

Conférence sur la filière équine

**Baux ruraux
Foncier**

Laura BARTOUT

9 Mars 2023



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
HAUTE-VIENNE**

Les baux à ferme soumis au **statut du fermage**



Le statut du fermage, c'est quoi ?

- Il s'agit d'un corps de règles encadrant les droits et obligations du bailleur et du preneur.
- Il est défini par les articles L. 411-1 et suivants et R. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Il s'applique à toute **mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.**

En Haute-Vienne, la surface minimum d'application du statut du fermage est de **1 ha 50 a** pour la polyculture-élevage et **25 a** pour les cultures spécialisées.



Le bail à ferme



Durée :

- 9 ans minimum
- Possibilité de conclusion de baux à long terme : 18 ans, 25 ans, de carrière, cessible hors cadre familial

Renouvellement :

- Par tacite reconduction à défaut de congé donné par l'une des parties, pour une durée de 9 ans
- Attention, spécificités pour les baux ruraux à long terme (*cf diapo 5*)

Montant du fermage :

- Le prix est établi en fonction de la durée du bail, de la qualité des sols, de la structure parcellaire, de l'importance des bâtiments ainsi que de leur état
- Il est fixé librement entre bailleur et preneur au sein d'une fourchette fixée par arrêté préfectoral : minima et maxima pour les terres nues, bâtiments d'exploitation et bâtiments de centre équestre
- L'arrêté préfectoral en vigueur au 9 mars 2023 est l'arrêté préfectoral n°87-2022-09-26-0002 fixant les dispositions transversales relatives aux baux ruraux.

Le bail à ferme : les droits des parties



Droits du fermier	Droits du bailleur
<ul style="list-style-type: none">• Durée minimale du bail• Prix réglementé• Droit au renouvellement• Droit de céder le bail dans le cadre familial, avec l'autorisation du bailleur• Encadrement de la reprise du bailleur dans des conditions de fonds et de forme• Droit de préemption en cas de vente du fonds loué• Le droit au versement d'une indemnité en fin de bail si des améliorations sont constatées, sous conditions• Le droit de chasse	<ul style="list-style-type: none">• Droit de choisir son fermier (sous réserve de l'autorisation d'exploiter)• Vente du bien à tout moment• Droit d'obtenir la résiliation du bail à tout moment en cas de manquements du fermier• Droit de s'opposer au renouvellement• Droit au versement d'une indemnité en fin de bail si des dégradations sont constatées.

Possibilité d'inclure des **clauses environnementales** : limitent la liberté d'exploitation, le preneur s'engage à respecter des conditions culturelles particulières.

Importance de **l'état des lieux** : aide à fixer le montant du fermage et s'avère utile en fin de bail pour constater les améliorations ou dégradations apportées au fond loué.

Les différents types de baux à ferme

		Bail de 9 ans	Baux ruraux à long terme				
			Bail de 18 ans	Bail de 25 ans		Bail de carrière	Bail cessible hors cadre familial
				Sans clause de tacite reconduction	Avec clause de tacite reconduction		
Durée		9 ans	18 ans	25 ans	25 ans	25 ans minimum, durée calquée sur l'âge de la retraite du preneur	18 ans minimum
Renouvellement		9 ans	9 ans	Pas de renouvellement : prend fin au bout des 25 ans	Annuel à défaut de congé donné 4 ans à l'avance	Pas de renouvellement	9 ans minimum
Cession du bail AUTORISATION DU BAILLEUR		Oui, au profit des descendants, conjoint marié ou pacsé participant à l'exploitation	Oui, au profit du conjoint marié ou pacsé. Une clause peut interdire la cession aux descendants	Oui, au profit des descendants, conjoint marié ou pacsé participant à l'exploitation	Oui, au profit des descendants, conjoint marié ou pacsé participant à l'exploitation	Clause d'incessibilité possible	Cession possible dans et hors cadre familial
Reprise	Pour exploiter	Le bailleur peut s'opposer au renouvellement et reprendre à son bénéfice ou au bénéfice de son conjoint, partenaire ou descendants. Obligation d'exploiter pendant 9 ans à compter de la reprise + respect conditions de l'article L. 411-59 du CRPM					
	Construction	Possible, en vue de la construction d'une maison d'habitation, en application de l'article L. 411-57 du CRPM					
	Urbanisation	Possible à tout moment, en application de l'article L. 411-32 du CRPM					
	Sans motif	Pas possible					Oui, moyennant une indemnité pour le préjudice subi
Prix		Dans le respect de la fourchette de l'arrêté préfectoral et majoration possible pour les baux à long terme (+15 %)					Majoration de 50 % possible
Préemption en cas de vente du bien loué		Oui au bout de 3 années de location, avec possibilité de demander une révision des conditions de la vente (prix)					Oui, sans possibilité de demander une révision du prix de la vente

Divers contrats permettant l'exploitation de biens agricoles



Le bail de petites parcelles : article L. 411-3 du CRPM et 1774 du Code civil

- S'applique si la surface affermée est inférieure à 1ha 50a en polyculture-élevage et à 25 a en cultures spécialisées ;
- Les parcelles ne doivent pas constituer un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation ;
- Montant du loyer fixé librement par les parties ;
- Durée fixée librement par les parties.

Application résiduelle du statut du fermage :

- **Possibilité de céder le bail dans le cadre familial**
- **Droit à indemnité en cas d'amélioration en fin de bail, sous conditions.**

Le prêt à usage : article 1875 et suivants du Code civil

- Prêt à **titre gratuit** d'un bien
- L'emprunteur ne peut se servir du bien qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par le contrat
- Durée fixée librement par les parties

La convention d'occupation précaire : article L. 411-2 du CRPM

- Ne peut être conclue que dans 3 cas :
 - Biens successoraux ;
 - Expiration d'un bail ;
 - Changement de destination des biens.

Divers contrats permettant l'exploitation de biens agricoles



Les baux consentis par la SAFER : article L. 142-4 CRPM

- La SAFER peut consentir des baux au cours de la période de 5 ans pendant laquelle elle doit rétrocéder les biens qu'elle a acquis.

Les baux consentis par les personnes publiques : art L. 415-11 CRPM

- Concernent des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités.

La mise à disposition au profit de la SAFER : article L. 412-6 CRPM

- Un propriétaire met à disposition de la SAFER des immeubles ruraux libres de location.
- La SAFER peut ensuite consentir des baux à des agriculteurs qui échappent au statut du fermage : forme de sous-location
- Le bail doit prévoir les améliorations que pourra réaliser le preneur
- Durée pouvant aller jusqu'à 6 ans, renouvelable une fois.





Le contrôle des structures

- Est régi par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles de la Nouvelle-Aquitaine (SDREA NA)
- Contrôle administratif exercé par le Préfet de région qui autorise, ou non, certaines opérations de reprise du foncier au regard de plusieurs éléments: **contrôle de la jouissance des terres.**
- Lorsqu'un exploitant agricole souhaite exploiter du terrain, il doit s'y conformer et peut relever de divers régimes :
 - Autorisation d'exploiter
 - Déclaration

La validité d'un bail à ferme est subordonnée à l'obtention d'une autorisation d'exploiter si le fermier y est soumis.



Merci de votre attention

Service juridique de la Chambre d'Agriculture
Assistante juridique : Madame Sylvie LATOUILLE
Juristes : Mesdames Elizabeth SAVIN et Laura BARTOUT
05 87 50 40 26
service.juridique@haute-vienne.chambagri.fr