



Les baux ruraux

Outils de maîtrise de la vocation agricole pour une collectivité ou un propriétaire



En zone de forte pression foncière sur les terres agricoles, la maîtrise de la gestion d'un portefeuille foncier est un point clé de toute politique agricole.

Dans ce contexte les baux ruraux apparaissent comme un outil de pérennisation de la vocation agricole. Ils permettent aux exploitants d'acquérir une stabilité proche de celle de la propriété favorisant le développement et l'innovation d'une exploitation.

Les collectivités pourraient-elles accompagner les propriétaires fonciers dans la mise en place d'un tel outil ?

1 Caractéristiques d'un bail rural

Un bail rural est un contrat par lequel un propriétaire agricole (le bailleur) met à disposition d'un exploitant agricole (le preneur à bail) des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte.



Deux types de contrats peuvent être passés :

- **Un bail à ferme** : avec paiement d'un loyer appelé fermage (loyer pour terres nues et/ ou bâtiments techniques et loyer pour habitation),
- **Un bail à métayage** : avec partage des récoltes, ou des recettes perçues à la vente des récoltes.



Le bailleur peut être :

- Propriétaire (pleine propriété) ;
- Usufruitier,
- Indivisaire.

Il doit respecter certaines obligations, comme :

- Entretien du bien loué ;
- Prendre en charge les grosses réparations du bien ;
- Acquitter la prime d'assurance contre l'incendie et l'impôt foncier...



Le preneur à bail doit être :

Un fermier, ou métayer, qui respecte le contrôle des structures s'il y est soumis.

Il doit respecter certaines obligations, comme :

- Payer un loyer appelé fermage ou procéder au partage de la récolte, en cas de métayage ;
- Exploiter le bien pour y exercer une activité agricole ;
- Respecter des pratiques culturales et de préservation (si bail rural environnemental par exemple)...

Les baux ruraux environnementaux (BRE) : A la suite d'une stratégie agricole d'une collectivité ou de mesures compensatoires dans le cadre d'un projet d'aménagement, le BRE permet aux propriétaires et aux bailleurs de prendre des dispositions afin que l'exploitation de leurs terrains soit toujours respectueuse de l'environnement.

Les clauses environnementales sont listées par le Décret n°2007-326 du 8 mars 2007.



Les personnes morales de droit public peuvent introduire ce type de clauses à leurs baux ruraux, quelle que soit la zone concernée.

2 Durée d'un bail rural

✓ Le bail rural est conclu pour une **durée minimale de 9 ans**.

Cette durée est incompressible, sauf pour un bail :

- Conclu par la SAFER (tel que les Conventions d'Occupation Provisoire et Précaire ou les Conventions de Mise à Disposition),
- Concernant une petite parcelle,
- Temporaire pour installer un descendant (bail d'1 an).

L'engagement perpétuel ou indéfini n'est pas possible.

Mais il peut être à long terme :

- Bail de 18 ans et plus ;
- Bail d'une durée minimale de 25 ans ;
- Bail de carrière d'une durée minimale de 25 ans conclu jusqu'à l'âge de la retraite.

L'engagement sur le long terme permet la pérennisation de la vocation agricole des terres et des bâtiments (comme dans le cadre d'un hameau agricole, à stipuler dans le cahier des charges – voir fiche « les hameaux agricoles »)

✓ Si aucune demande particulière n'est formulée, le bail se reconduira de façon tacite.

Les avantages d'un bail rural à long terme¹ :

☺ pour l'agriculteur, offre une stabilité comparable à celle procurée par la propriété du sol

☺ pour le bailleur, offre des exonérations fiscales

4 Résiliation du bail rural

Deux cas de figure au moment de la résiliation :

➡ **A l'amiable : les deux parties sont consentantes**

Le locataire et le bailleur peuvent se mettre d'accord pour mettre fin au bail à tout moment et fixer une date de fin de bail avec état des lieux, ainsi que des indemnités s'il y a lieu.

➡ **Judiciaire : une seule partie souhaite résilier :**

A l'initiative du bailleur :

- Défaut de paiement ou le locataire agit de façon compromettante pour l'avenir de l'exploitation,
- Si en cas de bail environnemental, non respect des clauses,
- Si cession ou sous-location non autorisée,
- Si changement de destination du bien loué qui, suite à une révision du document d'urbanisme, devient une destination pour une habitation,
- Si retraite du locataire.



Il doit délivrer un congé au locataire 18 mois avant la fin du bail ou la date de reprise.

A l'initiative du locataire :

Si incapacité de travail grave, en cas de décès (locataire ou un membre indispensable à l'exploitation), si achat de sa propre ferme, si pas d'autorisation d'exploiter par l'administration, si retraite .



Le locataire doit demander la résiliation 12 mois avant la date de délaissement souhaitée, les héritiers 6 mois après le décès.

3 Particularités

✓ Un contrat de bail rural doit obligatoirement être écrit, soit *sous seing privé*, soit par acte notarié (obligatoire si la durée du bail dépasse 12 ans), et accompagné d'un état des lieux contradictoire, dressant l'inventaire et l'état des terres et des bâtiments loués.

✓ Le bail peut être cédé à l'époux(se) (ou Pacsé) ou à un descendant du preneur avec l'autorisation du bailleur.

✓ Dans la situation de changement de destination du bien par document d'urbanisme, le bailleur devra au locataire des indemnités pour amélioration culturelle et pour préjudice subi.

¹ voir « le bail rural » site notarial :

<https://www.notaires.fr/fr/entreprise/sociétés-agricoles/le-bail-rural-à-long-terme-tout-le-monde-y-gagne>

Le bail rural est soumis au statut du fermage :

« il est encadré par un dispositif législatif et réglementaire d'ordre public : les parcelles visées par le bail, la forme du bail, l'état des lieux, la durée du bail, l'encadrement du loyer tant de la maison d'habitation que des terres et bâtiments d'exploitation, l'indexation du loyer à l'échéance annuelle, les modalités de renouvellement du bail ou de résiliation du bail et de reprise des terres, etc ... sont régis par les dispositions du Code rural et de la pêche maritime et du Code civil. »

5 Autres baux favorisant la pérennité de la vocation agricole

Les baux partiellement exclus du statut du fermage

✔ **Les Conventions d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP) :** La SAFER est propriétaire d'un fonds immobilier et consent l'autorisation d'occupation précaire du fonds à un exploitant pour une durée allant de 1 à 6 ans, éventuellement renouvelable. Pour qu'une convention d'occupation précaire échappe au statut du fermage, les parties doivent avoir intégré, dans leurs prévisions, le fait que la destination agricole des parcelles louées allait bientôt changer.

Dans quel cas ? Ce type de contrat convient dès lors que le bailleur souhaite limiter la durée de location ou que le preneur à bail souhaite exploiter un complément de terre de manière temporaire. Dans ce cas, les COPP permettent à chacune des parties de connaître leurs engagements et de contracter sous une forme juridique appropriée aux locations de courte durée.

✔ **Les baux consentis par une personne morale de droit public :** baux soumis au statut de fermage avec des règles spécifiques liées à la personnalité morale de droit public du bailleur. Une priorité sera réservée aux exploitants qui réalisent une installation bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs. (Article L411-15 du Code rural et de la pêche maritime.)

Dans quel cas ? lorsqu'une collectivité loue les terres qu'elle possède pour en conserver la vocation agricole.

✔ **Les crédits-baïls :** contrats de location avec, à l'échéance, une option d'achat pour une somme tenant compte des versements effectués à titre de loyers. Le bail emphytéotique et le bail à construction autorisent le recours au crédit-bail.

Dans quel cas ? Lorsque l'objectif est d'acquérir un terrain, des bâtiments techniques ou du matériel agricole faisant l'objet du crédit-bail, à moindre prix. Ce contrat permet un investissement sur le long terme et peut être une bonne formule lors de la transmission de l'exploitation puisqu'au moment de la transmission entre le cédant et le repreneur, l'objet du crédit-bail n'entrera pas dans le capital à reprendre.

Les baux totalement exclus du statut du fermage

✔ **Les baux emphytéotiques :** baux d'une durée de plus de 18 ans et pouvant aller jusqu'à 99 ans qui ne peuvent continuer sans l'accord des parties. Ils confèrent un droit réel au locataire. Le locataire s'engage sur une très longue durée et peut donc entreprendre des travaux de construction ou d'amélioration de ce bien, et ce, sans l'accord du propriétaire.

Dans quel cas ? Ce type de bail permet au preneur de bénéficier temporairement de droits de propriété se rapprochant de l'usufruit en contrepartie d'un faible loyer.

✔ **Les baux à construction :** baux de longue durée (18 à 99 ans) conférant au preneur un droit réel immobilier temporaire et se caractérisant par l'obligation, à titre principal, pour le preneur d'édifier des constructions et de les conserver en bon état d'entretien pendant sa durée (ce qui le différencie du bail emphytéotique). Le bail est librement cessible et permet la sous-location. Pas d'indemnités pour les constructions édifiées par le preneur en fin de bail (sauf si clauses particulières). Une des clauses spécifiques est la location-vente permettant au preneur de devenir pleinement propriétaire, en fin de bail.

Dans quel cas ? Ce contrat permet au bailleur de valoriser son terrain et pour le preneur d'acquérir des droits réels immobiliers lui permettant d'avoir une plus grande autonomie dans la gestion de son exploitation.

✔ **La Convention de Mise à Disposition (CMD) :** tout propriétaire peut mettre à la disposition d'une SAFER des immeubles ruraux. La durée des conventions est de 1 à 6 ans et renouvelable une fois. Cette durée est fixée en accord avec le propriétaire. La SAFER confie ces surfaces mises à disposition, à des exploitants par le biais d'un bail précaire annuel dont la durée n'excède pas celle de la convention, dérogeant au statut du fermage, sauf pour le prix du loyer, qui est choisi dans une fourchette fixée par arrêté préfectoral.

Dans quel cas ? Ce mode de gestion temporaire permet d'assurer un entretien de biens agricoles en attente souvent d'une affectation définitive (installation d'un jeune, réserve foncière, succession, etc.).

6 Ressources

Site du service public :

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/N31140>

<http://mesdemarches.agriculture.gouv.fr/demarches/exploitation-agricole/creer-ou-ceder-une-exploitation/article/conclure-un-bail-rural>

Site de la Chambre d'agriculture de l'Eure :

<https://eure.chambres-agriculture.fr/territoires/juridique/je-suis-propretaire-bailleur/>

Pour aller plus loin :

2 plaquettes sur « je préserve le potentiel agricole de mon terrain »

<http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/wp-content/uploads/2016/02/Rubrique-7-3-preserver-potential-agricole-terrain-Rhone.pdf>

<http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/wp-content/uploads/2017/01/Rubrique-7-3-2-preserver-potential-agricole-terrain-Rhone-Ouest-Lyonnais.pdf>

Articles :

<http://www.lafranceagricole.fr/article/thierry-reuler-a-acquis-le-foncier-grace-au-credit-bail-1,0,16318040.html>

Contact

Direction Départementale des Territoires du Rhône : ddt-scadt@rhone.gouv.fr

Site de la charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires :

www.agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr