

Quel contrat choisir pour louer ou mettre à disposition du foncier



Crédit photo. CA66

Des contrats adaptés à chaque stratégie.



À noter

Lorsque la collectivité n'est pas propriétaire, elle peut faciliter l'installation d'un exploitant par la création d'une convention tripartite. Par exemple un particulier qui mettrait sa propriété à disposition d'une commune, à charge pour cette dernière de trouver un exploitant qui entretiendrait la zone, sous sa responsabilité, avec un cahier des charges pré établi.

Qui peut se satisfaire de voir des terres en friche ?

Conclure un contrat avec un agriculteur pour l'exploitation de terres est un engagement difficile à appréhender pour certains propriétaires.

Peurs et craintes de « ne plus être chez soi » conduisent souvent à ne rien faire.

L'activité agricole et les investissements qui en découlent nécessitent un minimum de sécurité dans le temps.

Les contrats verbaux sont un frein pour le développement de l'agriculture et sont une insécurité tant pour l'exploitant que pour le propriétaire.

Comment concilier la liberté souhaitée par les propriétaires publics ou privés et la stabilité nécessaire aux agriculteurs ?

La réponse est sans doute dans la prise en compte des intérêts réciproques, dans la négociation d'accords équilibrés.

« Faire exploiter mes terres avec un contrat, qu'est-ce que cela m'apporte ? »

Propriétaires privés ou représentants d'une collectivité territoriale, l'exploitation agricole de votre bien peut répondre à vos intérêts

particuliers en même temps que l'intérêt général :

> **Le soutien au développement économique et social local** : l'agriculture est une activité clef pour le territoire, un contrat pérenne est un facteur prépondérant pour assurer son développement ;

> **La valorisation de votre patrimoine** : la rémunération de la location va vous apporter un revenu, a minima, elle couvrira tout ou partie de vos charges. L'usage agricole du bien permettra d'en préserver les qualités agronomiques et environnementales ;

> **La limitation des risques naturels « incendie » et « inondation »** : l'usage agricole contient la progression de la forêt, de la friche à proximité des habitations et participe à l'entretien des abords des cours d'eau ;

> **Le maintien de la biodiversité** : l'activité agricole permet le maintien de milieux ouverts favorables aux espèces remarquables de faune et de flore ;

> **La préservation des paysages** : en valorisant le foncier, l'activité agricole façonne les paysages et contribue à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'attractivité du territoire, primordiale dans des zones touristiques.

CONTACTS

> **FDSEA66**
Jean-Christophe GUINCHARD

04 68 51 39 11

jcg.guinchard.fdsea@orange.fr

En fonction des projets des bailleurs publics ou privés, différents contrats existent pour la mise en valeur agricole des biens.

Un statut et des possibilités

La location du foncier agricole est strictement encadrée par la loi de par le statut du fermage, qui définit les règles d'ordre public auxquelles bailleurs et preneurs ne peuvent pas déroger. Il s'applique automatiquement dès lors qu'il y a mise à disposition d'un bien en vue de l'activité agricole, moyennant une contrepartie.

En rentrant dans le cadre du statut du fermage, le contrat de location est encadré et obéit à des conditions de fond et de forme : en termes de durée, de fixation de prix, de droit de préemption, conditions de renouvellement ou de reprise...

▀ La liberté « encadrée » du fermage et sa révision

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, la valeur locative peut être révisée lors du renouvellement du bail. Rien n'empêche les parties de revoir, à l'amiable, le montant du loyer en cours de contrat, toujours dans le cadre des fourchettes prévues par l'arrêté préfectoral en vigueur.

▀ Un ordre de priorité dans le choix du candidat

Lorsqu'une personne de droit public envisage de consentir un bail à ferme qui est soumis au statut du fermage, elle ne peut pas librement choisir son preneur. Elle doit respecter des règles de priorité sous peine de nullité du contrat. Priorité devra être donnée à un jeune agriculteur bénéficiant de la dotation jeune agriculteur, viendront ensuite les autres exploitants de la commune puis les candidatures extérieures à la commune.

▀ 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.

▀ 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 9 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.

À échéance de la durée initiale du bail, le 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 9 ans. **Cela ne veut pas dire que le propriétaire ne peut pas s'opposer au renouvellement !**

Ainsi, au nom de l'intérêt général, la personne publique peut s'opposer au renouvellement du contrat.

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.

▀ La reprise du bien loué obéit à certaines règles, la résiliation du bail également

Un droit à une résiliation anticipée : en sa qualité de personne publique, le bailleur peut résilier le bail à tout moment, dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique, à charge pour celui-ci de verser une indemnité pour le préjudice subi par le preneur.

La résiliation est également possible dans l'hypothèse d'un changement de vocation du sol (pour raison d'urbanisme). Par ailleurs, 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.



▮ **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, entrainera la résiliation judiciaire du bail.

▮ **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.

À 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.

▮ **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.

▮ **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.



CARACTÉRISTIQUES DES PRINCIPAUX CONTRATS DE LOCATION

	Bail à ferme	Bail long terme	Convention pluriannuelle exp ou pâturage	Prêt à usage	Convention occupation précaire	Bail petite parcelle	Convention Bail Safer	Concession temporaire (collectivité)
Durée	9 ans	Au moins 18 ans	5 ans	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	De 1 à 6 ans	Minimum 1 an
Reconduction fin de bail	Tacite par période de 9 ans	Tacite par période de 9 ans (sauf bail 25 ans)	Possible si prévu, 1 an minimum	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	Liberté contractuelle	Possible une fois	Préavis un an
Obligation du locataire	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement fermage	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement fermage	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement loyer	Entretien agriculteur raisonnable ;	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement redevance occupation	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement loyer	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement redevance occupation	Entretien agriculteur raisonnable ; Paiement redevance occupation
Paiement d'un loyer	Oui, distinction bâtiments / terres	Oui, distinction bâtiments / terres	Oui	Non, aucune contrepartie	Possible mais inférieur fermage	Possible	Oui	Possible
Droit de préemption	Oui	Oui	Non	Non mais peut être prévu	Non	Non mais peut être prévu	Non	Non
Cession du bail	Non, sauf conjoint ou descendants	Non, sauf conjoint ou descendants. Cession possible si bail cessible. Sous location possible si prévue.	Oui, sauf si la convention l'interdit	Non	Non	Non	Non	Non
Formalisme	Bail verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Bail authentique. Enregistrement et publication au Service de la publicité foncière	Bail sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Contrat verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Convention sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Bail verbal, sous seing privé ou authentique. Enregistrement non obligatoire	Convention écrite	Convention écrite
Autre usage du sol ?	Non	Non	Oui, les parcelles peuvent aussi servir à un autre usage	Non, obligation de respecter l'usage déterminé	Non	Non	Non	Non
Dispositions particulières	Bail environnemental, à métayage, à complant ...	Un bail emphytéotique peut avoir d'autres spécificités	Peut prévoir un partage des investissements		Succes-sion/Indivision, décision judiciaire Bail expiré/résilié Bien non agricole. Changement destination	Parcelle non indispensable à l'exploitation	De 1 à 6 ans	Uniquement possible sur les réserves foncières
Références	L411-1 et suivants CRPM	L416-1 et suivants CRPM	L481-1 et suivants CRPM	Art 1875 et suivants C.Civ	L411-2 CRPM	L411-3 CRPM	L142-6 CRPM	L221-2 C .Urb