

VRAI

?

OU

FAUX

LES LÉGENDES ~~URBAINES~~
SUR LA LOCATION
DE TERRAINS AGRICOLES **RURALES**



Annemasse **Agglo**
Annemasse - Les Voirons Agglomération



Les terres agricoles sont un trésor pour l'équilibre du territoire. Elles sont en effet essentielles pour assurer la pérennité de l'agriculture sur l'agglomération et contribuer au développement des produits locaux et de qualité.

Parce qu'un terrain agricole a d'autant plus de sens lorsqu'il est cultivé, Annemasse Agglo s'engage pour accompagner les propriétaires terriens dans la location de leurs terres.

En louant vos terres, vous permettez aux agriculteurs et agricultrices de s'installer ou de conforter leur exploitation, en particulier dans le contexte de forte pression foncière, tout en faisant vivre votre patrimoine et en recevant un loyer.

Vous pensez en connaître suffisamment sur le bail rural, qui permet de louer des terrains ou bâtiments agricoles ? Avec ce document, Annemasse Agglo entend démêler le vrai du faux !

MÊME AVEC UN BAIL, JE PEUX RÉCUPÉRER MON TERRAIN SOUS CERTAINES CONDITIONS

VRAI

Il est possible de résilier un bail si :

- L'exploitant locataire a atteint l'âge légal de la retraite ;
- Le propriétaire a un projet de construction* d'une maison d'habitation pour lui ou un membre de sa famille ;
- Le propriétaire, son conjoint ou ses descendants directs souhaitent exploiter eux-mêmes leur parcelle en s'installant en tant qu'agriculteur professionnel ;
- L'exploitant commet une faute (sous-location, défaut de paiement, défaut d'entretien, etc).

Aller + loin : article L 411-47 à 64 du code rural

* si le règlement d'urbanisme le permet

LE SAVIEZ-VOUS

?

Il est obligatoire d'entretenir son terrain. Sans quoi, une personne physique ou morale pourrait demander au préfet l'autorisation de l'exploiter.

*Aller + loin : article L 125.1
du Code rural*



SIGNER UN BAIL AVEC UN AGRICULTEUR NE M'OFFRE AUCUN INTÉRÊT PAR RAPPORT À UNE MISE À DISPOSITION ORALE !

FAUX

Un bail permet au propriétaire de s'assurer :

- Du **paiement régulier du loyer** ;
- Du **bon entretien de la parcelle** par l'exploitant ;
- D'établir avec l'agriculteur un **état des lieux initial** de la parcelle et de **partager des objectifs d'entretien**, de valorisation du bien.

⊕ Les propriétaires peuvent demander une participation de l'exploitant pour le paiement de la **taxe du foncier bâti et non bâti**.

Aller + loin : article L 415-3 du code rural

CE GENRE DE BAIL N'INTÉRESSE PAS LES AGRICULTEURS

FAUX

L'absence de contrats de location fragilise les exploitations agricoles, augmente la concurrence entre exploitants et ne permet pas aux locataires de s'impliquer à long terme. Le bail permet de formaliser les relations entre le propriétaire et l'exploitant. Il apporte une **sécurité** à l'exploitant et une **visibilité** à moyen ou long terme sur son activité.

UN BAIL EST OBLIGATOIREMENT DE 9 ANS

FAUX



Le bail rural est en effet traditionnellement conclu pour une durée minimale de 9 ans. Toutefois, cette durée minimale peut être...

Réduite, en cas de...

Petites surfaces

[notamment en regard d'une condition de seuil de surface de 50 ares*] : la durée et le prix de la location peuvent être modifiés.

Article L 411-3 du code rural

* Seuil défini par arrêté préfectoral

Contrat conclu avec la SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural), intéressant lors d'une vente, d'une attente de succession ou temporairement avant de conclure un bail rural.

Avec ce contrat, le propriétaire confie à la SAFER la gestion locative de ses terres agricoles. Il est d'une durée de 1 à 6 ans, renouvelable une fois.

Article L 412-6 du code rural

Bail temporairement consenti en attendant l'installation d'un descendant

(enfant, petit-enfant, etc.), qui peut être conclu pour une durée d'un an et être renouvelé chaque année, pendant maximum 6 ans. Le propriétaire doit s'engager à installer un descendant majeur à l'échéance d'un des renouvellements annuels.

Allongée

Des baux à plus long terme existent : **18 ans, 25 ans ou bail de carrière** (jusqu'à la retraite de l'exploitant), permettant au propriétaire de bénéficier d'avantages **fiscaux** en contrepartie de la durée ainsi qu'une sérénité pour l'exploitant.

Aller + loin : article L 416-1 à L 416-9 du code rural

UN BAIL DOIT IMPÉRATIVEMENT ÊTRE SIGNÉ DEVANT UN NOTAIRE

Un bail doit simplement être écrit et signé entre le propriétaire et le locataire, chacun conservant un exemplaire original.

L'acte notarié n'est obligatoire que si la durée du bail dépasse 12 ans.

FAUX



UNE FOIS SIGNÉ, UN BAIL NE PEUT PLUS ÊTRE MODIFIÉ

Il est possible de modifier un bail en cours, sous condition d'accord des deux parties.

Un avenant peut alors être rédigé en prenant en compte les modifications.

Le bail peut également être modifié en cas de changement de propriétaire (vente, succession, etc.) ou d'exploitant (installation d'un descendant).

FAUX



IL EST MOINS CONTRAIGNANT DE NE PAS AVOIR DE BAIL OFFICIEL AVEC SON LOCATAIRE ET DE SE FAIRE PAYER UN LOYER DIRECTEMENT

FAUX



En réalité, la mise à disposition à titre onéreux d'une parcelle ou d'un bâtiment à usage agricole constitue un bail rural, même s'il a été conclu oralement. Le propriétaire est donc soumis aux mêmes règles.

Aller + loin : article L411-1 du code rural

SI MON TERRAIN DEVIENT CONSTRUCTIBLE, JE NE PEUX PAS RÉCUPÉRER MA PARCELLE EXPLOITÉE

FAUX



Si le terrain devient constructible (par un document d'urbanisme officiel), le propriétaire peut à tout moment résilier le bail. Cette règle s'applique pour les parcelles nues ainsi que celles possédant des bâtiments.

Pour ce faire, le propriétaire doit prévenir le preneur 12 mois à l'avance et réaliser un projet d'urbanisation dans les 36 mois suivant la fin du bail. Il est à noter que l'exploitant peut demander une indemnité pour le préjudice subi.

Aller + loin : article L 411-32 du code rural

SI JE VENDS MON BIEN L'AGRICULTEUR PEUT EXERCER UN DROIT DE PRÉEMPTION

VRAI

Si vous vendez votre parcelle et qu'un exploitant est en place sur ce bien par un bail rural, il peut **bénéficier de droit de préemption** (donc avoir l'avantage pour l'acquisition du bien dans les mêmes conditions que l'acheteur intéressé).

Conditions et informations : articles L 412-5 et suivants du code rural

CHAQUE PROPRIÉTAIRE EST LIBRE DU PRIX DE LOCATION

FAUX

Pour éviter la spéculation, le préfet prend chaque année un arrêté fixant les **prix minimum et maximum de location à l'hectare**, en fonction du type de terres.

Aller + loin : www.haute-savoie.gouv.fr



UN BAIL RURAL, C'EST DONC...

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

Un bail rural est d'une durée de 9 ans.

Il est recommandé que le contrat de bail rural soit écrit et signé, soit sous *seing privé* (sans la présence d'un notaire), soit par acte notarié (obligatoire si la durée du bail dépasse 12 ans).

Le contrat comprendra :

- le montant du fermage
- la période de versement
- la liste des terrains mis à disposition
- la prise en charge des travaux concernant les bâtiments le cas échéant
- les obligations de bon entretien

Le loyer est calculé annuellement selon des indices fournis par la Préfecture de la Haute-Savoie.

Aller + loin : articles L411-1 à L418-5
du code rural

Peuvent être considérés
comme propriétaires :

- le bailleur qui loue son terrain en tant qu'usufruitier (en accord avec le nu-propriétaire) ou l'indivisaire (en accord avec les autres indivisaires)
- l'époux bailleur (si l'exploitation lui appartient, avec consentement du partenaire si le bien appartient aux deux).



**Un spécialiste du droit rural répond
à vos questions en lien avec le monde
rural et agricole**

Permanence téléphonique de la Chambre
d'Agriculture : mardi et vendredi de 9h à 12h
au 08 99 18 58 68.

Votre contact à Annemasse Agglo

Laure Andrieu

laure.andrieu@annemasse-agglo.fr



Annemasse Agglo

Annemasse - Les Voirons Agglomération