

Le bail rural agricole

Description

Le bail rural agricole, comme son nom l'indique, est un contrat de location portant sur l'exploitation d'un terrain pour y cultiver des produits agricoles ou y pratiquer l'élevage d'animaux. Il peut être conclu par écrit ou à l'oral, entre un propriétaire de terrain agricole et un exploitant, généralement un agriculteur.

Bail rural : de quoi s'agit-il ?

Un bail rural est un contrat de location **conclu entre un propriétaire de terrains agricoles et un exploitant**, dont l'objet est justement l'exploitation agricole de ces terrains. Ce type de contrat est considéré comme un [acte de disposition](#) car il implique la transmission à une autre personne de certains de ses droits sur ce bien.

L'activité agricole est définie à [l'article L311-1 du Code rural](#) et de la pêche maritime comme une activité relevant « *de la maîtrise et de l'exploitation d'un cycle biologique végétal ou animal [...] ainsi que les activités exercées par l'exploitant dans le prolongement de ce cycle* ».

Il existe en conséquence **plusieurs types de baux ruraux**, faisant chacun état de spécificités propres à l'exploitation qu'il est possible d'en faire.

Les principaux types de baux agricoles

Selon la situation de l'agriculteur auquel vous fournissez un bail rural, il vous faudra distinguer entre le bail :

- A métayage ;
- A ferme.

Pour déterminer lequel s'applique à votre situation, voyons ensemble les distinctions opérées.

Bail à ferme

Le bail à ferme est conclu pour l'exploitation d'un terrain agricole par un agriculteur,

moyennant le paiement d'un loyer que l'on nomme « le fermage ». Ce fermage est constitué par une **somme d'argent remise au propriétaire du terrain**. C'est la principale différence avec le contrat de bail dit « à métayage ».

Bail à métayage

Le bail rural dit « à métayage » a lui aussi pour objet l'exploitation de terres agricoles. Cependant, il se distingue du bail à fermage de part la nature du loyer du au propriétaire des terres agricoles. En effet, dans le cadre de ce type de bail, **le preneur s'engage à remettre une partie des récoltes**, ou du moins un pourcentage sur le prix de leur vente, au propriétaire.

Il faudra donc déterminer au sein du contrat quelles sont les modalités de partage des récoltes entre le propriétaire du terrain et l'exploitant de ce dernier.

Quels sont les différents types de **baux ruraux** ?



Bail à fermage



Païement d'un loyer en somme d'argent



Bail à métayage



Païement d'un loyer en nature
(1/3 des récoltes ou des revenus
perçus par leur vente)

LegalPlace.

Comment en obtenir un modèle ?

Conformément à [l'article L411-4 du Code rural](#) et de la pêche maritime, un bail rural **doit être rédigé par écrit**. Toutefois, l'article poursuit en autorisant le [bail rural verbal](#), en précisant qu'il est supposé s'être conclu en respectant les clauses du contrat type mis à disposition par la commission consultative des baux ruraux.

Bon à savoir : si les contrats conclus oralement sont admis, il est toutefois fortement recommandé de le rédiger par écrit afin de faciliter la preuve du contenu en cas de litige entre les parties.

Il peut être difficile au premier abord de savoir comment rédiger un tel contrat, c'est pourquoi il est **conseillé de recourir à un modèle de bail rural** pré-établi.

Différents acteurs proposent d'établir pour vous, moyennant ou non le paiement d'un certain prix, ce type de document. Vous pouvez ainsi faire appel à :

- La Chambre d'agriculture de votre département ;
- Un notaire ;
- La Commission consultative départementale des baux ruraux ;
- La Direction départementale des territoires où votre propriété agricole est localisée.

Zoom : Il est également possible d'obtenir un modèle de bail rural sur Internet. LegalPlace vous propose un large panel de [modèles de contrats de location](#). Il vous suffit de choisir le modèle qui correspond à votre situation et de remplir le questionnaire, afin que le contrat soit rédigé sur mesure.

Comment savoir si mon terrain peut faire l'objet d'un bail rural ?

La loi impose certaines conditions pour qu'un terrain soit **considéré comme exploitable d'un point de vue agricole**, et par conséquent puisse faire l'objet d'un contrat de bail rural.

En effet, certains types de terrains ne se prêtent pas à la conclusion d'un tel bail. Il s'agit des terrains :

- Appartenant à une forêt et par conséquent soumis au régime des biens forestiers ;
- Situés à proximité d'une habitation dont l'agriculteur aurait à charge d'entretenir ;
- D'une surface inférieure à la limite fixée par arrêté préfectoral ;
- De vente d'herbe non permanent ou soumis à un contrat de prise en pension de bétail.

Si vous n'êtes dans aucune de ces situations, vous pouvez tout à fait louer votre parcelle dans le cadre d'un bail rural. Il vous faudra alors **déterminer le type de bail agricole se prêtant le mieux à votre situation** (louer à fermage ou à métayage).

A noter : vous pouvez choisir de conclure un [bail rural à long terme](#) ou encore un [bail rural environnemental](#).

Qui peut ouvrir un bail rural ?

Pour pouvoir ouvrir un bail agricole, il faut remplir des conditions spécifiques et **être propriétaire d'une propriété rurale** ou faire partie des exceptions envisagées. En voici la liste :

- Indivisaire ayant obtenu l'accord des autres indivisaires ou jouissant d'un mandat spécial vous autorisant à conclure un bail rural ;
- Epoux, concubin ou partenaire de pacs du propriétaire agricole ayant obtenu son consentement exprès.
- Usufruitier d'un terrain agricole ayant obtenu le consentement du propriétaire à la conclusion d'un tel bail.

Quelles sont les obligations des parties ?

Le **bailleur agricole** a l'**obligation légale** :

- De prendre en charge les grosses réparations ;
- D'entretenir le bien loué ;
- De prendre en charge le paiement de la prime d'assurance contre les incendies ;
- De payer la [taxe foncière comme dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel](#).

Le **preneur du bail** a quant à lui l'obligation :

- De respecter l'usage de la chose louée en application des dispositions du contrat de bail agricole ;
- De payer le montant du fermage, ou de respecter l'accord de partage des récoltes dans le cadre d'un métayage ;
- De respecter les pratiques culturelles environnementales ;
- De demander l'accord du propriétaire s'il décide d'effectuer des modifications sur le terrain qui n'étaient pas prévues dans le bail initial.

A combien fixer le loyer ?

La fixation du loyer d'un bail rural de fermage ne revient pas au propriétaire car il est **encadré par arrêté préfectoral**. Les paramètres pris en compte pour établir le montant du loyer sont les suivants :

- Durée du bail ;
- Etat des bâtiments d'habitation et d'exploitation ;
- Qualité des sols ;
- Taille de la parcelle ;
- Département de localisation de la parcelle ;
- Nécessité ou non de respecter les normes culturelles environnementales.

L'**arrêté préfectoral fixe ainsi des fourchettes de prix** devant être respectées mais qui peuvent tout à fait faire l'objet de négociations entre les parties, du moment que le loyer fixé entre dans ladite fourchette.

Bon à savoir : sous certaines conditions, et notamment en cas de mauvaise récolte, le fermage peut être remboursé au locataire.

Le **loyer d'un bail à métayage** dépend en revanche de la volonté des parties. En effet, ces derniers doivent s'accorder sur le pourcentage de récoltes revenant au bailleur. Ce pourcentage ne doit toutefois **pas dépasser le 1/3 des récoltes** ou des revenus issus de ces récoltes.

Quelle est la durée d'un bail rural ?

La durée d'un bail agricole dépend de plusieurs paramètres. En effet, s'il est normalement conclu pour une durée de 9 ans, il est possible de le conclure pour un terme plus long.

A noter : Le bail initial de 9 ans peut être renouvelé automatiquement sans limitation.

Le bail de 25 ans

Il est possible de conclure un bail agricole pour une **durée de 25 ans**. Le renouvellement de ce dernier n'est pas automatique, il faudra insérer une clause de renouvellement au sein du bail si telle est votre volonté. Toutefois il est également possible de mettre fin au bail à l'échéance, ou à n'importe quel moment en respectant un préavis de 4 ans.

Le bail de carrière

D'une durée minimale de 25 ans, ce dernier s'étend le plus souvent **sur l'ensemble de la vie professionnelle** d'un agriculteur et prend fin au moment d'un départ à la retraite.

Le bail cessible hors cadre familial

Ce type de bail est conclu pour une **durée minimale de 18 ans**. Sa particularité consiste en ce qu'il est cessible même sans accord du bailleur, et ce même en dehors du cercle familial du preneur.

Est-il possible de réduire la durée du bail ?

La durée minimale d'un bail rural est en principe fixée à 9 ans. Toutefois, **cette durée peut être réduite**, dans certains cas prévus par la loi. Il s'agit des cas suivants :

- Le bail agricole a été conclu entre une société d'aménagement foncier et un établissement rural ;
- La parcelle objet du bail est inférieure à la taille minimale fixée par arrêté préfectoral ;
- Le bail a été conclu pour une durée d'un an volontairement, pour permettre à un descendant de s'installer convenablement.

Il sera toujours possible de mettre fin au bail rural par d'autres moyens s'il est trop long au goût des parties.

Bon à savoir : si bail rural est généralement [conclu pour le long terme](#), il est toutefois impossible de le conclure à titre perpétuel ou indéfini.

Comment mettre fin à un bail rural ?

La [résiliation d'un bail rural](#) peut intervenir pour diverses raisons outre le commun accord des parties (**résiliation amiable**). Elle peut également être à l'initiative du preneur ou du bailleur seul.

Attention : S'il s'agit d'un bail à métayage, il est possible de le résilier tous les 3 ans en respectant le préavis imposé par les usages locaux.

Résiliation par le bailleur

Le bailleur peut **obtenir résiliation du bail rural** dans les cas suivants :

- Faute du locataire qui n'aurait pas respecté les obligations issue du contrat lui incombant ;
- Décès ou départ à la retraite de ce dernier ;
- Volonté de reprendre le bail pour laisser un membre de sa famille exploiter les parcelles ;
- Modification du terrain loué (biens abimés ou détruits).

Résiliation par le preneur

Pour obtenir la résiliation du bail rural, le locataire devra respecter un **préavis de 12 mois**. Il devra envoyer au bailleur une lettre recommandée avec accusé de réception, ou faire parvenir son congé par acte d'huissier.

Les **motifs de résiliation** sont les suivants :

- Départ à la retraite ;
- Incapacité de travail de plus de 2 ans ;
- Décès ou incapacité d'un membre de sa famille indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation ;
- Perte de l'autorisation d'exploiter des terrains agricoles ;
- Achat de sa propre ferme, qu'il compte exploiter.

Bon à savoir : s'il a amélioré les lieux pendant la durée d'occupation, le locataire d'un bail rural peut demander une indemnité de sortie dans un délai de 12 mois suivant la date de rupture du bail.

FAQ

A qui louer un bail rural ?

Tout agriculteur faisant partie de l'Union Européenne peut aisément devenir preneur d'un bail agricole. Pour ceux ne faisant pas partie de l'EU, il faudra déposer un formulaire Cerfa n°14519*01 auprès de la Direction départementale de l'agriculture afin d'obtenir une carte d'exploitant agricole l'autorisant à exploiter des terrains sur le sol européen.

Quelle différence entre fermage et métayage ?

La différence entre ces deux types de baux agricoles se situe dans la nature du loyer du par le preneur. Un bail conclu à fermage impose le paiement d'une somme d'argent, contrairement au métayage dans le cadre duquel le paiement du loyer s'effectuent en denrées récoltées.

Est-il possible de sous-louer un terrain agricole ?

En principe, la sous-location est interdite. Elle peut toutefois intervenir dans le cadre d'un échange ou de la location de parcelles, seulement si le propriétaire du terrain donne expressément son accord.