

Le statut du fermage.

Le statut du fermage est l'ensemble de règles qui régit les relations entre un propriétaire (le bailleur) et un locataire (le fermier) d'un bien agricole. Ces règles sont codifiées dans le code rural.

« Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole (...) » est constitutive d'un bail rural.

Un bail rural peut être écrit ou verbal et est soumis au statut du fermage dès lors que la superficie des biens loués est supérieure à 1ha en polyculture ou à 0,5ha en polyculture dans les zones défavorisées ou de montagne (attention, ce seuil varie d'un département à un autre).

La durée, le prix et le renouvellement sont encadrés.

✚ La durée d'un bail à ferme est de 9 ans renouvelable par tacite reconduction pour une durée de 9 ans. Sauf accord contraire des parties, il se renouvelle dans les mêmes conditions que le bail initial.

Les parties ne sont pas libres de résilier ou refuser le renouvellement du contrat :

❖ à la demande du bailleur :

- en cas de faute du locataire. Le propriétaire doit alors saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux
- reprise pour exploiter le terrain personnellement, ou faire exploiter son conjoint ou un descendant.
- Changement de destination des terrains.
- Atteinte d'âge de la retraite du fermier

❖ A la demande du locataire :

- atteinte d'âge de la retraite
- incapacité grave et permanente de poursuivre l'exploitation.
- Fin de bail.

Dans tous les cas, un préavis et une forme de congé sont à respecter. Il est important de se renseigner auprès des personnes compétentes.

→ Une résiliation amiable est toujours possible.

✚ Le prix du bail

Les loyers sont encadrés par arrêté préfectoral. Les parties doivent donc respecter les minima et maxima. Ils sont révisés chaque année en appliquant l'indice national des fermages.

Des dispositions particulières s'appliquent en arboriculture et viticulture.

Le loyer se paie à terme échu en une ou deux fois.

✚ La transmission du bail

La sous location et la cession de bail à un tiers sont interdites.

En revanche le locataire a la possibilité de procéder à des échanges en jouissance.

Il peut également mettre son terrain loué à disposition d'une société dont il est membre.

Dans ces deux cas de figure, le fermier reste seul titulaire du bail et donc responsable vis-à-vis du propriétaire. Il doit en informer le bailleur.

Le locataire qui cesse son activité peut, sous certaines conditions, transmettre son bail à son conjoint ou à un descendant avec l'accord du propriétaire ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

En cas du décès du propriétaire, le bail se transmet aux héritiers du terrain.

✚ Le droit de préemption

Le droit de préemption permet au fermier d'acheter en priorité le bien qu'il exploite.

Pour en bénéficier, il faut :

- être locataire de la parcelle mise en vente
- être exploitant agricole depuis plus de 3 ans (pas nécessaire de la parcelle, sauf pour être prioritaire face à la SAFER)
- s'engager à exploiter le bien préempter pendant au moins 9 ans (sauf incapacité grave et permanente).

C'est au notaire de notifier le projet de vente. Le preneur a 2 mois pour donner réponse, le silence valant refus.

Attention, la vente d'un bien grevé d'un bail à ferme à un tiers n'entraîne pas la résiliation du bail.

⇒ A retenir :

La location d'un bien n'est pas anodine et obéit à un ensemble de règles. Il est important de vous renseigner auprès de personnes compétentes afin de faire les choix qui vous correspondent.

Ne pas faire d'écrit ne vous protégera pas et pourrait porter préjudice à vous ou à vos héritiers.