



Bail rural

Vérfié le 27 juin 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le bail rural est le contrat par lequel le propriétaire agricole met à disposition de l'exploitant des terres ou des bâtiments en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte.

Qui est concerné ?

Le bail rural s'applique exclusivement à un bien immobilier, c'est-à-dire une terre ou un bâtiment d'exploitation à usage agricole. Il peut être conclu par deux personnes physiques ou morales :

- un propriétaire agricole (bailleur),
- un fermier ou métayer (preneur à bail).

Le bailleur peut être soit :

- le propriétaire jouissant de la pleine propriété,
- un **usufruitier** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R44557>) avec le consentement du **nu-propriétaire** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R37266>) ou une autorisation de justice,
- un **indivisaire** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R1115>) avec le consentement des autres indivisaires ou avec un mandat spécial,
- l'époux bailleur si l'exploitation lui appartient personnellement. Le consentement de son époux(se), partenaire de Pacs ou concubin est nécessaire s'il s'agit d'un bien leur appartenant.

Si le preneur à bail n'est pas ressortissant de **l'Union européenne** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R41270>), il doit adresser une **fiche de renseignements** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17968>) (cerfa n°14519) au directeur départemental de l'agriculture pour obtenir sa carte d'exploitant agricole.

➡ **À savoir** : le bail rural n'est pas applicable lorsque le propriétaire met une parcelle à disposition d'une société agricole dont il est membre. Le locataire qui met des parcelles à disposition d'une société agricole reste tenu aux obligations de son bail.

Types de contrats

Principe

Pour conclure un bail rural, les parties doivent opter :

- soit pour un bail à ferme (location d'une exploitation agricole à un fermier avec paiement d'un loyer appelé *fermage*),
- soit pour un 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).

Formalisme

Le contrat de bail rural doit obligatoirement être écrit,

- soit **sous seing privé** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R17852>),
- soit par acte notarié (obligatoire si la durée du bail dépasse 12 ans).

Et il doit être accompagné d'un état des lieux contradictoire dressant l'inventaire et l'état des terres et des bâtiments loués.

Exclusions

Le bail rural ne s'applique pas pour une location :

- conclue en application d'une loi spécifique,
- portant sur des forêts ou des biens du domaine forestier,
- conclue pour assurer l'entretien d'un terrain à proximité d'un immeuble d'habitation (dépendance),
- ou d'occupation précaire (sous certaines conditions).

Sont également exclus du bail rural :

- le bail de petite parcelle (location de terre agricole de petite surface dont le seuil est fixé par arrêté préfectoral),
- la vente d'herbe (vente à un tiers de la production d'herbe, de fourrage ou de foin d'une parcelle, à charge pour ce tiers de récolter) si elle n'a pas un caractère permanent,
- le contrat de prise en pension d'animaux (une personne accepte pendant une période donnée de loger et de nourrir des bêtes moyennant une rémunération en argent ou en nature).

Obligation du preneur à bail (locataire)

Le preneur doit respecter certaines obligations, notamment :

- payer un loyer (fermage) ou partager la récolte (métayage),
- exploiter le bien pour y exercer une activité agricole,
- avertir le bailleur de toute usurpation du bien agricole par un tiers (appropriation indue),
- respecter des pratiques culturelles (préservation de la ressource en eau ou des paysages par exemple) dans le cas d'un bail rural environnemental,
- obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement non prévu par le contrat de bail et visant à améliorer l'exploitation.


Chaque année, le loyer est actualisé conformément à l'indice national des fermages.

Module de calcul du fermage

Assemblée permanente des chambres d'agriculture (APCA)

Accéder au simulateur ↗

(http://www.ile-de-france.chambagri.fr/index.php?page=fermage_calcul)

 **À noter** : à défaut d'autorisation et un mois avant le début des travaux, le preneur doit envoyer au bailleur une lettre recommandée avec accusé de réception contenant le descriptif des opérations souhaitées. S'il souhaite s'y opposer, le bailleur a 15 jours pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1793>).

Obligation du bailleur (propriétaire)

Le propriétaire doit respecter certaines obligations, notamment :

- entretenir le bien loué,
- effectuer les réparations urgentes,
- payer la prime d'assurance contre l'incendie et l'impôt foncier.

Durée du bail

Le bail rural est conclu pour une durée minimale de **9 ans**.

Cette durée minimale peut exceptionnellement être réduite pour les baux ruraux :

- conclus par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer)
- ou qui concernent une petite parcelle (d'une superficie inférieure à un seuil fixé par arrêté préfectoral)
- ou d'1 an consentis temporairement en attendant d'installer un descendant (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R12574>).

L'engagement perpétuel ou indéfini est impossible.

Néanmoins, le bail rural peut être conclu pour une durée supérieure à 9 ans (bail rural à long terme) :

- bail de 18 ans et plus,
- bail d'une durée minimale de 25 ans,
- bail de carrière d'une durée minimale de 25 ans conclu jusqu'à l'âge de la retraite.

Cession du bail et sous-location

La cession ou sous-location de bail est interdite, même en cas d'accord du bailleur. Elle peut justifier la résiliation du bail.

Toutefois, elle est permise, notamment dans les cas suivants :

- échange ou location de parcelle pour une meilleure exploitation, avec accord explicite ou implicite du propriétaire,
- sous-location permettant un usage de vacances ou de loisirs (d'une durée maximale de 3 mois consécutifs) avec l'autorisation du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux,
- cession du bail à son époux(se), partenaire de Pacs ou concubin ou à un descendant (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R12574>), avec l'autorisation du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux.

Lorsqu'un preneur à bail adhère à une société agricole et en exploite des parcelles, il peut mettre certaines parcelles à disposition après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Droit de renouvellement

Au terme d'un bail rural d'une durée minimale de 9 ans, et à défaut de congé délivré et dûment justifié, le preneur peut, sauf convention contraire, procéder au renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans.

En cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un Pacs copreneurs du bail, le conjoint ou le partenaire qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail.

Les causes du non-renouvellement peuvent être :

- le non-respect des conditions d'exploitation et d'habitation,
- l'âge du fermier (proche ou ayant déjà atteint l'âge de la retraite, âge légal ou âge du taux plein selon la nature du bail),
- 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'undescendant (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R12574>).

En cas de non-renouvellement, le bailleur doit, par acte d'huissier, notifier le congé au preneur **18 mois** avant la fin du bail. Toutefois, l'exploitant peut s'y opposer lorsqu'il se trouve à moins de 5 ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein.

Dès la notification, le preneur a 4 mois pour la contester devant le tribunal paritaire des baux ruraux.

⚠ Attention : si le preneur ou le propriétaire ne notifie pas le congé dans les délais légaux, le bail se renouvelle par tacite reconduction pour une nouvelle période de 9 ans, dans les mêmes conditions, sauf si les parties souhaitent y apporter des modifications.

Reprise du bail

Au moment du renouvellement du bail (soit après 9 ans minimum), 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^e année du bail renouvelé, cette clause peut permettre de reprendre le bien loué, à condition qu'il soit exploité par l'une des personnes suivantes :

- conjoint du bailleur,
- partenaire pacsé,
- descendant (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R12574>).

Le propriétaire qui souhaite exercer la reprise en cours de bail doit notifier le congé au preneur 2 ans au moins à l'avance.

La vente du bien immobilier ne constitue pas une cause de reprise ou de résiliation du bail : le vendeur vend son bien *occupé*.

Le droit de reprise ne peut pas bénéficier à un acquéreur à titre onéreux jusqu'à l'expiration du bail en cours lors de l'acquisition.

Résiliation

La résiliation en cours de bail peut être :

- soit amiable, c'est-à-dire que l'exploitant et le bailleur peuvent se mettre d'accord sur les termes de celle-ci (à tout moment),
- soit judiciaire : le bailleur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour demander une résiliation.

À tout moment, le bail peut être résilié de façon unilatérale et de plein droit uniquement dans les cas suivants :

- Faute du preneur (au moins 2 défauts de paiement du fermage, agissement compromettant l'exploitation du bien agricole, inexécution d'une clause du bail)
- Changement de destination du fonds, pour les parcelles n'ayant plus de vocation agricole ou qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme (dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité d'éviction)
- Reprise du bail par le bailleur, pour une exploitation du terrain par l'époux(se) du bailleur (ou partenaire de Pacs) ou undescendant (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R12574>)
- Décès ou incapacité de travail du preneur ou d'un membre de sa famille, dont le travail à la ferme est indispensable
- Départ à la retraite du preneur (il doit en informer le propriétaire au moins 12 mois à l'avance)
- Acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même
- Impossibilité pour le preneur de maintenir une mise en valeur satisfaisante du fonds (incapacité grave et permanente de travail notamment)
- Destruction des biens loués par cas fortuit (événement imprévisible), sauf si le bailleur fait reconstruire le bâtiment détruit.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte d'huissier.

➡ À savoir : en cas de décès du preneur, le bail peut se transmettre aux conjoint, ascendants et descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des 5 dernières années. En cas de décès du bailleur, le bail ne s'éteint pas et s'impose aux ayant droits ou nouveaux propriétaires.

Indemnités dues à l'exploitant sortant

Le preneur ayant apporté des améliorations au fonds loué a droit à une indemnité due par le bailleur, quel que soit le motif d'expiration du bail rural.

L'amélioration du fonds doit provenir du travail ou des investissements réalisés par l'exploitant. Sont assimilées à des améliorations :

- les réparations nécessaires à la conservation d'un bâtiment indispensable à l'exploitation agricole ou à l'habitation du preneur,
- les travaux permettant d'exploiter le fonds en conformité avec la législation et la réglementation actuelle.

Le preneur doit demander cette indemnité dans les 12 mois à partir de la date de fin du bail.

Litiges

Si un propriétaire agricole et l'exploitant qui lui loue les terres ou bâtiments (fermier ou métayer) sont en désaccord sur un bail rural, ils doivent s'adresser au tribunal paritaire des baux ruraux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1793>) dont dépend le domaine agricole.

Ce tribunal est seul compétent pour statuer sur les litiges concernant :

- la reprise de la terre,
- le montant du loyer de fermage,
- la durée du louage.

⚠ Attention : pour les conflits relatifs à l'existence du bail ou paiement d'un fermage (retard de paiement par exemple), c'est le tribunal judiciaire qui est compétent.

Le tribunal paritaire des baux ruraux est saisi :

- soit par acte d'huissier (obligatoire en cas de demandes soumises à publication au fichier immobilier),
- soit par requête datée et signée et comportant un exposé précis, même bref, des demandes.

Les parties peuvent se faire assister ou représenter par un avocat, un huissier de justice, un membre de leur famille ou une organisation professionnelle agricole.

La présence d'un avocat n'est pas obligatoire.

Les parties sont convoqués par le greffe du tribunal pour une tentative de conciliation obligatoire, effectuée par le tribunal ou par un conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>).

En l'absence de conciliation, le litige sera jugé lors d'une audience.

Textes de référence

- **Code rural et de la pêche maritime : articles L411-1 à L411-78** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006152249&cidTexte=LEGITEXT000006071367) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006152249&cidTexte=LEGITEXT000006071367>)
- **Code rural et de la pêche maritime : articles D410-1 à R411-27** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006592052&idSectionTA=LEGISCTA000006152569&cidTexte=LEGITEXT000006071367) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006592052&idSectionTA=LEGISCTA000006152569&cidTexte=LEGITEXT000006071367>)
- **Code rural et de la pêche maritime : article L491-1** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006152260&cidTexte=LEGITEXT000006071367) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006152260&cidTexte=LEGITEXT000006071367>)
- **Code de procédure civile : articles 880 à 892** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006135925&cidTexte=LEGITEXT000006070716) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006135925&cidTexte=LEGITEXT000006070716>)

Services en ligne et formulaires

- **Modèle de contrat de bail à ferme (bail rural)** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R37274>)
Modèle de document
- **Fiche de renseignements pour l'installation d'un étranger comme exploitant agricole** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R17968>)
Formulaire
- **Module de calcul du fermage** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R33068>)
Simulateur