

Statut du fermage – baux ruraux

CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

Le statut du fermage est un ensemble de lois codifié dans le Code Rural qui règle les rapports entre propriétaires (ou bailleurs) et fermiers (ou preneurs) dès lors que ces derniers ont conclu un contrat appelé **bail à ferme** ou **bail à métayage**.

Pour qu'il y ait bail rural, quatre éléments constitutifs doivent être réunis:

1. **Mise à disposition**: le bailleur doit procurer au preneur la jouissance d'un fonds agricole
2. **A titre onéreux**: l'échange d'une contrepartie (fermage) est un élément nécessaire pour caractériser le bail rural
3. **Immeuble à usage agricole**: la mise à disposition doit avoir pour objet un immeuble agricole (cela exclut donc les terrains forestiers)
4. **Exploitation**: l'activité agricole se caractérise par la maîtrise d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal

DUREE DU BAIL (articles L 411.5 à 411.8)

La durée minimum de location est de **9 ans**. Les deux parties signataires peuvent d'un commun accord, mettre fin au bail avant l'expiration de la période de 9 ans. Ni le preneur ni le bailleur ne peuvent résilier le bail de leur seule initiative.

Il est également possible de conclure un **bail long terme** (au moins 18 ans). Il en existe trois types: de 18 ans, de 25 ans ou de carrière (au minimum 25 ans).

Le bail de 9 ans (appelé bail rural "ordinaire") est d'ordre public. Le renouvellement se fait par période reconductible de 9 ans sans limite.

Le bail de 18 ans au moins, renouvelable pour 9 ans, sauf reprise par le bailleur pour exploiter personnellement.

Le bail de 25 ans qui, à terme, se renouvelle par période d'un an avec préavis de 4 ans, et sans motif particulier au congé (baux à préavis constant).

Le bail de carrière à une durée d'au moins 25 ans, et permet d'exploiter jusqu'à l'âge de la retraite.

CONDITIONS DE REPRISE (articles L411.46 à L 411.48, L 411.58 à L.68, L 411.30 à L 411.34)

Les conditions de reprise concernent :

- le renouvellement du contrat
- le droit de reprise du propriétaire
- la résiliation en cours de bail

1- Le renouvellement du contrat (art.L 411.46 et L.47)

A défaut de congés ou d'accord amiable, le renouvellement intervient **automatiquement** par le seul effet de la loi au bout de 9 ans (L 411.50).

Si le propriétaire ou le locataire ne souhaite pas renouveler le bail, il faut alors prévenir l'autre partie **18 mois avant la fin du bail** (art. L 411.55). Le congé doit prendre la forme d'un **acte d'huissier pour le propriétaire** et d'une **lettre recommandée avec accusé de réception** pour le locataire.

Le non-renouvellement du bail ne peut intervenir **que sous certaines conditions pour le bailleur, à savoir:**

- le preneur ne respecte pas les conditions d'exploitation et d'habitation ou est en infraction avec la réglementation des structures,
- le preneur ne paie pas régulièrement le fermage (art. L 411.53)
- les agissements du preneur sont de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (art. L 411.53)
- le preneur refuse d'apporter certaines améliorations
- le preneur est âgé (art. L411.64)
- pour raison de construction ou de changement de destination des biens
- pour reprise pour exploiter personnellement (voir § 2 ci-dessous)

Le preneur peut demander le non-renouvellement du bail **sans avoir à motiver son choix par un motif précis.**

Les règles sont les mêmes pour le bail de 18 ans: le renouvellement s'effectue **par période de 9 ans** (avec possibilité de stipuler une clause de non-cession du bail aux descendants). Pour les **baux de 25 ans**, les conditions de renouvellement **doivent être précisées dans l'acte** .

2- Le droit de reprise du propriétaire (art.L 411.48 et L.58 à L.411. 68)

Le propriétaire a la possibilité, au moment du renouvellement, de reprendre les biens loués pour exploiter lui-même son fonds ou faire exploiter un descendant ou son conjoint.

Plusieurs conditions sont à remplir par le bénéficiaire de la reprise:

- ne pas avoir dépassé l'âge de la retraite (sauf s'il s'agit de reprendre une exploitation de subsistance)
- justifier d'une capacité ou d'une expérience professionnelle
- se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins 9 ans (individuel ou société) et participer effectivement à l'exploitation des biens
- occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité (si elle existe)
- être en règle vis à vis du contrôle des structures
- disposer du cheptel et du matériel nécessaire (ou avoir les moyens de les acquérir)

Forme du congé: exploit d'huissier

Délai pour donner congé: 18 mois minimum avant la date de renouvellement

Contenu: le congé doit être motivé sur la reprise, mentionner les caractéristiques du bénéficiaire de la reprise et reproduire l'article L. 411-54 qui donne au fermier le droit de contester le congé.

Contestation du congé: le fermier dispose de 4 mois pour contester le congé en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux

3- Résiliation en cours de bail (art.L 411.30 à L.411. 34)

Le bail peut être résilié au cours d'une période de 9 ans soit par accord amiable entre le preneur et le bailleur, soit en respectant certaines conditions édictées par le Code Rural:

Le preneur:

- si le preneur achète une ferme qu'il doit exploiter lui-même
- si un ou plusieurs membres de la famille indispensables au travail de la ferme (ou le preneur lui-même) sont frappés d'incapacité ou décèdent
- si le preneur remplit les conditions pour percevoir la préretraite ou la retraite

Le bailleur:

- en cas de mauvaise exploitation du preneur ou de défaut de paiement du fermage (résiliation judiciaire)
- en cas de changement de la destination des terrains dans le cadre d'un document d'urbanisme ou avec une autorisation préfectorale

NB: Exclusion du statut du fermage:

- Contrat d'entreprise sous réserve que la nature, la durée et le prix des travaux à effectuer soient bien déterminés
 - Baux de chasse ou de pêche
 - Mise à disposition au profit d'une société
 - Prêt à usage ou commodat
 - Baux à SAFER (conventions de mise à disposition)
 - Baux des collectivités publiques (mais seulement concernant leur durée, droit de renouvellement et droit de préemption)
- Baux des petites parcelles (pour l'Ariège): inférieur à 0 ha 50a de terres et de prés en zone –pyrénéenne et pyrénéenne et 1 ha en zone de coteaux et plaine; 3 ha de landes toutes zones.

Ph BLOT
8 avril 2009