

# L'ESSENTIEL SUR LES BAUX À FERME

Un outil essentiel pour pérenniser l'activité agricole sur un territoire sujet à une forte pression foncière

## LE BAIL À FERME, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Un bail à ferme est un contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) met à disposition d'un exploitant agricole (le locataire/preneur à bail) des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer (le fermage). Le bail à ferme fait partie de la catégorie des baux ruraux.

Le statut du fermage est le corps de règles qui encadre les droits et obligations du bailleur et du preneur, parties à un bail rural. L'article L411-1 du Code rural dispose qu'est soumise au statut du fermage toute « **mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter** ».

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Un bail à ferme peut être signé pour toute zone géographique d'exploitation agricole, **tant d'alpage que de plaine** (article L481-1 du Code rural et de la pêche maritime).

## QUELS AVANTAGES POUR LE BAILLEUR ?

- Assurance d'un **revenu locatif** pendant au moins 9 ans
- Assurance du **bon entretien** de son terrain
- **Encadrement et définition des relations** entre les cosignataires
- Assurance de la **reprise du terrain** en cas de changement de zonage
- Réalisation d'un **état des lieux** à l'entrée et à la sortie des terrains

### ASTUCE :

Il est recommandé de **réaliser un état des lieux à l'entrée et à la sortie des terrains**. Idéalement l'état des lieux d'entrée est réalisé au plus proche de la prise de possession des terrains par le preneur. Les modalités d'établissement du contrat sont définies dans l'article L411-4 du Code rural de de la pêche maritime.

## QUELS AVANTAGES POUR LE PRENEUR ?

- Sécurisation du foncier pour au moins 9 ans
- Visibilité sur le long terme, notamment pour les investissements
- Réalisation d'un état des lieux à l'entrée et à la sortie des terrains

### ASTUCE :

Il est fortement recommandé de **signer un contrat de bail à ferme rédigé par écrit, soit sous seing privé, soit par acte notarié** (obligatoire pour bail supérieur à 12 ans). Toutefois un accord verbal est possible, mais peu recommandé, car il est peu sécurisant. En cas de litige, la preuve de son existence devra être rapportée (par une trace de paiement par exemple).

*Lors de la réalisation d'un nouveau bail, il est conseillé de s'appuyer sur les modèles types élaborés par les Commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux 73 et 74 et annexés à l'arrêté préfectoral cadre "Baux"*

## QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE OU DE PRENEUR ?

- Le bail peut être transmis à un preneur différent : à l'époux, pacsé ou descendant remplissant les conditions d'exploitation avec l'autorisation du bailleur
- Si le propriétaire souhaite vendre : le preneur a un délai de 2 mois durant lesquels le locataire peut préempter
- Et en cas d'échange parcellaire entre exploitants, le bail reste le même et les obligations restent les mêmes que pour le locataire initial, sauf accord des parties pour permuter les baux

## COMMENT LE LOYER EST-IL CALCULÉ ?

- Un **barème départemental** fixe par arrêté préfectoral les maxima et les minima en fonction principalement de leur qualité agronomique en Savoie, ainsi que d'autres critères liés à la configuration ou exposition du terrain en Haute-Savoie.
- Un **indice national de fermage**, fixé par arrêté ministériel, permet de calculer l'évolution des loyers. Chaque département comprend une déclinaison de l'indice national, induisant des adaptations possibles s'agissant des cultures spéciales (vignes, etc.)
- Pour les baux longues durées des **majorations** sont possibles.

## COMMENT SE MATÉRIALISE LA RUPTURE DU BAIL À FERME ?

Par le bailleur : La notification du congé par le bailleur doit se faire par acte de commissaire de justice. Elle peut notamment se baser sur l'un des critères suivants :

- **Reclassement des parcelles louées vers une zone constructible sur le document d'urbanisme** (préavis d'un an). Le preneur a alors droit à une indemnité calculée en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du bail. De plus, le **propriétaire s'engage à réaliser un projet d'urbanisation dans les 36 mois suivant la fin du bail**.
- Défaut de paiement du preneur
- Défaut d'entretien du terrain loué
- Sous-location ou cession prohibée
- Reprise pour exploitation personnelle du fonds loué par le bailleur, son conjoint ou ses descendants

Par le preneur : La notification du congé par le preneur doit se faire par lettre recommandée avec AR. Elle peut notamment se baser sur l'un des critères suivants :

- Âge de la retraite atteint par l'exploitant
- Absence ou refus de l'autorisation d'exploiter
- Décès de l'exploitant
- Incapacité grave et dont la durée est supérieure à deux ans, affectant le preneur ou un membre de la famille indispensable à l'exploitation

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Une **résiliation à l'amiable** peut être décidée d'un commun accord, fixant les conditions de la résiliation comme la date de restitution des parcelles. Une indemnité est due au locataire lorsqu'il a apporté des améliorations au fonds loué.

## FOCUS SUR L'AUTORISATION D'EXPLOITER ET LE CONTRÔLE DES STRUCTURES

L'exploitation agricole de nouvelles parcelles peut nécessiter le **dépôt d'une déclaration d'exploiter ou d'une demande d'autorisation d'exploiter**. Elle doit être **préalable à la mise en valeur des terrains** (article L331-6 du Code rural et de la pêche maritime). Les critères relatifs à la déclaration ou à l'autorisation d'exploitée sont fixés par le **schéma directeur régional des exploitations agricoles** (SDREA) dit schéma des structures.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Le non-respect du contrôle des structures peut conduire à des sanctions. Pour s'assurer de la validité d'un bail, il convient donc de vérifier si l'on est soumis à autorisation d'exploiter.

Par exemple **dans les deux Savoie**, si la surface totale exploitée après une opération de contractualisation dépasse le **seuil de surface totale exploitée de 54ha** fixé par le SDREA, l'obtention d'une autorisation d'exploiter est obligatoire.

Des équivalences de productions végétales sont toutefois définies et le seuil de surface totale est donc différent selon le type de productions agricoles.

## UNE DIVERSITÉ DE BAUX POUR CHAQUE SITUATION (STATUT DE FERMAGE ET HORS STATUT DE FERMAGE)

### DANS LE CADRE DU STATUT DU FERMAGE

- **Le bail de carrière**

Il vise à assurer une stabilité sur l'ensemble de la carrière de l'exploitant. Sa durée est d'au moins 25 ans. L'engagement sur la durée permet une **majoration de 1% par an** sur le fermage.

En termes de régime fiscal, le bail de carrière permet **l'exonération des droits de mutation à titre gratuit et d'impôt sur la fortune immobilière et du paiement de la taxe de publicité foncière.**

### HORS DU CADRE DU STATUT DU FERMAGE

- **Le bail emphytéotique**

C'est un bail dont la durée peut aller jusqu'à 99 ans maximum. Il confère au preneur un droit réel pendant la durée du bail. En contrepartie d'un loyer minoré, il lui incombe la réalisation de travaux qui bénéficient au propriétaire en fin de bail.

- **La convention d'occupation provisoire et précaire (COPP)**

Elle peut être mise en place par la SAFER ou tout propriétaire d'un fonds immobilier, qui souhaite valoriser un terrain dans l'attente d'une nouvelle affectation définitive (dans le cas d'une succession par exemple).

- **Le bail à ferme à clauses environnementales**

Il permet l'ajout de clauses spécifiques parmi une liste de 16 clauses listées par le décret visant des pratiques culturelles jugées favorables à l'environnement.

Du fait de la contrainte d'exploitation, les minima de loyer ne s'appliquent pas à ce type de bail.

- **Le bail à construction**

Il se caractérise par l'obligation de réaliser des constructions et de s'assurer de leur bon état. Le bail est librement cessible et permet la sous-location, sans l'accord du bailleur.

- **Le prêt à usage et la convention de mise à disposition gracieuse**

C'est un contrat par lequel un propriétaire met ses terres à disposition d'un exploitant agricole à titre gratuit. L'exploitant s'engage en échange à entretenir les terres.

## SE RAPPROCHER DES ACTEURS RÉFÉRENTS

- La Chambre d'agriculture
  - Pour prendre rdv avec le service d'information juridique de la Chambre, contactez David AUBIN au [04 50 88 18 11](tel:0450881811) (tarifs selon grille en vigueur)
- Les syndicats agricoles
- Le tribunal paritaire des baux ruraux
- Les commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux
- Les sociétés d'économie alpestre de Savoie et de Haute-Savoie
- Les syndicats départementaux de la propriété privée rurale de Savoie et de Haute-Savoie