

1 - La définition / application

“Toute mise à disposition à titre onéreux d’un immeuble à usage agricole en vue de l’exploiter”.

Il s’agit essentiellement des baux à ferme et des baux à métayage auxquels il convient notamment d’ajouter les baux de bâtiments hors-sol.

Seuil d’application du statut du fermage en Deux-Sèvres

- Terre de polyculture et herbages : 1 ha
- Cultures spécialisées : 0 ha 30

Seuil d’application du statut du fermage en Charente-Maritime

- Terre de polyculture : 1 ha
- Prairies naturelles et pré-marais non cultivés : 1 ha 50
- Vignes, vergers, cultures légumières et maraîchères, pépinières de peupliers : 0 ha 25
- Pépinières viticoles et ornementales : 0 ha 05

2 - Les capacités des parties

Le bail consenti par l’usufruitier

Le bail conclu par le seul usufruitier est nul à l’égard du nu-proprétaire.

Le bail d’un fonds appartenant en propre à l’un des époux

Il doit être conclu par l’époux propriétaire.

Il n’y a pas de mandat tacite possible.

3 - Le bail

La forme

- Un écrit est obligatoire
- Un bail verbal est cependant valable à condition d’en apporter la preuve. Celle-ci résulte essentiellement du paiement effectif d’un loyer.

La preuve n’est pas en revanche apportée par une simple affiliation à la MSA, une déclaration PAC ou l’octroi d’une autorisation d’exploiter au titre du contrôle des structures.

- Seuls les baux d’une durée supérieure à 12 ans sont obligatoirement notariés.

En deçà de cette durée les baux peuvent être rédigés sous seing privé.

État des lieux

Un état des lieux doit être établi contradictoirement dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois qui suit.

Passé ce délai, la partie la plus diligente peut établir seule l'état des lieux et le notifier à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse dans les deux mois de la notification, l'état des lieux est considéré comme définitif et établi contradictoirement.

Enregistrement

- Fiscalement, l'enregistrement d'un bail sous seing privé n'est plus obligatoire
- Juridiquement, l'enregistrement donne une date certaine et le rend opposable aux tiers
- En cas de présentation volontaire, droit fixe : 25 €
- Les baux concernant les droits de chasse ou de pêche sont enregistrés au droit fixe de 125 €

Durée

En général, les baux ont une durée de 9 ans, sauf :

- **Baux de petites parcelles (moins d'1 ha pour les terres en Charente-Maritime) :**
 - Liberté de durée et de renouvellement
- **Baux à long terme : supérieurs à 12 ans (notariés obligatoirement)**
 - 18 ans
 - 25 ans
 - Baux de carrière

Pour ces baux, possibilité de majoration des fermages et avantages fiscaux en matière d'IFI et de droits de mutation à titre gratuit.

- **Cas particulier des conventions de mises à disposition de biens fonciers en propriété d'un associé exploitant, dans le cadre des sociétés à objet agricoles (art. L 411-2 du Code rural et de la pêche maritime) :**
 - Liberté de durée, de renouvellement et de loyer (en évitant l'abus de droit).

4 - Les droits et obligations des parties

Propriétaire :

- Obligation de délivrer le domaine en bon état
- Obligation de garantir les vices cachés, la contenance, la jouissance paisible
- Obligation d'assurer les grosses réparations
- Droit de chasse

Fermier :

- Obligation d'assurer le menu entretien
- Droit de changer le mode de culture avec l'autorisation du propriétaire
- Obligation de garnir le fonds loué du matériel et des animaux nécessaires à l'exploitation
- Obligation de cultiver le fonds en bon père de famille
- Obligation de payer les fermages aux dates convenues
- Droit de chasser

5 - Le fermage

Le fermage doit être fixé en monnaie (sauf pour les cultures pérennes) dans les limites de l'arrêté préfectoral.

La révision du fermage est possible auprès du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR).

- Au moment du renouvellement
- Au cours de la 3^e année du bail (et de ses renouvellements) si le fermage est inférieur ou supérieur d'au moins un dixième à la valeur locative.

Depuis septembre 2010, l'indice départemental des fermages est remplacé par un indice national.

6 - Le droit du fermier en cas de calamités agricoles

Dans tous les cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur d'un bien rural obtiendra une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il sera exonéré ou exempté bénéficiera au fermier en totalité.

Soit le montant sera déduit des fermages, soit cette exemption sera due sous forme de ristourne.

7 - La sous-location

Principe : interdiction

Exception :

- **Pour un usage de vacances, à condition** :
 - Que la sous-location soit temporaire (pas plus de 3 mois consécutifs)
 - Que la sous-location soit autorisée par le bailleur
- **Pour un usage d'habitation avec l'accord écrit du propriétaire**

En cas de refus, il n'y a aucun recours judiciaire.

L'accord doit préciser :

- La part du loyer revenant au bailleur
- Les modalités de calcul des indemnités d'amélioration

8 - Cession/Transmission/Renouvellement/Résiliation

➔ Cession de bail

Principe : interdiction

Exception :

Au profit des descendants majeurs ou capables ; et au profit du conjoint et du partenaire pacsé, participant à l'exploitation ; avec l'autorisation préalable du bailleur ou à défaut du tribunal paritaire

➔ Transmission du bail

En cas de décès du bailleur : transmission aux héritiers

En cas de décès du preneur : transmission au conjoint, au partenaire d'un PACS, aux ascendants et descendants ayant participé à l'exploitation au cours des 5 ans précédant le décès, et en règle avec le contrôle des structures.

➔ Renouvellement

Le bail se renouvelle automatiquement aux clauses et conditions du contrat initial.

Le bailleur peut s'opposer au renouvellement si :

- Le preneur ne remplit pas les conditions d'habitation et d'exploitation du fonds ou est en infraction avec le contrôle des structures ;
- Le preneur ne paie pas ses fermages ;
- Le preneur a des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- Le preneur a atteint l'âge de la retraite ;
- Si le fonds doit changer de destination agricole pour raison d'urbanisme.

Un congé doit être adressé au preneur 18 mois avant la fin du bail, par exploit d'huissier.

Le preneur peut renoncer à son droit au renouvellement sans motif particulier, à condition d'en informer son bailleur 18 mois au moins avant la fin du bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

➔ Résiliation

Résiliation amiable possible à tout moment

Résiliation pour changement de destination agricole du bien loué

- De plein droit s'il existe un plan d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols ;
 - Subordonnée à l'accord du préfet s'il n'y pas de document d'urbanisme ou si le bien est situé dans des zones autres que les zones urbaines définies par le POS ou le PLU.
- La notification de la résiliation se fait par acte d'huissier.

Résiliation pour faute du preneur :

- Défaut de paiement des fermages
- Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds

La résiliation pour faute du preneur doit obligatoirement être prononcée par le tribunal.

9 - Droit de préemption / Droit de reprise

➔ Droit de préemption

- C'est le droit pour l'exploitant preneur en place d'acquérir prioritairement tout ou partie du fonds loué
- Pour en bénéficier le fermier doit avoir exercé la profession agricole pendant au moins 3 ans
- Le fermier peut exercer son droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou son conjoint ;
- Le prix et les conditions de la vente sont notifiés au fermier par le notaire chargé de la vente. Le fermier a deux mois pour répondre

- Le fermier préempteur s'engage à exploiter personnellement les terres achetées pendant au moins 9 ans
- Le droit de préemption n'existe pas si celui qui doit l'exercer est déjà propriétaire d'une superficie supérieure à 3 fois le seuil fixé par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (seuil de déclenchement du contrôle des structures)
- Le droit de préemption du fermier prime celui de la SAFER si le fermier exploite le bien depuis plus de 3 ans.
- Le fermier qui achète les terres louées en vertu d'un bail enregistré depuis au moins 2 ans bénéficie des droits de mutation à taux réduit

➔ Droit de reprise

- Ce droit appartient au propriétaire et à l'usufruitier
- Le propriétaire peut exercer ce droit pour lui-même, ses descendants ou son conjoint
- Le repreneur doit s'engager à exploiter le fonds repris de façon effective pendant au moins 9 ans
- La reprise peut être exercée :
 - à l'expiration du bail ;
 - en cours de bail, à la fin de la sixième année du bail renouvelé (si la possibilité est prévue expressément dans l'acte initial).

Dans ce cas, le bénéficiaire de la reprise ne peut être qu'un descendant ou le conjoint du propriétaire.

Un congé motivé doit être notifié au preneur par exploit d'huissier, soit 18 mois avant la fin du bail, soit 2 ans avant la fin de la sixième année pour une reprise en cours de bail.

Droit de reprise pour construire

Le bailleur peut reprendre pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, jusqu'au troisième degré inclus, une surface fixée par arrêté préfectoral, en vue de construire une maison d'habitation ou d'adjoindre des terrains à une maison existante.



INDICE DES FERMAGES à compter de septembre 2010

Année	Indice	Variation	Date d'application
2010	98,37	- 1,63 %	septembre 2010
2011	101,25	+ 2,92 %	septembre 2011
2012	103,95	+ 2,67 %	septembre 2012
2013	106,68	+ 2,63 %	septembre 2013
2014	108,30	+ 1,52 %	septembre 2014
2015	110,5	+ 1,61 %	septembre 2015
2016	109,59	- 0,42 %	septembre 2016
2017	106,28	- 3,02 %	septembre 2017
2018	103,05	- 3,04 %	septembre 2018
2019	104,76	+ 1,66 %	septembre 2019
2020	105,33	+ 0,55 %	septembre 2020
2021	106,48	+ 1,09 %	septembre 2021
2022	110,26	+ 3,55 %	septembre 2022



ARRÊTÉS PORTANT RÉGLEMENT DES FERMAGES VITICOLES (17) à compter de 2010 (en hectolitre d'alcool pur / ha)

Crus	Échéance fin 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Petite Champagne	669	730	786	790	796	830	865	836	906	931	961
Borderies	721	761	802	819	837	867	899	915	824	906	970
Fins Bois	650	697	746	758	768	796	828	799	869	893	921
Bons Bois	617	669	723	721	718	759	790	722	794	832	857
Bois ordinaires	515	537	572	515	515	501	501	662	728	691	705

En fonction des arrêtés préfectoraux n° 12-2521 et n° 14-2423 de la Charente-Maritime en dates du 5 octobre 2012 et 1^{er} octobre 2014, le fermage viticole s'établit entre 0,80 et 1,50 hectolitres d'alcool par hectare selon les critères qualitatifs spécifiés par les dits arrêtés.

10 - Départ d'un co-preneur

Lorsqu'un co preneur cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le co preneur qui reste dispose de 3 mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur par lettre recommandée avec AR, le droit de poursuivre seul le bail. Le bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.