

Le bail cessible

Pour faciliter la transmission de l'exploitation agricole de manière globale, dans des conditions restant attractives pour le propriétaire, **la loi crée un bail cessible**.

Les dispositions du statut du fermage ne permettent pas de transmettre une exploitation hors cadre familial. Cela conduit au démantèlement des exploitations sans successeur et à l'obligation, pour les jeunes qui s'installent hors cadre familial, de reconstruire une exploitation à chaque génération.

La loi précise les conditions dans lesquelles **le nouveau bail cessible** peut être conclu, et notamment la durée minimale, fixée à dix huit ans, les modalités de renouvellement et le montant du loyer (art 2). Elle prévoit que certaines clauses peuvent être librement négociées.

Les dispositions du bail cessible

Ce nouveau contrat prévoit la possibilité pour le propriétaire de ne pas renouveler le bail, à condition de dédommager le fermier. Ce dernier peut désormais céder le bail, y compris en dehors du cadre familial. Il doit en aviser préalablement le propriétaire afin que celui-ci puisse, le cas échéant, exercer un « droit d'opposition pour des motifs légitimes ». En contrepartie, la fourchette au sein de laquelle est négocié le prix du fermage est élargie à la hausse (50 % maximum). En outre, les terres faisant l'objet d'un bail cessible conclu depuis au moins 3 ans ne peuvent faire l'objet ni d'une préemption par la SAFER ni d'une révision de prix en cas de préemption par le fermier, lors d'une mise en vente par le propriétaire.

La mise en place du bail cessible constitue une mesure complémentaire indispensable à la création du fonds agricole prévue à l'article 1 de la loi (voir la fiche n° 1) dont il permettra d'assurer la transmission en dehors du cadre familial. Cette option ouverte aux parties pour un bail cessible devrait faciliter les installations en fermage sur des unités économiques opérationnelles et viables. Elle permettra également aux bailleurs qui le souhaitent, non seulement de recevoir une rémunération supérieure de leur location, mais encore de pouvoir recouvrer la libre disposition de leur bien à une date certaine.

Le régime fiscal des baux cessibles est aligné sur celui des baux à long terme.

La loi habilite le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour adapter le statut du fermage afin d'en simplifier et moderniser la rédaction et d'harmoniser les règles applicables en cas de résiliation ou de non renouvellement des baux (art 8).