

## Les formules dérogatoires aux baux ruraux.

*Il existe de nombreuses façons de mettre une terre à disposition sans pour autant tomber sous le coup du fermage et des baux traditionnels. Petit tour d'horizon...*

### Le Bail rural verbal

Il est tout à fait valable s'il est passé verbalement. Simplement il faut bien comprendre que la bail rural verbal comme écrit est un contrat à titre onéreux. Il est soumis au statut du fermage dans les mêmes conditions et obligations que le bail écrit il est réglementé par le contrat type départemental que l'on peut consulter à la DDT . Un exemple de contrat type du département de la Vienne est [consultable ici](#) Les parties doivent donc se soumettre à ce contrat type. Le contrat type départemental de bail à ferme défini par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux s'applique aux partenaires du contrat de bail rural. Le statut du fermage est d'ordre public et les parties co-contractantes ne peuvent pas déroger aux clauses de ce bail. les locations verbales n'échappent pas au statut du fermage donc la durée d'un bail verbal est de 9 ans. On ne peut déroger à cette règle.

Selon l'article [L 411-4 du Code Rural](#) " A défaut ... les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux ». La preuve de l'existence du contrat peut être apportée par tous moyens. La seule occupation des lieux ne suffit pas à présumer de l'existence d'un bail. Mais le paiement d'un fermage constaté par une quittance de loyer, par exemple, est une preuve qui a été jugée recevable dans le mesure où cela correspond au prix d'un bail. Les juges apprécient au cas par cas. La preuve de l'existence d'un bail peut s'avérer capitale en cas, par exemple, de vente du bien loué par bail verbal. Même sans écrit, un bail peut être valable mais l'écrit permet de se prémunir contre la naissance de litiges et de recours devant le tribunal paritaire.

### Le bail rural écrit

Il s'agit d'un contrat (il en existe de " type " qui peut être passé soit sous seing-privé soit par acte authentique devant un notaire.

Quelle que soit la forme, le bail rural écrit, comme le bail verbal, doit obligatoirement prévoir ce qui suit, toute clause contraire étant nulle :

- la durée qui selon l'article [L. 411-5 du code rural](#) ne peut être inférieure à 9 ans renouvelables
- le congé qui doit être délivré par le bailleur au preneur 18 mois au moins avant l'expiration par acte d'huissier que le bail soit écrit ou verbal . Le preneur peut également donner congé dans ce délai par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier mais il n'est pas obligé de le motiver.
- la résiliation qui peut être demandée par le bailleur au tribunal paritaire des baux ruraux
- le renouvellement auquel le preneur a automatiquement droit à l'issue de la première période de 9 ans.
- le droit de préemption du preneur en cas de vente, dans certaines conditions précises.
- le fermage qui est fixé en monnaie entre des minima et maxima arrêtés par le préfet et actualisé chaque année en fonction d'un indice.

Enfin, un état des lieux est souhaitable à l'entrée du preneur qui doit respecter comme le bailleur les obligations que le statut du fermage leur impose.

Des contrats types sont disponibles à la DDT.

## **Le bail emphytéotique**

Il s'agit d'un bail obligatoirement écrit et passé en la forme notariée, non soumis au statut du fermage dont la durée est comprise entre 18 et 99 ans non renouvelables. Toutefois il est régi par les articles [L. 451-1 à L. 451-12 du code rural](#) et de la [pêche maritime](#) et le tribunal paritaire des baux ruraux est compétent en cas de litiges.

Il se caractérise également par :

un loyer modique, appelé redevance ou canon emphytéotique fixé librement. Toutefois le défaut de paiement de deux années consécutives entraîne la résiliation de l'emphytéose.

la charge des impôts fonciers et taxes incombant au preneur;

l'absence de droit de préemption en cas de vente et d'indemnité de sortie, les améliorations, constructions, plantations, sauf conventions contraires, restant acquises au propriétaire

## **Les petites parcelles**

Les parcelles (art L 411-3) dont la superficie est inférieure à un seuil fixé par arrêté préfectoral (souvent ça tourne autour d'un hectare et moins) qui ne constituent ni un corps de ferme ni une partie essentielle de l'exploitation du preneur ne sont pas soumises au statut du fermage quant à leur prix, à leur durée, au renouvellement et au droit de préemption. La durée du bail écrit est fixée librement, la durée du bail verbal étant celle nécessaire afin que le preneur en recueille les fruits. Les deux parties, le propriétaire foncier et l'exploitant locataire ont beaucoup plus de liberté pour définir les bases du contrat que dans un contrat de bail à ferme. Notamment, le prix et la durée du bail sont librement fixés entre eux. Le propriétaire peut, ainsi, reprendre aisément la jouissance des terres qu'il a données à bail à la fin du contrat.

## **Les ventes d'herbe**

Les ventes d'herbes reconduites au profit d'un même exploitant agricole sont soumises au statut du fermage, bien qu'elles aient un caractère saisonnier. (art L 411 al 2)

La jurisprudence qui le confirme régulièrement considère qu'il y a lieu d'appliquer le statut du fermage dès lors que :

le preneur jouit exclusivement des fruits de l'exploitation,

le preneur bénéficie d'une sorte de tacite reconduction.

Le contrat de vente d'herbe a pour seul objet une récolte et n'astreint l'acquéreur à aucune obligation de culture et d'entretien.

## **Le prêt à usage (Commodat)**

Le prêt d'un objet quelconque (matériel de bricolage ou agricole, appareil électroménager, automobile, tracteur etc.) ou d'un bien immobilier (terre, pré, bois, habitation, aire de loisir etc.) est réglementé par les articles [1875 à 1891 du code civil](#). Le prêteur demeure

propriétaire de la chose prêtée, l'emprunteur est tenue d'en user avec soin et de la rendre en état de bon usage après s'en être servie. Il se fait en général verbalement et est essentiellement gratuit. Il s'achève soit après que l'emprunteur s'en soit servi soit à l'expiration du terme convenu. Il échappe donc aux dispositions du statut du fermage. Les propriétaires fonciers noteront qu'ils peuvent conclure un prêt à usage d'une parcelle qui se distingue du bail rural par son caractère purement gratuit y compris les charges qui incombent au prêteur.

### **Les conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage.**

La conclusion d'une convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage n'est possible que sous certaines conditions. Elle est en effet limitée à certaines zones (zones de montagne, zone d'économie pastorale ou extensive),

A l'intérieur de celles-ci, elle est subordonnée à la publication d'un arrêté préfectoral fixant les limites de durée et de prix.

Elle n'est par contre pas soumise au statut du fermage.

La rédaction d'un écrit n'est pas obligatoire mais souhaitable pour éviter toute discussion ultérieure sur la nature du bail. (les juges peuvent estimer qu'il s'agit d'un bail de neuf ans conclu dans le cadre du statut du fermage et non d'une convention, le fait que les terres ne soient pas accessibles toute l'année est indifférent.

L'article [L. 481-1 du code rural](#) dit que cette convention est alors conclue pour une durée et un loyer inclus dans les limites fixées pour les conventions de l'espèce par arrêté préfectoral après avis de la chambre d'agriculture, elle prend fin à l'échéance du terme sans qu'il soit nécessaire de donner congé sauf si le bail le prévoit.

Il n'est pas possible de mettre fin à la convention avant terme, sauf résiliation pour non paiement de loyer aux dates prévues, mais à condition que cette clause soit insérée dans la convention. Si elle n'y figure pas, c'est le droit commun qui s'applique, à savoir l'article 1728 alinéa 2 du code civil qui dit que le preneur doit payer le prix aux termes convenus ou, à défaut, aux époques fixées par l'usage des lieux (voir chambre d'agriculture). Et dans ce cas l'article 1741 est formel: " le contrat de louage peut être résilié lorsque l'une des parties ne remplit pas ses engagements et entre autres le défaut de paiement du loyer. "

L'existence d'une convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage ou d'un bail rural ne fait pas obstacle à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant, notamment, la période continue d'enneigement ou d'ouverture de la chasse, dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale ou extensive.

### **La mise à disposition à titre gratuit**

Dans un arrêt du 21 février 1996 qui fait jurisprudence, la cour de cassation conclut que dès l'instant où une parcelle est mise à disposition à titre gratuit, elle n'est pas soumise au statut du fermage et n'est pas caractéristique d'un bail rural (verbal ou écrit). La personne qui en bénéficie n'a aucun droit et son propriétaire peut la récupérer à tout moment sans formalité. En cas de litige, le tribunal d'instance est compétent.