



Algérie: en finir avec la location informelle de la terre.

Instaurer un statut officiel du fermage sur les terres privées.

Djamel BELAID.

مهندس زراعي

QUELQUES GRANDS PRINCIPES DU STATUT DU FERMAGE en France.

[Recherche de documentation sur le système du fermage en France. En Algérie, il s'agit d'instaurer une législation sortant de l'informel la location des terres privées. Pour le secteur du domaine privé de l'Etat, c'est un autre cas.

Des commissions paritaires e wilayas regroupant élus du secteur agricole et services d'Etat pourraient annuellement se concerter pour fixer le loyer de la terre. Quant aux propriétaires, afin d'éviter un effet de rente exagéré, ils devraient s'acquitter d'un impôt].

Le statut du fermage règle les droits et obligations du propriétaire (bailleur) et du locataire (preneur) dans le cadre du bail rural.

Selon le Code Rural, est soumise aux dispositions du statut du fermage toute "mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter". art. L.411-1 al 1er.

Il peut être verbal ou écrit. Dans cette dernière hypothèse, il peut être conclu devant un notaire ou sous seing privé, c'est à dire directement entre le propriétaire et l'exploitant.

Conclusion du bail

Qu'il soit verbal ou écrit, le bail est soumis au statut du fermage. Ce statut s'applique automatiquement si la superficie des terres mises à bail est d'une superficie au moins égale à 1ha (pour le Calvados).

Le fermage, autrement dit le loyer, n'est pas libre. Il doit s'inscrire dans les minima et maxima du barème préfectoral en vigueur au jour de la conclusion du bail. Ce fermage est indexé tous les ans (au 1er octobre) en

fonction des indices arrêtés par le Préfet du Calvados.

Durée, renouvellement et fin de bail

La durée initiale du bail est de 9 ans. A défaut de congé délivré par le preneur ou par le propriétaire, le bail se renouvelle par tacite reconduction pour une nouvelle période de neuf ans. Sauf si les parties souhaitent apporter des modifications au bail initial, ce dernier se renouvelle dans les mêmes conditions.

Résiliation et non-renouvellement du bail

Le code rural prévoit de façon restrictive et exhaustive les cas dans lesquels les parties peuvent résilier le bail ou ne pas le renouveler.

A l'initiative du Bailleur

-demande de résiliation pour faute du preneur : il s'agit en général du défaut de paiement d'une ou de plusieurs échéances du fermage ou du défaut d'entretien ou d'exploitation des parcelles mises à bail. Il peut également s'agir de faits de sous-location commis par le preneur,

-demande de résiliation pour changement de destination des parcelles (qui deviennent constructibles),

-demande de non-renouvellement pour reprise : le propriétaire peut en effet donner congé au preneur pour exploiter lui même ou faire exploiter par son conjoint ou par un descendant les parcelles dont il est propriétaire,

-demande de non-renouvellement ou de résiliation en raison de l'âge du preneur : le propriétaire peut donner congé au preneur ayant atteint l'âge de la retraite.

Attention ! si les époux sont cotitulaires du bail, il peuvent exiger la prorogation du bail jusqu'à la retraite du plus jeune des deux époux.

A l'initiative du Preneur

-Cessation d'activité, il atteint l'âge de la retraite et souhaite la prendre.

-Résiliation amiable possible à tout moment

En tout état de cause, des indemnités pour les améliorations apportées par le preneur doivent être versées par le propriétaire le cas échéant (la durée d'amortissement étant à prendre en compte).

Transmission du bail

La sous-location est totalement prohibée en matière de bail rural, quand bien même le propriétaire le permettrait à son locataire. C'est une cause de résiliation du bail.

Le preneur peut céder son bail à son conjoint ou à un de ses descendants directs avec l'autorisation du propriétaire. En cas de contestation, le tribunal paritaire tranche le litige en pesant les intérêts du preneur et ceux

du propriétaire. Force est de constater que les tribunaux donnent souvent gain de cause au preneur, à moins que ce dernier n'ait eu un comportement fautif à l'égard du propriétaire. Toute autre cession à un tiers est inopposable au propriétaire, c'est à dire que ce dernier peut la refuser sans avoir de motif à avancer.

En cas de décès du preneur, le bail ne s'éteint pas mais se transmet aux successeurs. En cas de décès du bailleur, le bail s'impose aux nouveaux propriétaires.

Source: https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-et-services/gerer-son-exploitation/juridique/baux-ruraux/quelques-grands-principes-du-statut-du-fermage/?fbclid=IwAR1FI507wWodVc87QHYPZ19nz0LMHV_oDL57KbccybVPC1e-zWPcA5u6Lr8#:~:text=Le%20statut%20du%20fermage%20r%C3%A8gle.le%20cadre%20du%20bail%20rural.&text=Il%20peut%20%C3%AAtre%20verbal%20ou.le%20propri%C3%A9taire%20et%20l'exploitant.

***nb:** Si ces documents vous intéressent, nous vous conseillons de les sauvegarder. Car, ils ne sont disponibles que grâce à l'abonnement mensuel de 12 € que nous payons à l'herbergeur. Toute cessation de cet abonnement rendrait automatiquement le site indisponible.*