Annexe au Guide de la propriété foncière agricole responsable

Constructibilité et droit de reprise du propriétaire d'un bien foncier mis à bail rural

En bref…

L'espoir de constructibilité se traduit fréquemment par des stratégies de rétention foncière de la part des propriétaires, avec un refus de mettre les terres fermage à des agriculteurs. Ce refus est motivé par la crainte de ne plus être maître de son bien dans le cas où le terrain devient constructible. Le code rural retient pourtant la constructibilité comme un motif de rupture du bail. Cette fiche détaille les conditions de mise en oeuvre de ce droit de reprise.

Le bail rural

Le bail rural est régi par le code rural. Il s'agit d'une mise à disposition à titre onéreux (un loyer, encadré par un arrêté départemental annuel de fermages) d'une terre ou d'un bâtiment agricole en vue d'y exercer une activité agricole. Tout contrat écrit ou oral remplissant ces caractéristiques est en droit un bail rural

La durée d'un bail est de 9 ans minimum. Dans la majorité des cas (baux de 9 ans), il est tacitement reconductible et cessible par le locataire à un descendant ou un conjoint qui justifie d'un statut d'agriculteur-rice. Le propriétaire qui veut récupérer son bien doit justifier d'un motif légitime pour mettre fin à la tacite reconduction ou à la cessibilité.

>> Louer un bien agricole : comprendre le bail rural et ses différentes possibilités, chapitre 4 du guide de la propriété foncière agricole responsable, terre de Liens, 2021

5 motifs légitimes de reprise pour un propriétaire

Motif	***résiliation en cours de bail possible ?***	***reprise à la fin du bail possible ?***
Congé pour reprise dans le cas de terres devenant constructibles	*OUI, sous condition de paiement d'une indemnité d'éviction*	*oui*
Congé pour reprise en fin de bail pour exploiter au profit du propriétaire, de son conjoint ou d'un mineur émancipé	*NON*	*OUI*
Congé pour reprise en cours de bail pour exploiter au profit du conjoint, du partenaire pacsé ou d'un descendant du bailleur	*OUI*	*OUI*
Congé pour mettre un terme au bail lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite	*NON*	*oui*
Congé pour faute du preneur	*oui si faute prouvée et jugée*	*oui*

La reprise dans le cas de terres devenant constructibles.

Le classement en zone constructible doit être attesté par le document d'urbanisme (par exemple le plan local d'urbanisme de la commune).

Le propriétaire bailleur qui veut récupérer l'usage de son bien, par exemple pour le vendre ou y édifier une construction doit en informer le fermier au moins 12 mois avant la reprise et impérativement par voie d'huissier. La demande de résiliation du bail 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.

Une **indemnité d'éviction** est due au fermier si la résiliation intervient en cours de bail. La loi (article L 411-32 du code rural) prévoit que le preneur soit indemnisé en fonction du préjudice subi comme il le serait en cas d'expropriation si la perte de foncier n'est pas compensée par l'attribution de nouvelles terres.

Le fermier ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours et il doit être indemnisé impérativement avant la fin de son préavis, ce qui impose aux deux parties de s'être mises d'accord sur le montant de cette indemnité.

En l'absence d'accord amiable sur le montant de l'indemnité :

- le fermier devra évaluer et argumenter son préjudice.
- un montant d'indemnité prévisionnelle peut être proposé par le président du tribunal paritaire des baux ruraux statuant en référé.
- 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.

L'indemnité est calculée selon un protocole départemental négocié entre la chambre d'agriculture et les services fiscaux départementaux. La méthode la plus utilisée est celle de la perte de revenu : on va calculer le revenu correspondant à la surface de l'emprise perdue, que l'on multiplie par le nombre d'années que l'on estime nécessaire à l'exploitant pour retrouver une situation équivalente (4 ans généralement). L'indicateur utilisé en théorie est celui de la marge brute qui permet de calculer le revenu issu des ventes d'une production moins les charges nécessaires à sa mise en oeuvre. Si l'agriculteur n'a pas de comptabilité qui permette de faire ce calcul ou si le protocole départemental n'est pas à jour, propriétaire et locataire peuvent trouver un accord qui leur convienne. Il est à noter que :

- tant que l'indemnité n'est pas versée, le fermier peut rester sur les lieux.
- le propriétaire peut récupérer la jouissance de son bien avant la fin du préavis si les deux parties sont d'accord et nécessairement après le versement de l'indemnité d'éviction

>> Pour une estimation du calcul de l'indemnité d'éviction, voir en annexe

Les 4 autres motifs de reprise par le propriétaire

- Congé pour reprise en fin de bail pour exploiter au profit du propriétaire, de son conjoint ou d'un mineur émancipé

Le motif précis doit être énoncé : congé-reprise pour exploitation personnelle ou au profit d'un descendant. Les noms, prénoms, âge, domicile et profession du bénéficiaire devront être indiqués ainsi que l'habitation qu'il devra occuper. Enfin, il devra reproduire les termes de l'article L 411-54 Alinéa 1 et l'article R 411-11 du Code rural. Si ces trois mentions ne figurent pas, le congé est nul. Il doit être signifié 18 mois au moins avant la fin du bail.

- Congé pour reprise en cours de bail pour exploiter au profit du conjoint, du partenaire pacsé ou d'un descendant du bailleur

Il doit être délivré au minimum à la fin de la 6ème année du bail. À l'exception du délai porté à deux ans, les modalités sont les mêmes que pour le congé précédent.

- Congé pour mettre un terme au bail lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite

Il doit reproduire les termes de l'avant-dernier alinéa de l'article L 411-64 du Code rural. Si le preneur n'a pas de descendant capable de lui succéder, le bailleur peut disposer librement du bien ou exploiter le fonds repris. Là aussi, le congé doit être signifié 18 mois au moins avant la fin du bail.

- Congé pour faute du preneur

La faute peut être invoquée par le bailleur, en particulier s'il est constaté deux défauts de paiement du fermage, un agissement compromettant l'exploitation du bien agricole ou une inexécution d'une clause du bail.

ANNEXE

Calcul de l'indemnité d'éviction pour terrain devenu constructible - repères pour les grandes cultures

NB : cette information n'a en aucun cas un caractère réglementaire. Le calcul d'une indemnité d'éviction se fait sur la base d'un protocole départemental négocié entre la chambre d'agriculture et les services fiscaux. Pour toute question sur ce protocole, se rapprocher du service juridique de la chambre de votre département.

Pour se faire une idée du montant de cette indemnité d'éviction, on peut prendre en référence le protocole des expropriations pour la construction de l'autoroute 69 entre Verfeil et Castres qui date de 2022, dans lequel on trouve les calculs de la marge brute par hectare (voir ci-dessous) :
https://tarn.chambre-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/Occitanie/074_Inst-Tarn/5-TERRITOIRES/Agriculture_et_Urbanisme/2022_09_12_Protocole_d_accord_eviction_.pdf

Sur la base des productions de référence, avec une base d'indemnité pour 4 ans de préjudice, cela donnerait :

- 2436 € pour un terrain de 1ha cultivé en tournesol (minimum)
- 13 688 € pour un terrain de 1ha cultivé en maïs semence (maximum)

	Culture	Blé dur	Blé tendre	Orge	Maïs grain irrigué	Maïs semence	Colza	Tourne sol	Soja irrigué
Moyenne 2020 (CA31)	rendements (T/ha)	6	7	8	14	4	4	3	4
	prix vente (€/T)	220	180	175	190	1300	360	320	330
	Aide couplée (€/ha)	61	0	0	0	0	0	0	30
	DPB retenu (€/ha)	244	244	244	244	244	244	244	244
	CHIFFRE AFFFAIRE €/ha	1625	1540	1609	2866	5704	1540	1076	1660
Références 2020 (CA81 et CERFRANCE Garonne et Tarn)	charges €/ha	404	410	359	798	2282	476	467	450
	MARGE BRUTE / ha	1221	1130	1250	2068	3422	1064	609	1210