



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

## **Direction Départementale des Territoires**

**Service de l'Économie Agricole  
et du Développement Rural**

**Unité Foncier Installation Structures**

Le Statut du Fermage est le corps de règles qui encadre les droits et obligations du bailleur (propriétaire) et du preneur (locataire), partie à un bail rural. L'article 411-1 du Code Rural dispose qu'est soumise au statut du fermage toute « mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter ».

Les règles départementales sont essentiellement comprises dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2019.

### **La conclusion du bail**

Qu'il soit verbal ou écrit, le bail est automatiquement soumis au Statut du Fermage lorsque la superficie des terres louées est au moins égale à 1 hectare en Loir-et-Cher.

Le loyer (fermage) n'est pas libre. Il doit s'inscrire dans la fourchette prévue par arrêté préfectoral (articles 2, 3, 4 et 5 de l'arrêté de décembre 2019). Il est ensuite indexé tous les ans en fonction des indices nationaux ou du cours des denrées (voir article consacré à l'actualisation des fermages de l'année en cours).

### **Durée, renouvellement et fin de bail**

La durée initiale du bail agricole est de 9 ans. A défaut de congé délivré par le preneur ou par le propriétaire dans les délais légaux, le bail se renouvelle par tacite reconduction pour une nouvelle période de 9 années. Il se renouvelle dans les mêmes conditions, sauf à ce que les parties souhaitent y apporter des modifications.

Le Code Rural prévoit de façon limitative les cas dans lesquels les parties peuvent résilier ou ne pas renouveler le bail. Parmi ceux-ci :

- Sur l'initiative du bailleur
- Demande de résiliation pour faute du preneur (défaut de paiement d'une ou plusieurs échéances du fermage, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds)
- Demande de non-renouvellement pour reprise (à des fins d'exploitation par le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants)
- Changement de la destination agricole du bien loué
- Reprise (limitée) pour construire une maison d'habitation ou adjoindre des dépendances à une maison existante (à son bénéfice ou celui de l'un des membres de sa famille)
- Sur l'initiative du preneur
- Cessation d'activité pour départ en retraite ou préretraite
- Incapacité grave et permanente

Pour mettre en œuvre ces dispositions, le Code Rural impose des conditions de fonds (autorisation d'exploiter, capacité professionnelle, ...) et de forme (préavis, exploit d'huissier, saisine nécessaire ou non du tribunal, ...) spécifiques à chaque motif de rupture du bail, qu'il convient de respecter sous peine d'inopposabilité.

La résiliation amiable est, par ailleurs, possible à tout moment.

Des indemnités pour améliorations apportées par le preneur peuvent lui être dues par le propriétaire (en tenant compte de leur durée d'amortissement).

### **La transmission du bail**

La sous-location est totalement prohibée en matière de bail rural, quand bien même le bailleur y donnerait son accord. Il s'agit d'une cause de résiliation du bail (et de non seulement celle de la sous-location).

Toutefois, le preneur, qui n'a eu aucun comportement fautif à l'égard du propriétaire, peut céder son bail à son conjoint participant aux travaux de l'exploitation ou à l'un de ses descendants directs, avec l'autorisation préalable du bailleur. La demande d'autorisation de cession doit respecter le formalisme imposé par le Code du Rural. En cas de contestation de ce dernier, le tribunal paritaire des baux ruraux tranche le litige en pesant les intérêts du locataire et ceux du propriétaire.

Toute autre cession est inopposable au bailleur.

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

Certaines de ces dispositions sont aménagées en matière de baux à long terme (baux de 18 ans, de 25 ans, de carrière).