



LE BAIL RURAL ET LE STATUT DU FERMAGE

1) Les grands principes

Les biens concernés. Toute location de terres agricoles est automatiquement soumise au statut du fermage dès lors que les terres louées ont une superficie, dans le département des Pyrénées Atlantiques, au moins égale à 50 ares en zone de montagne et 1 hectare dans les autres zones. Ces superficies minimums varient d'un département à l'autre en fonction des spécificités (relief, nature des sols, type de productions...) et sont publiées par arrêté préfectoral. Les biens immobiliers autres que les terres (bâtiments d'exploitation et maison d'habitation) peuvent être compris dans le bail rural à la condition qu'ils soient constitutifs de l'exploitation agricole.

Les parties. Le bail doit être conclu par le propriétaire et le locataire. Lorsque qu'il porte sur un bien indivis, l'accord unanime de tous les indivisaires est nécessaire. Lorsque le bien a fait l'objet d'une donation avec réserve d'usufruit, l'usufruitier peut conclure un bail mais avec l'accord préalable du nu-propriétaire.

La durée. La durée initiale du bail à ferme est de 9 ans, il est également possible de conclure des baux à plus long terme : 18 ans, 25 ans ou de carrière, c'est-à-dire jusqu'à ce que le preneur atteigne l'âge de la retraite. A défaut de congé adressé par le propriétaire au preneur ou d'accord amiable, le bail se renouvelle automatiquement pour 9 ans. Si l'une ou l'autre des parties ne souhaite pas renouveler le bail, elle doit prévenir l'autre partie :

- par acte d'huissier 18 mois avant la fin du bail, si la démarche est le fait du bailleur (voir paragraphe Droit de reprise).
- par lettre recommandée avec accusé de réception, si la démarche est le fait du preneur.

Le bail peut également être résilié pendant la période de 9 ans, soit par accord amiable entre le preneur et le bailleur, soit en respectant certaines conditions édictées par le code rural.

La forme. Il peut être simplement verbal. Il peut être écrit sous seing privé, rédigé sur papier libre et signé des deux parties. Il peut être écrit par un notaire, et c'est obligatoirement le cas pour les locations de durée supérieure à 12 ans.

Le loyer ou fermage. Son montant n'est pas libre, mais doit être compris entre un minimum et un maximum défini par arrêté préfectoral chaque année. (voir paragraphe Indice départemental du fermage). Le bailleur peut demander au preneur le remboursement d'une partie des impôts fonciers. La part mise à la charge du fermier est déterminée par accord amiable. A défaut d'accord amiable, le principe est que le preneur prend en charge 1/5 de la taxe foncière.

Texte de référence et recours. L'article L 411-1 du Code Rural. Les recours se font devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (un par département)

2) L'état des lieux.

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du code rural, à la conclusion du bail, un état des lieux doit être réalisé contradictoirement et à frais communs, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. A défaut, l'une des parties établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Son objet est de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, les terres et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.



L'intérêt de l'état des lieux est majeur pour chacune des parties, tout particulièrement du fait de la durée prolongée du bail rural et de l'existence d'une activité économique qui suppose différents investissements de nature à modifier le fonds.

Dès l'entrée en jouissance sur le fonds, l'état des lieux permet de déterminer quels travaux sont à la charge du propriétaire. A la sortie du preneur la détermination des améliorations de nature à ouvrir droit à indemnisation sera rendue possible par la comparaison entre l'état du fond au moment de la conclusion du bail et l'état des lieux de sortie. Soulignons qu'en ce qui concerne les améliorations culturales, elles ne peuvent donner lieu à indemnisation que si leurs effets sont susceptibles de se prolonger après le départ du fermier.

A contrario, cette même comparaison permet de déterminer les éventuelles dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Enfin, l'état des lieux permet d'établir le bien fondé ou non de la démarche dans l'hypothèse d'une demande de résiliation pour dégradation du fonds par le bailleur.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, il appartient au preneur d'apporter la preuve de l'enrichissement apporté au sol, la loi l'autorisant à fournir cette preuve par tous moyens :

- analyses de terres régulières en cours de bail avec bilan organique et minéral ;
- comparaison des 5 premières et des 5 dernières années d'exploitation sur les rendements et la qualité des sols ;
- utilisation de techniques de production permettant une meilleure productivité...

3) Le droit de reprise par le bailleur.

Le droit de reprise par le bailleur est un droit, reconnu et encadré par le Code Rural. Il permet au bailleur de reprendre le bien agricole mis en fermage afin d'en poursuivre l'exploitation, soit lui-même, soit son conjoint, soit ses descendants majeurs ou émancipés, sous certaines conditions.

Pour pouvoir exercer ce droit de reprise, le bailleur, son conjoint ou ses descendants devront respecter la réglementation des structures en demandant une autorisation d'exploiter si celle-ci est nécessaire. Le reprenneur devra également justifier de la compétence professionnelle (diplôme ou expérience professionnelle), de la possession des capitaux ou des moyens matériels nécessaires à l'exploitation, d'une habitation à proximité ou sur place. Il devra par ailleurs exploiter personnellement et effectivement les biens pendant neuf ans.

Le droit de reprise s'exerce en principe à la date d'expiration du bail toutefois deux situations permettent d'exercer ce droit sans attendre cette date. Ces deux exceptions sont soumises à la condition que cette reprise anticipée soit expressément prévue dans le bail :

- d'une part, si le propriétaire était mineur lorsque le bail a été conclu ou renouvelé, une reprise anticipée peut intervenir à l'expiration de la période triennale (par exemple, un propriétaire mineur âgé de 16 ans lors de la signature du bail pourra reprendre ce bail à 19 ans, étant majeur et 3 ans après la signature du bail).
- d'autre part, la reprise pourra également avoir lieu à la fin de la 6ème année suivant le renouvellement au profit du conjoint ou d'un à plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés.

Le bailleur qui a l'intention d'exercer son droit de reprise doit notifier sa décision au preneur par acte d'huissier (L.411.47 al 1). Lorsque la reprise a lieu en fin de bail, le congé doit être notifié au preneur 18 mois au moins avant la date d'expiration du bail. Lorsque la reprise a lieu en cours de bail, le congé doit être notifié au preneur 2 ans au moins avant le terme de la période triennale ou sexennale.



Sous peine de nullité, ce congé doit mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur (en l'occurrence la volonté d'exercer le droit de reprise pour exploiter le fonds) ainsi que l'identité, le domicile et la profession du bénéficiaire. Il doit également reproduire les termes de l'alinéa 1er de l'article L.411.54 du Code Rural qui précise la possibilité pour le preneur de déférer le congé au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans le délai prévu par l'article R.411.11 du Code Rural (4 mois).

Le preneur qui est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite (60 ans) a le droit de s'opposer à la reprise jusqu'à ce qu'il ait atteint cet âge. Cette contestation devra être faite dans les 4 mois suivant le congé qu'il a reçu, soit par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception adressée au bailleur, soit en saisissant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Dans le cas de la vente du bien, l'acquéreur souhaitant exercer son droit de reprise peut délivrer congé, mais ce dernier ne sera valable que lorsque le fermier aura renoncé à son droit de préemption. Par contre, l'acquéreur ne peut se prévaloir du congé donné par l'ancien bailleur en vue de l'exercice du droit de reprise (art L.411.49 du Code Rural). S'il envisage de reprendre le bien dont il est devenu propriétaire, il doit délivrer personnellement un congé dans le délai légal.

4) Le droit de préemption du fermier en cas de cession des biens

Le statut du fermage apporte une relative sécurité au preneur en place en fixant la durée du bail à une durée minimum de 9 années renouvelables automatiquement. Toutefois, à tout moment, le bailleur peut décider de mettre en vente le fonds loué. Pour éviter au fermier de se voir enlever de son outil de travail, la loi lui a reconnu une prérogative qui lui permet de se substituer à n'importe quel autre acquéreur en cas de vente du bien loué. Il s'agit du droit de préemption, organisé par les articles L 412-1 et suivants du code rural.

Le droit de préemption est réservé au fermier en place, mais il peut l'exercer aussi pour faire assurer l'exploitation du fonds par son descendant, son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation. Le fermier en place doit en outre remplir trois conditions :

- avoir exercé pendant au moins trois ans la profession d'exploitant agricole ;
- avoir exploité lui-même le fonds mis en vente. Cependant, le fermier qui souhaite installer son descendant, son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, peut le remplacer dans l'exercice du droit de préemption. Dans ce cas, l'acquisition est effectuée par le remplaçant (également appelé subrogataire). Celui-ci doit être majeur ou mineur émancipé et doit avoir exercé la profession agricole pendant au moins trois ans ou être titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole ;
- ne pas être propriétaire d'une superficie agricole de plus de trois unités de référence, soit 90 hectares en zone de montagne, et 120 hectares dans les autres zones pour le département des Pyrénées Atlantiques.

Le fermier ne peut pas exercer son droit de préemption en cas d'échange, d'expropriation pour cause d'utilité publique, de donation ou transmission du bien par succession, de vente du bien à un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus (neveu) sauf si le preneur fait lui même partie du cercle familial.

Celui qui a utilisé son droit de préemption a l'obligation d'exploiter personnellement le bien pendant au moins 9 ans. Le bien ne peut donc être vendu, loué ou apporté à une société sauf si le fermier exploite les biens de la société.



Les modalités d'exercice du droit de préemption sont régies par le Code Rural. En cas de vente du bien loué, il incombe au notaire qui en est chargé de la notifier au fermier en place par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Cette notification doit indiquer toutes les informations relatives au bien vendu (prix, charges, conditions et modalités de la vente). Elle vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont indiquées (article L. 412-8 alinéa 2 du code rural). Le fermier en place dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer.

Il peut accepter l'offre sans réserve, dans ce cas la vente devient «parfaite», et est alors formalisée par acte notarié dans les deux mois suivant l'envoi de la réponse au propriétaire.

Il peut accepter l'offre avec réserve et demander une modification judiciaire des conditions de vente. Dans ce cas, il doit avertir le bailleur qu'il entend se porter acquéreur sous réserve d'une révision judiciaire. Dans le même temps il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux en fixation de prix. A l'issue de la procédure contentieuse, chacune des parties sera libre d'acheter ou de vendre au prix fixé par le tribunal. Si le fermier renonce à l'achat, le propriétaire pourra vendre à la personne de son choix aux conditions initialement notifiées, sans être tenu par le prix fixé en justice. Le bailleur peut renoncer à la vente. En cas de vente ultérieure, il devra à nouveau notifier son projet au fermier.

Le fermier en place peut refuser de préempter par réponse négative dans les deux mois ou en gardant le silence, ce dernier valant renonciation. Dans ces 2 cas, d'autres acheteurs potentiels peuvent devenir acquéreurs (sous réserve de non préemption par la SAFER). Le changement de propriétaire ne mettra pas fin au bail existant qui se poursuivra avec les nouveaux propriétaires. Un nouveau bail peut cependant être signé, sans que le preneur puisse y être obligé de quelque façon.

Lorsqu'il y a violation de son droit de préemption, le fermier en place doit impérativement réagir dans un délai de 6 mois à compter du jour où il a eu connaissance de la vente. La sanction est alors la nullité de la vente assortie soit de la substitution du preneur évincé au tiers acquéreur, soit du paiement de dommages et intérêts.

5) Distinguer un bail verbal d'une mise à disposition gracieuse

La principale condition qui permet de caractériser l'existence d'un bail rural, est le paiement d'un fermage ou d'une contrepartie financière. Cette contrepartie est donc un élément nécessaire et déterminant pour caractériser le bail, qu'il soit écrit ou verbal.

Le problème lorsqu'on invoque un bail verbal, c'est d'arriver à en prouver l'existence. Selon la jurisprudence, elle ne peut en aucun cas résulter de la seule exploitation ou occupation des lieux. En effet, cette occupation ou exploitation peut être constitutive d'une simple tolérance ou encore d'un prêt à titre gratuit. Dans ce cas, il revient à celui qui se prévaut de l'existence d'un bail verbal d'en apporter les preuves. D'après les textes, la preuve du paiement peut être apportée par tous moyens : quittances du propriétaire, témoins ayant assisté à plusieurs règlements de loyers...

A contrario, la mise à disposition gracieuse de terres, aussi longtemps qu'elle ait duré, ne peut en aucun cas être considérée comme un bail rural. Il s'agit plutôt d'un prêt à usage encore appelé commodat, défini par le code civil comme un contrat par lequel le prêteur met à la disposition de l'emprunteur un bien à titre gratuit.

L'inscription des terres au nom de l'emprunteur à la MSA et le fait que ce dernier bénéficie de primes PAC sur ces terres ne constituent pas non plus une preuve de bail, car l'affiliation à la MSA est un acte unilatéral : ce n'est pas une preuve en soi mais une simple présomption.



6) Prise en pension d'animaux ou sous location

La prise en pension d'animaux est l'opération par laquelle une personne accepte, pendant une période donnée, de loger et de nourrir des bêtes moyennant une rémunération en argent ou en nature. Ce contrat échappe en principe au statut du fermage sauf si les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds sont mises à la charge du propriétaire des animaux.

En d'autres termes, si l'entretien du terrain, notamment la réparation des clôtures, la fauche des mauvaises herbes, la taille des haies, l'application de fumure, sont mis à la charge du propriétaire des animaux alors qu'ils incombent normalement au propriétaire des parcelles, il y a application du statut du fermage et ce dernier sera considéré comme locataire.

Par contre lorsque le propriétaire du terrain peut démontrer que ces travaux ont été exécutés par lui –même et que par ailleurs le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du statut des baux ruraux, le contrat de bêtes en pension est admis.

Dans les mêmes conditions, l'opération peut être reconduite d'une année sur l'autre avec une coupure de prise en pension de 4 à 5 mois par an. La jurisprudence a en effet considéré dans un arrêt que « ne peut se prévaloir du statut du fermage, le plaideur qui, pendant un certain nombre d'années, a mis en pension des animaux sur les terres d'un tiers, a, au cours de cette période, déclaré qu'il considèrerait qu'il en était toujours ainsi, et n'a effectué aucun des ouvrages qui lui auraient incombé s'il avait acquis la qualité de preneur, alors que le propriétaire a continué à entretenir les lieux par la taille des haies, la cueillette des fruits et le maintien en état du système de clôture » (Civ. 3e, 29 juin 1994 : Bull. civ. III, n° 136).

L'article L.411-35 du Code rural interdit au preneur de sous-louer les biens mis à sa disposition. La sous-location est l'acte par lequel le preneur confère à un tiers un droit de jouissance sur tout ou partie du fonds loué. Elle est constituée sous réserve que trois conditions soient réunies :

- il faut d'abord un consentement du preneur afin de distinguer les sous-locations des usurpations du fonds loué ;
- il faut ensuite que soit constatée une mise à disposition du fonds loué ;
- enfin il doit être constaté l'existence d'un loyer payé au preneur.

La jurisprudence considère qu'il y a sous-location prohibée lorsque le preneur a mis le bien loué ou une partie de celui-ci à la disposition d'un tiers moyennant un loyer, une redevance ou une autre contrepartie. Attention donc à la prise en pension d'animaux : si ces derniers pâturent des terres en bail à ferme, le bailleur pourra considérer cette pratique comme de la sous-location. En cas de litige, le juge va déterminer la nature de la convention passée par le preneur. La prise en pension d'un troupeau appartenant à un tiers, moyennant un prix ou une contrepartie quelconque, a déjà été considérée par les tribunaux comme une sous-location prohibée.

8) Le bail cessible

Les dispositions du Code Rural posent le principe que la cession du bail rural ou la sous-location du fonds loué est interdite. Seule exception jusqu'en 2006, l'article L 411-35 autorise le preneur, de son vivant, à céder son bail ou à y associer en qualité de co-preneur, son conjoint ou son descendant majeur, à condition d'avoir obtenu l'accord du bailleur ou à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux.

Par ailleurs, en cas de décès de l'exploitant preneur, seuls ses héritiers privilégiés (c'est-à-dire conjoint, descendants et ascendants qui participent ou ont participé effectivement à l'exploitation au cours des 5 années antérieures au décès) peuvent prétendre à la continuation systématique du bail à leur profit.



La volonté de création d'un fonds agricole ainsi qu'un contexte de forte concurrence pour l'accès au foncier, ont amené le monde agricole à solliciter une évolution de ce principe du droit du fermage, qui a représenté une entrave à l'installation dans certaines situations :

- en provoquant le démantèlement des exploitations en fermage sans successeur ;
- en obligeant les jeunes qui s'installent en fermage à reconstruire une exploitation à chaque génération

Pour répondre à ces demandes, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a instauré un bail cessible qui doit permettre aux exploitants de céder leurs fonds aux repreneurs potentiels, y compris avec les baux portant sur les terres en location. Ce bail qui peut être cédé du fermier en place à un nouveau fermier constitue donc une dérogation majeure au statut du fermage.

Ce nouveau bail, pour être cessible, doit impérativement être passé en la forme authentique et comporter une clause indiquant que les parties entendent se soumettre volontairement aux nouvelles dispositions. Il est nécessairement de 18 ans et renouvelable pour une période de cinq ans au moins.

Le fermier doit aviser préalablement le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception de son projet de cession en mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date prévue pour ladite cession afin que le bailleur puisse, le cas échéant, exercer un « droit d'opposition pour des motifs légitimes ».

En contrepartie, ce nouveau contrat prévoit la possibilité pour le propriétaire de ne pas renouveler le bail sans avoir à justifier de l'exercice du droit de reprise pour exploiter lui-même (ou par ses descendants). Il est tenu cependant de dédommager le fermier. Ce congé doit être notifié par acte extrajudiciaire au moins 18 mois avant la fin du bail.

De plus, 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.

Ce bail cessible devrait faciliter les installations en fermage sur des unités économiques opérationnelles et viables. En contrepartie, elle permettra aux bailleurs qui le souhaitent de recevoir une rémunération supérieure de leur location, mais également de pouvoir recouvrer la libre disposition de leur bien à une date certaine.