



**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRE

Le Bail Rural

**Un outil pour mettre en valeur mon
patrimoine foncier**

**Guide à destination
des propriétaires fonciers**

TERRES d'**a**VENIR

Décembre 2014

Le contexte réglementaire national et ses applications locales tendent vers une consommation très restreinte du foncier.

Les documents d'urbanisme communaux (PLU) désignent très clairement la vocation de chaque secteur et parcelle.

Cette tendance permet aux propriétaires fonciers de connaître clairement la destination possible des terrains et de mettre en place le bon outil de valorisation.

Que votre bien soit classé en zone « Agricole », « Naturelle » ou « à Urbaniser » le bail est l'élément le plus pertinent pour valoriser vos terrains.

Ce guide, rédigé par la Chambre d'Agriculture de la Loire, se veut un outil d'aide à la compréhension du bail rural, très simple, sous la forme de questions / réponses.

Je suis propriétaire de terrains agricoles, comment puis-je les mettre en location à un agriculteur ?

Le Code Rural définit comme bail 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.

Vous pouvez louer vos terrains à un agriculteur. La convention sera soumise au statut du fermage lorsque la surface du bien loué est supérieure à 1 hectare en zone de plaine et 0,5 hectare en zone défavorisée ou de montagne.

Comment fixer le montant de la location ?

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

Des dispositions particulières s'appliquent en arboriculture et en viticulture.

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

Le terrain que je loue (ou que je projette de louer) à un agriculteur est constructible, puis-je le vendre ?

Oui, vous pourrez toujours le vendre.

La réalisation d'un bail agricole n'empêche pas la vente du terrain pour l'urbanisation.

En cas de vente avec changement de destination du terrain (construction du terrain) en cours du bail, vous devez verser des indemnités d'éviction à votre fermier.

Ces indemnités obligatoires sont négociées à l'amiable entre les deux parties.

Des barèmes d'expropriation préfectoraux départementaux et régionaux peuvent vous guider dans la négociation.

Si le terrain est repris en fin de bail, **vous n'aurez pas à verser d'indemnités d'éviction.**

Mon terrain n'est pas constructible mais j'envisage quand même de le vendre. Est-ce possible ?

Oui, le bail agricole ne vous empêche pas de vendre votre terrain.

Si vous vendez votre bien agricole **sans changement de destination, votre fermier peut exercer son droit de préemption** dans les cas suivants :

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

C'est le notaire qui notifiera le projet de vente. Le fermier 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.

Mon fermier envisage des changements dans l'exploitation des terrains, doit-il me tenir informé ?

Votre fermier ne peut pas mettre en sous location ou céder le bail à un tiers, ces pratiques étant interdites.

En revanche le fermier peut :

- procéder à des **échanges en jouissance**.
- mettre son terrain loué à **disposition d'une société dont il est membre**.

Il doit vous tenir informé de ces changements.

Dans ces deux cas de figure, **le fermier reste seul titulaire du bail et donc responsable vis-à-vis du propriétaire.**

Votre locataire, s'il cesse son activité peut sous certaines conditions, transmettre son bail à son conjoint ou à un descendant avec votre accord ou celui du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Enfin, dans le cas de décès du propriétaire, le bail se poursuit en se transmettant aux héritiers du terrain.

Puis-je changer de fermier ?

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.

Vous pouvez demander la résiliation du bail dans les cas suivants :

- En cas de faute du locataire (mauvais entretien, absence de paiement). Vous devez alors saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.
- Reprise pour exploiter personnellement votre terrain, ou le faire exploiter par votre conjoint ou votre descendant.
- Changement de destination des terrains (le terrain devient constructible par exemple).
- Le fermier a atteint l'âge de la retraite.

Votre locataire peut rompre le bail dans les cas suivants :

- Atteinte de l'âge de la retraite
- Situation d'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 dialogue entre les deux parties est primordial.

A quoi faut-il penser avant de s'engager ?

La location d'un bien obéit à un ensemble de règles.

Le bail rural vous permet de mettre en valeur votre patrimoine foncier dans un cadre juridique précis. Il est important de vous renseigner auprès de personnes compétentes afin de faire les choix qui vous correspondent.

Attention le bail oral a la même valeur qu'un bail écrit.

Pour plus d'information :

**Chambre Agriculture de la Loire - Service Juridique
Permanence téléphonique les lundis après midi et jeudis matins
Téléphone : 04. 77.92.12.12**

Ou

prenez contact avec votre notaire

Cette plaquette bénéficie du soutien financier de :



Association RUSE



Avec la contribution financière
du compte d'affectation spéciale
«développement agricole et rural»