

BAUX RURAUX ET STATUT DU FERMAGE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU
SYNDICAT DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE
RURALE DE L'ALLIER
14 JUIN 2024



Clara LANTHIEZ
Clothilde de THÉ
Vincent JOURDIER

Experts Fonciers et Agricoles
Membres de la Confédération des Experts Fonciers

Les Experts Fonciers

Techniciens au service de la propriété rurale

*Gestion de propriétés & fermages
Dommages & préjudices agricoles
Expertises immobilières
Evaluations du foncier
Evaluations agricoles
Statut du fermage
Chemins et servitudes
Urbanisme*

Plan



1. Les baux dans le cadre du statut du fermage
2. Les règles d'ordre public
3. La fin du bail
4. Les baux hors du champ d'application du statut du fermage

Code rural et de la pêche maritime (CRPM)

 Art L411-1 au L418-5 du CRPM

Règles d'ordre public



Les différents baux ruraux

Entrant dans le champ d'application du statut du fermage

- Bail de 9 ans
 - Bail de 18 ans
 - Bail de 25 ans
 - Bail de carrière
 - *Bail cessible*
- } Baux à long terme
= Acte authentique

En dehors du champ d'application du statut du fermage

- Bail de petite parcelle
- La vente d'herbe
- Le commodat
- Convention SAFER
- Location annuelle



Les spécificités des différents baux ruraux entrant dans le champ d'application du statut du fermage

Le bail de 9 ans



❖ Écrit

⚠ Attention à la requalification

❖ Renouvelable

❖ Congé motivé donné par l'une des parties

❖ Bail sécurisant pour le fermier / contraignant pour le bailleur

Règles et fiscalité pour tous les baux ruraux *sauf exceptions :*



- **Décote pour occupation**

Donation / attribution à un enfant exploitant les terres => valeur libre

- Baux cessibles dans le cadre familial
- Mise à disposition à une société d'exploitation
- Part de l'impôt foncier à la charge du preneur

Le bail de 18 ans

Bail à long terme



- ❖ Écrit : acte authentique
- ❖ Renouvelable par tacite reconduction en périodes de 9 ans

Avantages spécifiques :

- Majoration possible jusqu'à 12% du montant du fermage (Allier)
- Bail sécurisant pour le fermier / contraignant pour le bailleur
(= 9 ans)

Le bail de 25 ans

Bail à long terme



Sans clause de tacite reconduction
Fin au terme prévu

⚠ *Vigilance maintien dans les lieux*

Avec clause de tacite reconduction:
Congé 4 ans à l'avance par Huissier
Renouvelable par période de 1 an

❖ Écrit : acte authentique

❖ **Non renouvelable**, sauf insertion d'une clause de « long préavis »

Avantages spécifiques :

- Assurance pour le bailleur et le preneur sur une durée déterminée
- Majoration possible jusqu'à 20% du montant du fermage (Allier)

Inconvénient majeur :

- Attention fermier jeune : précarité

Le bail de carrière

Bail à long terme



- ❖ Écrit : acte authentique
- ❖ Durée : minimum 25 ans
- ❖ Condition de surface
- ❖ Fin du bail : à la fin de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge légal de la retraite

Avantages spécifiques :

- Sécurité pour la carrière du preneur
- Date de fin de bail
- Majoration possible jusqu'à 1 % par année de bail

Le bail cessible hors cadre familial



- ❖ Peu pratiqué dans notre région
- ❖ Acte authentique
- ❖ 18 ans ou plus, renouvelable par périodes de 9 ans
- ❖ Majoration possible allant jusqu'à 50% (Allier)

Avantages fiscaux des baux à long terme (notariés)



- Exonération de taxe de publicité foncière
- Exonération de droits de mutation à titre gratuit (donations, successions) à raison de 75% de la valeur du bien transmis, et ce jusqu'à 300 000€. Au-delà : 50%
- Exonération partielle ou totale d'IFI suivant les conditions du bail



Règles générales d'ordre public

Non dérogeables



Règles d'ordre public



- **Etat des lieux d'entrée contradictoire** – Délai : 1 mois avant ou après l'entrée. Obligatoire sans sanction
- Etablissement de la **valeur locative** selon les modalités prévues dans l'arrêté préfectoral
- Règles de **formalisme du bail** : écrit / notarié / conditions et fin du bail



Règles d'ordre public



- Fin du bail : **comptes de sortie** dans un délai d'1 an
 - Comparaison **état des lieux de sortie / état des lieux d'entrée**
 - **Calcul des indemnités**
 - dues au preneur sortant pour constructions / améliorations sur sol d'autrui
 - dues au bailleur en cas de dégradations par le preneur

Cessions entre fermier sortant et entrant interdites

La fin du bail

Congés : causes et délais

Causes de congés donnés par le preneur



En cours de bail

- Retraite,
- Achat d'une ferme en propriété
- Refus d'autorisation d'exploiter
- Incapacité au travail de plus de 2 ans
- Décès d'un ou de plusieurs membres de sa famille

Formalisme : LRAR ou huissier

Délais : 12 mois à l'avance

A la fin du bail

Formalisme : LRAR ou huissier

Délais : 18 mois à l'avance

Bailleur : causes de résiliations / congés



- Résiliation possible pour modification des lieux loués / Indemnité d'éviction
 - Changement de destination du bien (urbanisme)
 - Destruction partielle ou totale des biens loués par cas fortuit
 - Reprise d'une partie des terres louées pour construire une habitation

- TPBR : Résiliation du bail pour faute du preneur / opposition au renouvellement :
 - Non-paiement des fermages (2 échéances)
 - Agissements du locataire compromettant la bonne exploitation du fonds loué
 - Sous-location ou cession irrégulière du bail
 - Non-respect des clauses environnementales comprises dans le bail
 - Manquements à l'obligation d'information du bailleur dans certains cas

Bailleur : causes de résiliations / congés



- Congé pour reprise : exploiter personnellement, effectivement et en permanence les biens pendant au moins 9 ans.

→ Clause de reprise triennale ou sexennale
- Décès du preneur sans ayant droit
- Départ à la retraite du preneur

Résiliation amiable



Accord entre les parties :

Protocole écrit / liberté / pas de délais

Indemnité de résiliation amiable possible

Si bail à long terme → résiliation par acte authentique pour publication aux services de la publicité foncière (SPF)

Les baux hors champ d'application du statut du fermage

- **Baux de petites parcelles** : maximum 1ha de terres et prés dans l'Allier.
- **Vente d'herbe** : Opération isolée. **Attention requalification !**
- **Commodat ou prêt à usage** : Aucune contrepartie
- **Conventions SAFER**
- **Location annuelle renouvelable (prévues par le code rural)** : Bail temporaire en attente de l'installation d'un descendant.

Merci de votre attention



Le droit de chasse / de chasser



Le droit de chasse appartient au bailleur,
le droit de chasser est un privilège accordé au preneur.

Droit de chasser : droit personnel

Les arbres et les haies



- Ce que peut faire le fermier :
 - Haies et bois de chauffage
 - Acacias pour les besoins de la propriété louée
 - Emondage

- Ce que le fermier ne peut pas faire sans l'autorisation du bailleur :
 - Bois d'œuvre mort ou vif
 - Arrachage de haies



Motif de résiliation du bail

