

Avis

Réf. :RUR.18.340.AV-AAA
Date d'approbation : 10/09/2018

Avant-projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme

Avant-projet de décret modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	Monsieur René COLLIN, Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité, du Tourisme, du Patrimoine et Délégué à la Grande Région
<i>Date de réception de la demande et références :</i>	11/07/2018 – AGR/RC/MP/JR/SM)74356 et 73539
<i>Délai de remise d'avis :</i>	Jusqu'au 10 septembre suite à une demande de report du délai de consultation
<i>Préparation de l'avis :</i>	Pôle "Ruralité", Section "Agriculture, Agroalimentaire et Alimentation"

Les lignes directrices de la réforme du bail à ferme sont entre autres :

- insertion de mesures anti-abus pour empêcher les pratiques illégales, les abus... ;
- prise en compte de la notion de cohabitant légal dans le projet ;
- confirmation et instauration de plusieurs types de baux : bail de carrière, bail de 27 ans, bail 9-18-27-36 avec fin certaine, bail de fin de carrière ; bail de courte durée ;
- généralisation du bail écrit à l'ensemble des baux ;
- réalisation d'un état des lieux des terres lors de l'entrée en jouissance du bien ;
- mise en place d'une exception au droit de préemption dès que le preneur bénéficie de la pension de retraite ou de survie ;
- révision de l'article 8 bis de la loi relative au bail à ferme en vue d'y appliquer les mêmes notions d'agriculteur pensionné et de repreneur sérieux ;
- instauration d'une sanction lourde en cas de non-respect de l'interdiction de la sous-location sans autorisation ;
- possibilité de mettre fin au bail à ferme en vue de pouvoir vendre une parcelle ou partie de celle-ci ou un bloc de parcelles ;
- maintien du caractère louable de la cession simple et privilégiée ;
- mise en place d'un congé pour vendre ;
- inscription de clauses environnementales dans un cadre bien précis.

1. COMMENTAIRES PREALABLES

Le Pôle "Ruralité", Section "Agriculture, Agroalimentaire et Alimentation" (ci-après dénommé l'Assemblée décisionnelle) se réjouit que le Gouvernement wallon ait jugé opportun de le consulter officiellement sur ces deux décrets en projet eu égard à leurs impacts sur l'activité économique agricole et sur la politique agricole et foncière. Cette réforme, tant souhaitée par l'ensemble des acteurs concernés, est une nécessité pour le développement agricole de la Wallonie compte tenu que la loi sur le bail à ferme actuellement en vigueur et régionalisée depuis 2015 n'a plus évolué depuis 1988 et que la situation actuelle n'est plus satisfaisante tant pour les bailleurs que pour les preneurs.

Etant donné les enjeux liés à un dossier comme la réforme du bail à ferme, l'Assemblée décisionnelle regrette qu'elle n'ait pas eu tout le temps nécessaire pour pouvoir analyser de manière plus approfondie la totalité des avant-projets de décret. Malgré la prolongation accordée par le Cabinet, il n'a en effet pas été possible de passer en revue l'ensemble des articles, l'Assemblée décisionnelle ayant dû arrêter ses travaux à l'article 26 de l'avant-projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme.

Par ailleurs, et comme précisé dans son courrier du 24 juillet 2018, l'Assemblée décisionnelle estime également avoir été consultée de manière prématurée, les discussions sur plusieurs points essentiels, constituant le cœur de la réforme, n'ayant pas pu être abouties au niveau du Gouvernement wallon.

Enfin, l'Assemblée décisionnelle souligne que les commentaires des articles n'étaient pas toujours suffisamment étayés et ne permettaient dès lors pas de cerner au mieux le contexte de la réforme et l'intention du législateur.

Eu égard aux différents constats relevés ci-avant l'Assemblée décisionnelle n'a pas eu l'occasion de remettre avis sur la portée et l'équilibre de cette révision.

2. Avis sur l'avant-projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme

L'Assemblée décisionnelle formule les remarques suivantes concernant l'avant-projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme.

Article 3 :

Le commentaire de l'article souligne que la modification proposée au 5° vise à s'accorder avec la réforme du Code des sociétés par le législateur fédéral. L'Assemblée décisionnelle partage cette proposition et propose, par souci de cohérence rédactionnelle avec l'article 10, de compléter la phrase rédigée comme suit : *"Les conventions visant la création d'une société à finalité agricole au sens du Code des sociétés qui serait normalement soumise aux dispositions de la présente section mais qui aurait été créée pour une durée d'au moins vingt-sept ans"*.

L'Assemblée décisionnelle s'interroge sur les motivations qui ont conduit à la suppression de la mention *"témoins et présomptions compris"* au §2.

Article 4 :

Au §1^{er}, il est spécifié que *"tout bail tombant sous la présente section ainsi que sa modification, sa reconduction expresse et sa fin conventionnelle, sont établis par écrit"*. Dans un souci de complétude, l'Assemblée décisionnelle demande d'ajouter au 3° le §2 de l'article 8 relatif aux baux de longue durée.

Toujours dans un souci de complétude mais également de clarté entre les parties, l'Assemblée décisionnelle demande que le bail écrit contienne également l'information relative à la date de fin de bail. Cette donnée pourrait être reprise à la fin de la phrase reprise au point 2°, §1^{er} relatif à la date de prise en cours du bail.

Compte tenu du fait que certaines données provenant des mentions obligatoires du contrat de bail, comme l'état civil, sont susceptibles d'évoluer dans le temps, l'Assemblée décisionnelle demande au Gouvernement wallon de prévoir une procédure allégée pour des changements mineurs qui seraient apportés au bail écrit (établissement d'avenant au bail à ferme...). Les deux parties doivent être informées des changements opérés.

Dans le commentaire de l'article 4, il est indiqué que les informations obligatoires contenues dans le contrat de bail et les différents événements les affectant doivent obligatoirement être transmises à l'Observatoire foncier agricole entré en vigueur le 1er janvier 2017 et hébergé au sein de la DGO3 du SPW. L'Assemblée décisionnelle estime que la notification de ces données doit être gratuite.

Au §2, l'Assemblée décisionnelle estime que le bailleur devrait être informé du délai de six mois pour entamer une procédure en conciliation devant le juge de paix compétent. Elle propose par conséquent de compléter la phrase du 4^{ème} alinéa de la version consolidée du Code civil comme suit : "La lettre doit également indiquer expressément que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail et que le bailleur dispose de six mois pour entamer une procédure en conciliation devant le juge de paix compétent à dater de la réception de l'offre personnelle de paiement du fermage".

Le nouveau §3 stipule que les baux dits de longue durée et les baux de carrière sont constatés par un acte authentique. A combien vont s'élever les frais inhérents à cette opération ? Qui les prendra en charge ?

Article 5 :

Il est proposé d'une part la possibilité de bénéficier de trois prolongations du bail pour une période de neuf ans à défaut de congé valable et, d'autre part, par dérogation à l'alinéa 2, de poursuivre le bail d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au terme de la 3^{ème} prolongation.

Ces propositions ouvrent des perspectives intéressantes et l'Assemblée décisionnelle marque son accord sur le prolongement des baux par périodes successives de neuf ans et trois prolongations. Elle salue la volonté de mettre fin à l'indéterminabilité des baux à ferme et reconnaît l'intérêt de pouvoir proposer un bail (de 36 ans) sans cession privilégiée après la période de 36 ans. Elle comprend également la volonté de vouloir pousser les propriétaires vers les baux de 27 ans ou de carrière, notamment par le biais d'avantages fiscaux qui seraient désormais liés à ces deux types de baux. L'Assemblée décisionnelle est bien consciente que ces propositions reposent sur un équilibre fragile entre les avancées des différentes parties prenantes et souligne qu'il s'agit ici d'une avancée constituant un bénéfice potentiel pour les bailleurs.

Par contre, pour ce qui est de la proposition de reconduction tacite du bail d'année à année au terme de la 3^{ème} prolongation, l'Assemblée décisionnelle est en désaccord, car cette reconduction pourrait créer des situations de précarité (en termes de sécurité d'exploitation) des exploitants agricoles.

Article 6 :

L'Assemblée décisionnelle estime intéressante la proposition de permettre au bailleur de mettre fin au bail en vue de procéder, par dérogation à l'article 5, à la vente d'une parcelle, d'un bloc de parcelles ou d'une partie de parcelle agricole identifié(e) préalablement dans le contrat de bail, mais ne peut

toutefois pas partager les modalités pratiques de mise en œuvre. Certaines de celles-ci mériteraient davantage de précisions opérationnelles, de clarté, comme le bloc de parcelles et le nombre d'opérations de vente que le bailleur peut exécuter dans le cadre d'un contrat de bail.

L'Assemblée décisionnelle demande que cette proposition s'applique uniquement aux baux de longue durée et de carrière.

Elle constate une divergence sur le point 2° du §4 entre d'une part, la note d'orientation du Gouvernement wallon du 21 décembre 2017 et le commentaire de l'article et, d'autre part, le décret en projet. Les premiers proposent que les deux conditions soient réunies contrairement au second. Sur ce point, il revient à l'Assemblée décisionnelle que le respect de la double condition avait pourtant fait l'objet d'un accord dans le cadre des réunions de concertation préalables.

Le commentaire de l'article 6 souligne que le *"bailleur peut mettre fin à un bail à ferme en vue de pouvoir vendre une parcelle agricole libre de toute occupation pour autant que ..."*. Cette condition d'inoccupation n'est pas reprise dans le décret en projet. Il stipule également que *"le preneur ait pu bénéficier du bail pour une durée de cinq ans préalablement à l'avertissement du bailleur"*. Cette phrase, concernant la durée, est différente des phrases reprises dans le décret en projet (*"le preneur ait joui du bail portant sur la parcelle durant au moins trois ans préalablement au congé donné par le bailleur"*) et dans la version consolidée du Code civil (*"le preneur ait joui du bail portant sur la parcelle durant au moins cinq ans préalablement au congé donnée par le bailleur"*).

Article 8 :

L'Assemblée décisionnelle est favorable à la proposition reprise au §1^{er} selon laquelle *"le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, de mettre fin au bail à ferme, moyennant un congé donné conformément à l'article 11.3, en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à..."*. Elle estime toutefois que la dérogation ne doit pas devenir la norme.

Au 2ème alinéa du §3 de la version consolidée du Code civil, l'Assemblée décisionnelle propose de remplacer le terme "fixe" repris à trois reprises dans le texte par "déterminé" compte tenu que l'âge légal de la pension est susceptible de varier dans les prochaines années.

Dans un souci de cohérence terminologique et lexicale avec d'autres dispositions du décret en projet dont l'article 24, l'Assemblée décisionnelle propose de modifier le point 2° du §4 comme suit : *"En attente de la fin des études à orientation agricole d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur"*.

Elle estime par ailleurs que les conditions reprises aux points 2°, 3° et 5° du §4 doivent être bien cadrées. Ce balisage devrait entre autres être lié à l'installation effective du descendant du bailleur dans un délai de trois ans.

En ce qui concerne le §5, l'Assemblée décisionnelle demande que le bail dit de fin de carrière ne puisse être conclu qu'avec un preneur en place ayant déjà bénéficié d'une période de 36 ans minimum et qu'un dispositif anti-abus soit inséré dans l'article pour éviter la conclusion de baux de courte durée avec d'autres preneurs.

L'Assemblée décisionnelle s'interroge sur la mention du *droit de préemption* au quatrième alinéa du §5, les articles cités à cet alinéa n'y faisant pas référence.

Article 9 :

L'Assemblée décisionnelle relève un problème de cohérence avec l'article 57/1 de la version coordonnée du Code civil quant à la charge de la preuve. Elle estime que l'adverbe "éventuellement" devrait être retiré de cet article dans la mesure où l'article 9 précise que les *"personnes mentionnées à l'article 34 et indiquées par le preneur en application de l'alinéa 1^{er} exploitent elles-mêmes les terres affermées dans un délai de trois ans à dater de l'envoi du congé"*.

Quant à la limitation du motif d'activation à la possibilité de location d'un bien en faveur de jeunes agriculteurs et non à l'aliénation de celui-ci, aucun consensus ne s'est dégagé entre les membres.

Il est inopportun d'affirmer que l'Etat, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et les établissements publics ne puissent faire valoir l'article 8 bis dès l'instant où le preneur satisfait aux trois conditions exigées par la disposition. Ce même bailleur peut faire valoir les deux autres motifs inhérents à cette disposition, à savoir l'allocation ou l'aliénation de biens à des fins d'exploitation par une exploitation viable ou par une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

L'Assemblée décisionnelle profite de cet avis pour attirer l'attention du législateur sur le manque de clarté autour de la notion de *"plan de développement"*. A son propos, le texte de 1988 faisait allusion à une mesure du Fonds d'investissement agricole (FIA). La signification de ce terme dans la législation actuelle n'est pas claire et demande à être précisée.

L'Assemblée décisionnelle s'étonne que l'Etat, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et les établissements publics puissent mettre fin au bail sans invoquer un motif. Elle demande la suppression de cet article étant donné que l'objectif souhaité par le législateur est rencontré à l'article 7, 9^o de la version coordonnée du Code civil.

Article 10 :

Au 2^{ème} alinéa, l'Assemblée décisionnelle souhaite que l'interdiction qui s'impose au bénéficiaire du congé lorsque celui-ci a cédé son exploitation et donné à bail ne s'étende pas aux descendants comme l'interprète la Cour de cassation.

En l'occurrence, lorsque le bailleur a mis fin à son exploitation et a donné à bail à un autre agriculteur, il ne lui sera pas possible de donner congé pour lui-même mais bien pour ses descendants.

Article 14 :

D'une manière générale, l'Assemblée décisionnelle estime que la version coordonnée de l'Article 12 du Code civil est peu lisible. Une réécriture devrait être envisagée pour faciliter sa compréhension.

Au point 1. 2^o a), l'Assemblée décisionnelle demande que soit également mentionnée la profession des personnes physiques devant assurer l'exploitation.

L'Assemblée décisionnelle relève par ailleurs que les termes *"permis de bâtir"* et *"permis de lotir"* ne sont plus d'actualité (point 2). Dans un souci de cohérence terminologique, il est proposé de les remplacer respectivement par les termes "permis d'urbanisme" et "permis d'urbanisation".

Le point 4 spécifie que "le preneur peut contester le congé ... en saisissant le juge de paix dans le mois de la notification du congé". L'Assemblée décisionnelle est d'avis que ce délai est trop court et

demande qu'il soit porté à trois mois. Cette modification est, qui plus est, cohérente avec d'autres procédures prévues par ailleurs.

Au même titre que la remarque formulée à l'article 4, l'Assemblée décisionnelle estime que le preneur devrait être informé de la procédure à suivre pour contester le congé dans l'envoi notifiant ce dernier.

Par rapport au point 7 relatif aux superficies maximales de rentabilité, l'Assemblée décisionnelle attire l'attention sur la variabilité de celles-ci dans le temps, mais également d'un point de vue géographique. Elle demande que les critères soient précisés et que le calcul tienne notamment compte des orientations technico-économiques ainsi que de la notion d'unité de travail.

Concernant les superficies minimales de rentabilité, l'Assemblée décisionnelle souhaite que celles-ci soient fixées. Elle demande donc que la mention "*peut également arrêter*" soit remplacée par "*arrête*". Elle demande également que le Gouvernement précise la procédure envisagée.

L'Assemblée décisionnelle attire encore l'attention sur le fait que le juge de paix n'est pas habilité pour les aspects liés aux points 4, 7, 8 et 9. Elle demande donc que cette situation soit clarifiée.

Article 16 :

L'Assemblée décisionnelle demande que les critères dont il est question au §3 soient précisés. Elle estime en effet que ce paragraphe n'est pas assez cadré pour apprécier la juste mesure de la proposition. Ici aussi, les commentaires des articles n'apportent pas les éclaircissements souhaités. L'Assemblée décisionnelle s'interroge donc sur le contenu de ces critères et dès lors sur leur portée. Elle demande que le Gouvernement consulte le Pôle "Ruralité", Section "Agriculture, Agroalimentaire et Alimentation" sur la liste de ces critères.

L'Assemblée décisionnelle propose également qu'il y ait un parallélisme entre l'article 18 du Code civil et la procédure prévue pour les "ventes de coupe, d'arbres ou de produits de la forêt" dans le Code Forestier. En résumé, les critères d'attribution minimaux arrêtés par le Gouvernement ne devraient s'imposer que dans le cadre de soumissions émanant de la Région wallonne. Ces mêmes critères ne seraient toutefois qu'indicatifs pour les personnes morales de droit public.

Article 18 :

L'Assemblée décisionnelle s'accorde pour que le bail environnemental ne remette pas en question la liberté de culture. Sa volonté n'est pas d'user de cet article pour redéfinir ou réorienter l'agriculture de demain. Elle reconnaît néanmoins l'importance de pouvoir répondre à des exigences environnementales dans certains cas de figure et notamment de préserver les éléments d'intérêt écologique identifiés sur le terrain et repris à l'état des lieux.

D'une manière générale, l'Assemblée décisionnelle estime que l'article 24 du Code civil, et en particulier son §2, est mal rédigé et imprécis, voire lacunaire. Par ailleurs, elle relève que la note au Gouvernement wallon, tout comme les commentaires des articles n'apportent pas d'informations sur le cadre envisagé. L'Assemblée décisionnelle demande donc que les clauses environnementales soient balisées de manière explicite.

Afin de répondre à ce souhait de cadrage, l'Assemblée décisionnelle propose d'ajouter à l'article 24 de la version consolidée du Code civil le paragraphe suivant : "*les clauses environnementales ne viseraient que la conservation d'éléments d'intérêt écologique majeur parfaitement identifiables sur le terrain et repris dans une liste définie dans un Arrêté du Gouvernement wallon. Pour chaque élément identifié, une notice d'accompagnement sera fournie indiquant les pratiques locales adéquates ainsi que les situations*

pour lesquelles l'exploitant ne pourrait pas être tenu pour responsable en cas d'altération ou de disparition du milieu".

A l'alinéa 3 du §1^{er} de l'article 24 de la version consolidée du Code civil, il est spécifié que *"sont aussi valables les clauses maintenant les haies, les chemins, les buissons et arbres"*. Dans un souci de complétude et de cohérence avec la proposition d'ajout formulée ci-dessus, l'Assemblée décisionnelle demande d'ajouter *"les plans d'eau ou autres éléments surfaciques d'intérêt écologique"* à cette liste, ceux-ci étant eux aussi des éléments topographiques pouvant avoir une valeur environnementale.

L'Assemblée décisionnelle propose que les éléments surfaciques d'intérêt écologique dont il est question précédemment soient limités à une liste fermée. Pour plus d'objectivité, elle suggère que la classification de ces éléments fasse référence à la typologie WalEUNIS et que les éléments soient identifiés lors de l'état des lieux. Une aide externe pourrait être sollicitée par le preneur pour l'identification des éléments. Natagriwal, déjà habitué à ce genre d'exercice, pourrait tout à fait remplir cette mission.

De plus, l'Assemblée décisionnelle est d'accord de limiter l'usage des clauses environnementales à des bailleurs bien spécifiques. Il importe en effet que ces derniers soient au fait des clauses demandées ainsi que de leur suivi. Elle demande que ces bailleurs soient clairement définis.

L'Assemblée décisionnelle n'est pas arrivée à un accord sur des clauses environnementales plus prospectives ou celles visant l'ensemble d'une exploitation ainsi que sur la possibilité de formaliser dans le cadre d'un bail que des bailleurs et des preneurs puissent s'entendre sur de telles clauses. Elle estime que ces situations devraient faire l'objet de discussions plus étayées, mais par manque de temps, cela n'a pas été possible.

L'Assemblée décisionnelle s'interroge sur les conséquences de l'acceptation de clauses environnementales par le preneur dans la mesure où celles-ci rencontreraient des exigences prévues par ailleurs (p. ex. mesures Natura 2000). Elle souhaiterait en effet éviter que cette situation conduise à la remise en question des indemnités et autres systèmes de primes, du fait du caractère volontaire de l'acceptation de clauses environnementales.

L'Assemblée décisionnelle estime que le bail à ferme ne permettra sans doute pas de résoudre les risques d'érosion comme l'envisage le §2, 2°. Elle reconnaît bien les enjeux importants liés à la problématique de l'érosion de sol, mais rappelle que d'autres outils peuvent être activés spécifiquement à cet effet, notamment via les dispositions prévues au Chapitre II du Titre XI du Code de l'Agriculture.

A l'alinéa 3 du §3, il est spécifié que *"la violation visée à l'alinéa 4 est constatée par un expert agricole indépendant"*. L'Assemblée décisionnelle ne voit pas à quel "alinéa 4" le texte fait référence. Par ailleurs, elle s'interroge sur le statut d'"expert agricole indépendant". Elle estime que cette notion mériterait d'être éclaircie, voire définie.

(Article 28 du Code civil) :

Bien que cette partie de ne fasse pas l'objet d'une proposition de modification liée à l'avant-projet de décret, l'Assemblée décisionnelle demande que, dans un souci de complétude, les "haies mortes" soient ajoutées à la liste des plantations de remplacement prévue à l'alinéa 2 de l'Article 28 de la version consolidée du Code civil.

Article 20 :

L'Assemblée décisionnelle estime qu'il serait plus pertinent que le §3 soit repris comme un 4^{ème} alinéa du §1, ceci afin d'améliorer la compréhension globale de l'article.

Elle demande par ailleurs que le bail écrit prévoie une clause demandant que l'échange soit notifié.

Article 22 :

L'Assemblée décisionnelle s'interroge sur le moyen par lequel le bailleur sera informé de la cession. Elle demande qu'un paragraphe soit ajouté prévoyant une notification écrite de la cession.

Article 24 :

Dans un souci de cohérence avec la procédure anti-abus établie par l'insertion de l'article 36/1 dans le Code civil, l'Assemblée décisionnelle demande que la durée de 3 mois soit portée à 6 mois.

L'Assemblée décisionnelle est consciente de l'intérêt de la cession privilégiée pour la continuation d'une agriculture familiale. Elle comprend les craintes des représentants agricoles sur le dernier alinéa, notamment sur les risques de favoriser les chapeaux, d'accentuer le démantèlement des fermes et de conduire à la sortie de biens du giron agricole. Elle s'interroge donc sur l'intention poursuivie par cet alinéa.

Article 25 :

A l'alinéa 2, il est spécifié que " *le bailleur ne peut faire usage à nouveau du régime prévu à l'alinéa 1er qu'après l'expiration d'un délai de trois ans* ". L'Assemblée décisionnelle demande que ce délai soit porté à cinq années.

Article 26 à 29 :

Par manque de temps, il n'a pas été possible pour l'Assemblée décisionnelle d'analyser ces articles.

Article 30 :

L'Assemblée décisionnelle relève qu'un état des lieux est prévu pour tout nouveau bail. Elle s'interroge dès lors sur les baux en cours et qui seraient retranscrits par écrit. Un état des lieux pourrait être prévu dans ce cas de figure.

Article 31 à 46 :

Par manque de temps, il n'a pas été possible pour l'Assemblée décisionnelle d'analyser ces articles.

Article 47 :

L'Assemblée décisionnelle s'interroge sur la portée exacte du dernier alinéa. Elle demande que la période transitoire soit plus explicite et reprenne l'ensemble des cas de figure envisagés et décrive les mesures à prendre pour le bailleur ou le preneur.

3. Avis sur l'avant-projet de décret modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme
--

L'Assemblée décisionnelle est favorable aux mesures fiscales d'incitation qui devraient renforcer l'attractivité des baux de longues durées ou de carrière pour les propriétaires.

Certains membres seraient également ouverts à ce que ces mesures soient élargies à d'autres types baux. Toutefois, par manque de temps, il n'a pas été possible pour l'Assemblée décisionnelle d'approfondir le sujet et donc d'aboutir à un accord ce sur point précis.

L'Assemblée décisionnelle attire l'attention sur le fait que les avantages fiscaux proposés pour la conclusion des baux de 27 ans semblent trop élevés lorsque les agriculteurs ont plus de 35 ans. En effet, ces avantages seraient accordés quel que soit l'âge de l'agriculteur preneur et donc quelle que soit la durée effective du bail. Cette proposition laisse donc craindre que certains propriétaires ne se détournent de la conclusion de baux de 27 ans ou de carrière avec des jeunes agriculteurs pour se tourner préférentiellement vers des agriculteurs plus âgés.