

## LA CONCLUSION D'UN BAIL A FERME

Comme tout contrat, un bail à ferme doit respecter certains principes généraux édictés par les articles 1101 et suivants du code civil, et notamment celles édictées par l'article 1108, qui prévoit quatre conditions essentielles pour la validité d'une convention (consentement, capacité, objet certain et cause licite).

En matière de fermage, deux d'entre elles sont parfois traitées avec légèreté dans les actes sous seing privé. Ce sont la capacité à contracter et la cause licite.

### QUI PEUT CONCLURE UN BAIL A FERME ?

**Le propriétaire** bien sur, s'il n'est pas déclaré incapable. Un mineur ne peut donc signer un bail, de même qu'un majeur protégé. Lorsqu'on est le futur fermier, il est nécessaire de s'assurer qu'on traite bien avec un propriétaire ayant capacité, voire même qu'on traite bien avec le véritable propriétaire.

En effet, le propriétaire peut avoir plusieurs formes.

Il peut être une personne physique si le bail porte sur des biens propres dont il est seul et unique propriétaire. Il peut être marié mais le conjoint n'a pas de droit sur les immeubles.

S'il s'agit de biens dits "de communauté", les deux époux doivent signer le bail. C'est cette hypothèse qui est visée dans le **modèle de bail commenté**.

Il peut s'agir aussi de biens indivis, dont le propriétaire est l'ensemble des co-indivisaires. Ces derniers doivent donc tous signer le bail, sauf si l'un d'entre eux est détenteur d'un mandat (ou procuration) de tous les autres.

Il peut s'agir aussi de biens appartenant à une personne morale. Dans un acte, cette personne morale est toujours représentée par une personne physique, dont il faut s'assurer qu'elle est bien habilitée à contracter au nom de la personne morale. Ainsi, pour des biens communaux, le maire ne peut passer seul un bail sans y être autorisé par délibération du conseil municipal.

Enfin, les biens peuvent être grevés d'usufruit. Dans ce cas, c'est l'usufruitier qui a la qualité de bailleur, mais il doit recevoir l'accord du ou des nus-propriétaires.

**L'identité du preneur** doit aussi faire l'objet d'une attention particulière selon les situations. A noter qu'aujourd'hui les personnes liées par un PACS ont, en la matière, les mêmes droits que des époux (droit d'être co-preneurs, droit de céder le bail au conjoint). Il convient donc de savoir si le preneur est une personne physique unique, ou si les deux signent le bail, auquel cas ils sont co-preneurs.

Une attention toute particulière doit être portée à la conclusion d'un bail dont le preneur est une personne morale (GAEC, EARL, SCEA, ...), car cette solution comporte des risques:

- Risque pour le bailleur de se retrouver un jour avec une personne physique inconnue par le jeu de rachat de parts sociales, la personne morale détentrice du bail subsistant.
- Impossibilité pour le bailleur de mettre fin au bail au motif de l'âge du preneur (preneur ayant atteint l'âge de la retraite) car cette disposition ne s'applique qu'aux personnes physiques (Cass. 3<sup>ème</sup> Civ 5 mai 2010 – n°09-14.052).
- Risque pour le ou les exploitants en cas de dissolution anticipée de la personne morale (mésentente entre associés par exemple) car, dans ce cas, le fermier disparaît et le bail s'éteint de fait.

## **QUEL MONTANT DE LOYER ?**

Le montant du loyer est strictement encadré en matière de fermage, et tout loyer anormal peut être révisé car on est alors en présence d'une cause illicite.

Le loyer doit donc être fixé en application des dispositions de **l'arrêté préfectoral en vigueur** au jour de la conclusion du bail (accessible sur le site de la Préfecture de l'Hérault).

Cet arrêté comporte des grilles de calcul et fixe les fourchettes de minima et maxima dans lesquelles le loyer doit être fixé. Pour toutes explications, vous pouvez nous contacter.

Le loyer peut comprendre deux éléments distincts:

- **Un loyer d'habitation**, exprimé en monnaie et obligatoirement indexé sur l'évolution de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE. Ce nouvel indice est entré en vigueur le 10 février 2008, et il s'applique aux baux en cours à cette date (voir ci-dessous).
- **Un loyer des terres et bâtiments d'exploitation**, exprimé en monnaie (sauf dérogation pour les cultures pérennes - voir ci-dessous), indexé sur l'évolution de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel (voir ci-dessous la réforme issue de la loi du 27 juillet 2010).

Par dérogation, pour les **cultures pérennes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles**, le loyer peut être fixé en **quantités de denrées**. Le loyer est alors calculé tous les ans en prenant pour base le cours moyen de la denrée considérée fixée par arrêté préfectoral. Pour la vigne, et compte-tenu de la composition de l'indice, il est recommandé de fixer le loyer en hectolitres de vin dans la catégorie correspondant à la nature et la localisation de ces vignes.

## **COMMENT SE CALCULE L'INDEXATION DU LOYER ?**

L'indexation du loyer paraît souvent complexe pour bon nombre de gens.

Une méthode simple consiste à se référer au pourcentage de variation qui est donné chaque année dans l'arrêté qui fixe le nouvel indice. Mais elle est donnée par rapport à l'année précédente, et donc encore faut-il se souvenir du loyer précédent.

Une autre méthode, tout aussi simple, permet cette indexation. Elle reprend à chaque fois les deux éléments figurant dans le bail (indice de départ et loyer de départ lors de la conclusion du bail). La

variation d'indice se calcule en divisant le nouvel indice par l'indice de départ. Le nouveau loyer se calcule en appliquant cette variation au loyer d'origine.

La méthode est la même pour le loyer d'habitation. Seule la nature de l'indice change (indice des loyers au lieu de l'indice des fermages).

Pour les baux en cours, l'INSEE publie un tableau de concordance entre les derniers indices du coût de la construction (en vigueur jusqu'au 9 février 2008) et les quatre nouveaux indices des loyers (en vigueur le 10 février 2008). Il suffit de substituer le nouvel indice à l'ancien en fonction de l'indice figurant dans le bail. Par exemple, si le bail a été conclu en octobre 2001 avec, comme indice de départ, celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2001, il suffit de substituer à l'indice "coût de la construction" du 2<sup>ème</sup> trimestre 2007 l'indice de référence des loyers correspondant à ce même trimestre pour calculer le loyer à compter d'octobre 2008.

### **LA REFORME DE L'INDICE DES FERMAGES:**

Issue de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, cette réforme a supprimé les indices départementaux des fermages pour les remplacer par un indice national fixé par arrêté ministériel.

Ce nouvel indice est entré en vigueur par la publication d'un décret en Conseil d'Etat du 27 septembre 2010 et par la parution de l'arrêté du 27 septembre 2010, qui a fixé l'indice 2010 à 98,37, soit une baisse des loyers de -1,63 %. Les loyers 2010 des terres et bâtiments d'exploitation baissent donc uniformément de 1,63 % sur tout le territoire national par rapport aux loyers de l'année 2009, cette dernière année constituant l'année de référence (indice 100).

Cette réforme s'applique aux baux en cours. Il est donc recommandé de mettre ces baux en cours en conformité avec ces nouvelles dispositions. Un modèle d'avenant est disponible sur le site Internet de la Chambre d'Agriculture.

### **LE BAIL A FERME EN QUELQUES AUTRES POINTS :**

#### **a) Durée – Renouvellement:**

La durée minimale est fixée à neuf ans. Au-delà de douze ans, le bail doit être publié au hypothèques, ce qui implique un acte authentique (recours à un notaire).

Si le bail a une durée d'au moins 18 ans, il est dit "à long terme", et il présente alors certains avantages fiscaux.

Si la durée est d'au moins 25 ans, une clause du bail peut prévoir le renouvellement d'année en année, sans limitation de durée. Chaque partie peut alors y mettre fin librement à la fin de chaque année culturale moyennant un préavis de 4 ans (d'où son nom de bail à long terme et à long préavis). Ainsi, si le bailleur délivre congé au cours de la 23<sup>ème</sup> année, le préavis commence à la 24<sup>ème</sup> et le bail prend fin au terme de la 27<sup>ème</sup> année. En l'absence d'une telle clause, le bail prend fin par le seul fait de l'arrivée au terme convenu, sans qu'il soit besoin au bailleur de délivrer congé. C'est le seul cas d'un bail de fermage non renouvelable.

En effet, sauf le cas ci-dessus, le preneur a droit au renouvellement de son bail, par période(s) de neuf ans. Un bail qui stipulerait une clause de non-renouvellement serait sous le coup d'une cause illicite, la clause étant alors déclarée nulle.

Pour s'opposer au renouvellement, le bailleur doit motiver la reprise qu'il entend effectuer en fin de bail (reprise pour exploitation personnelle ou au profit du conjoint ou d'un descendant, âge du preneur). Il peut aussi s'opposer au renouvellement pour agissements fautifs du preneur qui sont de nature à entraîner la résiliation en cours de bail (mauvaise exploitation du fonds, défaut de paiements de fermages, cession ou sous-location prohibées).

Lors d'un renouvellement, le bailleur peut demander l'introduction d'une clause de reprise dite "sexennale", c'est-à-dire à la fin de la sixième année du bail renouvelé. Il peut aussi limiter le renouvellement au nombre de période(s) triennale(s) qui permette(nt) au fermier d'atteindre l'âge de la retraite (60 ans).

Ainsi, si lors du renouvellement, le fermier est âgé de 58 ans, le bailleur peut mettre fin au bail au terme de la troisième année du bail renouvelé, car à cette date le fermier aura 61 ans.

#### **b) Obligations du bailleur:**

Le bailleur a quatre obligations principales propres à tout contrat de louage (cf. article 1719 du code civil):

- Délivrer au preneur la chose louée.
- Entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.
- En faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.
- Assurer la qualité et la permanence des plantations.

Il doit aussi garantir des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus. Il doit enfin délivrer les biens loués en bon état de réparation.

#### **c) Obligations du fermier:**

Le fermier a deux obligations principales qui sont:

- De payer le loyer régulièrement aux dates fixées.
- D'exploiter les biens "en bon père de famille" et selon leur destination.

Il doit en outre effectuer les réparations qualifiées de "locatives" (les grosses réparations étant à la charge du bailleur - cf. ci-dessus).

Il ne peut enfin céder son bail ou sous-louer, sauf dans certains cas limitativement prévus (cession du bail au conjoint ou partenaire PACS ou à un descendant direct, apport ou mise à disposition du bail à une société à objet agricole dont le preneur est membre), qui nécessitent soit l'accord du bailleur (ou à défaut du juge), soit son information préalable.

#### **d) Autres obligations découlant du statut du fermage:**

Le bailleur a l'obligation de laisser chasser le fermier sur les biens loués. Ce droit est personnel au fermier, qui ne peut le céder à quiconque. Il se distingue du droit de chasse qui reste appartenir au bailleur.

En cas de vente des biens loués en cours de bail, le fermier a une priorité d'achat (droit de préemption) sous certaines conditions, savoir:

- Etre agriculteur depuis au moins 3 ans, mais pas nécessairement sur le fonds loué.
- Exploiter les biens mis en vente en vertu d'un titre régulier opposable au bailleur.

- Ne pas être propriétaire par ailleurs de biens supérieurs à 3 fois la surface minimum d'installation (SMI), c'est-à-dire dans l'Hérault 60 hectares (3 fois 20 hectares) exprimés en surface pondérée selon des coefficients fixés par le schéma départemental des structures agricoles (arrêté préfectoral accessible sur le site de la Préfecture de l'Hérault). A titre d'exemple, la SMI en vignes (hors vin doux naturel) est fixée à 8 hectares.

En fin de bail, le preneur a droit à indemnités pour les améliorations qu'il a régulièrement apportées aux biens loués par ses investissements et son travail. A l'inverse, le preneur doit indemnités au bailleur pour les dégradations subis de son fait par les biens loués.

### **LE RESPECT DU CONTROLE DES STRUCTURES:**

Comme tout titre donnant droit à l'exploitation d'un bien agricole, le bail à ferme doit être conclu en respectant la législation sur le contrôle des structures.

Le non-respect de cette législation et la réglementation qui en découle engendre une cause illicite (on ne peut légalement exploiter des terres en infraction avec la loi). Cela peut donc entraîner la nullité du bail, à la demande du bailleur, ou du Préfet, ou encore de la SAFER qui exerce son droit de préemption lors de la vente des biens loués.

Plus de détails sur cette législation sont donnés à la rubrique "*contrôle des structures*" sur le site de la Préfecture de l'Hérault mais voici un rappel succinct. Les opérations suivantes sont soumises à autorisation préalable d'exploiter:

- Tout agrandissement conduisant à dépasser un seuil de superficie fixé en "unité de référence" (dans l'Hérault, ce seuil est fixé à 2 fois l'unité de référence).
- Tout agrandissement, quelle que soit la superficie en cause, au-delà d'une distance maximale par la voie d'accès la plus courte (20 km dans l'Hérault).
- Toute installation ou agrandissement, quelle que soit la superficie en cause, par une personne ne remplissant pas les conditions minimales de capacité professionnelle (5 ans de pratique ou BEPA), ou ayant dépassé l'âge de la retraite, ou dont les revenus non agricoles du foyer fiscal excèdent 3120 fois le SMIC horaire.
- Toute opération, quelle que soit la superficie en cause, ayant pour effet de supprimer une exploitation préexistante dont la superficie excède un certain seuil (0,5 unité de référence dans l'Hérault), ou de la ramener en deçà de ce seuil, ou de la priver d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement (sauf si ce dernier est reconstruit ou remplacé).

**Pour plus d'information, n'hésitez pas à nous contacter.  
Gaby Flaquière**

Mise à jour : Novembre 2010