



Baux ruraux et statut du fermage

LES DIFFERENTS TYPES ET DEMARCHES

Le statut du fermage encadre les relations entre le propriétaire bailleur et son locataire fermier qui sont liés par un contrat : le bail rural. Le bailleur consent alors à donner la jouissance des terres ou des installations agricoles au preneur contre le versement d'un fermage. Les deux parties sont donc soumises aux droits et obligations du statut du fermage mais également aux conditions qu'ils ont définies à travers le bail. Durée minimale, prix encadré, renouvellement automatique, droit de préemption en cas de vente, droit de cession à un descendant du fermier sont autant de règles qui protègent la location. A vous de faire les choix et démarches qui s'imposent pour concrétiser dans les meilleurs conditions votre bail. Explications :

Type de Bail		Rédaction	Renouvellement	Particularités
Bail à l'année pour installer un descendant		Sous seing privé ou acte notarié	par période de 1 an (max 6 ans)	- Transmission : impossible - Reprise par le bailleur : oui si installation d'un descendant dans les 6 ans
Bail de 9 ans		Sous seing privé ou acte notarié	par période de 9 ans	- Transmission : au conjoint ou descendant du preneur avec autorisation du bailleur - Reprise par le bailleur : possible en fin de bail ou 6ème année du bail reconduit (descendants, conjoint)
Baux à long terme	de 18 ans	Acte notarié obligatoire	par période de 9 ans	- Avantages fiscaux : au bénéfice du propriétaire - Fermage : possibilité de majoration selon arrêté préfectoral - Transmission : au conjoint ou descendant du preneur avec autorisation du bailleur (hormis pour le bail de carrière) - Reprise par le bailleur : possible en fin de bail de 18 ans ; bien libre pour celui de 25 ans ou de carrière
	de 25 ans	Acte notarié obligatoire	sans renouvellement ou par période annuelle	
Bail de carrière min 25 ans		Acte notarié obligatoire	pas de renouvellement	
Bail cessible		Acte notarié obligatoire	par période de 9 ans	- Droit d'entrée : payable pour accès au bail - Fermage : possibilité de majoration de 50 % - Rachat : droit de préemption conservé mais pas de demande de révision du prix



Barème de valeur locative : un arrêté préfectoral définit chaque année les valeurs minimums et maximums du montant de base du fermage en fonction de la nature des terres ou des installations agricoles. L'**indice de fermage** quant à lui permet d'encadrer la réévaluation annuelle du prix du fermage. Cet indice est déterminé en fonction des résultats agricoles de l'année passée à 60 % et du PIB à 40 %.

AUTRES BAUX

Exclus partiellement du statut du fermage

La **convention d'occupation précaire** permet la mise à bail temporaire d'un bien par l'intermédiaire de la SAFER. Cette convention d'une durée d'1 à 6 ans est renouvelable sous conditions.

Le **crédit bail**, bien connu pour les achats de la vie courante, peut s'appliquer au foncier. A l'échéance, une option d'achat tenant compte des loyers versés est proposée. Bail emphytéotique et bail à construction peuvent le proposer.

Exclus du statut du fermage

Le **bail emphytéotique** compris entre 18 et 99 ans est un bail de très longue durée qui permet au locataire d'effectuer des améliorations sur le bien sans demande préalable au propriétaire.

A la différence du bail emphytéotique, le **bail à construction** donne le droit réel immobilier de façon temporaire au preneur qui aura l'obligation d'édifier une construction et de l'entretenir pendant la durée du bail. Attention : pas d'indemnités au preneur en fin de bail (sauf si clauses particulières).

Bail rural à clauses environnementales

A proprement parlé, le bail environnemental n'existe pas ; il s'agit en fait de clauses spécifiques, encadrées, à vocation environnementale, qui sont incluses dans un bail classique. L'intégration de ce type de clause ne peut se faire que sous certaines conditions précises.

Renseignez-vous !

Verbal ou écrit ?

Dès lors qu'il est convenu à titre onéreux, le bail qu'il soit verbal ou non est reconnu. Cependant, lorsqu'il ne possède pas d'écrit, il peut être source de conflits et ne protège en rien l'une ou l'autre des parties. Un écrit est donc préférable. A noter que les baux de plus de 12 ans doivent obligatoirement être rédigés par acte notarié.

A quel nom dois-je faire mon bail ?

Dans le cas des sociétés, le bail peut être consenti à la société en elle-même ou bien à un des associés en son nom propre qui le mettra à disposition de la société. Pour quelle solution opter ? Vous avez la possibilité de faire porter le foncier par la société, ainsi en cas de départ d'un associé la structure est pérennisée. A l'inverse, si on se met dans le cas de l'associé, avoir une partie du foncier en nom propre permet de ne pas se retrouver sans rien en cas de mésentente. Il faut donc mettre en perspective les deux solutions par rapport à sa propre situation pour faire son choix. Un bon compromis pourrait être de mixer les deux solutions afin de sécuriser tant l'exploitation que l'individu.

Dois-je faire un état des lieux ?

Nous vous conseillons de réaliser un état des lieux à l'entrée dans les terres pour éviter des contestations et démontrer les éventuelles améliorations apportées. Il doit être notifié par écrit afin d'en conserver la trace.

AVIS D'EXPERT

Maître François PERRON, Vice-Président
Chambre des Notaires de la cour d'appel de Caen



“

Un choix à faire
avec son propriétaire

Avant toute chose, le futur locataire devra définir, avec le propriétaire, le type de bail à mettre en place. Il en existe plusieurs, allant du bail rural classique (9 ans minimum), au bail de 25 ans, en passant par le bail rural à long terme... Chaque bail a ses caractéristiques, et poursuit un objectif spécifique. Par exemple, le bail à long terme permet à l'exploitant de compter sur une durée de location plus longue, en contrepartie d'un avantage fiscal pour le propriétaire. Le notaire peut évidemment conseiller les parties dans la mise en place du bail, notamment sa rédaction qui est, parfois, obligatoirement notariée.

EN SAVOIR +

Fiches additionnelles Méthodo Projet :



- Relation avec le(s) propriétaire(s) : à faire et ne pas faire
- L'autorisation d'exploiter, qu'est-ce que c'est ?
- Accès au foncier : rechercher des terres et effectuer mes démarches

Accompagnements :



- Notaires
- Juristes des chambres d'agriculture
- Juristes des centres de gestion

Contenus en ligne :



- Le bail rural : les avantages pour le propriétaire bailleur et l'exploitant locataire
- Transmission : quel type de baux choisir ?



- Juridique : baux ruraux
- Contrat de bail rural

