



Bail rural

Connaître ses règles et comprendre son prix

© C Grilhé

Durée minimale, renouvellement, contrat... quelles sont les règles qui régissent le bail rural et surtout, de quelle façon est calculé son montant. Éléments de réponse.

Le bail rural est un contrat conclu pour une durée minimale de **9 ans, 18 ans, ou 25 ans**. Sauf exceptions : les petites parcelles, le bail d'un an conclu dans l'attente d'installer un descendant ou le bail conclu par la Safer.

À son terme, le bail se renouvelle pour 9 autres années, par tacite reconduction, à défaut d'un congé délivré par exploit d'huissier, 18 mois avant la date de fin de bail. Le congé qui ne serait pas donné dans ces formes permet au bail en cours de se renouveler par tacite reconduction pour 9 ans, dans les mêmes conditions ! Que le contrat soit écrit ou non (bail verbal), les règles du statut du fermage définies aux articles L.411-1 et suivants du Code rural s'appliquent.

Ce dernier précise que *"Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. À défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la Commission consultative des baux ruraux. Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci"*. L'état des lieux détermine les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies, le fonds et les cultures. Il évite certains litiges et désaccords.

L'enregistrement du bail rural auprès d'un centre des impôts est recommandé pour protéger les droits des parties concernées et rendre le bail opposable aux tiers.

Il est possible de rompre un bail à la suite d'une mauvaise exploitation des parcelles, ou si le fermier a atteint l'âge de retraite (si le fermier est à 5 ans de la retraite, il peut contester le congé pour terminer sa carrière), suite à l'urbanisation (le preneur en place bénéficie d'un droit de préemption lui permettant d'acquérir le bien en priorité), ou pour installer un conjoint ou descendant (cela permet une exonération des droits de succession), incapacité, acquisition d'une exploitation. Il est possible de contester un congé sous 4 mois.

Une indemnité du preneur sortant doit être allouée au fermier en fin de bail, s'il a apporté des améliorations au fonds loué. Attention au délai limite d'un an, à partir de la fin du bail, pour la demander !

Un fermage, à quel prix ?

Sans un contrat écrit, il est difficile de prouver le prix du fermage et l'état initial des parcelles.

En effet, l'article 1716 du Code civil rappelle

qu'en cas de contestation du prix verbal : *"Le propriétaire en sera cru sur son serment"*. Le Code rural s'applique donc. Ainsi, le prix du bail, verbal ou écrit, doit rester dans le cadre du barème des "maxima" et des "minima" de l'arrêté départemental. Le calcul du fermage viticole s'effectue en fonction du nombre d'hectares loués, du prix du litre ou de l'hectolitre, fixé par arrêté préfectoral pour chaque appellation, ou indication géographique.

L'article L.411-11 du Code rural dispose que : *"Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de*

l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. [...]

Par dérogation, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles et des bâtiments d'exploitation peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima. Dans ce cas, les dispositions relatives à l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation

"Il est possible de rompre un bail à la suite d'une mauvaise exploitation des parcelles"

prévues à cet article ne s'appliquent pas.

L'autorité administrative détermine les maxima et les minima prévus aux alinéas ci-dessus, qui font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'Article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. À défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail. Les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'Article L. 411-27".

Le prix du bail doit distinguer : le loyer des bâtiments d'habitation, d'exploitation, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation, celui des cultures pérennes dans la limite des minima et maxima de l'arrêté préfectoral.

Loyer des terres nues : Le prix du bail de terres nues destinées à être contractuellement plantées en vigne par le preneur se réfère, pour la première période, à la denrée applicable aux terres nues et, pour la deuxième période, à la denrée applicable aux terres plantées.

Jeunes plantations : Le fermage établi pour de jeunes plantations ou des parcelles destinées à en recevoir, ne pourra se payer qu'après une période minimum entre la date de plantation et l'entrée en production normale de 4 ans (Vaucluse). Pendant cette période, le taux du fermage qui s'applique est le taux minimum des terres de polyculture.

Le bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière dans le bail (Article 1719 Code civil), mais il n'est pas tenu de reconstituer les plantations s'il y a perte totale ou partielle de celles-ci par cas fortuit (gel).

Selon l'Article L.411-12, "Le prix du bail est payable en espèces. Toutefois, pour les cultures

permanentes viticoles et par accord entre les parties, le prix du bail est payable en nature ou partie en nature et partie en espèces. Si cette option n'est pas faite, le prix est réglable en espèces".

Les parties peuvent, en cours de bail, modifier d'un commun accord le mode de règlement appliqué.

Le preneur doit conserver les justificatifs de ses paiements pour apporter la preuve de son paiement en cas de contestation du paiement du fermage.

La réévaluation du bail

Depuis la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'Agriculture, le fermage annuel est réévalué suivant l'indice national des fermages qui, selon l'arrêté ministériel du 12 juillet 2019, est de 104,76 soit une augmentation de 1,66 % (voir le cas du Vaucluse en hors-texte).

Les loyers par hectare pour une année N sont le résultat de la multiplication du loyer par hectare de l'année N-1 par l'indice national des fermages de l'année N, divisé par l'indice des fermages de l'année N-1.

Le premier montant annuel de fermage à payer est le montant initial convenu dans le bail. Le fermage convenu sera ensuite actualisé chaque année suivant l'évolution de l'indice national des fermages.

Il existe deux méthodes de calcul pour actualiser les fermages :

1) Méthode de la variation de l'indice au prix du fermage de l'année précédente

Formule de calcul

Prix du fermage N = Prix du fermage N-1 × (1 + Variation de l'indice)

Exemple de calcul du fermage pour les baux en cours (2019/2020)

Fermage 2019 = fermage payé en 2018 × 1,0166

À compter du 1^{er} octobre 2019 et jusqu'au 30 septembre 2020, il convient donc d'appliquer une hausse de + 1,66 % par rapport à l'année précédente.

Révélez votre terroir

VITILEVURE[®]

SENSATION

Très faible production de SO₂, d'H₂S et d'éthanal



Produit de Danstar distribué par

MARTIN
VIALATTE
www.martinvialatte.com



ARTISANS DU VIN, ENSEMBLE ON EST PLUS FORTS !

Durant la crise du COVID-19 nous restons à vos côtés pour vous accompagner, vous renseigner, et défendre au mieux chaque jour vos intérêts.

Nous restons mobilisés, en lien permanent avec les services de l'état les ministères, et nous mettons tout en oeuvre afin que vous traversiez au mieux cette crise sans précédent. En cas de besoin, appelez nous !



Rejoignez nous!

Fédération des Vignerons indépendants de
la Vallée du Rhone : 04 90 11 50 00 contact@fvivr.fr

LE CAS DU CALCUL D'UN FERMAGE EN VAUCLUSE



EXEMPLE : UN VIGNERON LOUE 5 HA DE VIGNES EN CÔTES DU RHÔNE RÉGIONAL. SI LE FERMAGE EST FIXÉ À 600 LITRES/HA POUR 5 HA :

- Paiement de loyer au 1^{er} novembre 2019 = 5 ha × 600 L × 0,73 euro = 2 190 euros
- Paiement de loyer au 1^{er} novembre 2020 = 5 ha × 600 L × prix du litre donné dans l'arrêté préfectoral d'octobre 2020.

2) Méthode de l'application des indices au prix des fermages

Formule de calcul

Prix du fermage N = Prix du fermage de l'année précédente N-1 × Indice N/indice N-1

Exemple de calcul pour les baux en cours (2019/2020)

Fermage 2019 = loyer de 2018 par hectare × 104,76 (indice de 2019)/103,05 (indice de 2018).

3) Comparaison entre les deux méthodes pour la réactualisation des baux 2017/2018

Formule méthode 1 : (Loyer 2016/2017 × × 106,28)/109,59

Formule méthode 2 : Loyer 2016/2017 - 3,02 % = Loyer 2016/2017 × 0,9698

Exemple

Loyer 2016/2017 = 6 000 €

Méthode 1 = (6 000 × 106,28)/109,59 = 5 818,78 €

Méthode 2 = 6 000 × 0,9698 = 5 818,80 €

Pour la fixation du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural, le prix du loyer au mètre carré sera actualisé annuellement, au plus tard, le 1^{er} octobre, d'après la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) du 2^e trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente (Insee).

Peut-on réviser le prix du bail ?

L'Article L. 411-13 permet, une fois par bail de demander au tribunal, de réviser le prix du fermage au cours de la troisième année de jouissance, si le bail a été conclu à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative du bien donné à bail.

Quand payer le bail ?


Par accord, les parties peuvent décider, lorsque le loyer est payable à terme à échoir, de stipuler que l'indice de référence choisi est celui du 1^{er} octobre qui précède la date d'effet du bail.

Dans le Vaucluse, à défaut de date décidée dans le contrat, le fermage est payé le 1^{er} novembre.

Calcul des baux exprimés en denrées

En 1995, le prix des baux est passé en monnaie et non plus en denrées. Il est néanmoins encore possible de calculer le prix des anciens baux restés fixés en denrées au moyen des arrêtés départementaux annuels.

Si les deux parties sont d'accord pour modifier le fermage pour l'exprimer en monnaie, l'actualisation annuelle s'effectuera

alors selon l'indice des fermages. À défaut d'accord, le loyer demeure évalué en quantité de denrées, mais seulement jusqu'au terme du bail en cours. 



RÉPARTITION DES IMPÔTS FONCIERS

ENTRE PROPRIÉTAIRE ET FERMIER

Conformément à l'article L.415-3 du Code rural, le montant de l'exonération de 20 % de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférentes aux terres agricoles prévue à l'article 13 94B bis du CGI doit, lorsque les terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé par le propriétaire bailleur aux preneurs des terres considérées.

L'article L.415-3 Alinéa 4 du Code rural prévoit une répartition de l'impôt foncier entre bailleur et preneur.

La clé de répartition est libre : chacun doit néanmoins contribuer pour partie. Ce n'est qu'à défaut d'accord que le Code rural impose au preneur de prendre à sa charge 20 % de l'impôt.

Par ailleurs, si à la suite de calamités agricoles, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier (Article L411-24). Dans le cas où le paiement du fermage est intervenu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en retourner le montant au preneur.

Borne d'arrosage : À noter que c'est le bailleur qui doit payer la borne d'arrosage.

INDICE NATIONAL DES FERMAGES



VALIDITÉ	INDICE NATIONAL	ÉVOLUTION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE
Octobre 2018 à sept. 2019	103,05	- 3,04 %
Octobre 2017 à sept. 2018	106,28	- 3,02 %
Octobre 2016 à sept. 2017	109,59	- 0,42 %
Octobre 2015 à sept. 2016	110,05	+ 1,61 %
Octobre 2014 à sept. 2015	108,30	+ 1,52 %
Octobre 2013 à sept. 2014	106,68	+ 2,63 %
Octobre 2012 à sept. 2013	103,95	+ 2,67 %
Octobre 2011 à sept. 2012	101,25	+ 2,92 %
Octobre 2010 à sept. 2011	98,37	- 1,63 %
Octobre 2009 à sept. 2010	100	0



+ D'INFOS

SIGOLÈNE PICOT, Syndicat des Côtes du Rhône, tél. **04 90 27 45 96**
 s.picot@syndicat-cotesdurhone.com
 À noter que le montant des fermages est publié chaque année dans Le Vigneron de janvier. Il est également disponible sur le site Internet du Syndicat : **www.syndicat-cotesdurhone.com**
 onglet : Réglementation/rubrique Foncier-Environnement-Droit rural.