

BAIL RURAL

Le bail rural est un contrat par lequel un propriétaire met à disposition d'un locataire l'exploitation d'un domaine agricole moyennant un loyer fixé à l'avance et indépendant des résultats obtenus. Ce contrat est soumis aux dispositions du statut du fermage en fonction d'une superficie minimale différente par département.

➤ L'application d'un bail rural

Le **bail rural** peut-être établi **par écrit** par un acte notarié, ou par un acte écrit entre le propriétaire et le locataire (qui est un acte sous seing privé).

A noter que :

- *le bail doit être écrit et rédigé par un notaire si la durée du bail est supérieure à 12 ans.*
- *les actes sous seing privé ne sont valables que s'il y a autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct (article 1345 du code civil).*

Le **bail verbal** est un bail rural, si la preuve de paiement peut-être apportée, ou encore s'il existe toutes autres formes de rémunération ou de contrepartie en échange de la jouissance des parcelles.

La **vente d'herbe** est un bail rural si le même exploitant emporte au moins deux fois de suite la récolte complète (ensemble des fruits produits par le fonds) sur une même parcelle.

La **prise en pension d'animaux** est un bail rural lorsque le propriétaire prend en garde, nourrit et soigne les animaux d'un tiers contre un paiement de façon habituelle.

Les **baux d'élevage** concernent toute production hors sol, d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole, baux d'établissements horticoles, de cultures maraîchères et de culture de champignons, ainsi que les baux d'élevage apicole ([article L415-10 du code rural](#)).

➤ Le statut du fermage :

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à [l'article L. 311-1](#) est régie par les dispositions du statut du fermage ([article L411-1 du Code rural](#)).

Quelques exceptions qui ne sont pas soumises au statut du fermage existent :

- Les baux de petites parcelles, de moins de 1 ha. La surface à considérer est celle de la surface totale louée à un même propriétaire, et non celle de chaque parcelle.
- Les conventions d'occupation précaire ([article L411-2 du Code rural](#))
- Les baux de chasse et de pêche
- Les baux emphytéotiques
- Les baux de jardins familiaux

Les droits et obligations du bailleur et du preneur (ou fermier)

Le cadre du statut du fermage :

- Une durée minimale du bail de 9 ans.
- Le respect de la fourchette de fermage qui est déterminé par arrêté préfectoral.
- Les litiges et recours sont de la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux.

Certains droits du preneur :

- Le droit de préemption

- Le droit au renouvellement du bail
- La perception d'une indemnité en fin de bail pour amélioration du fonds (à déterminer grâce aux états des lieux d'entrée et de sortie du locataire).
- La perception d'une indemnité d'éviction en cas de résiliation du bail pour changement de destination en application de [l'article L411-32 du Code rural](#).
- Le droit à la révision du fermage la 3ème année du bail.
- Le droit de proroger le bail si le preneur se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite en matière d'assurance vieillesse. Le bail est reconduit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur d'atteindre cet âge ([article L411-58 du Code rural](#)).

Certains droits du bailleur :

- Le droit de reprise des parcelles pour lui ou des membres de sa famille (son conjoint ou son descendant majeur ou émancipé), en vue de les exploiter (uniquement en fin de bail, il y a donc non renouvellement du bail) dans certaines conditions stipulées à [l'article L411-58 du Code rural](#).
- Le droit de résilier le bail à tout moment, sur des parcelles devenues constructibles, dont la destination peut être changée ([article 411-32 du code rural](#)). Le congé doit être notifié au locataire 1 an au moins avant la reprise.
- Le droit, à tout moment de reprendre une partie de la surface louée pour y construire (pour lui-même ou un membre de sa famille), une maison d'habitation. Cela implique bien évidemment l'obtention d'un permis, de demander le congé du preneur au moins 18 mois à l'avance et de réduire de manière proportionnel le loyer.
- Le droit à la révision du loyer la 3ème année du bail par le Tribunal Paritaire des baux ruraux
- La majoration du loyer si le propriétaire a fait des travaux dépassant ses obligations (et ce avec l'accord du preneur).

➤ **Les taxes foncières entre bailleur et preneur**

L'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire (ou bailleur), en vertu de l'alinéa 1er de [l'article L415-3](#) du Code Rural.

Toutefois, le preneur (ou fermier) devra rembourser au bailleur une fraction du montant des taxes sur les propriétés bâties et non bâties.

Les types de charges pouvant être répartis entre le locataire et le bailleur :

- La taxe foncière communale et intercommunale.
- La taxe Chambre d'agriculture.
- Les frais de gestion correspondants.
- Et éventuellement le remboursement des taxes des syndicats d'assainissements des canaux et des rivières (si la commune est concernée), le fermier rembourse la totalité de ces taxes.

Depuis 2006, les terres agricoles font l'objet d'une exonération de 20% des parts communale et intercommunale sur les propriétés non bâties (TFNB), sauf si des modalités spécifiques sont précisées dans le bail.

La réduction est appliquée directement sur la feuille d'imposition du propriétaire.

Cette exonération doit être rétrocédée à l'exploitant des terres en fonction du bail établi selon deux cas possibles :

- Cas 1 : absence de modalité de répartition de la taxe foncière, le propriétaire récupère :
50% des frais Chambre agriculture
+ 8% des frais de gestion (frais de confection de rôle) calculé sur moitié
- Cas 2 : montant de récupération prévu supérieur à 20%, le propriétaire récupère :
(part communale + part intercommunale) * (taux de récupération -20%)*1.25
+ 3% des frais de gestion du montant obtenu ci-dessus

Ainsi que

- 50% des frais Chambre agriculture
- + 8% des frais de gestion calculé sur moitié

Exemples de répartition de la taxe foncière devant être payée par le preneur à l'exploitant

	Absence de modalité spécifique dans le bail rural 20% preneur et 80% bailleur	Modalité spécifique mentionnée dans le bail rural 50% preneur et 50% bailleur
Part de la communale	0	$(90 + 30) * (50\% - 20\%) * 1.25$ = 45 €
Part de la taxe de la Chambre d'agriculture	$66 * 50\%$ = 33.00 €	$66 * 50\%$ = 33.00 €
Frais de gestion directe locale	$33.00 * 8\%$ = 2.64 €	$45.00 * 3\% + 33.00 * 8\%$ = 3.99 €
Montant total à payer par le preneur	$33.00 + 2.64 =$ 35.64 €	$45.00 + 33.00 + 3.99 =$ 81.99 €

Les dispositions et dégrèvements possibles

- Si la propriété n'est **louée qu'en partie**, il y a lieu d'affecter les parts de taxes ainsi calculées au locataire au prorata du revenu cadastral des biens loués
Un extrait de matrice cadastrale ou relevé de propriété au centre des impôts foncier du lieu de situation du bien permet de connaître le revenu cadastral de la propriété.
- Les éventuels dégrèvements de taxes foncières au bénéfice des **jeunes agriculteurs** ou par suite de **calamités agricoles** ou pour mode de **production biologique** doivent être déduits du montant du fermage (art. [1647-00 bis du CGI](#) et art. [L411-24](#) et [L415-3](#) du Code rural).

Pour les jeunes agriculteurs

Il est possible de bénéficier, pendant les 5 années suivant l'installation sous forme individuelle ou dans le cadre d'une société civile (SCEA, GAEC ou EARL), d'un dégrèvement automatique de 50% de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB), à condition d'être installé. Sur délibération des communes et intercommunalités, il est également possible d'obtenir un dégrèvement des 50% restants. Cependant, la taxe pour frais de chambre d'agriculture reste due intégralement.

Pour en bénéficier, une déclaration des parcelles exploitées au 1er janvier, par commune et propriétaire, est à souscrire avant le 31 janvier de l'année suivant celle de l'installation de l'exploitant. Le formulaire est à déposer auprès du centre des impôts fonciers.

Pour les agriculteurs subissant des dommages suite à des intempéries (disparition d'une parcelle de la propriété, pertes de récoltes sur pied) ou autre événement extraordinaire (maladie affectant le bétail par suite d'épizootie). Le dégrèvement de taxe foncière est proportionnel aux pertes subies.

Pour les propriétaires de terres classées dans les catégories « prés, prairies naturelles, herbages, pâturage et landes » jusqu'en 2030 inclus. Le dégrèvement porte sur les parts communale et intercommunale de la taxe foncière à conditions que leurs terres soient comprises dans le périmètre d'une association foncière pastorale, et que leurs recettes, provenant d'activités autres qu'agricoles ou forestières, n'excèdent ni 50 % du chiffre d'affaires tiré de l'activité agricole ou forestière, ni 100 000 euros.

L'arrêt d'exploitation pour départ en retraite

Le preneur qui a atteint l'âge de la retraite peut résilier le bail à la fin d'une des périodes annuelles de ce bail. Le preneur doit néanmoins notifier sa décision au propriétaire au moins 12 mois à l'avance par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ([article L411-65](#) du Code rural).

La récupération de terres par le propriétaire

Le preneur peut s'opposer à la reprise des terres par le propriétaire lorsqu'il se trouve à moins de 5 ans de la retraite. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des co-preneurs d'atteindre cet âge. Pendant cette période aucune cession du bail n'est possible. Le preneur doit, dans les quatre mois du congé qu'il a reçu, notifier au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation de congé ([article L411-58](#) du Code rural).

Si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 du Code rural.

Le changement de destination de culture d'une parcelle : démarche à faire

Le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre.

Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, **dans un délai de quinze jours** à compter de la réception de l'avis du preneur.

Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur ([article L411-29](#) du Code rural).

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.

En principe interdite, la sous-location peut 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, en respectant les formalités réglementaires.
 - 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.
 - Pour un usage de **loisirs et de vacances**: 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.
-

Changement de nature de parcelle (urbanisable) en fin de bail

Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou, lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé (L411-32 du code rural).

L'indemnité de résiliation anticipée est versée au fermier par le propriétaire. Elle vise à compenser la perte de revenu que l'agriculteur aurait pu dégager par exploitation du fond jusqu'à la fin du bail. Cette indemnité est cadrée par un protocole départemental. Pour l'évaluer, n'hésitez pas à prendre contact avec le Service Territoire de la Chambre d'agriculture.

Les échanges de parcelles louées : les dispositions applicables

Pendant la durée du bail, **les échanges** ou locations de parcelles sont possibles si elles permettent d'assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s'exercer sur tout ou partie de la surface du fonds loué. La commission consultative départementale des baux ruraux fixe et l'autorité administrative du département publie par arrêté, pour chaque région agricole, la **part de surface de fonds loués susceptible d'être échangée**. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur. Pour les fonds mentionnés à l'article 17-1 du Code rural, elle ne peut être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.

Les échanges mentionnés au présent article ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième de la superficie minimum d'installation définie à [l'article 188-4](#) du Code rural, compte tenu de la nature des cultures.

Les dispositions sont spécifiées à [l'article L411-39](#) du Code rural.

Voisinage et le droit de couper les racines, ronces et brindilles : devoirs du propriétaire voisin

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible ([article 673](#) du Code civil).

Connaitre le taux de fiscalité locale

Sur le site du Ministère de l'Economie des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique, un outil de visualisation de la fiscalité locale permet de connaître les taux d'impositions directes appliquées aux particuliers et aux professionnels sur le territoire d'une commune, disponible [ici](#)

