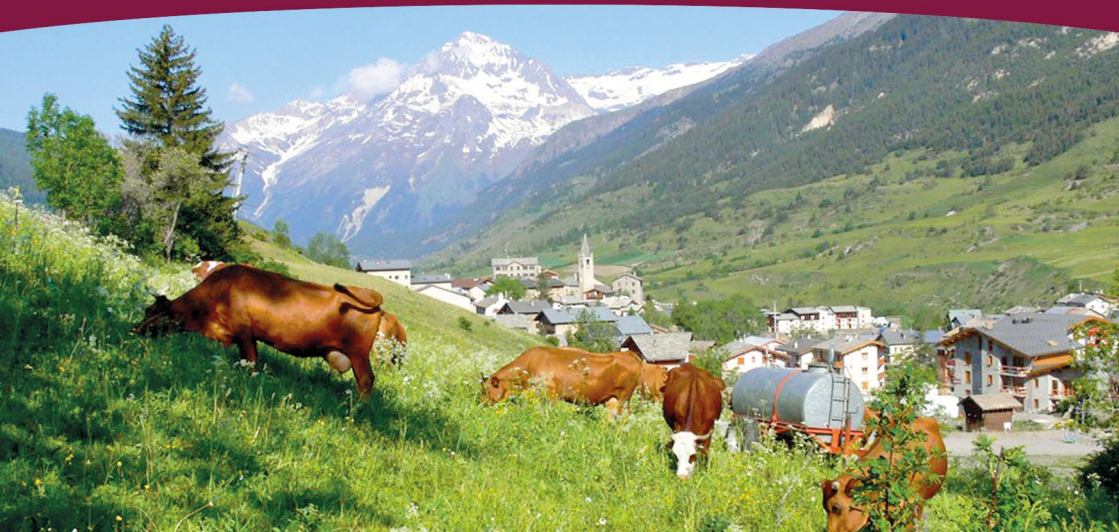


Tout sur le bail

TOUTES LES RÉPONSES
À VOS QUESTIONS



Édito

Cette brochure entièrement consacrée au bail à ferme, contrat de location de foncier agricole le plus courant, est la plus technique de ce guide. Sans pour autant être exhaustive, elle essaye de répondre aux questions les plus courantes que peuvent se poser propriétaires de terrains et agriculteurs.

Deux préalables :

Une terre constructible peut tout à fait servir à l'activité agricole et bénéficier d'un bail, en attendant un projet de construction.

Le bail ne s'applique pas dans le cas des petites parcelles (<20 ares). Il faut louer au moins 20 ares sur une ou plusieurs parcelles à un même propriétaire pour que le bail s'applique.

Sommaire

1	Intérêts du bail	03
2	Quelle démarche pour louer son bien ?	04
3	Durée, renouvellement et fin du bail	08
4	Bail : droits et devoirs des parties	16
5	Les associations de propriétaires	26
6	Le fermage	27
7	Baux ruraux : les organismes qui interviennent	28

1 INTÉRÊTS DU BAIL

1. *Je suis propriétaire d'un terrain (collectivité ou propriétaire privé) : Quel est l'intérêt pour moi d'avoir un bail ?*

Le bail est un contrat qui n'est pas réservé à une catégorie de propriétaire. Il n'existe pas de condition particulière à remplir pour signer un bail. Avoir un bail permet de s'assurer du **paiement** de la location de son bien, de s'assurer du **bon entretien** de son bien, et ce **pour une durée minimum de 9 ans**. Le bail permet de valoriser et de rentabiliser son patrimoine foncier.

Malgré la présence d'un bail, le propriétaire du bien peut le récupérer en tout temps si le terrain est, ou devient, constructible sous réserve de respecter la forme et les délais. Le bail **encadre les relations** avec le locataire et **fixe les règles de location** de son bien, d'entretien...

2. *Je suis agriculteur : Quel est l'intérêt pour moi d'avoir un bail ?*

Le bail permet d'**encadrer les relations bailleur/preneur**.

Le bail **apporte une sécurité** : l'**assurance** de pouvoir exploiter des terres dans la durée (besoin de sécurité et de lisibilité pour gérer les investissements, permettre la transmission d'exploitation...) **pendant au moins 9 ans**, sauf reprise sous conditions. Il permet une visibilité à plus long terme pour l'exploitation. L'objectif premier d'un agriculteur est d'exploiter, pas d'acheter. Il s'agit pour les agriculteurs de ne pas renoncer à des investissements plus directement productifs pour l'exploitation, plutôt que de privilégier l'achat de foncier.

2 QUELLE DÉMARCHE POUR LOUER SON BIEN ?

3. Quelle est la procédure pour *mettre en place un bail* ?

Le preneur doit **obtenir l'autorisation d'exploiter** auprès de la CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole) sauf dans le cas des petites parcelles.

1. RÉDACTION DU BAIL

soit entre les parties, chacune conservant un original ; soit avec l'aide d'un notaire. Des contrats types sont disponibles auprès de la DDT, de la Chambre d'Agriculture, de la FDSEA... L'acte notarié est obligatoire lorsque la durée du bail excède 12 ans.



2. RÉALISATION D'UN ÉTAT DES LIEUX

Il s'agit d'un document annexé au contrat de bail. Il permet de constater précisément l'état du bien loué lors de l'entrée dans les lieux et de le comparer à l'état de sortie. Cette formalité est d'une grande utilité tant pour le bailleur que pour le preneur (discuter et établir le prix du bail, fixer les travaux et réparations, déterminer les améliorations ou dégradations à la sortie des lieux et leur indemnisation...). Cette formalité n'a cependant aucune incidence sur la validité du bail. Un bail établi sans état des lieux reste valable. De même un état des lieux peut être fait en cours de bail.



3. ENREGISTREMENT DU BAIL

L'enregistrement donne une date certaine au contrat ; la date est alors opposable aux tiers. Depuis le 1^{er} janvier 1999 l'enregistrement a perdu son caractère obligatoire. Si vous souhaitez néanmoins faire enregistrer votre bail sous seing privé n'importe quel signataire peut déposer les différents exemplaires du bail à enregistrer, en autant d'exemplaires que de parties, auprès du centre des impôts le plus proche. Un droit fixe est à régler pour l'ensemble des exemplaires (compter 25€).

4. Dans le cas des **terrains communaux** : quelle est la procédure à suivre ?

Les terrains à vocation agricole dont une commune peut être propriétaire relèvent du domaine privé communal. La location de ces biens **soumet la commune aux mêmes obligations que tout propriétaire privé**.

Les baux des communes, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis au statut des baux ruraux (article L. 415-11 du Code rural). Le bail peut être conclu soit à l'**amiable**, soit par voie d'**adjudication publique** (article L. 411-15 du Code rural).

Aucune disposition légale ou réglementaire n'impose aux communes de recourir à l'adjudication.

Si elles souhaitent néanmoins y procéder, les conditions suivantes devront être respectées :

- les enchères sont bloquées quand le prix offert atteint le maximum autorisé ;
- en cas de pluralité d'enchérisseurs à ce montant, l'attribution du bail peut se faire au choix ou par tirage au sort entre les enchérisseurs. Il est alors important que la commune ait rédigé en amont un cahier des charges fixant ses critères de choix.

Le choix du locataire est encadré par les règles édictées par le Code rural. Quel que soit le mode de conclusion du bail, **une priorité est réservée** aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants de la commune répondant aux conditions de capacité professionnelle et de superficie visées aux articles L.331-1 à 5 du Code rural, ainsi qu'à leurs groupements. En conséquence, **les agriculteurs de la commune ne sont pas forcément prioritaires**.

Le contrôle des structures s'applique aussi aux biens communaux.

Quelle que soit la forme du contrat, la mise à disposition de terres à un agriculteur est soumise à autorisation préalable du préfet. Le refus définitif d'autorisation d'exploiter ou le fait par l'agriculteur de ne pas avoir déposé la demande d'autorisation exigée, engendrent la nullité du bail.

Les baux sont conclus par le maire, après **délibération du conseil municipal**.

5. Le bail est-il **obligatoirement un document écrit** ?

Si les baux commerciaux ou encore les baux d'habitation sont écrits, tel n'est pas toujours le cas du bail rural. **Il ne s'agit pas d'une condition nécessaire de validité du contrat.** Le bail rural non écrit n'est pas nul.

Le bail consenti verbalement n'échappe pas au statut du fermage.

Il est précisé dans l'arrêté préfectoral que « à défaut de contrat écrit, le bail est censé fait aux clauses et conditions des contrats types de bail à ferme annexé à l'arrêté. » La difficulté majeure générée par ce type de contrat est de rapporter la preuve de son existence, c'est-à-dire prouver la mise à disposition à titre onéreux du bien.

Le bail verbal n'est pas un accord soumis à la simple volonté des parties. Ainsi, le prix de la location autrement dit le fermage, n'est pas libre ; il est fixé par l'arrêté préfectoral. De même, le bailleur ne peut pas donner congé au preneur pour causes autres que celles prévues par le statut du fermage.

6. **Que doit contenir un bail ?**

Des contrats types sont disponibles sur : <http://www.savoie.gouv.fr/Politiques-Publiques/Agriculture-foret-developpement-rural/Fermage-et-baux>

Au minimum, les parcelles (section, numéro et surface) doivent être citées dans le contrat de bail. Au mieux une carte avec les parcelles concernées hachurées peut être jointe au bail.

7. **Bail et assurance : qui paye quoi ?**

Dans le cadre d'un bail, bailleur et preneur doivent souscrire un certain nombre d'assurances afin d'éviter toute mauvaise surprise en cas de sinistre.

C'est au bailleur d'assurer les biens loués (maison d'habitation, bâtiments agricoles...) contre l'incendie. Les primes sont donc exclusivement à sa charge.

Ce principe étant d'ordre public, toute clause contraire est nulle. Cela signifie qu'on ne peut jamais mettre à la charge du fermier le paiement de ces primes.

De son côté, l'agriculteur doit être couvert contre les risques locatifs. Il doit également veiller à être assuré contre la tempête, la grêle et la neige et contre l'incendie de son mobilier, de son matériel et de sa récolte.

8. Bail : qui paye quoi ?

	PROPRIÉTAIRE – BAILLEUR	LOCATAIRE - PRENEUR
Loyer	Le perçoit	Le paye
Cotisations à la MSA	Non	Oui
Impôts locaux : taxes sur le foncier non bâti	Oui Peut en demander une partie au preneur.	Une partie : la moitié des taxes Chambre d'agriculture et 1/5 aux autres bénéficiaires, si elle est demandée par le bailleur.
Frais de rédaction de l'acte authentique (notaire)	Frais pris en charge par celui qui l'a demandé. Coût : environ 2% du montant du loyer si le bail est de moins de 12 ans.	
Frais d'enregistrement auprès des Impôts	Non	Oui, mais enregistrement non obligatoire.

9. Est-il possible de *modifier* un bail en cours ?

Il reste possible de modifier un bail en cours, uniquement sur accord des deux parties, bailleur et preneur. Il est préférable de mettre fin au bail existant et de rédiger un nouveau contrat. Le nouveau bail continuant de respecter le statut du fermage.





DURÉE – RENOUVELLEMENT FIN DU BAIL

10. Quelle est la *durée d'un bail* ?

La durée minimale du bail à ferme est de 9 ans.

A l'issue des 9 ans et à défaut de congé délivré par le preneur ou le propriétaire, le bail se renouvelle par **tacite reconduction pour une nouvelle période de 9 ans**.

Cela sans qu'un nouvel écrit ne soit nécessaire, dans les conditions du précédent bail, sauf si les parties souhaitent apporter des modifications au bail initial (dans ce cas il est nécessaire de rédiger un avenant).

11. Est-il possible de *transmettre un bail* ?

La sous-location est interdite 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 propriétaire. En cas de contestation le tribunal paritaire tranche le litige en pesant les intérêts du preneur et ceux 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. En cas de décès du bailleur le bail s'impose aux nouveaux propriétaires.

12. Je suis propriétaire et souhaite *récupérer mon terrain*. Que dois-je faire ?

Se reporter aux conditions ci-après de non renouvellement ou de résiliation du bail.

13. Quelles sont les conditions de non renouvellement de bail ?

Pour mettre fin à ce contrat il convient de respecter certaines règles et délais :

NON RENOUVELLEMENT À L'INITIATIVE DU BAILLEUR		NON RENOUVELLEMENT À L'INITIATIVE DU PRENEUR
PROPRIÉTAIRE PRIVÉ	COLLECTIVITÉ	
RAISONS • 2 défauts de paiement de fermages constatés et ayant persisté après un délai de 3 mois après mise en demeure, • Des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation des biens loués (défaut d'entretien...), • La totalité des biens est détruite, • En cas de projet de construction sur une parcelle ayant perdu sa destination agricole, • Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail si le preneur est en situation irrégulière avec le contrôle des structures, • Le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, • Le preneur a sous-loué les biens, • Le preneur a cédé son bail à une personne autre que son conjoint ou ses descendants (sauf dans le cas d'un bail cessible), ou sans accord du bailleur, • Le preneur a mis à disposition d'une société les biens loués sans en avoir informé le bailleur et si cela cause un préjudice à ce dernier, • Le preneur a procédé à des échanges de parcelles avec d'autres agriculteurs sans avoir eu l'accord du bailleur, • Reprise par le bailleur pour construire une maison d'habitation pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, • Le bailleur désire devenir agriculteur ou est agriculteur et souhaite exploiter lui-même ses biens. Cela peut également concerner son conjoint ou ses descendants.	Les motifs de non renouvellement du bail sont identiques à ceux dans le cas où le propriétaire est une personne privée. auxquels s'ajoutent les 2 motifs suivants : - la parcelle est nécessaire à une fin d'intérêt général ; - la parcelle est nécessaire à une opération déclarée d'utilité publique.	Le fermier peut ne pas renouveler le bail dont il est titulaire sans invoquer un motif particulier.
PROCÉDURE Le bailleur doit informer le fermier du non-renouvellement du bail par acte d'huissier au minimum 18 mois avant la date d'échéance du contrat. Le congé peut être contesté devant le Tribunal paritaire des baux ruraux dans les 4 mois.	Le bailleur doit informer le preneur du non-renouvellement du bail par acte d'huissier au moins 18 mois avant la date d'échéance du contrat.	Il doit faire part de ses volontés à son bailleur au minimum 18 mois avant la date d'échéance du contrat.



14. Comment mettre fin au bail avant la fin de l'échéance ?

Une **résiliation amiable** du bail est possible à tout moment, c'est-à-dire sur accord du propriétaire et de l'agriculteur.

RÉSILIATION PAR LE PRENEUR	RÉSILIATION PAR LE BAILLEUR
La loi prévoit 2 situations bien précises : - quand le fermier atteint l'âge de la retraite il peut résilier le bail à condition qu'il préviennne le bailleur 12 mois avant la date d'arrêt d'activité, - quand le fermier doit réduire sa surface exploitée pour se mettre en conformité par rapport au contrôle des structures (autorisations d'exploiter). Il n'est tenu de respecter aucun délai d'information. En dehors de ces deux possibilités de résiliation visées par le Code Rural, le preneur devra obtenir l'accord de son bailleur.	Un bailleur peut demander la résiliation du bail, avant son terme pour le motif suivant : - les parcelles louées sont devenues constructibles (ZU) dans un document d'urbanisme de la commune (délai 1 an), Le preneur a alors droit à une indemnité.
	Un congé adressé au preneur par acte d'huissier suffit.

ZOOM : RÉSILIATION POUR CHANGEMENT DE DESTINATION DES TERRES :

Le propriétaire peut à tout moment résilier son bail sur des parcelles n'ayant plus une vocation agricole – c'est-à-dire classées en terrains constructibles (zone urbaine – ZU), dans le cadre d'un document d'urbanisme (PLU ou POS).

Le propriétaire doit délivrer congé par huissier au moins 18 mois avant l'échéance du contrat s'il entend récupérer les terrains pour réaliser une opération d'urbanisation qu'il devra réaliser dans les 36 mois suivant la fin du bail. L'agriculteur a alors droit à une indemnité pour le préjudice subi, calculée selon un barème spécifique.

RÉSILIATION POUR FAUTE DU PRENEUR = RÉSILIATION JUDICIAIRE (TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX)	RÉSILIATION À L'INITIATIVE DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES	AUTRES CAUSES DE RÉSILIATION
. défaut de paiement des fermages (deux défauts de paiements ou un seul défaut après deux mises en demeure de payer sans effet) . agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (défaut de soins et d'entretien des terres ; état de propreté des lieux, épuisement des sols, abattage des arbres ...). Les fautes du preneur doivent affecter la valeur du bien loué. . cession ou sous-location du bail.	le bail peut être résilié à tout moment pour réaliser un projet déclaré d'utilité publique	- décès du preneur : possibilité de résilier le bail si les descendants ne remplissent pas les conditions, notamment travail sur l'exploitation pendant une durée de 5 ans minimum. - impossibilité d'exploiter - preneur ayant atteint l'âge de la retraite - destruction des biens loués.
Le bailleur doit saisir le Tribunal paritaire des baux ruraux pour lui demander de résilier le bail.	Le preneur a droit à une indemnité pour réparer le préjudice.	

15. Résiliation pour cause d'urbanisme. Mon terrain est / devient constructible. Comment mettre fin à la location ?

En application de l'article L411-32 du Code rural, il est possible de résilier un bail rural (totalement ou partiellement) lorsque survient un **changement de destination des biens loués**. La règle est la même que la parcelle soit nue ou qu'elle comprenne des bâtiments. Le tribunal paritaire des baux ruraux n'a en principe pas à intervenir dans cette démarche.

La résiliation demandée par le propriétaire intervient de plein droit à **condition qu'il existe un PLU ou un POS approuvé ou rendu public**. Le POS ou le PLU en cours d'étude prévoyant le changement de destination de parcelles n'autorise pas le propriétaire à résilier le bail.

Si les conditions pour faire appliquer l'article L.411-32 du Code Rural sont remplies, **un certain formalisme doit être respecté**.

Le propriétaire doit notifier la résiliation par acte d'huissier, acte dans lequel est mentionné, sous peine de nullité, son engagement à changer la destination du terrain dans les 3 ans. La notification peut être adressée à tout moment, dès lors que les parcelles sont classées en zone constructible (ZU – zone urbaine et non AU).

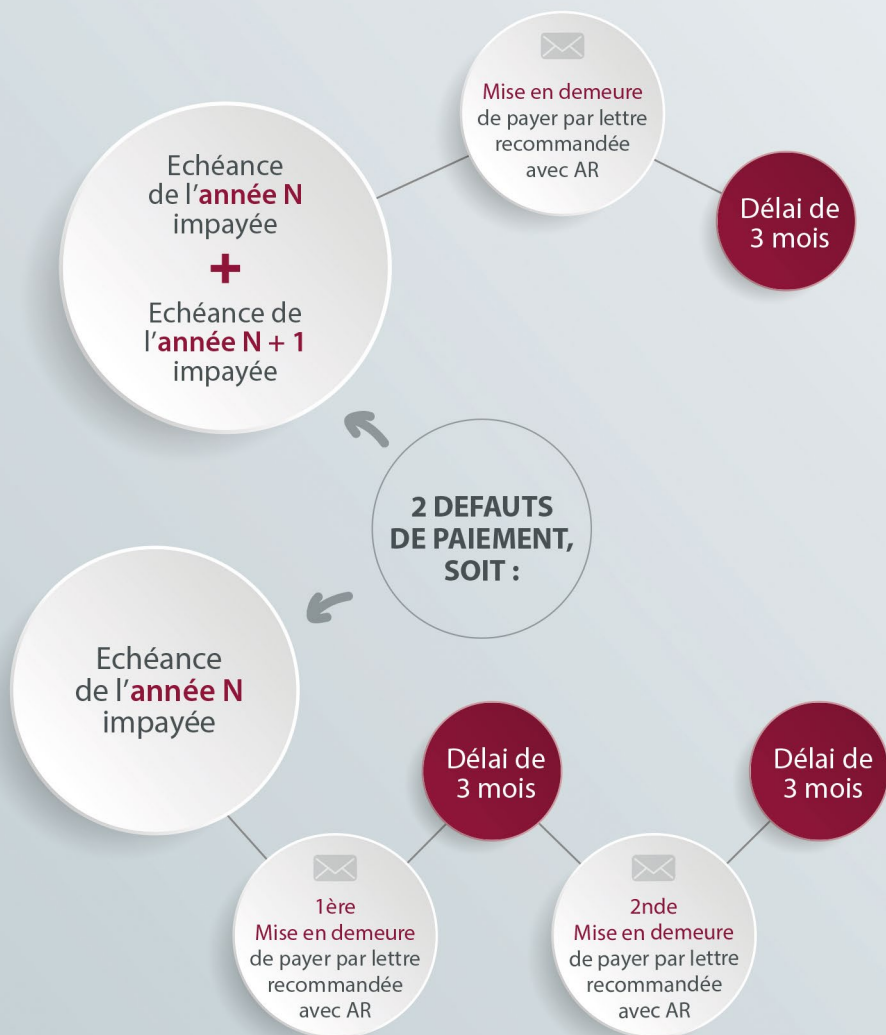
La résiliation prend effet **1 an après** la notification du congé à l'agriculteur. L'exploitant a un droit de maintien dans les lieux après l'expiration du bail jusqu'à la fin de l'année culturale.

L'agriculteur a la possibilité de demander la résiliation totale du bail si cette résiliation partielle compromet gravement l'équilibre économique de son exploitation. Il a droit à une indemnité dont le montant est, en pratique, calculé à partir du barème départemental des expropriations. Ce cas de résiliation est opposable au preneur, c'est à dire que ce dernier ne peut en aucun cas s'y opposer (sauf si les conditions de délivrance du congé ne sont pas respectées).

En cas de résiliation partielle, il conviendra de corriger le bail afin de prendre en compte les modifications intervenues : modification de la surface mise à bail et rectification du fermage.

NB : aucune indemnité n'est à prévoir s'il s'agit d'un non renouvellement de bail - c'est-à-dire à la fin du bail prévue (au lieu d'une résiliation) pour cause d'urbanisme.

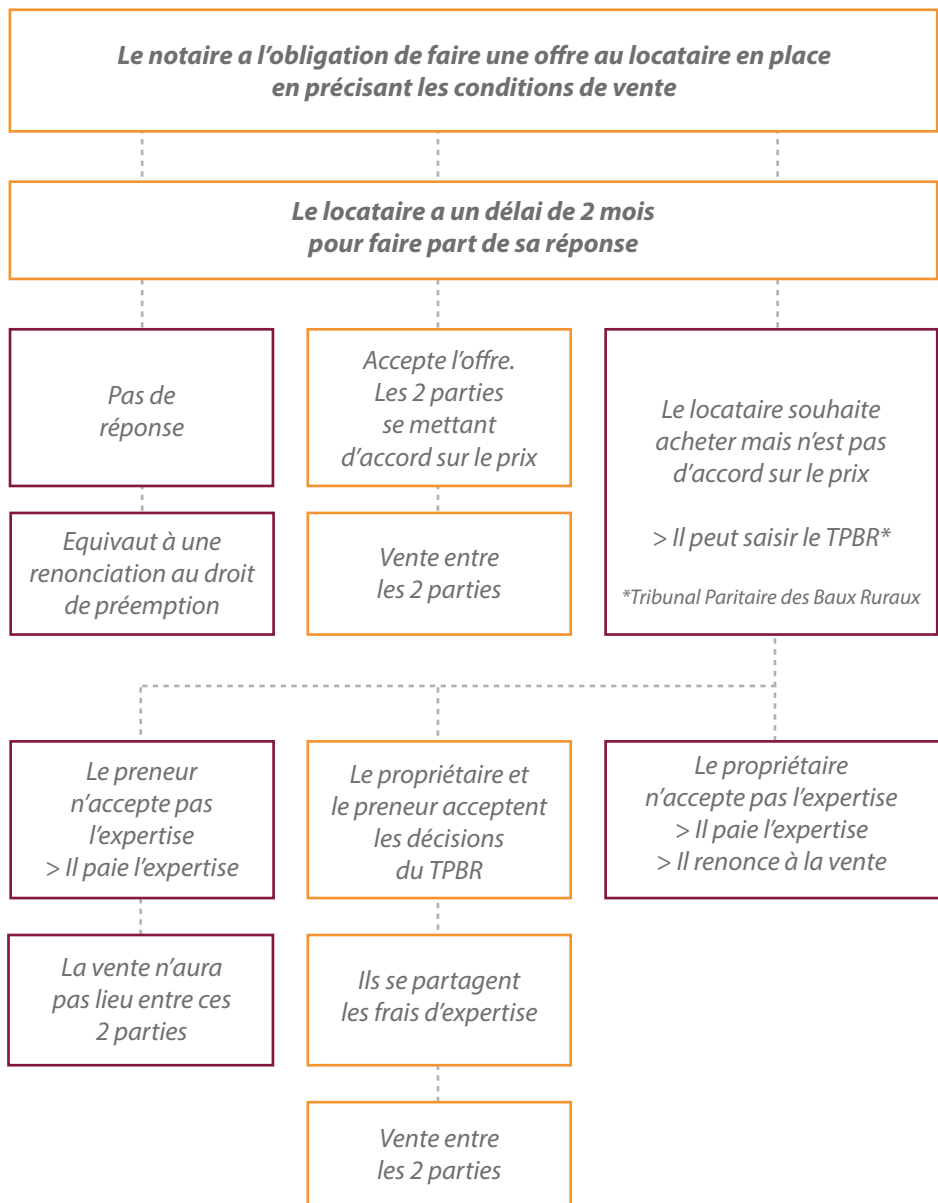
16. Défauts de paiement de l'agriculteur : quel recours ?



NB : La mise en demeure doit être faite en conformité avec l'article L411-31 du Code Rural.

Ces 2 défauts de paiement peuvent entraîner la résiliation du bail. Cette résiliation n'intervient pas de plein droit mais doit être demandée en justice. Elle porte toujours sur la totalité des biens loués entre deux parties. Elle peut être accompagnée de dommages et intérêts. Les 2 défauts de paiement peuvent également entraîner la non reconduction du bail.

17. Je suis propriétaire et souhaite vendre mes parcelles louées : que dois-je faire ?



Le propriétaire peut **contacter la MSA** pour connaître l'exploitant inscrit sur ses terrains.

> Dans le cas où il n'y a ni bail écrit ou verbal, ni paiement d'une location :

le propriétaire a donné son accord écrit ou verbalement pour une mise à disposition gratuite de ses biens. Sans dénonciation de la part de ses héritiers ou descendants, la mise à disposition se poursuit.

> Dans le cas d'une occupation à titre gratuit, il n'y a pas de droit de préemption.

Le propriétaire informe par courrier avec accusé de réception l'utilisateur de son projet de vendre ses terrains et lui demande de libérer les lieux. Les informations qui doivent figurer sur ce courrier :

- préciser qu'il s'agit d'une mise à disposition gratuite
- expliquer le souhait de vendre son bien libre de toute occupation
- donner une date précise pour libérer les lieux
(préavis de 2 -3 mois / attendre la fin de la période culturale)
- préciser les numéros de parcelles concernées

En cas de renonciation du locataire, le propriétaire peut informer de nouveaux agriculteurs de la vente ainsi que la SAFER, pour savoir s'ils sont intéressés.





4 BAIL : DROITS ET DEVOIRS DES PARTIES

18. Je suis **locataire** d'un terrain avec un bail :
quelles sont mes droits et mes obligations ?

DROITS DU LOCATAIRE

- **Droit au renouvellement du bail**
- **Droit de procéder à des réorientations culturelles** : droit de labourer une parcelle en herbe ou au contraire de mettre en herbe une parcelle labourée, ... Le bailleur peut saisir le Tribunal paritaire des baux ruraux pour s'y opposer s'il considère que ces travaux vont dégrader le fonds.
- **Indemnité en fin de bail** pour un preneur qui a réalisé des améliorations sur le fonds.
- **Droit de préemption** : le preneur a une priorité pour acheter les biens loués si le bailleur les met en vente, sauf si l'agriculteur est déjà propriétaire d'une surface supérieure à 3 fois la SMI (= 18 ha en Savoie).

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- **Conserver et exploiter correctement le bien loué** : ne pas laisser les parcelles se dégrader, s'enfricher... d'où l'intérêt de faire un état des lieux initial. Les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du bien pourront donner lieu à une demande de résiliation du bail. En cas de dégradation du bien loué, le bailleur pourra recevoir une indemnité.

- **Payer les charges liés au contrat** (fermage, assurance, ...) : le preneur doit payer le fermage en se conformant aux clauses du bail qui fixent les modalités de paiement. Il ne peut pas se dispenser de payer son fermage en cas de différend. Le défaut de paiement du fermage constitue une cause de résiliation du bail.

- **Cession du bail** : le preneur doit demander l'agrément du propriétaire s'il veut céder son bail à son conjoint participant à l'exploitation ou à ses descendants. S'il refuse, l'autorisation pourra être demandée (accordée ou refusée) au Tribunal paritaire des baux ruraux.

- **Interdiction de sous-louer les biens** : le bailleur peut toutefois l'autoriser pour un usage de vacances et loisirs.

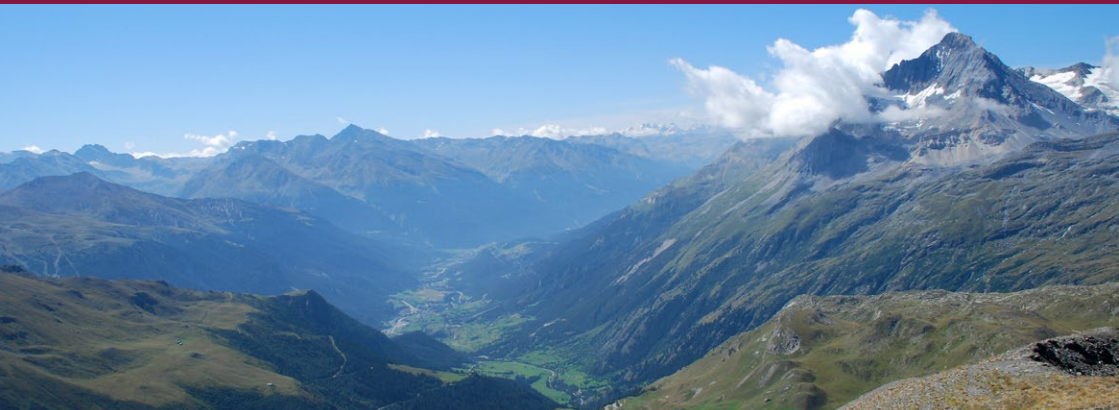
- **Mise à disposition des biens loués** : le preneur doit aviser le bailleur de son intention de mettre à disposition les terres louées à une société agricole à laquelle il participe.

- **Échanges** : le preneur peut pendant la durée du bail procéder à des échanges en jouissance. En Savoie, les échanges de parcelles sont limités à la moitié de la surface louée à un même bailleur. Le preneur doit notifier son projet d'échange au bailleur préalablement par lettre recommandée avec AR. Le bailleur qui s'y oppose doit saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du preneur. A défaut, le bailleur est réputé avoir accepté l'échange. En cas de refus du bailleur et si l'échange est de nature à lui porter préjudice, l'échange peut être entaché de nullité et être sanctionné par la résiliation du bail. Le preneur sera dans l'impossibilité d'activer des DPU sur les parcelles figurant sur le bail résilié.

- **Non renouvellement du bail** : le preneur doit prévenir le bailleur au moins 18 mois avant l'expiration du bail.

- Le preneur doit **demandeur l'autorisation du bailleur** pour réaliser des travaux pour regrouper des parcelles attenantes : talus, haies, rigoles, arbres. Ces travaux peuvent donner droit à une indemnité au preneur sortant.

- **Être en règle vis-à-vis du contrôle des structures** : la validité du bail est liée au respect du contrôle des structures. En l'absence d'autorisation d'exploiter, le bail est nul. Cette nullité du bail peut être demandée par le bailleur, la SAFER ou le Préfet (Tribunal Paritaire des Baux Ruraux).



19. Je suis **propriétaire** d'un terrain avec un bail : quels sont mes droits et mes obligations ?

DROITS DU PROPRIÉTAIRE

- **Droit de percevoir un loyer** en contrepartie de la location du bien.
- **Droit de ne pas renouveler ou résilier le bail** sous conditions.
- **Droit de récupérer son bien à tout moment** s'il est ou devient constructible.
- **Droit de percevoir une indemnité en cas de dégradation du bien loué** : le bailleur a le droit, au terme du contrat, de recevoir une indemnité égale au montant du préjudice subi.
- **Droit de mettre à la charge du locataire une fraction du montant de la taxe foncière** portant sur le bien loué. Si le bailleur bénéficie d'une exonération de la taxe foncière sur ces propriétés non bâties il doit en faire bénéficier intégralement le locataire (Loi de finances 2006).
- **Droit d'exercer la reprise du bien loué** : à l'expiration du bail initial ou renouvelé, le bailleur est en droit de reprendre le bien loué pour l'exploiter lui-même. De plus, lorsqu'elle est exercée au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé, la reprise peut intervenir non seulement en fin de location mais aussi en cours de bail (on parle de reprise sexennale). Cette reprise est strictement encadrée.
- **Possibilité de majorer le prix du fermage** si le propriétaire a fait des travaux dépassant ses obligations, et ce, avec l'accord du preneur.

OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

- Obligation de délivrer le bien loué

- **Obligation de jouissance paisible durant la durée du bail** : le bailleur doit assurer une jouissance paisible au preneur. Par exemple, le bailleur ne peut plus utiliser tout ou partie des biens loués.

- **Garantie de contenance** : le bailleur doit garantir la contenance des biens loués. Il y a augmentation ou réduction du prix si l'erreur de la superficie est supérieure ou inférieure à 1/20 de la surface notifiée dans le bail. Le preneur peut aussi choisir la résiliation du bail. Toute réclamation doit intervenir dans l'année de la conclusion du bail.

- **Garantie des vices cachés** : le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts du bien loué qui empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail. Afin que la garantie puisse jouer, le vice doit être suffisamment grave pour empêcher l'usage du bien loué. Une simple gêne serait insuffisante.

- **Respecter les délais et la forme** si le bailleur ne veut pas renouveler le bail.

- En cas de vente du bien, **obligation d'en faire la proposition au preneur**.

- **Obligation d'effectuer les grosses réparations** : le Code rural fait peser, impérativement et exclusivement, la charge des grosses réparations sur le bailleur : toute clause contraire est nulle.

- **Obligation de permettre au preneur de chasser sur le bien loué** : ce droit est strictement personnel au preneur qui ne peut le déléguer à un membre de sa famille ou le céder.

- **Taxes foncières et primes d'assurance** : le paiement des primes d'assurance contre l'incendie et de l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire : toute clause imposant cette charge au fermier est nulle. Cependant, le preneur doit rembourser au bailleur une fraction de ces charges. Cette fraction s'établit ainsi :

- taxe foncière sur les propriétés bâties : si le bailleur bénéficie d'une exonération de la taxe foncière sur ces propriétés non bâties il doit en faire bénéficier intégralement le locataire (Loi de finances 2006)
- la moitié de la taxe pour frais de chambre d'agriculture.



20. Je suis **propriétaire** et souhaite faire des travaux sur mon terrain. Que puis-je faire ?

Le propriétaire conserve le droit de réaliser des travaux sur son bien. Il doit cependant informer son locataire et choisir si possible une période de réalisation des travaux non pénalisante pour l'exploitation du bien.

Au mieux, obtenir une autorisation écrite du locataire et la joindre à l'état des lieux. En cas de dégâts ou impacts des travaux importants, le locataire peut demander une indemnité.

Une commune peut inclure une clause dans ses baux spécifiant qu'elle se réserve le droit, dans le cas de travaux, de traverser les parcelles concernées sous condition de verser une indemnité à l'agriculteur calculée selon le barème existant.

21. Cas particulier des stations de ski : quels droits / devoirs ?

- Obligation d'avoir l'accord du propriétaire pour réaliser des travaux sur son bien.
- la station ou le propriétaire doit avertir le locataire en cas de travaux ou de passage dans une parcelle. Choisir si possible une période de réalisation des travaux non pénalisante pour l'exploitation du bien.
- Remettre dans l'état initial le bien.

22. Je suis **locataire** et souhaite céder mon bail. Est-ce possible et quelle est la procédure à suivre ?

Par principe le bail rural n'est pas cessible. Une exception est cependant faite lorsque la cession intervient au profit du conjoint ou de descendants du fermier en place. Le fermier peut en effet céder son bail avec l'autorisation du propriétaire ou, à défaut, du tribunal paritaire des baux ruraux.

Demander l'autorisation préalable de cession à son propriétaire est absolument indispensable. Si aucune autorisation n'a été sollicitée ou si le fermier cède le bail en cours au mépris du refus qui lui a été opposé, il risque la résiliation de son bail.

Par ailleurs, il faut noter que la possibilité de demander la cession du bail est réservée au fermier diligent, c'est-à-dire, à l'exploitant qui a toujours respecté ses obligations et qui est en règle avec le contrôle des structures.

23. Je suis locataire et j'envisage de prendre ma retraite. Que dois-je faire ?

CONDITION DE RÉSILIATION DU BAIL

Dès lors que le fermier a atteint l'âge de la retraite, le bailleur a la possibilité de résilier le bail de 9 ans à l'issue de chaque période triennale de celui-ci moyennant un préavis de 18 mois avant l'échéance. Le fermier ne peut alors opposer aucune contestation ou opposition à ce congé si celui-ci a été délivré à temps et dans les formes.

PRÉVENIR SON PROPRIÉTAIRE

Dans le cadre d'un bail de 9 ans, le preneur peut résilier le bail pour prendre sa retraite à chaque échéance annuelle du bail. Pour ce faire, il préviendra son propriétaire au minimum 12 mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R. Dans ce courrier, il exposera les raisons légales de son congé, en l'occurrence la prise de sa retraite.

AGRÉMENT DU BAILLEUR POUR CÉDER SON BAIL

Le fermier peut demander la cession du bail au profit d'un conjoint ou d'un enfant agriculteur. Pour que le bail passe sans équivoque au profit du conjoint ou des descendants, l'accord écrit du bailleur est nécessaire.

En dehors de ces procédures prévues par le Code rural, rien n'empêche fermier et bailleur de convenir d'une résiliation amiable du bail.



24. Le droit de *préemption*

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre son terrain, l'agriculteur en place peut bénéficier d'un droit de préemption sur le bien, c'est-à-dire qu'il est prioritaire sur tout autre s'il veut acheter le bien loué.

Pour bénéficier de ce droit le **preneur doit remplir plusieurs conditions** :

- Exercer depuis au moins 3 ans la profession d'exploitant agricole
- Avoir exploité par lui-même ou par sa famille le bien mis en vente
Il devra par ailleurs apporter la preuve d'un titre régulier d'occupation (fermage).
- Ne pas être propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à 3 SMI (surface minimum d'installation) au jour de l'exercice du droit.



25. Bail rural et **contrôle** des structures

La validité d'un bail rural suppose que le preneur se soit au préalable mis en règle au regard du contrôle des structures. Si le fermier exploite des terres malgré un refus d'autorisation ou sans avoir souscrit une demande d'autorisation dans le délai imparti par le Préfet, le bail rural est nul.

Qui peut demander la nullité du bail ?

L'action en nullité du bail rural conclu au mépris du contrôle des structures doit être intentée auprès du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Le Préfet, le propriétaire et la SAFER (dans certaines circonstances) sont les seules personnes habilitées à exercer ce recours.

26. **Échanger** des parcelles

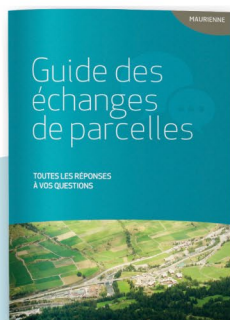
Un exploitant agricole titulaire d'un bail rural a pour obligation d'exploiter les parcelles ainsi louées. Afin d'obtenir de meilleures conditions d'exploitation, il est cependant parfois opportun pour le fermier d'échanger cette parcelle avec un autre agriculteur.

Quelles parcelles le preneur peut-il échanger ?

En Savoie, « le preneur pourra pendant la durée du bail, effectuer les échanges de parcelles dans la limite de la moitié de la surface louée à un même bailleur. »

Quelles formalités faut-il accomplir ?

Avant toute opération d'échange le preneur doit notifier ce projet à son propriétaire par lettre recommandée avec A.R. Le propriétaire qui entend s'opposer à cet échange doit faire saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 2 mois suivant la notification qui lui a été faite. S'il ne s'est pas manifesté durant ces 2 mois, le propriétaire est réputé avoir accepté l'opération.



Quelles incidences sur le bail initial ?

Les rapports entre le bailleur et le preneur restent inchangés. L'exploitant reste tenu de toutes les obligations découlant de son bail et il répond des éventuels manquements de son co-échangiste.

👁 **Pour en savoir plus, consultez :**
« le Guide des échanges de parcelles ».

27. Le bail à ferme à clauses environnementales

Le statut du fermage oblige le locataire à entretenir le bien loué selon le principe dit du “bon père de famille” et donc à ne pas exercer sur le bien des pratiques néfastes pour celui-ci. Mais la Loi d’Orientation Agricole du 5 janvier 2006 a souhaité aller plus loin en créant le bail dit “à clause environnementale”.

Les bailleurs exclusivement habilités à insérer une clause environnementale dans leurs baux sont :

- Des personnes morales de droit public
- Des associations agréées pour la protection de l’environnement
- Des personnes morales agréées “entreprise solidaire”
- Des fondations reconnues d’utilité publique
- Des fonds de dotation.

Ou bien, **tous propriétaires dès lors que leurs parcelles sont situées dans des zones dites “à protéger”** :

- Les zones Natura 2000
- Les terrains bordés d’un cours d’eau ou objet d’un captage
- Les terrains situés dans les parcs nationaux ou réserves naturelles
- Les terrains classés au titre des sites, perspectives et paysages
- Les zones de prévention du patrimoine biologique
- Les zones de prévention des risques naturels prévisibles ou d’érosion des sols agricoles.

Si ces conditions sont remplies, le bailleur pourra insérer, au moment de la conclusion ou du renouvellement du bail, une ou plusieurs des **15 clauses visant le respect de pratiques culturelles**. Le choix de ces clauses résulte d’un accord entre bailleur et preneur. Ce choix est à raisonner en fonction de la cohérence de l’exploitation et il faut s’assurer de la faisabilité de leur mise en œuvre. Le but n’étant pas d’imposer des pratiques mais plutôt de **favoriser de bonnes pratiques existantes**.

Ces clauses sont fixées par le Code rural :

- Non-retournement des prairies
- Création, maintien et modalités de gestion sur des surfaces en herbe
- Modalités de récolte
- Ouverture d’un milieu embroussaillé et maintien de l’ouverture d’un milieu menacé d’embroussaillage
- Mise en défens (interdiction de pâturage) de parcelles ou parties de parcelles
- Limitation ou interdiction des apports en fertilisants

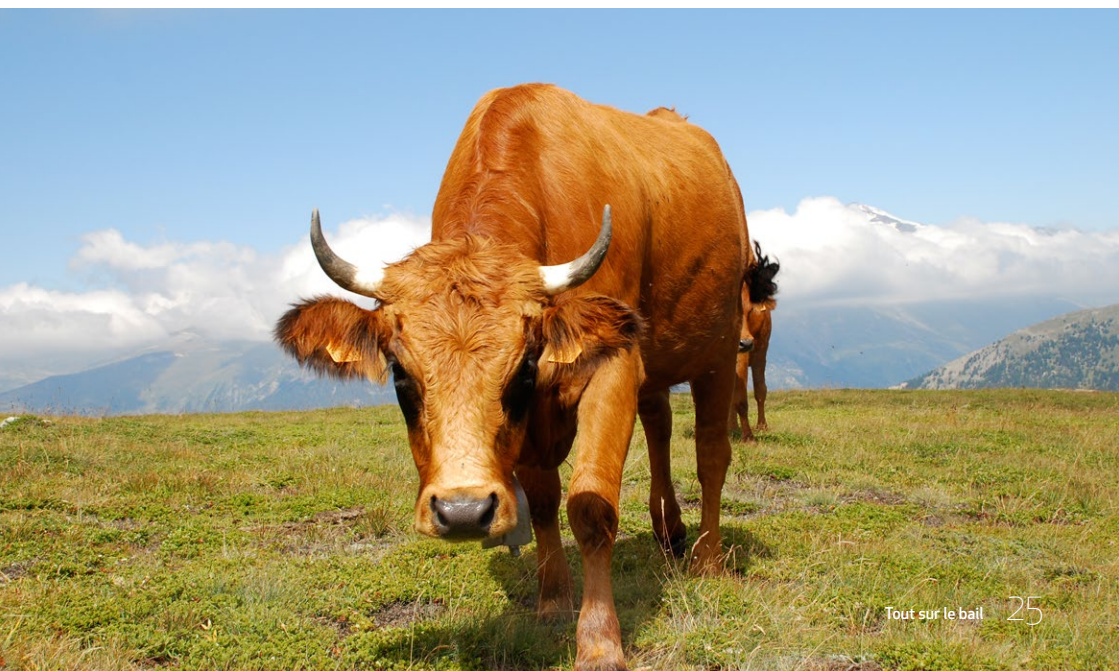
- Limitation ou interdiction des produits phytosanitaires
- Couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou pérennes
- Implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale
- Interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement
- Modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux des cours d'eau
- Diversification de l'assolement
- Création, maintien et modalités d'entretien des haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets
- Techniques de travail du sol
- Conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

Les conditions de vérification des pratiques seront mentionnées dans le bail.

En cas de manquement à une de ces pratiques par le locataire, le bailleur pourra demander la résiliation du bail.

Le bail à ferme à clauses environnementales est avant tout un bail rural et à ce titre, il est **soumis au statut du fermage sauf sur un point** : les minimas de loyer ne lui sont pas applicables. Le loyer fixé pourra donc être en dessous du minimum imposé par l'arrêté préfectoral.

S'appliquant dans le cadre du bail classique de 9 ans, il peut également se retrouver dans un bail à long terme ou un bail cessible.





5 LES ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES

28. Qu'est-ce qu'une AFA, une AFP, une ASA ou encore une ASL ?

Association Foncière Agricole, Association Foncière Pastorale, Association Syndicale Autorisée, Association Syndicale Libre... autant d'associations regroupant les propriétaires des parcelles situées dans un périmètre donné.

Ces associations ont pour objectif **d'assurer ou de faire assurer** la mise en valeur et la gestion des fonds inclus dans le périmètre constitué. Elles peuvent suivre la réalisation de travaux, assurer la gestion de réseaux d'irrigation,...

Les propriétaires volontaires mettent leurs terrains à disposition de l'association. Elle les redistribue ensuite aux agriculteurs pour qui c'est le plus avantageux et le mieux restructurant en termes de position géographique (proximité de l'exploitation). Les décisions sont prises par le bureau composé de propriétaires et de locataires. L'association centralise le paiement des fermages et redistribue ensuite les sommes aux propriétaires.

La garantie de paiement est l'un des avantages dont bénéficient les propriétaires, qui sont aussi assurés du bon entretien des parcelles et peuvent récupérer leur bien en tout temps s'il est constructible.

Parcellaire regroupé plutôt que morcelé, bail de 9 ans, sont autant d'avantages pour les locataires.



6 LE FERMAGE

29. *Je suis propriétaire : quel prix de location dois-je appliquer ?*

En matière agricole **le prix de la location des terres n'est pas libre**. Le propriétaire ne peut pas faire jouer la loi de l'offre et de la demande afin de louer ses parcelles au plus offrant.

Le montant du fermage est déterminé en fonction de la durée du bail, de la qualité des terres et de la présence de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation. Les bois, marais incultivables, rochers et landes improductives ne peuvent donner lieu au paiement d'un loyer.

Les loyers sont encadrés par arrêté préfectoral.

Ce dernier fixe les maxima et minima en € servant de base au calcul de la valeur locative des terres louées.

Le barème fixe le montant des fermages en fonction de la qualité agronomique des parcelles.



 **Pour en savoir plus, consultez le guide sur :
« Le fermage ou loyer »**



BAUX RURAUX : LES ORGANISMES QUI INTERVIENNENT

30. *Le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux*

Composition : présidé par le juge d'instance assisté de 2 bailleurs et 2 preneurs. Le greffier remplit les fonctions de secrétaire. Les représentants des bailleurs et preneurs sont élus pour 6 ans ; les élections se déroulent dans chaque commune.

Domaine de compétence : litiges qui concernent bailleurs et preneurs et sont relatifs à l'application de certaines règles du code rural. Sont également concernés les associations foncières agricoles, le contrôle des structures, les conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage, les terres incultes.

Il existe **5 tribunaux en Savoie** : St Jean de Maurienne, Chambéry, Albertville... Pour saisir ce tribunal il faut envoyer une lettre recommandée avec A.R. Une fois le tribunal saisi, il y aura 3 phases : la conciliation, l'audience, le jugement.

Coût de cette démarche : frais de timbre fiscal – 35€ en 2013. Les frais à payer sont les frais d'avocat à régler par la partie perdante.

31. *La Commission consultative paritaire des baux ruraux*

Composition : un magistrat, des membres de droit (DDT, Chambre d'Agriculture, Syndicats agricoles, des représentants des bailleurs et des fermiers et metayers, la Chambre des Notaires) et des membres élus (représentants des bailleurs non preneurs, élus par arrondissements).

Rôle : le Préfet consulte la Commission pour déterminer les minima et maxima des prix de locations ; les baux types... Il consulte également la Commission lorsqu'un propriétaire souhaite résilier un bail à ferme sur des parcelles dont la destination va être changée (constructible).

32. La Chambre d'agriculture

Elle tient une permanence sur rendez-vous pour les questions liées aux baux ruraux. Son rôle est d'informer, de conseiller, de fournir des modèles de contrats de location de terrains agricoles.

33. Les syndicats d'exploitants

Les syndicats ont une mission juridique. Ils peuvent parfois aller jusqu'à assister leurs membres au moment du procès.

34. Les notaires

Ils peuvent conseiller et rédiger les actes. Dès qu'un bail a une durée supérieure ou égale à 12 ans, il est obligatoire de passer par eux afin de publier le bail au bureau des hypothèques.

35. Les huissiers de justice

On peut faire appel à eux pour faire des constats (constat d'occupation des lieux...). Lors d'une action en justice des preuves ou témoignages peuvent être apportés par tous les moyens. Un constat d'huissier est possible, non obligatoire. Ce constat ne pourra être contesté. Les textes prévoient également leur intervention pour donner un congé en fin de bail.



VOS CONTACTS

GIDA - GROUPEMENT INTERCANTONAL DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE HAUTE MAURIENNE

6 rue Napoléon 73480 - LANSLEBOURG Mt CENIS
Tél. : 04 79 05 93 88

GDA - GROUPEMENT DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE MOYENNE MAURIENNE

CAR, Avenue d'Italie 73300 - St JEAN DE MAURIENNE
Tél. : 04 79 59 93 87

CHAMBRE D'AGRICULTURE SAVOIE MONT BLANC PLATEFORME D'INFORMATION JURIDIQUE LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 08 99 18 58 68

SEA - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE ALPESTRE DE SAVOIE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : Tél. 04 79 33 83 16

FDSEA - FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE DES SYNDICATS D'EXPLOITANTS AGRICOLE (service juridique)

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 33 17 36

SAFER - SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 28 74 27

DDT - DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Bâtiment l'Adret - 1 r, des Cévennes - BP 1106 - 73011 - CHAMBERY Cedex
Tél. : 04 79 71 73 73

FÉDÉRATION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

31 rue de Tournon - 75006 PARIS
communication@propriete-rurale.com
Tél. : 01 56 81 31 00

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE – SAVOIE

340 rue Costa de Beauregard - 73000 CHAMBERY
Tél. : 04 79 84 29 61

CRPF RHÔNE-ALPES - CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Parc de Crécy - 18 av. du Général de Gaulle - 69771 ST DIDIER AU MONT D'OR CEDEX
rhonealpes@crpf.fr
Tél. : 04 72 53 60 90

CONTRATS TYPES DE LOCATION :

 www.savoie.gouv.fr/Politiques-Publiques/Agriculture-foret-developpement-rural/Ferme-et-baux

Vous souhaitez :

- évaluer le prix de vente d'un terrain
- évaluer le prix de location d'un terrain
- être conseillé quant à la rédaction de votre contrat de location
- résoudre un conflit lié au foncier agricole...

**CONTACTEZ
LA FDSEA**

Vous souhaitez :

- être conseillé quant à la rédaction de votre contrat de location

**CONTACTEZ
LA CHAMBRE
D'AGRICULTURE**

OU RETROUVER CES INFORMATIONS ?

Ces documents sont disponibles auprès du GIDA de Haute Maurienne, de votre Mairie ou sur le site du Syndicat de Pays de Maurienne :  www.maurienne.fr



Découvrez également nos autres éditions :

- Les outils de gestion du foncier
 - Le fermage ou loyer
- Guide des échanges de parcelles

