait l'impulsion des travaux préparatoires de ce texte, en annonçant une concertation nationale sur ce qu'il convient d'appeler désormais le projet « *Pacte et Loi d'Orientation et d'Avenir pour l'Agriculture* ».

Cette concertation a été confiée à trois groupes de travail, correspondant chacun à l'un des grands axes du projet tel qu'il a été esquissé par le Chef de l'Etat en septembre 2022, à savoir :

- Favoriser l'orientation et la formation des futurs agriculteurs ;
- Favoriser l'installation et la transmission des exploitations agricoles
- Adapter notre agriculture face aux changements climatiques.

L'AFDR ne pouvait demeurer indifférente à ces démarches et a souhaité mettre en place en son sein une commission de travail, afin d'alimenter les réflexions des pouvoirs publics en amont de l'adoption de cette loi. Les membres de cette commission ont exprimé volonté d'apporter au Ministère de l'Agriculture et aux parlementaires le bénéfice de leur expérience de terrain, en ce qui concerne tout particulièrement le sujet de la transmission de l'exploitation agricole, indissociable de la thématique de l'installation. A l'issue de plusieurs réunions de travail, cette commission a été conduite à formuler diverses propositions.

#### **1) Sur l'adaptation du bail cessible**

Les membres de la commission de travail de l'AFDR ont déploré la sous-utilisation du bail cessible hors cadre familial, alors que cet outil, promu par la loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006, est de nature à favoriser la transmission de l'exploitation agricole :

- En faveur du cédant, qui peut ainsi valoriser son droit au bail, notamment dans la perspective d'un départ en retraite ;
- En faveur du cessionnaire, qui peut lui-même valoriser ce droit au bail en cas de revente de son exploitation, tout en bénéficiant de la pérennité associée aux baux à long terme.

Les auteurs du groupe de travail sont parvenus à la conclusion que le succès modeste de la formule du bail cessible pouvait être dû, en partie, à l'imprécision de l'article L 418-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, lequel n'encadre pas le calcul de l'indemnité susceptible d'être versée au preneur lorsque le bail cessible, venant à terme, n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur.

Aussi, le groupe de travail a proposé de réécrire l'article L 418-3 alinéa 3 dans les termes suivants :

« *Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article L 411-31 du présent code ou à l'alinéa précédent, le bailleur verse au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par*

le défaut de renouvellement, qui peut être calculé selon les règles arrêtées par les parties lors de la conclusion du contrat ou, à défaut, à dire d'expert.

En toute hypothèse, l'indemnité à verser au preneur inclura la dépréciation de son fonds agricole, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur. ».

## 2) Sur le recours à la location gérance

A ce jour, le Code Rural et de la Pêche Maritime ne prévoit pas le recours à la location-gérance pour la mise en valeur d'un fonds agricole. L'idée d'une reconnaissance de la location-gérance en agriculture n'est pas nouvelle. Elle a notamment été soutenue par Agridées en 2017, en tant qu'outil permettant le renouvellement des générations.

Le système de la location-gérance permet au propriétaire d'un fonds ou à son locataire de concéder à un locataire-gérant le droit de l'exploiter à ses risques et périls, en contrepartie du paiement d'une redevance. Plus encore que le bail cessible, la location-gérance ne pourrait être envisagée qu'en lien avec la constitution d'un fond agricole.

Le contrat de location gérance deviendrait alors un élément du fonds, valorisable en tant que tel.

Economiquement, la formule serait avantageuse pour le locataire gérant, qui pourrait ainsi exploiter un fonds sans avoir à acquérir immédiatement les éléments qui le constituent, étant rappelé que la charge de l'investissement initial constitue l'un des principaux freins à l'installation ou à la transmission des exploitations agricoles.

L'idée de développer la location-gérance en agriculture permettrait d'ailleurs de proposer une formule d'installation à « l'essai », et de répondre ainsi à un souhait exprimé dans le cadre de la concertation mise en place par le ministère de l'agriculture.

Dans ces conditions, les membres du groupe de travail proposent que l'article L 311-3 CR soit complété d'un nouvel alinéa, prévoyant expressément qu'un fonds agricole puisse faire l'objet d'un contrat de location-gérance.

Ils proposent également :

- De créer un article L.311-3-1 CR définissant les modalités d'organisation de la location gérance d'un fonds agricole et dont la rédaction pourrait être la suivante :

*« Pour une durée maximale de cinq ans, renouvelable une seule fois pour une durée maximale de trois ans, le fonds agricole défini à l'article L311-3 et valablement déclaré préalablement par son propriétaire peut être concédé totalement ou partiellement en location à un locataire-gérant qui l'exploite à ses risques et périls.*

*Cette location-gérance n'est possible qu'en cas du départ à la retraite, maladie ou incapacité totale ou partielle du propriétaire du fonds et pour permettre l'installation d'un nouvel agriculteur.*

*Lorsque les immeubles sur lesquels le fonds est exploité en tout ou partie sont la propriété du propriétaire du fonds agricole, le propriétaire de ces immeubles pourra les mettre à disposition du locataire-gérant pour la durée du contrat de location-gérance, cette convention entrant dans le champ de l'article L411-2 du présent code en ce qu'elle relève d'une législation particulière.*

*Lorsque les immeubles sur lesquels le fonds est exploité en tout ou partie sont loués par bail rural, le propriétaire du fonds agricole pourra sous-louer ces immeubles au locataire-gérant dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L411-35.CR.*

*Les autres conditions du contrat de location-gérance seront librement négociées et aménagées entre les parties par acte sous seing-privé ou par acte authentique ».*

- L'ajout d'un nouvel alinéa à l'article L 411-35 CR, dont les termes pourraient être ceux-ci :

*« Le bailleur peut autoriser le preneur à consentir une sous-location lorsque les biens donnés à bail sont le support total ou partiel de l'exploitation d'un fonds agricole. La sous-location ne peut intervenir qu'au profit du locataire-gérant de ce fonds agricole, dont le contrat de location-gérance devra être conclu conformément à l'article L311-3-1. Ce contrat de sous-location doit avoir une durée au plus*

*égale à celle du bail, sans qu'il puisse se prolonger au-delà de son terme. Pendant la durée de la sous-location, le prix du fermage pourra être exceptionnellement et conventionnellement majoré sans pour autant dépasser le maxima fixé à l'article L411-11 majoré de 50%. Le locataire qui entend procéder à la sous-location de son bail notifie au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, le projet de sous-location mentionnant l'identité du sous-locataire pressenti, la date de la sous-location projetée, ainsi le montant du fermage majoré offert. A défaut d'accord du bailleur donné par lettre-recommandée avec accusé de réception dans les deux mois, celui-ci est réputé refuser la sous-location. Il lui est cependant loisible, dans ce délai, d'adresser au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, une contreproposition, le preneur devant alors faire savoir par la même forme et dans le même délai son acceptation ou son refus. L'accord pour la sous-location ne peut être constaté que par un écrit signé par le bailleur et le preneur et reprenant l'identité du sous-locataire, la durée de la sous-location et le montant du fermage majoré ».*

### **3) Sur la question des cultures temporaires et leur compatibilité avec le statut du fermage**

Les membres de la commission ont également réfléchi à la nécessité d'assouplir le régime de l'article L 411-35 CR, afin de permettre des sous-locations de courte durée, d'ores et déjà pratiquées dans de nombreuses régions, pour permettre l'implantation de cultures temporaires par des tiers sur le fonds loué, à une échelle infra-annuelle.

Ces pratiques, économiquement intéressantes, permettent notamment à des tiers d'user très provisoirement du fonds pour une production de légumes, dans l'attente de la reprise du cycle saisonnier d'exploitation des parcelles par le preneur en place.

Ainsi, l'article L 411-35 CR pourrait être complété des deux alinéas ci-après :

*« Le bailleur peut également autoriser le preneur à consentir des sous-locations en vue de permettre des cultures temporaires dont la liste est fixée par arrêté préfectoral, pour une durée inférieure à un an. Dans ce cas, le preneur informe le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, deux mois au moins avant le début de la sous-location envisagée. A peine d'irrecevabilité, cette lettre devra mentionner la part du sous-loyer qu'il est proposé de reverser au bailleur et rappeler les dispositions de l'alinéa suivant. S'il entend s'opposer à ce projet, le bailleur doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. A défaut, il est réputé avoir accepté la sous-location aux conditions proposées. En cas de litige, et s'il y a lieu, il appartiendra au tribunal paritaire des baux ruraux d'arrêter la part du sous-loyer qui devra être reversée par le preneur au bailleur ».*

Pour l'AFDR, François Robbe, son président

\*\*\*