

Annexe 12

Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme

Le contrat de bail à ferme est soumis au statut du fermage prévu au titre I du livre V du Code rural et de la pêche maritime. Selon l'article L. 415-12 de ce code, certaines dispositions sont d'ordre public : les parties (propriétaire et locataire) ne peuvent y déroger dans l'une des clauses du contrat de bail à ferme.

Comme tout contrat conclu entre deux personnes, le bail à ferme fait naître des droits et obligations à leur égard.

Obligations des parties

Les obligations du bailleur

Il doit principalement « délivrer le bien » et offrir certaines garanties au locataire. Il doit également entretenir le bien loué.

Obligations de délivrance et de garanties :

- Délivrer la chose objet du contrat (art. 1719-1° du Code civil) :
 - Mettre en jouissance du locataire les biens objets du bail (terres, vignes, vergers, bâtiments...) pour lui permettre d'exploiter les lieux conformément à leur destination.

- Réaliser l'arpentage et le bornage nécessaires.
- Remettre les clés et le matériel qu'il est d'usage de mettre à disposition du locataire (système de canalisation pour l'écoulement des eaux...).
- Délivrer un logement décent s'il s'agit de l'habitation principale du locataire (art. 1719-1° du Code civil).
- Délivrer la chose « en bon état de réparations de toute espèce » (art. 1720 du Code civil)⁹.
- Ne pas changer la forme de la chose louée (art. 1723 du Code civil).
- En faire jouir paisiblement le preneur (art. 1719-3° du Code civil).
- Garantir la contenance du bien loué (art. 1765 du Code civil).
- Garantir le preneur contre tous les vices ou défauts graves de la chose louée qui en empêchent l'usage (art. 1721 du Code civil).

Obligations d'entretiens

- Entretien de la chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée (art. 1719-2° du Code civil) :
 - Faire les réparations qui deviennent nécessaires, autres que les réparations locatives (art. 1720 al. 2 du Code civil).

.....

9. Le bailleur se restreint souvent, en pratique, à une simple délivrance en l'état.

- Le propriétaire est responsable des « grosses réparations » définies de manière restrictive et limitative dans l'article 606 du Code civil.
- Assurer la permanence et la qualité des plantations (art. 1719-4° du Code civil)
- Reconstruire un bâtiment détruit par cas fortuit (art. L. 411-30 du Code rural), sur demande du preneur, si la destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation.
- Autres charges (art. L. 415-3 du Code rural) : impôt foncier, primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués.
- Garnir le fonds loué des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation et engranger les récoltes dans les lieux (art. 1766 du Code civil).
- User raisonnablement du bien selon la destination qui lui a été donnée dans le bail : le preneur ne peut par exemple pas exercer sur le fonds loué une activité commerciale sans rapport avec son activité agricole.
- Habiter sur place ou à proximité, sous peine d'être privé du droit au renouvellement du bail (apprécié selon le type d'activité).
- Prendre en charge les réparations locatives ou de menu entretien (art. L. 415-4 du Code rural) :
 - Seules les dépenses d'entretien qui ne sont pas dues à la vétusté, au vice de construction ou à la force majeure sont à la charge du preneur.
 - Les dépenses locatives correspondent à : la réparation de la toiture, l'entretien des clôtures, haies, fossés, le remplacement des piquets de vigne, les réparations locatives dans le logement.
 - L'étendue de l'obligation s'apprécie en fonction de l'état du bien lors de l'entrée en jouissance, d'où l'importance de l'état des lieux d'entrée.

Les obligations du preneur

Il est tenu à deux obligations principales : payer le fermage et exploiter le bien convenablement (article 1728 du Code civil).

Paiement du fermage :

- Prix du bail payable en espèce.
- Dans le cas de cultures pérennes, les parties peuvent fixer le prix en denrées, avec paiement possible en denrées ou en monnaie.
- Versé au terme convenu, en une ou plusieurs fois, selon ce qui est prévu dans le contrat.

Exploitation et entretien du bien :

- Exploiter le bien loué avec un comportement « diligent et soigneux », comme le ferait tout bon propriétaire.
- Faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite.

- Demander l'agrément du bailleur pour :
 - Céder le bail ou sous-louer le bien (art. L. 411-35 du Code rural).
 - Entreprendre des travaux d'amélioration (art. L. 411-73 du Code rural).
- Informer le bailleur :
 - Si un des co-preneurs du bail cesse de participer à l'exploitation, pour que le bail se poursuive au nom de celui qui continue (art. L. 411-35 du Code rural).
 - Si le preneur entreprend des travaux dispensés d'autorisation de la part du bailleur (art. L. 411-73 du Code rural).
- Délivrance d'un congé au preneur 18 mois au moins avant l'expiration du bail qui doit mentionner des informations précises sous peine de nullité (art. L. 411-47 du Code rural).
- Droit de reprise :
 - D'une partie du bien loué (art. L. 411-57 du Code rural) :
 - Une surface en vue d'y construire une maison d'habitation,
 - Un bâtiment en vue d'un changement de destination (ne doit pas compromettre l'exploitation du preneur).
 - Du bien loué en vue de l'exploiter lui-même ou de le faire exploiter par son conjoint, partenaire pacsé ou descendant majeur, sous certaines conditions (art. L. 411-58 à 67 du Code rural).

Droits des parties

Les droits du propriétaire

- Droit de résiliation du bail en cours, ou opposition à son renouvellement au terme de celui-ci, dans des cas bien déterminés par la loi.
 - Résiliation judiciaire pour motifs graves et légitimes (art. L. 411-31 du Code rural) :
 - Deux défauts de paiement du fermage,
 - Agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
 - Non-respect des clauses environnementales,
 - Cession ou sous-location prohibées du bail,
 - Cession du bail autorisée avec défaut de forme (sans en avertir le bailleur).
- Droit à indemnité pour détérioration (art. L. 411-72 du Code rural) :
 - En fin de bail, si le preneur a commis des dégradations du fonds loué.
 - La perte de valeur se mesure en comparant les états des lieux de sortie et d'entrée.
- Droit de chasse sur les terres louées. Le propriétaire peut se réserver ce droit, le donner, le louer à un tiers ou encore l'apporter à une association communale de chasse agréée (ACCA).

Les droits du locataire

Le statut du fermage a été créé pour garantir la sécurité de l'entreprise agricole, il confère donc de nombreux droits au locataire :

- **Liberté d'action dans ses choix professionnels**, sous réserve d'exploiter le bien raisonnablement :
 - Réorienter les travaux culturaux (retournement des prairies, mise en herbe, mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail) – art. L. 411-29 du Code rural ;
 - Regrouper des parcelles attenantes en faisant disparaître talus, haies, rigoles, arbres afin d'améliorer les conditions d'exploitations (art. L. 411-28 du Code rural) ;
 - Mettre en place des pratiques culturales contribuant à la protection de l'environnement (art. L. 411-27 du Code rural) ;
 - Effectuer des opérations d'échange de jouissance de tout ou partie du fonds loué (article L. 411-39 du Code rural).
- **Indemnité de sortie de bail pour amélioration du fonds** (art. L. 411-69 à 78 du Code rural) :
 - Due par le bailleur au preneur sortant ;
 - Exigible à l'expiration du bail, le renouvellement du bail repousse son paiement ;
 - L'indemnité est due pour des travaux d'amélioration sous conditions : présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation, conserver une valeur effective d'utilisation à l'expiration du bail, avoir respecté les obligations légales, notamment d'information du bailleur ;
- Les travaux indemnisables se répartissent en trois catégories : bâtiments et ouvrages incorporés au sol, plantations, travaux de transformation du sol et améliorations culturales ;
- L'indemnité se calcule différemment selon la catégorie de travaux réalisés (L. 411-71 du Code rural).
- **Droit au renouvellement du bail par tacite reconduction** (art. L. 411-46 et 50 du Code rural)
 - Si le preneur n'a pas reçu de congé ni délivré de congé, le bail est reconduit pour une durée de 9 ans.
 - Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent.
 - Le bailleur peut s'opposer au renouvellement pour motif grave ou légitime ou en invoquant son droit de reprise.
 - En cas de départ d'un conjoint ou partenaire pacsé co-preneur du bail, celui qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail et doit respecter les mêmes conditions que le bénéficiaire de la reprise.
- **Droit de chasser** (L. 415-7 du Code rural).

- **Droit de préemption du bien loué en cas de vente du bien** (L. 412-1) :
 - Conditions à remplir par le preneur (L. 412-5) :
 - Exercer la profession d'agriculteur pendant au moins 3 ans ;
 - Exploiter le bien loué (ou le faire exploiter par un membre de sa famille) ;
 - Ne pas déjà être propriétaire d'une superficie supérieure à trois fois le seuil de surface du SDREA¹⁰ ;
 - Le preneur peut également exercer la préemption pour le bénéficiaire d'un membre de sa famille ;
 - Celui qui bénéficie du droit de préemption est tenu d'exploiter personnellement le bien acquis pendant au moins 9 ans.
 - La hiérarchie des droits de préemption :
 - Le droit de préemption du preneur est impuissant face au droit de préemption de l'État, des collectivités publiques et établissements publics (art. L. 412-4 du Code rural) ;
 - Le droit de préemption du preneur est prioritaire sur le droit de préemption de la Safer si le locataire est en place depuis plus de 3 ans (art. L. 143-6 du Code rural) ;
 - Certaines opérations ne sont pas soumises au droit de préemption du locataire :
 - Dans le cas d'une vente à un membre de la famille (parent ou allié jusqu'au 3^o degré inclus – art. L. 412-1 du Code rural).
- Dans le cas d'un transfert de propriété avec une contrepartie spécifique (ex : échange de parcelles de terres – art. L. 412-3 du Code rural).
- La notification du projet de vente de la part du notaire du propriétaire :
 - Doit respecter des conditions de forme précises (L. 412-8 du Code rural) ;
 - Vaut offre de vente ;
 - Le preneur a trois options de réponse :
 - › Renoncer à la préemption : la vente se fait alors au profit de l'acquéreur choisi par le propriétaire et le locataire est informé de la vente dans les 10 jours (art. L. 412-9 du Code rural) ;
 - › Accepter l'offre : la vente est alors parfaite entre le propriétaire et le locataire en place, l'acte authentique doit être signé dans les deux mois ;
 - › Accepter sous réserves : si le locataire estime que les conditions de vente sont exagérées (prix trop élevé) il peut accepter sous réserve qu'elles soient révisées et il saisit le tribunal qui fixera le prix de vente. Il pourra toujours se retirer de la vente finale si les nouvelles conditions ne le satisfont pas.

.....