

## Contrat de bail rural (ou bail à ferme)

Le **bail rural** est un contrat de location de terres ou de bâtiments agricoles par un propriétaire (appelé bailleur) à un exploitant (appelé preneur), en contrepartie d'un loyer. Cette mise à disposition permet l'exploitation et l'exercice d'une activité agricole. Le bail rural prend la forme d'un **bail à ferme** ou beaucoup plus rarement d'un **bail à métayage** (les produits de la récolte sont partagés avec le propriétaire).

### Statut du bail rural (ou bail à ferme) : de quoi s'agit-il ?

#### Baux soumis au statut du fermage

Lorsqu'un bail est un bail rural, un ensemble de règles s'applique automatiquement. Par exemple, le locataire a droit au renouvellement du bail rural.

Le propriétaire et le locataire ne peuvent pas y renoncer. On parle alors de statut du fermage.

Tous les éléments suivants doivent être réunis pour que le statut du fermage s'applique :

**Mise à disposition d'un immeuble à usage agricole**, c'est-à-dire des terres, des bâtiments d'exploitation et/ou une habitation

Exploitation de cet immeuble **pour y exercer une activité agricole**. Il s'agit des activités suivantes :

Maîtrise et exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal

Activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation d'un cycle biologique (par exemple, la transformation, la commercialisation, l'agrotourisme)

Élevage

Activités agricoles déterminées par la loi (comme la culture marine, certaines activités équestres, marais salants, déneigement des routes)

#### Fixation d'un loyer

#### Baux soumis au statut du fermage sous conditions

Dans certains contrats, les règles du bail rural (ou statut du fermage) ne s'appliquent pas dans toutes les situations. Il faut que certaines conditions soient réunies :

**Vente d'herbe** : le propriétaire vend l'herbe de son pré à un exploitant qui y réalise la fenaison ou qui y fait paître ses animaux. Lorsque cette vente d'herbe est consentie par le propriétaire chaque année au même agriculteur, elle est considérée comme un bail rural. Mais si elle limitée dans le temps et concerne plusieurs acquéreurs, il ne s'agit pas d'un bail rural.

**Prise en pension d'animaux** : le propriétaire prend en garde, entretient, nourrit et soigne les animaux d'un tiers contre un paiement. Lorsque cette prise en pension est réalisée de façon habituelle, elle constitue un bail rural et le statut s'applique.

#### Baux exclus du statut du fermage

Les règles du bail rural (ou statut du fermage) ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

Location portant sur des **forêts ou des biens du domaine forestier**

Location conclue pour assurer l'**entretien d'un terrain à proximité d'un immeuble d'habitation** (dépendance)

**Convention d'occupation précaire** : contrat de location qui permet d'occuper les lieux en échange d'une somme d'argent (appelée redevance) d'un montant inférieur au prix du marché.

**Bail de petite parcelle** : contrat de location de terres agricoles de petite surface (par exemple, superficie de moins de 1 ha dans certaines régions) qui ne doit pas constituer un corps de ferme ni une partie essentielle de l'exploitation du locataire.

### Comment conclure un bail rural (ou bail à ferme) ?

Plusieurs règles doivent être respectées lors de la conclusion d'un bail rural.

#### Qui peut conclure un contrat de bail ?

Le bail rural s'applique exclusivement à un bien immobilier à usage agricole, c'est-à-dire une terre ou un bâtiment d'exploitation.

Il peut être conclu par 2 personnes physiques ou morales (par exemple, une société) :

Propriétaire agricole (bailleur)

Locataire, fermier ou métayer (preneur)

Le bailleur peut avoir un des statuts suivants :

Propriétaire jouissant de la pleine propriété

Usufruitier. Dans ce cas-là, il doit obtenir le consentement du nu-propriétaire ou à défaut d'accord du nu-propriétaire, l'usufruitier peut demander une autorisation du juge civil

Indivisaire. Il doit alors obtenir le consentement de tous les indivisiaires ou un mandat spécial

Époux bailleur si l'exploitation lui appartient personnellement. Le consentement de son époux(se), partenaire de Pacs ou concubin est nécessaire s'il s'agit d'un bien commun.

Si le locataire n'est pas ressortissant de l'Union européenne, il doit adresser une fiche de renseignements (cerfa n°14519) à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) pour obtenir sa carte d'exploitant agricole.

#### Un contrat écrit est-il obligatoire ?

Le bail rural peut être **écrit** mais ce n'est pas obligatoire.

Le bail rural **verbal** est valable s'il répond aux caractéristiques du bail rural (c'est-à-dire la mise à disposition, contre paiement d'un loyer ou fermage, d'un immeuble à usage agricole).

Lorsque la durée du bail est **supérieure à 12 ans**, le bail doit être **écrit et rédigé par un notaire**.

### Faut-il établir un état des lieux ?

L'état des lieux n'est **pas obligatoire** mais il est vivement conseillé.

Il est établi par le bailleur et le locataire (preneur) dans le mois qui précède l'entrée en jouissance dans les lieux ou dans le mois suivant celle-ci. Les frais sont partagés.

L'état des lieux permet de déterminer quels travaux sont à la charge du propriétaire. Il sert aussi à prouver, au départ du locataire, que ce dernier a par exemple amélioré les terres ou les bâtiments.

**En l'absence d'état des lieux**, le locataire est supposé avoir reçu les**bâtiments en bon état**, et il doit donc les restituer en bon état.

### À savoir

Les chambres d'agriculture proposent parfois des guides détaillés d'établissement d'état des lieux distinguant chaque parcelle, chaque bâtiment et chaque pièce de ceux-ci.

### Quelle est la durée du bail rural ?

Il existe plusieurs types de contrats d'exploitation de biens immobiliers à utilisation agricole.

#### Bail ordinaire

Le bail rural est en principe conclu pour une**durée minimale de 9 ans**. Cependant, les parties peuvent, d'un commun accord, mettre fin au bail avant le délai de 9 ans.

Cette durée minimale **peut** exceptionnellement **être réduite** pour les cas suivants :

Bail conclu par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) : dans ce cas, la durée maximale est de **6 ans**.

Bail concernant une **petite parcelle** : la parcelle ne doit pas dépasser une taille maximale fixée par un arrêté préfectoral ni constituer une partie essentielle de l'exploitation ou du corps de ferme.

Bail d'**1 an** consenti **temporairement** en attendant d'installer un descendant.

#### Bail à long terme

Le bail à long terme est établi **par acte notarié**. Il garantit une certaine stabilité au locataire. En contrepartie, le loyer est plus élevé que dans un bail ordinaire.

Il peut prendre différentes formes :

**Bail de 18 ans** : il donne au locataire un droit au renouvellement par période de 9 ans.

**Bail de 25 ans** : il s'arrête au bout de 25 ans ou peut continuer si les parties insèrent une clause de renouvellement automatique dans le contrat ( tacite reconduction ).

**Bail de carrière** : il est conclu pour une durée minimale de 25 ans. Il prend fin à l'expiration de l'année culturelle au cours de laquelle le locataire atteint l'âge de la retraite (fixée à 62 ans minimum par la MSA).

**Bail cessible hors cadre familial** : la durée minimale est de 18 ans. Il peut être cédé par le locataire à toutes les personnes autres que ses proches sans l'agrément du propriétaire.

### Comment est fixé le loyer (appelé fermage) ?

Le loyer est appelé fermage dans le bail rural (ou bail à ferme).

Il faut distinguer 2 types de loyers :

Loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Loyer des bâtiments d'habitation

Le prix de chaque fermage est établi en fonction d'un barème établi par le préfet du département.

Ce barème fixe des maxima et des minima en fonction de plusieurs caractéristiques des biens loués : qualité des sols, situation, importance et caractéristique des bâtiments d'exploitation, etc.

Le loyer est payé selon les**échéances fixées librement** dans le contrat de bail : soit 1 échéance annuelle, soit 2 échéances semestrielles.

Il peut être exprimé de l'une des façons suivantes :

En général, le loyer doit être exprimé en euros. Il est revalorisé en fonction de l'**indice national des fermages** fixé chaque année par le ministère chargé de l'agriculture **avant le 1<sup>er</sup> octobre**.

Lorsque le bail concerne des terres nues portant sur des cultures pérennes (comme les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles), le loyer peut être évalué **en une quantité de denrées** comprise entre des maxima et des minima arrêtés par le préfet du département.

En cas de contestation par l'une des parties du montant du fermage, le propriétaire ou l'exploitant des terres peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux par assignation ou par requête. Le tribunal pourra fixer le fermage.

### À savoir

En 2022, l'indice national des fermages est fixé à **110,26**. Il est en hausse de 3,55 % par rapport à 2021 (indice fixé à 106,48).

Par exemple, un bail portant sur 25 hectares de terres nues a un loyer annuel 2021 égal à 3450 €.

Pour 2022, le loyer réactualisé est égal à :  $3\ 450\ € + (3\ 450 \times 3,55\ %) = 3\ 572\ €$

Le loyer est fixé en monnaie entre des minima et des maxima fixés par le préfet.

Il est actualisé selon la variation de l'**indice de référence des loyers (IRL)** publié par Insee .

### Quelles sont les obligations du bailleur et du locataire du bail à ferme ?

Lors de la conclusion d'un bail rural, certaines obligations pèsent sur le propriétaire et sur le locataire.

Lors de la conclusion d'un bail rural, le propriétaire doit respecter les obligations suivantes :

**Obligation de délivrance**, c'est-à-dire la **mise à disposition de terres et de bâtiments** qui sont libres (et donc non occupés par un autre locataire). Cette obligation s'accompagne de l'obligation de délivrer la chose en bon état de de réparations de toute espèce.

**Garantie de jouissance paisible** : le propriétaire ne doit apporter aucun trouble à l'exploitation. Par exemple, le propriétaire qui enlève une clôture ne permet pas au locataire d'utiliser normalement un pré. Il ne respecte pas l'obligation de jouissance paisible.

**Entretien du bien loué et prise en charge des grosses réparations** : les grosses réparations sont notamment celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des murs de soutènement et de clôture. Les **réparations locatives** (comme les réparations de carreaux de chambres, ou de planches de cloison) sont à la charge du locataire.

**Garantie contre les vices cachés** : l'obligation du bailleur s'applique au cas où l'altération de la chose est due à un vice caché. Le vice doit empêcher l'usage des lieux.

**Assurer la permanence et la qualité des plantations** (notamment pour les vignes et les vergers). Cependant, le propriétaire n'est pas tenu d'assurer la permanence ou la qualité des plantations de pommiers à cidre ou de poiriers à poiré. La commission consultative paritaire départementale des baux ruraux détermine dans chaque département l'étendue et les modalités pratiques de **la permanence et de la qualité des plantations**.

**Paiement de la prime d'assurance** contre l'incendie des bâtiments et l'impôt foncier

Laisser chasser le locataire sur le fonds loué

Le locataire doit respecter les obligations suivantes :

**Payer un loyer** (appelé fermage) ou partager la récolte (métayage)

**User de la chose louée** . Cela signifie que le locataire doit exploiter le fonds loué pour les activités prévues dans le bail rural et l'entretenir. Tout manquement important à cette obligation peut entraîner la reprise du fonds loué par le bailleur.

Avertir le bailleur de toute utilisation frauduleuse du bien loué par un tiers (par exemple, empiétement et détournement de cours d'eau)

**Respecter les pratiques culturelles** (préservation de la ressource en eau ou des paysages par exemple) dans le cas d'un bail rural environnemental

Obtenir une autorisation écrite du propriétaire pour effectuer **tout changement non prévu par le contrat de bail** et visant à améliorer l'exploitation (par exemple, en procédant à la mise en herbe de parcelles de terre)

#### À noter

Lorsque le locataire souhaite faire des travaux, il doit envoyer au bailleur une lettre recommandée avec accusé de réception contenant un descriptif. S'il souhaite s'y opposer, le bailleur a un délai de 15 jours pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

#### La sous-location du bail rural est-elle possible ?

La sous-location est un contrat par lequel le locataire donne en location tout ou partie de l'immeuble à une autre personne. Il reste locataire du propriétaire/bailleur, tout en devenant le bailleur de son sous-locataire.

Elle est en principe interdite. Elle peut cependant être autorisée dans les cas suivants :

**Dans le cadre d'un échange ou de location de parcelles** : pour obtenir de meilleures conditions d'exploitation (commodité géographique d'exploitation des parcelles notamment) le locataire sous-loue ou échange des parcelles plus éloignées du noyau central de l'exploitation. Le preneur envoie une lettre recommandée avec AR au bailleur pour l'informer. Si le bailleur décide de s'opposer à cette opération, il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de 2 mois.

Pour un usage de **vacances ou de loisirs** : des bâtiments à usage d'habitation (d'une durée maximale de 3 mois consécutifs) avec l'autorisation du bailleur ou en cas de refus du bailleur, avec l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux

Sur des **bâtiments à usage d'habitation** à condition que le preneur ait une autorisation du bailleur.

Pour **héberger des proches** du preneur dans les bâtiments d'habitation loués. Les proches sont les descendants, descendants, frères et sœurs, et les époux ou les partenaires d'unPacs .

#### Bail rural

#### Et aussi...

- Renouvellement du bail rural
- Cession du bail rural
- Résiliation du bail rural
- Litige agricole : procès devant le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR)

#### Pour en savoir plus

- Modèle d'état des lieux pour un bail rural  
Source : Chambres d'agriculture

#### Où s' informer ?

- Chambre d'agriculture

#### Services en ligne

- Modèle de contrat de bail à ferme (bail rural)  
Modèle de document
- Fiche de renseignements pour l'installation d'un étranger comme exploitant agricole  
Formulaire

**Textes de référence**

- Code rural et de la pêche maritime : articles L416-1 à L416-9  
Régime du bail rural
- Code rural et de la pêche maritime : articles L491-1 à L493-1  
Tribunal paritaire des baux ruraux
- Code rural et de la pêche maritime : articles D410-1 à R411-27  
Contrat, durée et prix du bail rural, droit de renouvellement et reprise
- Code de procédure civile : articles 880 à 892  
Procédure devant le tribunal paritaire des baux ruraux
- Arrêté du 13 juillet 2022 constatant pour 2022 l'indice national des fermages



Ville de  
**Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*