

## La Propriété Foncière

---

### Modalités d'acquisition du foncier agricole

Il existe deux modalités classiques :

- la mutation onéreuse (l'achat) : prix déterminé ou déterminable,
- la mutation gratuite : par donation ou par succession,

Deux autres modalités plus rares sont également possibles :

- la prescription acquisitive :
  - la prescription trentenaire (usucapion) : actes d'utilisation non équivoques, interrompue si absence de jouissance du bien pendant 1 an.
  - la prescription abrégée.
- acquisition par accession.

Pour rechercher du foncier agricole, vous pouvez vous adresser à la SAFER, aux notaires, aux mairies, à la Chambre d'Agriculture (service Répertoire Départemental à l'Installation).

## Le Fermage

---

Le fermage se définit par toute mise à disposition à titre onéreux d'un bien agricole en vue de son exploitation. Le statut du fermage est un ensemble de lois codifié dans le Code Rural qui règle les rapports entre propriétaires (bailleurs) et fermiers (preneurs). Ces derniers concluent un contrat appelé bail à ferme

### La forme du contrat

#### Bail écrit

Deux possibilités :

- Acte sous seing privé : acte librement rédigé et signé sur papier libre par les parties sans intervention du notaire.
- Acte authentique c'est à dire acte réalisé par un notaire. Obligatoire pour les baux d'une durée supérieure à 12 ans.

#### Bail verbal

Mêmes effets qu'un bail écrit, mais l'écrit permet d'apporter la preuve de la date de début d'un bail en cas de contestation.

### Durée du bail

**Bail rural classique** : durée minimale de 9 ans, avec possibilité de renouvellement par tacite reconduction.

**Bail rural de long terme** : bail de 18 ans, bail de 25 ans, bail de carrière (durée minimale de 25 ans, permet d'exploiter jusqu'à l'âge de la retraite), bail emphytéotique (la durée du bail est de 18 ans au moins et de 99 ans au plus).

### Engagements

Pour le fermier, il s'agit de :

- payer le fermage,
- **se conformer à la destination agricole** prévue dans le bail,
- pratiquer des méthodes culturales préservant l'environnement,
- réaliser les travaux ou réparations de menu entretien,
- restituer le fonds en fin de bail.

Pour le bailleur il s'agit d'entretenir le bien (grosses réparations,...), de garantir contre les vices cachés, ..., de payer les taxes foncières, de laisser le fermier chasser.

## Loyer

Le montant de la location doit être compris entre un minimum et un maximum fixés par arrêté préfectoral. Il est fonction de la qualité des terres. En plus de ce prix de fermage, le propriétaire peut demander au fermier le remboursement de :

- une partie l'impôt foncier (par accord amiable, maximum 1/4 ou 1/3),
- 1/5<sup>ème</sup> des frais de Chambre d'Agriculture.

Le montant initial est actualisé chaque année en fonction de l'indice départemental des fermages

Le loyer d'une maison d'habitation doit être séparé de celui des terres. Il fluctue en fonction d'un indice de coût de la construction.

## Issues du Bail

### Renouvellement du bail

Automatiquement pour une nouvelle durée de 9 ans (bail classique ou de long terme), sauf si le congé est donné.

### Le Non Renouvellement du bail

Le bailleur peut refuser le renouvellement, pour différents motifs : agissements fautifs du preneur, absence du statut d'exploitant, preneur âgé, changement de destination du bien. Ces procédures sont encadrées par des textes précis, leur notification doit être réalisée 18 mois avant le terme du bail.

### Résiliation du bail

Le bail peut être résilié avant son terme, pour différents motifs :

- résiliation amiable,
- faute du preneur (non respect des engagements) : défaut de paiement des fermages, agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- pour changement de la destination du bien (cause d'urbanisme),
- à l'initiative du preneur : incapacité d'exploiter, retraite,

Cas particulier du décès :

- décès du bailleur : le bail continue.
- décès du preneur : le bail continue au profit du conjoint, du partenaire pacsé, d'un ascendant ou d'un descendant, à condition qu'il ait participé à l'activité de l'exploitation au cours des 5 années ayant précédé le décès et qu'il soit en règle avec le contrôle des structures.

### Droit de reprise du propriétaire bailleur

Un propriétaire qui désire exploiter ses terres lui-même, ou les faire exploiter par son conjoint ou son partenaire pacsé ou encore y installer un de ses descendants peut exercer son droit de reprise en fin de bail (en respectant les délais de notification de 18 mois). Des conditions sont à respecter :

- la personne qui bénéficie de cette reprise doit avoir la capacité professionnelle agricole,
- elle doit également être en conformité avec le contrôle des structures.

D'autres conditions sont exigées.

## La préemption du preneur

Il s'agit du « privilège » qu'a le fermier en cas de vente (ou échange) du bien avant la fin du bail : le fermier sera préféré à tout autre s'il veut acheter le bien qu'il cultive, au prix proposé

Pour préempter, il faut :

- être en conformité avec le contrôle des structures,
- exercer une profession agricole depuis plus de 3 ans,
- occuper les terres concernées depuis plus de 3 ans,
- prendre l'engagement d'exploiter le bien pendant 9 ans.

Ce droit est transmissible :

- au descendant majeur,
- au conjoint.

Il y a des obstacles à ce droit : préemption préférentielle (communes,...), vente entre parents et alliés jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus, le fait pour le preneur d'être propriétaire de plus de 3 SMI.

## Les indemnités dues au fermier en place

### L'indemnité au preneur sortant

Si le fermier en place a réalisé pendant son bail des investissements, des améliorations culturales, etc., qui sont normalement du ressort du bailleur, une indemnité dite « au preneur sortant » doit lui être versée par le propriétaire à la fin du bail.

### L'indemnité de résiliation anticipée

Si le bail est résilié de façon anticipée, une indemnité doit être versée par le propriétaire au fermier. Cette indemnité vise à compenser la perte de revenu que l'exploitant aurait pu obtenir en exploitant le bien jusqu'à la fin du bail. Elle est calculée sur la base de références départementales et fait l'objet d'un accord amiable entre propriétaire et exploitant.

## La Cession du bail

Par principe, la cession de bail est interdite. Mais des exceptions existent, notamment la cession au profit des proches du preneur : conjoint, partenaire pacsé et descendants; il faut l'accord du bailleur ou à défaut, celui du tribunal des baux ruraux.

Le bail emphytéotique bénéficie également d'une exception, avec un droit de libre cession.

Attention : Le preneur doit toujours veiller à être en règle avec le contrôle des structures.

## Baux spécifiques

---

Il existe également des baux spécifiques, différenciés du fermage : bail à métayage (1/3 de la récolte pour le bailleur, 2/3 pour le locataire), bail à cheptel (location du troupeau), bail à complant (terre nue, le locataire s'engage à planter en vigne).

Le bail à ferme peut prendre également la forme d'un bail cessible : acte notarié, durée minimale de 18 ans, loyers maxima majorés de 50%, ....