

Il existe deux grands types de mise en valeur des terres agricoles : directement ou indirectement.

- La mise en valeur directe est l'exploitation des terres par le propriétaire lui-même.
- La mise en valeur indirecte est l'exploitation des terres par un locataire, appelé fermier.

L'exploitation par le propriétaire n'appelle pas de problèmes particuliers.

L'exploitation par un fermier appelle un questionnement sur les différentes mises à disposition possibles.

### Les baux ruraux

Différents baux existent en matière agricole, mais tous comportent l'obligation pour le locataire d'exploiter/d'entretenir les terres et de payer un loyer. En contrepartie, le propriétaire laisse le locataire utiliser les terres et ne peut les reprendre que sous certaines conditions.

Les différents baux sont :

#### Les baux pouvant être faits sans le recours à un notaire

##### Le bail de petite parcelle

Le bail sur des petites parcelles est mentionné à l'article L. 411-3 du Code rural et de la pêche maritime. Il prévoit de déroger à l'application du statut du fermage concernant le caractère écrit du bail, l'exigence d'un état des lieux, le loyer du fermage, sa durée, le droit au renouvellement, la reprise et l'exercice du droit de préemption. Les autres dispositions s'appliquent. Les conditions pour appliquer le régime dit des petites parcelles :

- La superficie de la parcelle ne doit pas dépasser un seuil prescrit par arrêté préfectoral départemental
- La parcelle ne constitue pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole.
- La parcelle n'a pas fait l'objet d'une division depuis moins de 9 ans.

La nature et la superficie maximum de la parcelle à retenir lors du renouvellement sont celles mentionnées dans l'arrêté préfectoral en



## La formation du contrat

La réalisation d'un écrit et d'un état des lieux n'est pas obligatoire mais reste recommandée. Les petites parcelles sont prises en compte pour le contrôle des structures.

## Le loyer du bail

La fixation du loyer échappe aux règles fixées par le Code rural mais cette règle n'est pas d'ordre public. Les parties peuvent donc, soit convenir librement du prix et des modalités de paiement du loyer, soit appliquer les barèmes préfectoraux.

## La durée du bail

La durée minimale de 9 ans ne s'applique pas ici et elle sera fixée selon la volonté des parties. Au terme de la durée convenue, le bail s'arrête de plein droit : si les parties souhaitent poursuivre la location, un nouveau bail devra être conclu.

Il est possible de déroger aux règles concernant la forme et les délais de reprise du bien par le bailleur. Les règles concernant le droit de résiliation s'appliquent, de même que celles relatives à l'indemnisation du preneur en sortie de bail.

## Les droits de préemption

Il n'y a pas de droit de préemption pour ces parcelles, tant celui du preneur en place que celui de la SAFER. Cependant, la vente de la parcelle ne pourra être conclue qu'après information de la SAFER.

### Le bail classique de 9 ans

Le bail de 9 ans est le bail rural classique : d'une durée minimale de 9 ans, le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement par tacite reconduction aux mêmes clauses et conditions.

Au préalable, pour qu'il y ait bail, 4 éléments constitutifs doivent être réunis:

- Mise à disposition: le bailleur doit procurer au preneur la jouissance de terres agricoles
- A titre onéreux : l'échange d'une contrepartie (fermage) est un élément nécessaire pour caractériser le bail rural
- A usage agricole: la mise à disposition doit avoir pour objet un terrain agricole (cela exclut donc les terrains forestiers)
- Pour l'exploitation: l'activité agricole se caractérise par la maîtrise d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal

## La conclusion du bail

Qu'il soit verbal ou écrit, le bail est soumis au statut du fermage. Ce statut s'applique automatiquement si la superficie des terres mises à bail est d'une superficie au moins égale à un seuil fixé dans chaque département.

Le fermage, autrement dit le loyer, n'est pas libre. Il doit s'inscrire dans les minima et maxima du barème préfectoral en vigueur au jour de la conclusion du bail. Ce fermage est indexé tous les ans en fonction d'un indice national des fermages fixé par arrêté du Ministre de l'Agriculture.

## Durée, renouvellement et fin de bail

La durée initiale du bail est de 9 ans. A défaut de congé délivré par le preneur ou par le propriétaire, le bail se renouvelle pour une nouvelle période de neuf ans. Sauf si les parties souhaitent apporter des modifications au bail initial, ce dernier se renouvelle dans les mêmes conditions.

## Résiliation et non-renouvellement du bail

Le code rural prévoit de façon restrictive et exhaustive les cas dans lesquels les parties peuvent résilier le bail ou ne pas le renouveler.

### A l'initiative du Bailleur...

- demande de résiliation pour faute du preneur : il s'agit en général du défaut de paiement d'une ou de plusieurs échéances du fermage ou du défaut d'entretien ou d'exploitation des parcelles mises à bail. Il peut également s'agir de faits de sous-location commis par le preneur,
- demande de résiliation pour changement de destination des parcelles (qui deviennent constructibles ou construction d'une maison par le bailleur, ),
- demande de non-renouvellement pour reprise : le propriétaire peut en effet donner congé au preneur pour exploiter lui-même ou faire exploiter par son conjoint ou par un descendant les parcelles dont il est propriétaire,
- demande de non-renouvellement ou de résiliation en raison de l'âge du preneur : le propriétaire peut donner congé au preneur ayant atteint l'âge de la retraite. Attention ! Si les époux sont cotitulaires du bail, ils peuvent exiger la prorogation du bail jusqu'à la retraite du plus jeune des deux époux.

### A l'initiative du Preneur...

- cessation d'activité
- demande de retraite
- incapacité de travail...

En cas de bail à co-preneurs, si un des preneurs arrête la location, alors une demande d'autorisation de poursuite du bail avec un seul titulaire devra être faite auprès du bailleur.

LA RESILIATION AMIABLE EST POSSIBLE A TOUT MOMENT.

Dans toutes les situations de fin de bail, des indemnités pour les améliorations apportées par le preneur devront être versées par le propriétaire le cas échéant (la durée d'amortissement étant à prendre en compte).

## La transmission du bail

La sous-location est totalement prohibée en matière de bail rural, quand bien même le propriétaire le permettrait à son locataire. C'est une cause de résiliation du bail.

Le preneur peut céder son bail à son conjoint ou à un de ses descendants directs avec l'autorisation du bailleur. En cas de contestation, le tribunal paritaire tranche le litige en pesant les intérêts du preneur et ceux du bailleur. Force est de constater que les tribunaux donnent souvent gain de cause au preneur, à moins que ce dernier n'ait eu un comportement fautif à l'égard du propriétaire. Toute autre cession à un tiers est inopposable au propriétaire, c'est à dire que ce dernier peut la refuser sans avoir de motif à avancer.

En cas de décès du preneur, le bail ne s'éteint pas mais se transmet aux successeurs sous certaines conditions. En cas de décès du bailleur, le bail s'impose aux héritiers de celui-ci.

Le preneur à bail peut pendant son contrat mettre à disposition les biens au profit d'une société au sein de laquelle il est associé participant aux travaux. Il devra alors informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même le preneur peut vouloir apporter son bail à la société au sein de laquelle il est associé, dans ce cas il devra obtenir l'accord obligatoire du bailleur.

## Les baux nécessitant le concours d'un notaire

### Les baux ruraux à long terme

Afin de favoriser les investissements sur les biens pris à bail, il est apparu nécessaire de mieux assurer la stabilité des locataires sur le bien loué en leur accordant des baux d'une durée supérieure à 9 ans. Le législateur est ainsi intervenu pour créer les baux ruraux à long terme, c'est-à-dire, selon l'article L. 416-1 Code rural et de la pêche maritime, d'une durée d'au moins 18 ans.



### La durée du bail

La catégorie des baux à long terme regroupent tous les baux d'une durée d'au moins 18 ans. On trouve ainsi :

- le bail de 18 ans,
- le bail de 25 ans,
- le bail de carrière : il doit porter sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou un lot de terres d'une superficie supérieure au seuil fixé par le préfet (seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles). Le bail est d'au moins 25 ans et s'arrête à la fin de l'année culturale pendant laquelle le locataire a atteint l'âge de la retraite.

Ces baux doivent obligatoirement être conclus par écrit et devant un notaire.

Le bail rural peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme, soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail.

### Le renouvellement du bail

- Le bail de 18 ans : il est renouvelable par période de 9 ans et selon les mêmes dispositions que le bail précédent.
- Le bail de 25 ans : pour les baux conclus depuis le 15 juillet 2006, le renouvellement ne se fera que s'il existe une clause de tacite reconduction dans le bail. Dans ce cas, il sera renouvelé chaque année et le bailleur ne pourra y mettre fin qu'en respectant un préavis de 4 ans.
- Pour les baux sans clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme des 25 ans, sans que le bailleur ait besoin de donner congé à son locataire.
- Pour les baux conclus avant 2006, ils sont renouvelables par période de 9 ans, avec application du statut du fermage pour le non renouvellement.
- Le bail de carrière : il s'arrête à la fin de l'année culturale au cours de laquelle le locataire a atteint l'âge de la retraite. Il n'y a donc pas de renouvellement possible.

### Le prix du bail

La fixation du loyer suit les mêmes règles que pour le bail de 9 ans. Mais, en contrepartie d'une durée de bail plus longue, ce loyer peut être augmenté.

Une dérogation est également possible pour le bail de carrière : les parties peuvent majorer le prix du bail dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à 1 % par année de validité du bail.

### Les avantages de conclure un bail à long terme

La conclusion d'un bail rural à long terme permet de bénéficier d'avantages fiscaux :

- En matière de droit de mutation à titre gratuit : la transmission en propriété des biens par donation ou par succession est exonérée de droit à hauteur des 3/4 jusqu'à 101 897 euros et de la moitié au-delà.

- Le propriétaire bénéficie également d'exonérations totales ou partielles sur l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Ces avantages fiscaux s'appliquent, non seulement, pendant la durée initiale du bail, mais également durant ses renouvellements successifs (de 9 ans). En cas de reconduction tacite, il peut cependant être utile de procéder simplement à l'enregistrement du renouvellement du bail.

### Le bail cessible

Afin de favoriser une dynamique plus entrepreneuriale que familiale dans l'agriculture, la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 a institué le bail cessible hors cadre familial. Ce bail a pour principale caractéristique d'être librement cessible, c'est-à-dire qu'il peut être transmis en dehors du cercle familial du preneur, avec accord du bailleur. Si ce bail apparaît à première vue plus souple, il obéit cependant à des règles précises.



### La conclusion du bail

Le bail devra obligatoirement être écrit et conclu devant notaire. De plus, une clause devra être insérée dans le contrat autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que son conjoint, son partenaire de PACS ou ses descendants majeurs. Chaque partie doit consentir à ce que le bail conclu soit soumis aux dispositions du bail cessible hors cadre familial (article L. 418-1 et suivants du Code rural).

A défaut de ces conditions, la clause de cessibilité sera réputée nulle et le bail sera alors soumis aux règles de droit commun du fermage.

### La durée du bail

Le bail cessible est conclu pour une durée minimale de 18 ans, renouvelable par période de 9 ans au moins.

Les règles relatives au non renouvellement du bail s'appliquent. Lorsque le bail n'est pas renouvelé pour un des motifs acceptés par le Code rural et de la pêche maritime (L. 411-31), le bailleur devra verser une indemnité à son locataire égale au préjudice subi par le non renouvellement.

### Le prix du bail

Le loyer du bail est fixé entre les maximas majorés de 50 % (dont le supplément fixé par le département au titre du bail à long terme) et les minimas prévus dans l'arrêté préfectoral.

En cas de vente du bien loué, le locataire conserve son droit de préemption mais il ne peut contester ni le prix, ni les conditions de la vente devant le tribunal lorsque le bail est conclu depuis plus de 3 ans.

### La cession du bail

Lorsque le locataire entend céder son bail, il doit notifier à son bailleur le projet de cession mentionnant l'identité du locataire pressenti et la date de la cession projetée (notification par lettre recommandée avec AR). Cette notification est obligatoire, sous peine de nullité de la cession et de résiliation du bail.

Si le bailleur souhaite s'opposer à la cession pour un motif légitime, il devra saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les deux mois à compter de la réception de la notification. Passé ce délai, la cession sera réputée acceptée.

La cession du bail ne pourra pas intervenir au cours du délai de contestation offert au bailleur (soit deux mois à partir de la notification).

Les autres règles identiques aux baux ruraux classiques non cessibles.



## Les contrats hors statut du fermage

### La vente d'herbe

Selon le Code rural et de la pêche maritime (L. 411-1), "toute cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de le recueillir ou de les faire recueillir" est réputée être un bail rural. Or, un propriétaire qui ne souhaite pas louer sa terre peut être tenté par la formule de la vente d'herbe mais il faut savoir qu'une présomption de bail rural pèse sur ce type d'accord.

Une vente d'herbe tombe sous le coup du statut du fermage si elle est consentie par le propriétaire chaque année et au même agriculteur, quand bien même le propriétaire paierait les cotisations sociales.

Cette présomption pèse sur toute vente d'herbe à titre onéreux et est concédée pendant plus de deux ans au même agriculteur. Afin de renverser cette présomption, le propriétaire doit apporter la preuve que le contrat n'a pas été conclu pour une utilisation continue ou répétée du fonds et que le but recherché n'a pas été de faire obstacle au statut du fermage. Il doit donc prouver que :

- la vente d'herbe était une opération isolée,
- l'opération a été réalisée de bonne foi.



### La conclusion du contrat

Le caractère saisonnier de ce type de vente, c'est-à-dire sa reconduite au cours de périodes successives au profit du même acquéreur, ne fait pas obstacle à ce que les juges la requalifient de bail rural.

La convention peut très bien échapper au statut du fermage, si des raisons légitimes telles qu'un accident, un mauvais état de santé ou des circonstances économiques, peuvent justifier la cession temporaire des fruits de l'exploitation.

### Le prix du contrat

Pour l'administration fiscale, la vente d'herbe sur pied constitue non une location mais un mode d'exploitation. Le propriétaire qui y recourt sera donc imposé au titre des bénéfices agricoles et au niveau de la MSA (l'exercice de l'activité agricole donne lieu au paiement de cotisations).

### Les conditions du contrat

La présomption de fermage qui pèse sur le contrat de vente d'herbe n'en ôte pas la validité. Un contrat de vente d'herbe est tout à fait valable et n'encourt pas le risque d'être requalifié en fermage, s'il respecte les conditions suivantes :

- existence d'un écrit, avec l'identité des parties, l'objet de la convention ainsi que la période d'utilisation du bien (qui doit être strictement limitée dans le temps),
- il ne doit pas être renouvelé avec le même acquéreur,
- aucune charge d'entretien et de culture ne doit peser sur l'acquéreur : les travaux (entretien du sol et des clôtures, épandage des engrais, arrosage) incombent au propriétaire (qui agit comme producteur-vendeur).

Si l'acquéreur se maintient sur le fonds au-delà de la période fixée, le propriétaire devra le mettre en demeure de libérer les lieux afin de clarifier la situation.

## Le prêt à usage

Le prêt à usage, peut être, sous certaines conditions, une alternative à la conclusion d'un bail rural.

Il est défini, à l'article 1875 du Code civil, comme un contrat par lequel une personne (appelée le prêteur) met un bien à disposition d'une autre (appelée l'emprunteur), à charge pour l'emprunteur de restituer ce bien après usage. Ce type de contrat peut se pratiquer dans le monde agricole.

Pour qu'un contrat soit qualifié de prêt à usage, il doit remplir certaines conditions :

- La mise à disposition à l'emprunteur doit se faire sans aucune contrepartie financière : c'est un contrat à titre gratuit. Aucune redevance ne peut donc être mise à la charge de l'emprunteur (exploitant) et aucun remboursement de charges incombant au propriétaire ne peut être imposé à l'emprunteur.
- La durée du contrat doit être fixée lors de sa conclusion. Pour les immeubles ruraux, la durée envisageable peut être la référence à l'année culturale. À défaut d'un terme convenu, le prêt se termine quand l'usage de la chose est fini.

## La durée du contrat

Quand aucun terme n'est prévu dans le contrat de prêt de terres agricoles et qu'aucun terme naturel n'est déterminable, l'usage peut être qualifié de permanent. Or, l'emprunteur n'a aucun droit au maintien "perpétuel" dans les lieux. Il appartient alors au propriétaire de faire constater de manière judiciaire la fin du prêt.

Il est possible de prévoir une tacite reconduction du prêt. Afin d'éviter tout litige quant à la durée et au renouvellement, il est conseillé de procéder à la réalisation d'un écrit indiquant les parcelles concernées et la durée du prêt.

Si pendant la durée du prêt le prêteur fait valoir un besoin pressant et imprévu, le juge peut contraindre l'emprunteur à restituer le bien avant le terme (article 1889 du Code civil).

## Les conditions du contrat

Concernant les obligations des parties, l'emprunteur doit entretenir les biens et, au terme du contrat, les restituer. Le prêteur doit quant à lui laisser l'emprunteur jouir paisiblement des biens.

Ce contrat doit être distingué du contrat de bail portant sur des terres agricoles. Le prêt n'est pas soumis au statut du fermage et laisse donc plus de souplesse quant à sa gestion. Il n'y a pas de droit de préemption sur les terres louées, le délai de préavis à respecter avant de mettre fin au contrat est déterminé par les parties.

Le plus souvent ce type de contrat se rencontre quand un propriétaire entend faire exploiter ses biens sans avoir besoin de contrepartie financière ou quand il souhaite rester relativement libre quant à la possibilité de reprendre ses biens. Le propriétaire ne se trouve pas engagé pour une durée de 9 ans comme dans le bail rural.

Le prêt à usage est un contrat utile pour un propriétaire qui entend donner une destination autre que rurale à ses biens dans un délai assez court. En cela, c'est un contrat qui peut fragiliser une exploitation. Convention précaire par essence, il est à utiliser avec prudence et ne doit jamais être considéré comme un outil de gestion agricole à long terme, à la différence du statut du fermage.

### La conclusion du contrat

Au niveau des formalités à accomplir, il est conseillé de procéder à la rédaction d'un écrit, celui-ci n'ayant pas pour obligation d'être passé devant notaire. Un état des lieux lors de l'entrée en jouissance est aussi recommandé. L'emprunteur doit être en règle avec les dispositions relatives à l'autorisation d'exploiter. Le contrat de prêt n'a pas à être enregistré à la Conservation des hypothèques mais cela n'est pas interdit.

### Les baux de la SAFER

La SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) est connue comme intervenante potentielle dans les ventes de biens agricoles. Mais elle peut également participer à des opérations de location. Elle sera alors mandataire entre le propriétaire et le locataire exploitant.

Dans cette relation tripartite, la SAFER conclue avec l'exploitant un contrat de sous-location qui échappe au statut du fermage. Par ailleurs, la SAFER peut mettre en location les biens en attente de rétrocession, mais ce contrat sera également hors statut du fermage.

L'article L 142-6 du Code Rural prévoit que les propriétaires peuvent confier la gestion de leurs terres à la SAFER pour qu'elles soient louées et exploitées. On parle alors de convention de mise à disposition. Il faut que l'opération ait pour but l'une des missions attribuées à la SAFER :

- la mise en valeur agricole de terres qui n'auraient pas cette utilisation,
- l'installation, le maintien d'exploitants agricoles,
- l'amélioration des structures parcellaires.

La SAFER n'ayant pas vocation à mettre en valeur elle-même les biens mis à sa disposition, elle va avoir recours à une forme de sous location autorisée.

### La conclusion du contrat

La convention de mise à disposition est un contrat de location au profit de la SAFER. Y sont éligibles les immeubles ruraux libres de toute location au jour de la signature. La SAFER va louer les terres à un exploitant agricole. C'est une sous-location autorisée et précaire, l'exploitant est donc sous-locataire du bien. La SAFER dispose du libre choix de l'exploitant agricole.

### La durée du contrat

La durée de la mise à disposition est au maximum de 6 ans, renouvelable une fois. Ce contrat de location n'est pas soumis au statut du fermage. Ainsi le propriétaire, à la fin de la convention, retrouve son bien libre et peut soit l'exploiter personnellement, soit le vendre ou le louer selon les règles du statut du fermage. En contrepartie de la mise à disposition, la SAFER verse une redevance au propriétaire.



Lors de son activité, le sous locataire peut être amené à procéder à des améliorations sur les terres exploitées. Le sort de ces améliorations, et celui des indemnités, doit être prévu dans le contrat. De plus, il apparaît nécessaire que la convention de mise à disposition organise également les règlements financiers entre le propriétaire foncier et la SAFER.

### **Le renouvellement du contrat**

Le contrat de sous location par la SAFER n'est en aucun cas un bail rural. C'est un contrat dont la durée, déterminée dès le départ, est fixe : 6 ans maximum renouvelables une fois. L'exploitant bénéficiaire sait donc qu'au bout de 12 ans maximum, il devra restituer les terres. L'exploitant ne bénéficie pas d'une priorité en cas de vente des terres mais rien n'empêche le propriétaire de lui proposer la vente en priorité. En revanche, cet exploitant bénéficie d'une priorité en cas de mise en location des terres à la fin de la mise à disposition, dès lors que le contrat de sous location a eu une durée supérieure à 6 ans. Dans cette opération, la SAFER n'a pas un simple rôle d'intermédiaire, elle est partie aux différents contrats. L'exploitant n'a aucune relation avec le propriétaire foncier.

### **La location des biens en attente de rétrocession**

Pendant la période de rétrocession d'un bien (au maximum 5 ans), l'article L. 142-4 du Code rural autorise la SAFER à prendre toutes mesures pour maintenir le bien en état d'utilisation et de production. La SAFER a en particulier la possibilité de conclure un bail sur le bien qui dérogera partiellement au statut du fermage :

- la durée du bail se calque sur la durée de la rétrocession mais ne peut, dans tous les cas, excéder 5 ans,
- ce bail n'est pas renouvelable,
- le droit de préemption du locataire n'existe pas.

### **Contacts :**

Calvados : 02 31 70 25 43 - [service-juridique@calvados.chambagri.fr](mailto:service-juridique@calvados.chambagri.fr)

Eure : 02 32 78 80 41

Manche : 02 33 06 49 90

Orne : 02 33 31 49 86

Seine-Maritime : 02 35 59 47 41 – [juridique76@normandie.chambagri.fr](mailto:juridique76@normandie.chambagri.fr)