

Vademecum de l'entreprise agricole 2020 – 13^e édition - Extrait

© Arnaud Franel Éditions 2020

7.4 Le régime des baux ruraux

Cette partie concerne les contrats de mises à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole.

- En principe soumis au statut du fermage, à l'exclusion notamment :
 - des conventions conclues en application de dispositions particulières ;
 - des conventions conclues par un associé à la société au sein de laquelle il exploite ;
 - de certaines conventions de ventes d'herbe ;
 - de certaines conventions de prises en pension d'animaux ;
 - de certaines conventions d'occupation précaire.
- **Trois catégories de baux ruraux peuvent être distinguées :**
 - les baux à durée normale ;
 - les baux à long terme ;
 - les baux dérogeant partiellement ou totalement au statut du fermage.

7.4.1 Les baux à durée normale

	BAIL A FERME	BAIL A METAYAGE
Textes applicables	- Articles L411-1 et suivants du Code rural et de la Pêche Maritime (Régime général)	- Articles L417-1 et suivants du Code rural et de la Pêche Maritime (régime dérogatoire) et régime général pour autres points
Durée légale	- Au minimum 9 ans	- Au minimum 9 ans
Résiliation par le preneur	- A la fin de chaque période de 9 ans sauf événement exceptionnel	- Tous les 3 ans sauf événement exceptionnel
Résiliation par le bailleur ⁽¹⁾	- A la fin de chaque période de 9 ans sauf événement exceptionnel	- A la fin de chaque période de 9 ans sauf événement exceptionnel
Montant de la location	- Montant fixé selon barème départemental	- 1/3 des produits
Mise à disposition à une société	- Information du bailleur	- Agrément préalable du bailleur
Conversion en bail à ferme	-	- Possible au bout de 3 ans

(1) Les délais légaux à respecter pour la résiliation dépendent du motif de résiliation.

- Le statut du fermage se caractérise par les éléments suivants :

- le contrat est incessible hors du cadre familial sauf baux cessibles (confer § 2 du présent exposé). La sanction est la résiliation immédiate du bail ;
- le montant du fermage est encadré par un arrêté national qui fixe un indice annuel. Cependant, les minima et maxima, restent fixés par département ou région naturelle. Le préfet, sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, détermine ces maxima et minima, qui font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les 6 ans.

7.4.2 Les baux ruraux à long terme à ferme ou à métayage

– Les baux exposés dans ce paragraphe ont comme point commun de permettre à celui qui reçoit les biens loués dans le cadre d'une transmission à titre gratuit (donation, succession...) de bénéficier d'avantages fiscaux (cf. chapitre "Patrimoine et transmission"). Ils sont passés en la forme authentique.

	BAIL A LONG TERME CLASSIQUE	BAIL À LONG TERME À LONG PRÉAVIS	BAIL DE CARRIERE	BAIL CESSIBLE HORS DU CADRE FAMILIAL
Textes applicables	– L416-1 et suivants du Code rural et de la Pêche Maritime et régime général pour autres points	– L416-3 – L416-1 et suivants et régime général pour autres points	– L416-5 – L416-1 et suivants et régime général pour autres points	– L418-1 et suivants du Code rural et de la Pêche Maritime et régime général pour autres points
Biens concernés	– Biens immobiliers à usage agricole	– Biens immobiliers à usage agricole	– Exploitation agricole constituant une unité économique	– Biens immobiliers à usage agricole
Durée légale	– Minimum 18 ans	– Minimum 25 ans	– Minimum 25 ans et jusqu'à la date de départ en retraite du preneur	– Minimum 18 ans
Durée du bail renouvelée	– 9 ans	– Sans limitation de durée (renouvellement année par année culturale)	– Pas de renouvellement	– 5 ans
Résiliation du bail par le bailleur : délai du préavis	– 18 mois avant arrivée du terme	– 4 ans avant arrivée du terme	– Pas de préavis	– 18 mois avant arrivée du terme

– **Depuis la Loi d'Orientation Agricole du 05/01/2006**, le bailleur et le preneur peuvent sous réserve de répondre à différentes conditions conclure un bail avec clauses environnementales, qu'il s'agisse d'un bail de 9 ans ou d'un bail à long terme. Le bailleur peut ainsi imposer au preneur l'insertion lors de la conclusion ou le renouvellement d'un bail rural de clauses prescrivant des pratiques culturales respectueuses de l'environnement, qui si elles ne sont pas respectées pourront entraîner à la demande du bailleur la résiliation du bail. Par ailleurs, les minimas de fermage ne sont pas applicables à ces baux, le fermage fixé pourra ainsi être inférieur afin de tenir compte du fait pour le preneur d'assumer la charge que peut représenter le respect des clauses environnementales.

– **Depuis la Loi d'Avenir d'octobre 2014**, il est possible d'inclure pour tous bailleurs de telles clauses quel que soit le territoire sur lequel l'exploitation affermée est située.

7.4.3 Les baux dérogeant partiellement ou totalement du fermage

7.4.3.1 Bail emphytéotique

- L 451-1 s. du Code rural et de la Pêche Maritime.
- **Ce bail ne porte que sur des immeubles**, il confère un droit réel immobilier important au preneur.
- **Loyer** : libre, souvent très faible, en contrepartie des améliorations ou constructions réalisées par le preneur.
- **Droits du preneur** : très étendus.
- **Peut changer le mode d'exploitation, faire les travaux sans accord du bailleur** (mais les constructions et améliorations réalisées restent au propriétaire à la fin du bail).
- **Sous-location et cession autorisée.**
- **Durée** : entre 18 et 99 ans, sans tacite reconduction ni droit au renouvellement.

7.4.3.2 Bail à complant

- Art. L 411-1 s. du Code rural et de la Pêche Maritime.
- **Contrat par lequel un propriétaire cède à un preneur la jouissance d'un bail rural**, à charge pour ce dernier de planter des vignes. La redevance versée est déterminée selon arrêté préfectoral et versée en nature.

7.4.3.3 Convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage

- Art. L 481-1 du Code rural et de la Pêche Maritime.
- **Elle peut être conclue dans des zones de montagne** ou zones à prédominance pastorale.
- **Elle laisse la liberté au propriétaire d'utiliser les terres louées à des fins non agricoles** pendant certaines périodes de l'année.
- **La durée et le loyer** sont fixés par arrêté préfectoral, après avis de la Chambre d'Agriculture.

7.4.3.4 Bail à cheptel

- Art. L 421-1 du Code rural et de la Pêche Maritime.
- **C'est la location d'un fonds de bétail**, c'est-à-dire un ensemble d'animaux susceptibles de profit pour l'agriculture.
- **La durée du bail est libre**, sauf s'il est l'accessoire d'un bail à ferme.

7.4.3.5 Convention d'occupation précaire

- Art. L 411-2 du Code rural et de la Pêche Maritime.
- **Convention conclue avec l'intention de ne conférer sur les biens mis à disposition qu'une jouissance provisoire** (le propriétaire se réserve ainsi le droit de libre révocation).
- **La durée n'est pas forcément brève.** La convention peut se prolonger pendant plusieurs années, sa durée étant liée, par exemple, à la survenance d'un événement.
- **Elle est consentie, habituellement, pour un prix modique.**
- **A défaut d'écrit**, la convention pourrait être analysée en un bail verbal régi par le contrat type.

7.4.3.6 Application partielle du statut pour les petites parcelles

- **Terres ayant une superficie inférieure au minimum fixé par arrêté du préfet** pour le département et par nature de cultures.
- **Baux non soumis à l'obligation d'un écrit**, à la durée maximale de 9 ans, aux obligations sur le renouvellement, la forme et les délais de congé, du prix de fermage, du droit de préemption...
- **Mais application des dispositions sur l'indemnité de plus-value, la cession et la sous-location.**

7.4.3.7 Application partielle du statut pour les baux d'un an

- Art. L 411-40 du Code rural et de la Pêche Maritime.
 - **Ces baux sont utilisés par des exploitants agricoles déjà installés sur une autre exploitation**, et qui ont pour but d'installer à l'échéance un ou plusieurs de leurs descendants majeurs, nommément désignés.
 - **Si au bout de 6 ans**, le bailleur n'a pas installé un de ses descendants, la location est transformée en bail ordinaire de plein droit.
 - **Ce contrat doit être écrit**, sinon les parties pourraient être soumises pour 9 ans aux clauses du bail type arrêté pour le département.
 - **De plus, le preneur ne peut pas bénéficier du régime des indemnités du preneur sortant** et il ne peut procéder à des échanges ou locations de parcelles.
 - **Les autres dispositions** du statut du fermage s'appliquent.
- L'exercice d'activités agricoles implique une réflexion sur le statut à adopter : entrepreneur individuel ou forme sociétaire ? Et quel type de société : d'exploitation, patrimoniale ?**
- Le législateur a pris en compte le statut spécifique de l'exploitant agricole afin de lui offrir un panel varié de structures juridiques.
 - Il faut ainsi s'interroger sur les attentes et comparer les différents avantages financiers, fiscaux, sociaux, personnels... afin de choisir la meilleure structure possible.
 - Les objectifs et les moyens nécessitent une analyse approfondie.