

Dossiers numériques

# Statut du fermage et Baux ruraux

- ▶ présentation, analyse et commentaires
- ▶ textes et circulaires administratives
- ▶ formulaires et jurisprudences

**Francis VARENNES** Juriste-Fiscaliste

### **Autres ouvrages dans la même collection :** **Dossiers Numériques**

(cliquer sur les titres pour connaître le contenu de ces ouvrages)

- [Guide juridique et fiscal des meublés de tourisme](#)
- [Guide juridique et fiscal des chambres d'hôtes](#)
- [Guide juridique et fiscal de l'hébergement de plein air](#)
- [Guide juridique et fiscal de l'auto-entrepreneur](#)
- [Cotisants solidaires agricoles : aspects juridiques, fiscaux et sociaux](#)
- [Etude juridique, fiscale et sociale sur les couveuses agricoles \(\*espaces tests agricoles\*\)](#)
- [Clés pour choisir une société en agriculture](#)
- [Cotisations et prestations sociales agricoles](#)
- [Guide juridique, fiscal et social des activités équestres](#)

### **Utilisation du dossier :**

- les caractères en bleu au sein du dossier correspondent à des liens hypertextes qui permettent d'accéder aux différents documents officiels (*lois, décrets, arrêtés, instructions, circulaires, réponses ministérielles et jurisprudence*).

### **Voir aussi Site Internet réservé aux abonnés :**

- [Guide juridique et fiscal du tourisme rural](#)

**Pour commander ces différentes publications : [www.editions-ipsufacto.fr/pmp](http://www.editions-ipsufacto.fr/pmp)**

#### **Editions IPSOFACTO**

**Siège social :** 8 rue Albert de Mun 28100 Dreux

**Tél :** 02 37 41 49 89

**Courriel :** [editions.ipsufacto@wanadoo.fr](mailto:editions.ipsufacto@wanadoo.fr)

**Site internet :** [www.editions-ipsufacto.fr](http://www.editions-ipsufacto.fr)

N° TVA intracommunautaire FR 40 439 152 927

SAS au capital de 800 € • Siren 439 152 927 RCS Chartres

Siret 439 152 927 00018 • Code APE 8559 A

## **Statut du fermage et du métayage et autres baux ruraux**

### **Sommaire**

#### **Introduction**

#### **1<sup>ère</sup> partie. Les baux à ferme soumis au statut du fermage**

##### **Section 1. Le champ d'application du statut et les conditions de conclusion du bail à ferme**

###### **§ 1. Le champ d'application du statut du fermage**

- A. Les critères de qualification des baux à ferme
- B. L'application du statut par détermination de la loi
- C. Les cas de requalification des contrats de vente d'herbe et de prise en pension
- D. Le cas particulier des activités équestres
- E. Les cas d'exclusion expresse du statut du fermage

###### **§ 2. Les conditions de formation du contrat de bail à ferme**

- A. La capacité juridique pour conclure un bail
- B. L'établissement des documents contractuels
- C. Le respect par le fermier de la législation du contrôle des structures
- D. Les baux forcés en application du contrôle des structures
- E. Le cas particulier des bailleurs personnes morales de droit public

##### **Section 2. L'exécution du contrat du bail à ferme**

###### **§ 1. La durée du contrat**

- A. Le principe d'une durée minimale de 9 ans
- B. L'exception de la clause de reprise sexennale
- C. L'exception à la durée des 9 ans sous la forme de location annuelle renouvelable

###### **§ 2. Le montant du loyer ou fermage**

- A. Les modalités de l'encadrement des fermages
- B. Les contributions dues par le fermier : impôt foncier et taxe de chambres d'agriculture
- C. La révision judiciaire du fermage

###### **§ 3. Les droits et obligations des fermiers**

- A. Liberté d'entreprendre et obligation d'une exploitation respectueuse des biens loués
- B. Conditions de réalisation de certains aménagements par les fermiers
- C. Obligation d'entretien des fermiers
- D. Obligations des fermiers sortants à l'égard des fermiers entrants
- F. Droit de chasser des fermiers

### § 4. Les droits et obligations des bailleurs

- A. Obligations de réparation
- B. Droit de chasse
- C. Droit de visite possible encadré

### § 5. Le sort des améliorations apportées aux biens loués pendant le bail

- A. Les investissements financés par le fermier
- B. Les investissements financés par le propriétaire
- C. Le sort des améliorations en cas de changement de fermier ou de propriétaire
- D. Cas particulier des améliorations réalisées par le fermier en sociétés

## Section 3. La fin du contrat de bail à ferme : le renouvellement, la résiliation, la transmission du bail, les indemnités dues et le droit de préemption

### § 1. Le droit au renouvellement du fermier

### § 2. Les possibilités légales de résiliation du bail

#### A. Les cas de résiliation à l'initiative du bailleur

1. L'exercice du droit de reprise pour exploiter
2. Les reprises spécifiques : construction d'une habitation et exploitation d'une carrière
3. Le défaut de paiement du fermage
4. La mauvaise exploitation du fond par le fermier
5. Le non-respect par le preneur des clauses environnementales
6. Le changement de destination des terres louées
7. Le décès du preneur
8. L'âge du fermier
9. Le départ d'un copreneur
10. La cession ou la sous-location prohibée

#### B. Les cas de résiliation à l'initiative du preneur ou de ses héritiers

1. La renonciation du preneur au renouvellement
2. L'âge de la retraite du fermier
3. Le décès du preneur
4. L'impossibilité d'exploiter

#### C. Les cas de résiliation forcés : l'expropriation, les opérations d'aménagement foncier et la destruction des biens

### § 3. La fin et la transmission du bail

#### A. Le principe des interdictions de cession, de sous-location et des pas-de-porte

### B. Les exceptions à l'interdiction de cession

1. Les cessions intra-familiales au profit d'un descendant, du conjoint ou du partenaire
2. L'association au bail des conjoints ou des partenaires
3. L'apport du bail à une société d'exploitation
4. La cession en cas de décès du preneur
5. La cession du bail en cas de liquidation ou de redressement judiciaire du preneur

### C. Les exceptions à l'interdiction de sous-location

1. La sous-location pour amélioration des conditions d'exploitation
2. La sous-location à des fins touristiques
3. La sous-location pour un usage d'habitation
4. Le droit d'hébergement des membres de la famille du fermier
5. Les terres en fermage et la formule de l'assolement en commun

### § 4. Les indemnités en fin de bail

- A. Principes du droit à indemnisation des améliorations
- B. Modalités de calcul des indemnités
- C. Modalités de paiement des indemnités pour améliorations
- D. Délai d'action en justice pour l'indemnisation des améliorations
- E. Droit à indemnité du bailleur en cas de dégradation du fonds loué

### § 5. Le droit de préemption du fermier

- A. Les transferts de propriétés soumis au droit de préemption
- B. Les conditions d'exercice du droit de préemption par le fermier
- C. Les bénéficiaires du droit de préemption
- D. Les modalités d'exercice du droit de préemption.

**2<sup>ème</sup> partie. Les principaux baux ruraux et autres conventions distincts du bail à ferme**

**§ 1. Les baux ruraux à long terme**

**§ 2. Le bail à métayage**

**§ 3. Le bail rural cessible**

**§ 4. Les conventions de mise à disposition en sociétés**

**§ 5. Le prêt à usage (ou commodat)**

**§ 6. Les baux environnementaux**

**§ 7. Les conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage**

**§ 8. Les locations annuelles renouvelables**

**§ 9. Les baux et les conventions de mise à disposition des SAFER**

**§ 10. Les conventions d'occupation précaire**

**§ 11. Les baux de petites parcelles**

**§ 12. Le bail emphytéotique**

**§ 13. Le bail à construction**

**§ 14. Le bail à complant**

**§ 15. Le bail à domaine congéable**

**§ 16. Le bail à cheptel**

**§ 17. Les conventions portant sur des biens relevant du régime forestier**

**§ 18. La cession temporaire de l'usufruit**