



# حالة الإيجار تجربة ناجحة لاستخدام حقوق تأمين الأرض للمزارعين.

## ALGERIE: absence de statut du fermage.

En France : Une expérience réussie de sécurisation des droits d'usage du sol des producteurs agricoles.



Chaque année, l'indice de fermage est actualisé.



Un statut précisé par la loi.



Des tarifs différents selon les pays.

### PRIX MOYEN DES TERRES LABOURABLES LIBRES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2015

CAMARGUE (Bouches-du-Rhône)	16 100 €
ARTOIS (Pas-de-Calais)	13 240 €
SANTERRE (Somme)	11 460 €
PLAINE DE CAEN ET FALAISE (Calvados)	10 990 €
GRANDES LANDES (Landes)	10 920 €
PAYS DE CAUX (Seine-Maritime)	10 870 €
CHAMPAGNE CRAYEUSE (Ardenes)	9 910 €
MARCHE (Cher)	3 700 €
BRESSE (Ain)	2 930 €
PLATEAU DE MILLEVACHES (Creuse)	2 710 €

Des prix variables selon les départements

Djamel BELAID.

مهندس زراعي

# Quel bilan de l'expérience en France?

## Une expérience réussie de sécurisation des droits d'usage du sol des producteurs agricoles.

FRANCE. Le statut du fermage.

### Une expérience réussie de sécurisation des droits d'usage du sol des producteurs agricoles.

Michel Merlet 25 septembre 2008

La sécurisation des droits d'usage du sol des producteurs agricoles ne passe pas nécessairement par la propriété du terrain. En France, les terres agricoles sont aujourd'hui travaillées à plus de 60% par des producteurs qui les louent à leurs propriétaires. Les lois sur le fermage mises en place en France au milieu du XXe siècle avaient été depuis longtemps une des revendications des organisations paysannes. Elles sont toujours en vigueur aujourd'hui, et elles ont joué un rôle important dans l'évolution des unités de production en facilitant leur modernisation et leur agrandissement.

Cette fiche expose les caractéristiques principales de ce « statut du fermage » qui assure aux producteurs des conditions particulièrement favorables et a contribué au développement de l'agriculture familiale en France. Mais elle souligne également que l'application de mesures de même nature peut avoir des résultats totalement différents, voire opposés, dans d'autres situations, lorsque les rapports de force entre propriétaires fonciers et fermiers sont autres.

### Un enjeu important pour de nombreux pays: sécuriser le droit d'usage du sol

Les surfaces agricoles travaillées en faire-valoir indirect représentent des quantités considérables, dans beaucoup de pays, développés ou en développement<sup>1</sup>. La sécurisation des droits des exploitants qui ne sont pas propriétaires constitue un enjeu fondamental pour des millions de producteurs.

Le faire-valoir indirect, sous ses différentes modalités, prêt, location, métayage, répond à des situations qui peuvent être radicalement différentes suivant les systèmes fonciers dans lesquels il s'insère. Il permet d'augmenter la mobilité du foncier et de réaliser des ajustements rapides qui seraient impossibles par le biais des cessions de propriétés foncières. Cette mobilité est tout à fait essentielle pour les économies paysannes, du fait des variations au cours du temps de la disponibilité en main d'œuvre dans une unité de production familiale.

L'Europe continentale offre des exemples intéressants et divers de sécurisation des droits des fermiers et des métayers. Le Danemark a fait figure de pionnier dans ce domaine en adoptant dès 1786 un statut du fermage moderne. On retrouve des législations protégeant les fermiers dans la plupart des pays européens, là où la production familiale marchande est dominante. La location se réalise parfois entre membres d'une même famille. Elle n'a pas le même rôle ni les mêmes implications suivant la façon dont s'opèrent les héritages et la législation les concernant.

La France a mis en place au milieu du XXième siècle une politique radicale de sécurisation des droits des locataires et des métayers.

### Les lois sur le statut du fermage en France

Les lois sur le statut du fermage datent des années 1940 (modification du Code Civil du 04/09/43, puis 17/10/45 avec extension au métayage en 1946)<sup>2</sup>. L'agriculture française a alors grandement besoin de moderniser ses techniques de production.

Les textes concernant le statut du fermage font partie aujourd'hui du Code Rural. Cette fiche présente l'essentiel de leur contenu.

« Le sens des statuts du fermage et du métayage est double : il s'agit de limiter le pouvoir social du propriétaire-bailleur sur ceux qui étaient alors « ses » fermiers et, corrélativement, de limiter le montant de la rente foncière, c'est-à-dire du revenu du propriétaire foncier prélevé sur les revenus de l'exploitation agricole ».<sup>3</sup>

### Un accès à la terre garanti dans la durée à l'exploitant

Les contrats sont écrits ou verbaux. La durée minimale légale du bail est de 9 ans. Des baux à long terme de 18, 25 ans ainsi que des baux de carrière (dont le terme est fixé à l'âge de la retraite du preneur) sont aussi possibles.

Le preneur a droit au renouvellement pour 9 ans, sauf

en cas de résiliation pour motif grave ou exercice du droit de reprise (le bailleur ne peut reprendre le bien loué que pour le travailler lui-même ou son conjoint ou au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé de plein droit, qui doit participer aux travaux de l'exploitation de façon effective et permanente et occuper personnellement les bâtiments d'habitation du bien repris).

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses descendants et de ses ascendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès.

Le preneur qui a apporté des améliorations au fonds loué (travail ou investissement) a droit à une indemnité du bailleur à l'expiration du bail.<sup>4</sup>

Sous réserve d'avoir exercé la profession agricole pendant au moins 3 ans et d'exploiter le fonds en vente pour lui-même, et sous certaines conditions liées au contrôle des structures, le locataire est prioritaire pour acheter la terre si le propriétaire souhaite la vendre (droit de préemption du fermier).

## **Un niveau de rente foncière contrôlé par l'Etat**

**Des minima et des maxima entre lesquels le loyer peut varier sont fixés par arrêté préfectoral par région agricole, tant pour les terres que pour les bâtiments** d'habitation et d'exploitation.

Le principe de régulation de l'évolution des loyers a été de fixer ceux-ci en nature, sous forme d'une quantité de produit par hectare. Cela revient à les indexer sur les prix agricoles.

## **Un dispositif spécifique de règlement des conflits**

Une juridiction spécifique a été créée pour traiter de façon efficace les différends entre propriétaires et locataires et faire en sorte que la loi puisse être effectivement appliquée. Ce sont les tribunaux paritaires des baux ruraux qui sont compétents en premier ressort pour tous les litiges provenant de l'application du statut du fermage et du métayage. Ils sont constitués par 2 propriétaires bailleurs et 2 producteurs preneurs, et le juge d'instance, qui en assume la présidence.

## **Une articulation avec les autres politiques de développement**

Le contrat de bail est soumis au « contrôle des structures », politique ayant pour objectif d'éviter une concentration trop forte de la terre et l'obtention d'exploitations viables. La validité du contrat est liée au

respect de cette réglementation et à l'obtention par le preneur de l'autorisation d'exploiter.

## **Eléments pour instaurer un débat**

La mise en place de la loi sur le fermage a été possible en France du fait de l'existence d'organisations paysannes puissantes et d'un rapport de force favorable au niveau national. Cette politique a obtenu les résultats escomptés; elle a largement contribué à rendre possible la modernisation de l'agriculture familiale dans les régions où le faire-valoir direct n'était pas dominant. Par ailleurs, elle n'a pas fait chuter la quantité de terres mises en fermage. La rente foncière sur les terres agricoles a été réduite à un minimum symbolique et les exploitants ont obtenu les garanties nécessaires pour pouvoir investir dans la durée et ce, sans avoir à faire une réforme agraire.

Il convient toutefois de noter que le fermage s'est le plus développé dans les régions de grandes cultures annuelles. Par contre, le fermage est beaucoup moins répandu dans les zones de cultures pérennes comme la vigne. L'évaluation de l'amélioration du fonds pour des cultures pérennes est compliquée.

Garantir le droit des producteurs agricoles à travailler la terre sans en être propriétaire permet de résoudre les problèmes posés par les héritages égalitaires entre les générations et contribue à une gestion des ressources plus durable et compatible avec les intérêts de la société. Cela peut passer par la sécurisation des droits des locataires, des métayers, ou des ayants droit, comme cela a été le cas en France avec la loi sur le fermage. Une telle politique foncière, intéressante et efficace dans certains contextes, exige une législation adéquate. Toutefois, cela ne suffit pas. C'est uniquement s'il existe des organisations paysannes puissantes capables de lutter pour que de telles lois soient votées et pour exiger leur mise en application que ces politiques pourront être effectives. Il faudra parfois établir des juridictions spécifiques pour que les paysans puissent avoir réellement accès à la justice sur des thèmes aussi délicats.

La politique sur le fermage mise en place en Espagne, bien qu'inspirée par l'expérience française, a eu des effets très différents. Elle a entraîné de la part des propriétaires une réaction de refus de céder leurs terres en faire valoir indirect. De ce fait, elle a rendu l'accès à la terre encore plus difficile pour les petits exploitants dans certaines régions. La faiblesse relative des organisations paysannes espagnoles par rapport aux organisations agricoles en France constitue probablement un des éléments explicatifs cet échec relatif.

La sécurisation des droits des fermiers peut avoir des effets distincts et poser des problèmes dans les régions

où la modernisation de l'agriculture a favorisé la consolidation de grosses exploitations qui louent la terre à un grand nombre de petits propriétaires. Elle favorise alors la grande production et non la production familiale.

La réorganisation de la propriété constitue une autre manière de corriger les problèmes liés aux transferts de la terre d'une génération à une autre, avec la création d'instances spécifiques de gestion des droits fonciers. Leur statut peut prendre diverses formes juridiques, sociétés civiles ou d'actionnaires, groupements fonciers, coopératives<sup>5</sup>. Celles-ci louent alors aux producteurs les terres dont ils ont besoin. Les droits des exploitants doivent être garantis, et leurs unités de production correspondre aux exigences de la société.

Dans le contexte juridique anglo-saxon de la Common Law, la fiducie (land trust) permet d'arriver à des résultats assez semblables, en gérant de façon séparée les différents types de droits (property rights) et en se prêtant à de nombreuses variantes.

## REPÈRES

Michel Merlet est ingénieur agronome et spécialiste des questions foncières. Il est membre fondateur et directeur d'AGTER.

Cette fiche fait partie d'un dossier thématique élaboré par AGTER qui présente les mesures les plus significatives et les instruments originaux conçus dans le cadre de la politique foncière rurale appliquée en France après 1945, ainsi que ses acteurs les plus emblématiques.

Ce dossier est le fruit du travail bénévole de membres d'AGTER ou de personnes proches de l'Association, qui bénéficie de l'appui de la Fondation Charles Léopold Mayer pour le Progrès de l'Homme (FPH).

## Sommaire du dossier

FR-1. Quelques traits marquants de l'évolution des structures agraires au XXe siècle (Lisa Gauvrit)

FR-2. Les Lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, à l'origine de la politique foncière agricole actuelle (Lisa Gauvrit)

FR-3. Le syndicalisme agricole et son rôle dans la mise en place de la politique agricole (Lisa Gauvrit)

FR-4. Le Centre National d'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (CNASEA) et les ADASEA (Lisa Gauvrit)

FR-5. Le statut du fermage. Une expérience réussie de sécurisation des droits d'usage du sol des producteurs agricoles (Michel Merlet)

FR-6. Aménagement foncier et réorganisation des exploitations (remembrement, OGAF) (Lisa Gauvrit)

FR-7. La SAFER, un mécanisme original de régulation des marchés fonciers par les organisations paysannes et l'Etat (Michel Merlet et Robert Levesque)

FR-8. La régulation de la taille des exploitations agricoles : le « contrôle des structures » (Gwenaëlle Mertz)

FR-9. Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) et les Groupements Fonciers Agricoles (GFA) (Gwenaëlle Mertz)

FR-10. Les associations foncières pastorales (AFP). Un exemple dans le département du Lot (Gwenaëlle Mertz)

FR-11. « Document du Comité directeur du parti socialiste de mai 1975 », ébauche d'une nouvelle politique foncière ayant fait partie du programme politique de l'Union de la gauche

FR-12. Les Offices fonciers, une « Utopie Foncière », d'après Edgar Pisani (Gwenaëlle Mertz)

FR-13. La Société Civile des Terres du Larzac, une approche novatrice et originale de la gestion foncière des territoires ruraux (José Bové)

FR-14. Un exemple d'installation d'agriculteur avec l'aide de la Foncière Terre de Liens. « Vivre sur les Causses » (Gwenaëlle Mertz)

FR-15. Allons-nous vers la fin de la prédominance de l'exploitation agricole familiale en France? (Hubert Cochet)

FR-16. De l'installation de nouveaux agriculteurs à la transmission des exploitations. Quelles réorientations de la politique agricole? (Paul Bonhommeau)

1Selon la FAO, la proportion des terres agricoles en faire valoir indirect (pur et mixte: indirect et direct pour la même exploitation) était en 1970 de 63% en Amérique du Nord, 41% en Europe, 32% en Afrique, 16% Asie et seulement 12% en Amérique Latine Source: A. de Janvry, K. Macours et E. Sadoulet. El acceso a tierras a través del arrendamiento. In El acceso a la tierra en la agenda de desarrollo rural. Banco Interamericano de Desarrollo. (Sustainable Development Department Technical papers series; RUR-108). 2002.

2Conçu lors du Front Populaire, le statut du fermage avait alors été voté par la Chambre des Députés mais repoussé par le Sénat, où les propriétaires terriens étaient bien représentés. (Pierre Coulomb, La politique foncière agricole en France)

3Pierre Coulomb, op cit.

4La part de l'investissement que l'exploitation pouvait récupérer en partant était à l'origine assez réduite; elle a augmenté à partir de 1960, la loi ayant renforcé les

possibilités d'investissement et de modernisation de l'exploitation par le fermier, tout en cherchant à ne pas léser les intérêts financiers du propriétaire. (Coulomb, op cit.)

5 Les Groupement Fonciers Agricoles (GFA), les Groupements Fonciers Pastoraux (GFP), et les montages de sociétés civiles pour la gestion du foncier (comme la Société Civile des Terres du Larzac, SCTL) constituent des exemples qui ont été mis en place en France. Le projet des Offices Fonciers, qui faisait partie des mesures envisagées par le Parti Socialiste lors de l'accession au pouvoir de François Mitterrand en 1981, abandonné par la suite, et le travail actuel de Terre de Liens relèvent d'approches similaires.

#### Bibliographie

Coulomb, Pierre. La politique foncière agricole en France. in Cahiers Options Méditerranéennes, vol. 36. CIHEAM - Institut Agronomique Méditerranéen, Montpellier (France).

Rivera, Marie-Christine. FNSAFER, Paris. Le foncier en Europe. Politiques des structures au Danemark, en

France et au Portugal. in Cahiers Options Méditerranéennes, vol. 36. CIHEAM - Institut Agronomique Méditerranéen, Montpellier (France).

Chambres d'Agriculture. APCA. Etudes économiques.

Merlet, Michel. Cahier de propositions Politiques foncières et réformes agraires. FPH, APM, IRAM, 2001.

Commentaires de Robert Levesque sur la première version de la fiche.

#### **ZOOM**

LIEN :

[http://www.agter.org/bdf/fr/corpus\\_chemin/fiche-chemin-2.html](http://www.agter.org/bdf/fr/corpus_chemin/fiche-chemin-2.html)

# QUELQUES GRANDS PRINCIPES DU STATUT DU FERMAGE

Le statut du fermage est codifié de façon très précise.

## QUELQUES GRANDS PRINCIPES DU STATUT DU FERMAGE

[https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-et-services/gerer-son-exploitation/juridique/baux-ruraux/quelques-grands-principes-du-statut-du-fermage/?fbclid=IwAR1F1507wWodVc87OHypZ19nz0LMHV\\_oDL57KbceybVPC1e-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.](https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-et-services/gerer-son-exploitation/juridique/baux-ruraux/quelques-grands-principes-du-statut-du-fermage/?fbclid=IwAR1F1507wWodVc87OHypZ19nz0LMHV_oDL57KbceybVPC1e-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.)

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.

## Quel intérêt?

### حقوق استخدام آمنة للتربة المنتجين

حقوق استخدام آمنة للتربة المنتجين

حقوق استخدام آمنة للتربة المنتجين الزراعيين لا تتطلب بالضرورة ملكية الأرض. في فرنسا، عملت الأراضي الزراعية الآن أكثر من 60٪ من قبل المنتجين الذين تأجيرها لأصحابها. ان القوانين على الزراعة التي أدخلت في فرنسا في منتصف القرن العشرين منذ فترة طويلة واحدة من مطالبات منظمات المزارعين. فهي لا تزال سارية المفعول اليوم، وأنها لعبت دورا هاما في تطور وحدات الإنتاج من خلال تسهيل التحديث والتوسع.

تلخص هذه الورقة أهم ملامح "الوضع الإيجار" الذي يضمن المنتجين ولا سيما الظروف المواتية، وساهم في تطوير الزراعة العائلية في فرنسا. ولكنه يؤكد أيضا أن تنفيذ نفس النوع من التدابير يمكن أن يكون لها نتائج مختلفة تماما، حتى عكس ذلك، في حالات أخرى، عندما يكون ميزان القوى بين ملاك الأراضي والمزارعين الآخرين.

**قضية مهمة لكثير من البلدان: ضمان حق استخدام الأرض**

المناطق الزراعية عملت في المضحكين تمثيل غير مباشر كميات كبيرة في كثير من البلدان، سواء تأمين حقوق المزارعين الذين Development المتقدمة و لا يملكون هو القضية الأساسية لملايين المزارعين.

والمضحكين غير المباشرة في لطرائق مختلفة، والإقراض، استئجار، المزارعة، وبسبب للحالات التي قد تكون مختلفة جذريا اعتمادا على نظم حيازة التي يتم إدراجها. لأنه يزيد من حركة الأرض وإجراء التعديلات السريعة التي سيكون من المستحيل من خلال التخلص من الممتلكات. هذا التنقل من الضروري للغاية بالنسبة للاقتصادات الفلاحين، بسبب التغيرات على مر الزمن في توافر اليد العاملة في وحدة إنتاج الأسرة.

#### ZOOM

Traduction google du français à la langue arabe.

#### CONSEILS

Nous conseillons d'utiliser google pour le reste de la traduction.

# Renouvellement, prix, résiliation... :

## 10 mesures pour rénover le bail rural.

### Cadre juridique des baux ruraux Renouvellement, prix, résiliation... : 10 mesures pour rénover le bail rural

22 juillet 2020 • Arnaud Carpon • Terre-net Média

Après six mois de mission d'information, la commission des lois de l'Assemblée nationale a présenté, mercredi 22 juillet 2020, un rapport visant à dépeussier le cadre juridique des baux ruraux. Parmi les propositions, certaines visent à assouplir les conditions de résiliation, à limiter le renouvellement à trois fois, à laisser les preneurs et propriétaires à davantage de liberté contractuelle, tout en imposant la rédaction d'un écrit et d'un état des lieux.

Selon les rapporteurs d'une mission d'information sur le cadre juridique des baux ruraux, 50 % des baux ruraux en cours sont simplement verbaux. Selon les rapporteurs d'une mission d'information sur le cadre juridique des baux ruraux, 50 % des baux ruraux en cours sont simplement verbaux. (©Pixabay)

Alors que la réforme des baux ruraux faisait débat depuis de nombreuses années, sans jamais concrètement avancer tant les oppositions étaient fortes entre représentants des fermiers et ceux des propriétaires ruraux, la commission des lois de l'Assemblée nationale s'est emparée du sujet en menant, pendant six mois, une mission d'information dédiée. Les députés Jean Terlier (LREM) et Antoine Savignat (LR), rapporteurs de cette mission, ont présenté mercredi 22 juillet 2020 une série de mesures pour « préserver l'attractivité des baux ruraux, accroître leur sécurité juridique et moderniser la relation contractuelle entre bailleur et preneur ».

À lire >> Statut du fermage : Les propositions de la SNFM prêtes pour la loi foncière

Et aussi >> « La terre n'est pas un bien commun », rappelle la SNPR

Il s'agit, surtout, d'adapter un régime juridique vieux de 75 ans aux réalités économiques et pratiques agricoles d'aujourd'hui sans remettre en question son « statut d'ordre public ».

« Un travail au sein de la FNSEA a permis de mettre d'accord les fermiers et les propriétaires sur un certain nombre de points. Certains ont été retenus dans nos

propositions », explique ainsi Jean Terlier, regrettant de « ne pas avoir eu le temps de confronter leurs propositions aux principaux concernés.

« Le droit de propriété est un droit fondamental. Mais le propriétaire n'a le choix ni du prix, ni de la durée, ni du locataire lui-même », poursuit Antoine Savignat. Pour inciter les propriétaires à mettre à bail leurs terres, les députés suggèrent de prévoir des incitations fiscales à l'instar de celles déjà existantes pour les baux à la long terme.

### Un bail renouvelable trois fois maximum

Les députés de la commission proposent de limiter la possibilité de renouvellement à trois fois maximum, soit un total de 36 ans. À la fin de ces « quatre fois neuf ans », le bail prendrait fin de plein droit, sauf si le preneur se trouve à moins de 9 ans de la retraite. L'objectif de cette mesure est à la fois de donner des garanties de reprise sans condition des terres pour les bailleurs, tout en sécurisant la carrière d'un fermier sur les terres louées.

Antoine Savignat, député LR du Val-d'Oise, et Jean Terlier, député LREM du Tarn, sont corapporteurs de la mission d'information de la commission des lois de l'Assemblée nationale sur le régime juridique des baux ruraux. Antoine Savignat, député LR du Val-d'Oise, et Jean Terlier, député LREM du Tarn, sont corapporteurs de la mission d'information de la commission des lois de l'Assemblée nationale sur le régime juridique des baux ruraux. (©Terre-net Média)

Selon les propositions énoncées, la résiliation du bail devrait être facilitée en cas de « défaut d'entretien » « sans avoir à démontrer la compromission de la bonne exploitation du fonds » et le non-paiement des fermages serait plus rapidement sanctionné : après deux mises en demeure restées infructueuses, le juge saisi ne pourrait que constater la résiliation.

### Redonner de la liberté contractuelle...

Les rapporteurs suggèrent aussi de redonner davantage de liberté contractuelle aux signataires. Selon eux, le contrat de bail devrait mieux définir les conditions de sa cessibilité ou les modalités de calcul de l'indemnité versée en cas de résiliation. Ils souhaitent aussi laisser les parties s'accorder par écrit sur la possibilité d'activités annexes – diversifications en agritourisme



ou production d'énergie notamment – ou de sous-locations temporaires – ce qui est fréquemment le cas en production de pommes de terre ou de melons – en contrepartie d'une majoration du fermage ou d'un partage des revenus.

En termes de prix, les députés sont ouverts, non pas à une revalorisation pure et simple des fermages, mais à une adaptation du mode de calcul en fonction de ce que dégage économiquement l'exploitation. « Il s'agirait d'avoir un calcul du fermage plus adapté à la réalité économique des fermes. »

#### **... moyennant une trace écrite**

Pour éviter les contentieux, les rapporteurs souhaitent reprendre en France ce qu'ont fait les Wallons, de l'autre côté de la frontière belge : rendre obligatoire le bail écrit et l'établissement d'un état des lieux. « La rédaction d'un écrit s'imposerait dès que le bail concerne une surface minimale fixée par le préfet du département », explique Antoine Savignat, rappelant que 50 % des baux ruraux sont des baux verbaux. Au même titre qu'il est obligatoire pour les locaux d'habitation, l'état des lieux et le bail écrit constitueraient une base plus saine à la relation contractuelle. Par ailleurs, les députés souhaiteraient « mettre à disposition des modèles de bail écrit et d'état des lieux ».

Outre le cadre strictement juridique du bail rural, les rapporteurs évoquent aussi une nécessaire « simplification du contrôle des structures », qui selon eux, « manque partiellement ses objectifs ». Il s'agirait d'étendre le contrôle des structures aux cessions partielles des parts sociales de sociétés et d'élargir le régime déclaratif aux cessions intrafamiliales. Les rapporteurs reprennent ainsi le vœu, jusque-là pieu, de la FNSAfer, de mieux contrôler les cessions de terres et mieux surveiller la financiarisation de l'agriculture.

#### **Un aboutissement plus qu'incertain**

Au-delà de ces nouvelles propositions pour dépoussiérer un statut du fermage souvent critiqué pour sa rigidité, la question de l'agenda de la réforme reste entière. Au printemps, Didier Guillaume avait expliqué que la grande loi foncière attendue de la profession ne serait pas présentée d'ici la fin du mandat d'Emmanuel Macron, la faute à un agenda législatif trop serré.

« Nous allons essayer de convaincre le nouveau ministre de l'agriculture de rouvrir ce débat », poursuit Jean Terlier, reconnaissant être « dans un calendrier

législatif un peu contraint ». « Est-ce que cela peut aboutir à un projet de loi ? Je l'espère. » Le rapport pourrait aussi déboucher sur une initiative parlementaire, et donc sur une proposition de loi.

#### **Réforme du bail rural : Les 10 principales propositions de la commission des lois de l'Assemblée nationale**

- Prévoir des incitations fiscales pour encourager la mise à bail des terres agricoles ;
- Mieux définir, dans le contrat de bail, les conditions de sa cessibilité ou les modalités de calcul de l'indemnité versée en cas de résiliation ;
- Autoriser les parties à s'accorder par écrit sur la possibilité d'activités annexes ou de sous-locations temporaires en contrepartie d'une majoration du fermage ou d'un partage des revenus ;
- Prévoir que le bail rural est renouvelable trois fois neuf ans et qu'il prend ensuite fin de plein droit, sauf si le preneur se trouve à moins de neuf ans de la retraite ;
- Permettre la résiliation du contrat de bail en cas de défaut d'entretien sans avoir à démontrer la compromission de la bonne exploitation du fonds et sanctionner plus sévèrement le non-paiement du fermage, en prévoyant qu'après deux mises en demeure non suivies d'effet, le juge ne puisse que constater la résiliation du contrat ;
- Engager une réflexion pour que les prix des fermages soient réévalués pour correspondre à la réalité économique des exploitations ;
- Étendre le contrôle des structures aux cessions partielles des parts de sociétés et élargir le régime déclaratif aux cessions intrafamiliales, y compris si le bien est encore occupé ;
- Renforcer la transparence des décisions en matière de contrôle des structures en allongeant les délais d'attribution et en améliorant la publicité foncière ;
- Rendre obligatoire l'état des lieux et encourager au bail écrit en conditionnant à un écrit la limitation du renouvellement du bail et les incitations fiscales et mettre à disposition des parties un modèle de bail rural et d'état des lieux d'entrée ;
- Favoriser la procédure de conciliation devant les tribunaux paritaires des baux ruraux en précisant ses modalités et en donnant aux parties les moyens de dialoguer, grâce à la représentation obligatoire par un avocat ou par la création d'une seconde audience de conciliation.

# Quelles relations entre partenaires?

## Ces avocats et ces cadres qui deviennent fermiers le week-end.

### Ces avocats et ces cadres qui deviennent fermiers le week-end

Ghislain de Montalembert 19/06/15

Les terres agricoles intéressent un nombre croissant d'investisseurs, mais aussi des citadins en mal de ruralité.

ENQUÊTE - Les propriétaires de terres agricoles sont de plus en plus nombreux à vouloir exploiter leurs terres agricoles en direct. Une bonne manière de déjouer les pièges du fermage et de doper la rentabilité de son patrimoine.

Source Le Figaro Magazine

On n'est jamais mieux servi que par soi-même, dit le dicton. C'est parce qu'ils en sont convaincus que nombre de propriétaires de terres agricoles décident aujourd'hui de les exploiter par eux-mêmes plutôt que de les louer à un fermier. Avocats dans la semaine, financiers ou cadres publicitaires, ces agriculteurs d'un nouveau genre n'hésitent pas à grimper sur leur tracteur le week-end, non pour jouer les gentlemen-farmers mais pour ensemercer, labourer, moissonner...

«La reprise des terres a le vent en poupe», confirme Bruno Ronssin, directeur de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (FNPPR), qui partage lui-même son temps entre Paris et la province où il exploite plusieurs dizaines d'hectares. «Les propriétaires fonciers sont de plus en plus nombreux à réaliser que le statut du fermage est un véritable piège qui fige leur patrimoine pour de nombreuses années, sans que cette contrainte ne soit compensée par une rentabilité en conséquence. Nombre d'entre eux veulent reprendre la main. Sur les 4000 à 5000 demandes de consultations juridiques que nous recevons chaque année, 80 % environ concernent des projets de reprise.» En France, sur 27 millions d'hectares de surface agricole utilisée (SAU), 16 millions sont loués par des propriétaires à des agriculteurs, par bail rural. Le statut du fermage, instauré le 13 avril 1946 (mais ses bases avaient été posées sous le Front populaire) s'applique alors.

Foncier agricole.pdf

S'il donne beaucoup d'avantages à l'exploitant, il génère de nombreux inconvénients pour le propriétaire

foncier dont le bien se trouve aliéné pour de longues années dans le cadre d'un bail à long terme (18 ans, renouvelables automatiquement par périodes de 9 ans). Impossible, en cours de bail, de renégocier quoi que ce soit. Autre inconvénient: le propriétaire est tenu d'entretenir les bâtiments, notamment le logement de son fermier, souvent loué pour une somme dérisoire. Pire: s'il autorise l'exploitant à faire des travaux à sa charge en cours de bail (construire un hangar par exemple), il devra les lui rembourser en cas de cessation d'activité (départ, décès, faillite...) en tenant compte d'un amortissement sur 50 années, conformément à ce que prévoit le statut du fermage. En outre, la valeur retenue pour l'évaluation de cette indemnité ne sera pas la somme déboursée par le fermier au moment des travaux, mais une estimation établie au jour du départ de ce dernier!

«J'ai failli me faire avoir, confie le propriétaire d'une exploitation d'une cinquantaine d'hectares dans l'ouest

Le propriétaire peut être obligé de rembourser les dettes du fermier si celui-ci fait faillite.

de la France. Mon fermier m'a demandé un jour l'autorisation de construire un poulailler ultramoderne susceptible d'accueillir 6 000 poules. Montant des frais: 200.000 €, qu'il se proposait de financer par le biais d'un crédit. J'allais accepter, d'autant que nous avions d'excellentes relations et que mon autorisation écrite lui était indispensable pour déposer un permis de construire. Mais j'ai vite fait machine arrière quand on m'a expliqué que, si mon fermier décidait de mettre un terme à son activité, j'allais devoir lui rembourser la partie non amortie de son investissement. S'il faisait faillite ou décédait, le danger était tout aussi important: la banque était en droit de me demander de payer ses mensualités d'emprunt à sa place: la propriété du bien étant liée à celle du sol, c'était moi le propriétaire du poulailler!»

Prix terres.pdf

Exploiter ses terres en direct permet d'échapper à ce type de problème. C'est aussi une manière d'accroître la rentabilité de son exploitation. Dans le cadre d'un bail de fermage, l'hectare se loue en moyenne 150 €, desquels il convient de retirer 30 €/ha de taxe foncière sur le foncier non bâti, soit un gain de 120 €/ha sur

lesquels seront prélevés la CSG et l'impôt sur le revenu. «En exploitant en direct ses terres, un propriétaire peut espérer une rentabilité comprise entre 300 et 350 €/ha, soit un triplement de ses revenus, note Bruno Ronssin. Il va aussi pouvoir profiter des avantages de la fiscalité agricole: si les revenus fiscaux du foyer sont inférieurs à 107.000 €, il pourra leur imputer tous les déficits agricoles de l'exploitation!»

Reste toutefois que l'on ne s'improvise pas agriculteur d'un claquement de doigts. La terre a ses caprices, et le métier est devenu de plus en plus technique. Heureusement, le propriétaire exploitant a la possibilité de déléguer une grande partie du travail, ce qui lui permet souvent de conserver son emploi, parfois à plusieurs centaines de kilomètres du lieu d'exploitation. Il a par exemple la possibilité d'embaucher un salarié agricole, ce qui nécessite d'avoir son propre matériel.

Autre possibilité: avoir recours à un prestataire de services, par exemple un agriculteur voisin, soucieux de rentabiliser ses coûteuses machines en louant ses services aux autres. Mais il faut veiller à ce que cette prestation ne puisse pas être un jour requalifiée en bail de fait. Le risque existe, même si l'opération ne consiste qu'à faucher le foin d'un pré, en vue de le vendre. Une solution consiste à changer régulièrement de prestataire. Enfin, il est aussi possible de faire appel à une entreprise de travaux agricoles (ETA). Animées par de véritables entrepreneurs soucieux de la satisfaction de leurs clients, celles-ci connaissent un franc succès ; leur nombre ne cesse de croître dans l'Hexagone.

### **ZOOM**

Il faut d'abord retourner sur les bancs de l'école pour passer un BEP agricole, une belle leçon d'humilité

Reste un obstacle, et il est de taille, à la réalisation d'un projet de reprise d'exploitation. Le propriétaire désireux de cultiver ses champs doit d'abord retourner sur les bancs de l'école. Même s'il sort d'une grande école prestigieuse, comme ce centralien qui, après avoir fort bien gagné sa vie dans la finance à Londres, s'est mis en tête de redécouvrir les joies du travail de la terre. Et pour cela, il lui faut décrocher son BEP agricole, indispensable sésame pour qui veut s'installer comme agriculteur avec la bénédiction des Safer, gendarmes redoutables du monde agricole.

CUL-15DDL2486RF - © - Ghislain & Marie Davi

«C'est un parcours au long cours», confie le journaliste Eric de La Chesnais qui a suivi durant deux ans, à distance mais aussi sur place, les cours de l'Ecole supérieure d'agriculture d'Angers avant de reprendre une exploitation d'une cinquantaine d'hectares en Mayenne. «J'ai dû utiliser mon temps de formation et mes RTT pour assister aux cours obligatoires. Et, durant mes vacances, je suis parti en stage dans une exploitation agricole en Bretagne. C'était passionnant, j'ai appris plein de choses. Mais retourner à l'école à 40 ans est une belle leçon d'humilité: j'ai dû me remettre à faire des maths, de l'anglais, de la chimie, découvrir l'agronomie et, au final, passer une dizaine d'épreuves. Bref, j'ai dû bosser! Mais le savoir que j'ai acquis m'est très précieux et me permet de parler d'égal à égal avec les agriculteurs», reconnaît ce spécialiste des questions agricoles au Figaro (il anime le blog La Plume dans les champs, NDLR), qui saute sur son tracteur chaque week-end depuis sa première moisson, en 2005.

Notez toutefois que certains parviennent à éviter de retourner sur les bancs de l'école, en faisant valoir leur expérience. Il suffit pour cela d'avoir eu, durant cinq années, le statut d'aide familial ou d'associé dans une exploitation agricole. Même avec une seule part...

### **CONSEILS**

Donner son congé à un fermier n'a, dans tous les cas, rien d'évident, la loi et les instances agricoles étant clairement de son côté. Le propriétaire doit veiller à respecter un calendrier précis, s'il veut que l'opération aboutisse. «Le congé doit impérativement être déposé dix-huit mois avant l'échéance du bail, précise Bruno Ronssin. Mais, pour bien faire les choses, il convient de se préparer à la reprise trois ou quatre ans avant, le temps de passer son diplôme et de faire l'audit de la situation en évaluant notamment le montant de l'indemnité de départ qui sera à verser au fermier, en fonction des travaux qu'il aura réalisés.»

Ce n'est qu'à ce prix qu'un propriétaire pourra retrouver la pleine disposition de son patrimoine rural. Un vrai parcours du combattant!

## INDICES

# Indice des fermages 2016–2017.

Indice est applicable sur l'ensemble du territoire français.

### Indice des fermages 2016 - 2017

2009 100

Février 2017

Ce tableau présente les chiffres de l'indice national des fermages depuis sa création jusqu'à 2016.

L'évolution de l'indice est utilisée pour la fixation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole. L'indice est actualisé tous les ans avant le mois d'octobre, en tenant compte de l'augmentation des prix.

### ZOOM

Le dernier indice national des fermages a été publié dans un arrêté du 13 juillet 2016. Il a baissé par rapport à 2015, avec une diminution de 0,42 %. Il s'agit de la première baisse de l'indice depuis 2011.

Cet indice doit être utilisé pour actualiser les loyers entre le 1er octobre 2016 et le 30 septembre 2017. Le prochain indice des fermages 2017 sera publié au cours de l'été 2017.

Année	Indice national des fermages
2016	109,59
2015	110,05
2014	108,30
2013	106,68
2012	103,95
2011	101,25
2010	98,37

Le prochain indice des fermages 2017 devrait être publié par arrêté dans le courant du mois de juillet 2017.

Avant 2010, l'indice était calculé différemment selon les départements, à partir de barèmes édités par arrêté préfectoral. Depuis cette date, le même indice est applicable sur l'ensemble du territoire français.

### CONSEILS

Voir aussi les différences entre le fermage et le métayage.

### Calcul

Pour calculer le nouveau loyer entre le 1er octobre 2016 et le 30 septembre 2017, il faut multiplier le loyer par hectare applicable en 2015 par le nouvel indice. Vous devez ensuite diviser le résultat obtenu par l'ancien indice.

Exemple : pour un loyer de 1500 euros en 2015, le nouveau loyer sera de  $1500 \times 109,59 / 110,05 = 1493,73$  euros, soit une baisse de 6,27 euros.

## REFORME

# Quelle évolution du statut?

## Le statut du fermage est beaucoup trop contraignant !

Statut du fermage

**Josiane Béliard, Snpr : « Bientôt, il n' y aura plus de terres en fermage »**

29 juillet 2015 Arnaud Carpon • Terre-net Média

Garant d'un équilibre entre les intérêts des locataires et des bailleurs, le statut du fermage est malgré tout source de nombreux conflits devant les tribunaux paritaires des baux ruraux. Propriétaires, fermiers et juristes conviennent qu'il faut le réformer. Cependant, entre les deux parties prenantes, le compromis semble impossible. Josiane Béliard, présidente de la Snpr, nous livre son avis.

### ZOOM

Josiane Béliard. Présidente de la section nationale des propriétaires ruraux (Snpr). Agricultrice dans la Manche.

« Plus les pouvoirs publics tardent à refondre le statut du fermage , plus les propriétaires s'en détourneront. Ils sont déjà de plus en plus nombreux à s'orienter vers d'autres formes de location.

Cela fait des années que nous le disons : le statut du fermage est beaucoup trop contraignant ! Les modalités de renouvellement sont trop avantageuses pour les locataires. Les propriétaires ont de plus en plus de mal à reprendre leurs terres, même pour leur propre famille.

### CONSEILS

Nous prôtons donc la mise en place d' une contractualisation libre entre propriétaires et locataires , avec une date de début et surtout de fin qui ne pourrait être remise en cause, et des conditions de reprise assouplies. Les clauses de

renouvellement doivent aussi être revues. Le non-paiement du fermage, notamment, devrait entraîner d'emblée le non-renouvellement du bail.

Il faut aussi réexaminer la question de la cessibilité des baux . Une cessibilité, choisie et volontaire comme prévu par la loi d'orientation agricole de 2006, est tout à fait acceptable pour les propriétaires. Si aujourd'hui elle ne fonctionne pas, c'est parce que les modalités doivent être améliorées. En revanche, toute cessibilité au simple bon vouloir du locataire reviendrait à spolier le droit de propriété tout comme celui d'entreprendre.

Concernant les prix, leur encadrement est trop strict. Il faut supprimer, en particulier, la possibilité de les réviser au bout de trois ans. Nombre de locataires en abusent, proposant à la signature du bail un montant trop élevé, qu'ils demandent ensuite de baisser.

Dans la plupart des pays européens, les prix ne sont pas encadrés mais régulés par le marché. »

### A lire aussi

J-B Millard, Saf Agr'iDées : « Les baux cessibles sont une bonne solution »

Sylvie Le Brun : « Il faut un meilleur équilibre entre bailleurs et fermiers »

**Cela fait des années que nous le disons : le statut du fermage est beaucoup trop contraignant !**