



.....

# HUIT VÉRITÉS

## SUR LE STATUT DU FERMAGE

*Pour un avenir équilibré et partagé*

.....





**Le statut du fermage, instauré par le Parlement à l'unanimité, le 13 avril 1946, est l'un des outils destinés à contribuer au développement de la production agricole. Il s'agit alors de répondre aux besoins des populations et de faire de l'agriculture un des atouts de l'économie française.**

Lorsque l'on possède des biens agricoles « immeubles », terres, bâtiments, il est tout à fait possible d'envisager de mettre les biens en location. Comme pour les locaux d'habitation ou commerciaux, la loi précise et impose un certain nombre de clauses permettant de garantir, au propriétaire foncier comme au fermier exploitant, une sécurité lorsque les biens sont loués : durée du bail, paiement du fermage, renouvellement du bail, reprise du bien ...etc.,

# HUIT VÉRITÉS

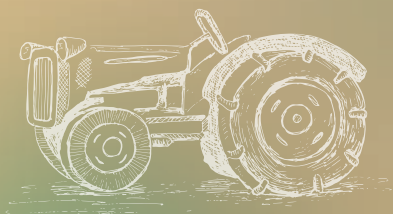
## SUR LE STATUT DU FERMAGE

1

### LA LIBERTÉ « ENCADRÉE » DU FERMAGE ET SA RÉVISION

Si le prix de la location est négocié entre les parties, il doit cependant ne pas être inférieur ni supérieur aux montants fixés dans un arrêté préfectoral départemental pris après avis des représentants des propriétaires et des fermiers. **Ces montants sont révisés périodiquement.** Si le montant du fermage est supérieur ou inférieur à plus de 10% des minima et maxima fixés par l'arrêté préfectoral, le bailleur ou le preneur pourra saisir la juridiction compétente (tribunal paritaire des baux ruraux) pour demander la révision du prix du fermage, la troisième année du bail.

Par ailleurs, **le prix du bail peut être révisé lors du renouvellement du bail.** Rien n'empêche les parties de réviser le montant du loyer lors du renouvellement du prix du bail, toujours dans le cadre des fourchettes prévues par l'arrêté préfectoral en vigueur. Si elles sont en désaccord sur une ou les conditions du bail renouvelé, elles pourront saisir la juridiction compétente pour déterminer un nouveau montant de loyer par exemple.



2

### IL EXISTE DES BAUX RENOUVELABLES ET DES BAUX À DURÉE DÉTERMINÉE

Lorsque les biens sont loués à un exploitant agricole, la durée minimum de la location est de neuf ans, mais il peut être d'une durée plus longue. **C'est la loi qui fixe cette durée minimum.** Elle permet d'offrir une vision à moyen terme à l'exploitant qui aura ainsi la possibilité d'investir pour réaliser son projet professionnel et de valoriser le fonds loué.

A échéance de la durée initiale du bail, le locataire, appelé preneur, a un droit au renouvellement du bail qui est tacite, c'est-à-dire qu'en l'absence d'opposition du bailleur le bail se renouvelle de lui-même, par périodes de neuf ans. **Cela ne veut pas dire que le propriétaire ne peut pas s'opposer au renouvellement !** (voir question n°4)

Le statut du fermage permet aussi de conclure des baux d'au moins 25 ans qui ne se renouvellent pas à leur échéance si les parties l'ont expressément prévu à la signature du bail.



Ce contrat de location, appelé bail rural, est valable qu'il soit écrit, notarié ou verbal dès lorsqu'un immeuble rural est mis à disposition d'un exploitant à des fins d'exploitation agricole moyennant contrepartie. Il sera alors soumis à l'ensemble des règles appelées « statut du fermage », figurant dans le code rural. Le propriétaire bailleur et le fermier devront respecter l'ensemble de ces règles, impératives, tout au long de la location.

Huit thématiques permettent de faire le point sur les droits et obligations du propriétaire foncier (bailleur) et du fermier (preneur).

3

### LE BAIL À FERME CONFÈRE DES DROITS AU PROPRIÉTAIRE ET AU FERMIER

Les investissements en agriculture sont lourds et le retour sur investissement est long.

Le locataire qui jouit des biens du bailleur a des fins professionnelles bénéficie d'une sécurité pour ne pas que son exploitation soit mise en péril du jour au lendemain.

Le bail rural est protecteur pour le fermier ET le propriétaire. Chacun a des droits et des devoirs. Le législateur veille scrupuleusement à respecter cet équilibre lorsqu'il est amené à modifier le statut du fermage. Le locataire ne peut évidemment pas jouir et disposer du bien comme le ferait un propriétaire.

4

### LA REPRISE DU BIEN LOUÉ OBÉIT À CERTAINES RÈGLES, LA RÉSILIATION DU BAIL ÉGALEMENT

Le propriétaire peut reprendre le bien loué par bail de 9 ans ou de 18 ans à son expiration **s'il souhaite l'exploiter ou le faire exploiter par un membre de sa famille**. Il peut aussi reprendre une parcelle en vue d'y construire une maison d'habitation à des fins personnelles ou familiales.

Le propriétaire peut obtenir la résiliation du bail lorsque son fermier :

- compromet la bonne exploitation du fonds (mauvais entretien des biens loués) ;
- cède son bail ;

**Le propriétaire peut ne pas renouveler ou limiter le renouvellement du bail du preneur qui a atteint ou qui va atteindre l'âge de la retraite.**

Un formalisme conditionne l'exercice des droits du bailleur. Renseignez-vous auprès d'un juriste.



# HUIT VÉRITÉS SUR LE STATUT DU FERMIER

5

### LES IMPAYÉS SONT SANCTIONNÉS

Le montant du fermage est réglé généralement en une ou deux échéances, fonction des usages de la région. Rien n'empêche les parties de convenir d'un terme différent. **Le fermier se doit de régler son fermage en temps et en heure**. Le défaut de paiement injustifié, constaté après deux mises en demeure restées infructueuses, entraînera la résiliation judiciaire du bail.

6

### LES AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU FONDS SONT INDEMNISÉES. LES DÉGRADATIONS AUSSI.

**Les améliorations et travaux conséquents sur le fonds loué doivent être autorisés par le propriétaire**. A défaut, le preneur ne pourra pas demander d'indemnités lors de la fin du bail.

Si le fermier a obtenu l'accord du propriétaire, il sera, généralement, indemnisé de la valeur des travaux déduction faite d'un amortissement dont la durée varie en fonction de la nature des travaux. Si le fermier dégrade le fonds, le propriétaire sera en mesure de lui demander réparation. Pour éviter tout litige, il est indispensable de dresser un état des lieux complet et détaillé avant l'entrée en jouissance du preneur. Un état des lieux bien fait lors de l'entrée du preneur, permet de clarifier la situation lors de sa sortie.



7

**UNE JURIDICTION SPÉCIALISÉE COMPOSÉE DE PROPRIÉTAIRES ET DE FERMIERS RÈGLE LES LITIGES**

Le législateur a mis en place une juridiction spécialisée lorsqu'un propriétaire et un fermier ne trouvent pas d'accord amiable à la résolution d'un différend qui les oppose. **Chacun peut alors saisir le tribunal paritaire des baux ruraux**, qui est du ressort du tribunal d'instance. Un juge professionnel du tribunal d'instance est accompagné de deux juges assesseurs élus représentant les bailleurs ainsi que de deux juges assesseurs élus représentant les preneurs de baux ruraux. La connaissance du terrain et l'expertise des assesseurs est précieuse pour le magistrat professionnel. Mais l'intérêt de cette juridiction repose sur l'étape de conciliation obligatoire devant le juge. Bailleur et preneur pourront alors trouver un terrain d'entente dans une négociation, avec l'appui du juge et des assesseurs, pour trouver une issue au conflit avant d'entrer dans la phase contentieuse à proprement parler.

Les délais de jugement varient en fonction de la charge du tribunal. Les parties ont la possibilité de faire appel de la décision auprès de la Cour d'appel puis, si elles sont toujours en désaccord, de faire un pourvoi auprès de la Cour de cassation. **La procédure peut alors devenir longue et coûteuse si aucun terrain d'entente n'est trouvé entre temps.** Les cas de conflits restent, heureusement, relativement rares !



8

**LE BAIL VERBAL EST SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE**

Un bail verbal est un contrat de mise à disposition de terres et ou bâtiments agricoles, moyennant contrepartie financière, **qui n'est pas formalisé par écrit.**

Les parties s'accordent sur les parcelles et sur le montant du fermage par oral. Le statut du fermage de droit commun s'applique automatiquement à cette location : encadrement du loyer, durée de neuf ans, droit au renouvellement, conditions du congé, résiliation...

**Ces règles sont consignées dans le bail type départemental, prévu par arrêté préfectoral.**

En cas de litige, les parties doivent s'y référer. Les parties ont également la possibilité de faire enregistrer le bail verbal auprès de la recette des impôts, ce qui permet de lui donner une date certaine.

Si vous rencontrez une difficulté dans la mise en œuvre de votre contrat de location, veuillez vous rapprocher d'un conseiller juridique qui, seul, pourra répondre à vos interrogations.

**POUR VOUS ACCOMPAGNER...**

FNSEA : 11 rue de la Baume 75008 PARIS - 01 53 83 47 63 - Fax 01 53 83 48 49

Contact