



Petit descriptif du bail rural

publié le **21/09/2015**, vu **4501 fois**, Auteur : [Isidor Beautrelet](#)

Après avoir publié un article sur les formes juridiques de l'exploitation agricole, je propose de vous éclairer à propos du bail rural.

INTRODUCTION

Définition : Un bail rural est un contrat par lequel un propriétaire agricole met à disposition d'un exploitant agricole des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte.

Le bailleur : En général le bailleur est le propriétaire des terres ou bâtiments agricoles.

En cas de démembrement, l'usufruitier peut consentir un bail rural mais il lui faudra l'accord du nu-propriétaire ou une autorisation de justice.

En cas d'indivision un indivisaire avec le consentement des autres indivisaires ou avec un mandat spécial.

S'il y a mariage sous le régime de la communauté, l'époux peut consentir seul le bail rural s'il porte sur un de ses biens propres, par contre si les terres ou bâtiments agricoles sont un bien commun, alors le bail rural nécessite l'accord des deux époux.

La mariage sous le régime de la séparation, ne pose pas de problème, l'époux peut consentir seul un bail rural portant sur ses terres ou bâtiments agricoles.

Le locataire est un fermier ou métayer appelé le preneur à bail.

La bail rural doit être rédigé par écrit (si durée supérieur à 12 ans, il faudra un acte authentique), il faut un état des lieux contradictoire, dressant l'inventaire et l'état des terres et des bâtiments loués.

Le bail rural est conclu pour une durée minimale de 9 ans, cette disposition est d'ordre public qui est assortis d'exception, puisqu'on tolère que certains baux ruraux puissent être d'une durée inférieure ou supérieure à 9 ans

Durée inférieur à 9 ans :

- Baux consentit à la SAFER
- Baux de petite parcelle (à condition que la surface ne soit pas inférieur au seuil fixé par arrêté préfectorale)
- En cas de décès du preneur à bail et qu'un de ses descendants souhaitent reprendre le bail mais fait savoir qu'il ne pourra pas s'installer tout de suite, la bailleur peut conclure en attendant, un bail rural d'un an, afin de préserver l'exploitation.

Durée supérieur à 9ans

- Bail rural à long terme : 18 ans + droit au renouvellement par période de 9 ans
- Bail à long préavis : 25 ans
- Bail de carrière : conclu jusqu'à l'âge légale de départ à la retraite du preneur à bail
- Bail rural emphytéotique : 99 ans

Le bail rural est en principe incessible, on ne tolère que quelques exceptions

- échange ou location de parcelle pour une meilleure exploitation, avec accord du bailleur
- sous-location permettant un usage de vacances ou de loisirs (d'une durée maximale de 3 mois consécutifs) avec accord du bailleur, ou à défaut, du tribunal paritaire des baux ruraux.
- cession du bail à son conjoint ou à un descendant, avec accord du bailleur, ou à défaut, du tribunal paritaire des baux ruraux.
- cession à une SCEA, EARL ou GAEC, créé par le preneur à bail, celui-ci se contentera d'informer le bailleur par LRAR, il faudra qu'il continue d'exploiter les terres à travers la société ou le groupement qu'il a choisi

1) Le différents types de baux ruraux

- **Bail à ferme** : location d'une exploitation agricole à un fermier avec paiement d'un loyer appelé fermage
- **Bail à métayage** : location d'une propriété rurale à un métayer avec partage des récoltes, ou des recettes perçues à la vente des récoltes, entre le bailleur et le preneur à bail.

Par contre, un bail rural est interdit pour :

- des forêts ou de biens relevant du régime forestier
- assurer l'entretien d'un terrain situé à proximité d'un immeuble d'habitation
- la location de terre agricole de petite surface dont le seuil est fixé par arrêté préfectoral
- la vente occasionnelle à un tiers de la production d'herbe, de fourrage ou de foin d'une parcelle, à charge pour ce tiers de récolter. Cependant dès lors que cette vente revêt un caractère habituel, on retombe dans le régime du bail rural.
- la prise en pension d'animaux

2) Les obligation des parties

- Preneur à bail :

- payer un loyer (fermage) ou procéder au partage de la récolte, (métayage)
- exploiter le bien pour y exercer une activité agricole
- avertir le bailleur de toute usurpation par un tiers du bien agricole
- demander l'autorisation du bailleur
- effectuer les simples travaux d'entretien. S'il souhaite effectuer des travaux d'améliorations, le preneur à bail devra demander l'autorisation écrite du bailleur, à défaut le preneur à bail peut dans un délai d'un mois avant le début des travaux, envoyés le descriptif des travaux par LRAR. Le bailleur aura

alors

15 jours pour s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Ces travaux d'améliorations donneront lieu à indemnisation à la fin du bail s'il n'est pas renouvelé.

-Bailleur :

- entretenir le bien loué,
- prendre en charge les grosses réparations du bien,
- acquitter la prime d'assurance contre l'incendie
- payer l'impôt foncier.
- respecter le droit de chasse du preneur à bail, sauf si celui-ci y a renoncé.

3) Les droits des parties

- Preneur à bail

Droit au renouvellement : A la fin du bail, le preneur à bail a un droit au renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans.

Cependant il existe des causes de non-renouvellement

- le non-respect des conditions d'exploitation et d'habitation (le preneur à bail doit habiter sur place ou à proximité)
- l'âge du preneur à bail (proche ou ayant déjà atteint l'âge de la retraite)
- la reprise du bien par le bailleur pour la construction d'une habitation,
- la reprise du bien par le bailleur pour son propre bénéfice ou au profit de son conjoint, partenaire pacsé, ou d'un descendant.

Dans l'une de ses hypothèses, le bailleur doit notifier congé au preneur par acte d'huissier 18 mois avant la fin du bail, le preneur aura alors 4 mois pour contester le non-renouvellement devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

Droit de préemption : Si le bailleur souhaite vendre le bien loué, le preneur en place peut bénéficier d'un droit de préemption sur le bien, c'est-à-dire qu'il est prioritaire sur tous les autres acheteurs (L. 412-1 et suivants du Code rural)

Pour bénéficier de ce droit de préemption, il faut que le preneur exerce depuis au moins 3ans la profession d'exploitant agricole, et qu'il ait exploité par lui-même ou par sa famille le bien mis en vente, il devra par ailleurs apporter la preuve d'un titre régulier d'occupation.

Il y a aussi une condition tenant à la surfaces minimum d'installation, mais je vous épargne cela, car trop technique.

Si ces conditions sont réunies, le bailleur qui souhaite vendre le bien loué devra donc informer le preneur de son intention de mettre en vente la parcelle qu'il occupe, par LRAR ou acte d'huissier. Cette notification précise le prix, les charges et les conditions de la vente projetée. Elle vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont contenus.

Le preneur aura alors 2 mois pour accepter ou refuser l'offre, sachant que le silence gardé vaut refus. Si le preneur accepte, il doit en informer le bailleur par LRAR ou acte d'huissier, cependant une réponse verbale ou une simple lettre adressée au bailleur ne sera pas considérée comme nulle, du moment que la volonté du preneur d'exercer son droit de préemption ne fait aucun doute. Le preneur peut aussi accorder le bénéfice de son droit de préemption à son conjoint/partenaire pacsé ou à l'un de ses descendants, cela devra être précisé au bailleur.

Le preneur peut accepter purement et simplement l'offre, mais il peut aussi contester le prix devant la paritaire des baux ruraux. Les juges pourront solliciter une expertise, et éventuellement modifier le prix sur la base de cette expertise.

Si cette décision ne convient pas au bailleur, il peut retirer son bien de la vente, sachant qu'il demeure lié par le jugement, c'est-à-dire que s'il décide de revendre, il devra respecter le prix qui aura été fixé par les juges.

De son côté, le preneur peut accepter le prix fixé par les juges ou renoncer à l'achat, le bailleur pourra alors vendre la parcelle à un tiers mais au prix fixé par les juges.

Le preneur qui a acquis le bien devra s'engager à exploiter personnellement le bien acquis pendant 9 ans, cela vaut aussi pour le conjoint/partenaire pacsé ou descendant qui a bénéficié du

droit de préemption.

Enfin Il existe des hypothèses où le droit de préemption du preneur est exclu

- donation ou mutation entre proches parents (jusqu'au 3ème degré inclus c'est à dire jusqu'entre oncle et neveu)
- échanges de parcelles en propriété
- opérations d'aménagement foncier
- pas de droit de préemption du preneur pour les baux dit de petite parcelle

En dehors de ces hypothèses, le non-respect du droit de préemption par le bailleur peut être sanctionné

Si le bailleur a vendu le bien à un tiers avant l'expiration du délai exigé ou à un autre prix que celui fixé, le preneur lésé peut demander au tribunal paritaire des baux ruraux qu'il annule la vente et qu'il soit déclaré acquéreur au lieu et place du tiers,

Dans toutes les autres hypothèses, l'action en nullité engagée par le preneur lésé ne lui permet pas de se substituer à l'acquéreur.

A noté que le droit de préemption du preneur prévaut sur celui de la SAFER.

- **Bailleur droit de reprise** : Au moment du renouvellement du bail, il est possible d'introduire une clause de reprise en cours de bail dans le nouveau contrat de bail.

À la fin de la 6^{ème} année du bail renouvelé, cette clause peut permettre de reprendre le bien loué, afin qu'il soit exploité par le conjoint, le partenaire pacsé ou l'un des descendants du bailleur.

Dans ce cas, le bailleur devra notifier congé au preneur, au moins 2 ans à l'avance.

4) Résiliation

Résiliation amiable

Résiliation par le bailleur, s'il entend changer la destination du bien loué, il devra alors verser une indemnité d'éviction au preneur.

Résiliation du preneur souhaitant partir à la retraite

Résiliation judiciaire demandé par le bailleur devant le tribunal paritaire des baux ruraux, si

- deux défauts de paiement du fermage,
- un agissement compromettant l'exploitation du bien agricole,
- une inexécution d'une clause du bail.

Résiliation pour causes étrangères aux parties.

- décès du preneur
- incapacité de travail du preneur qui ne peut plus réaliser les tâches indispensables
- destruction des biens loués par cas fortuit