

Fermage

Les erreurs qui coûtent cher

Faites un bail écrit de type départemental de 9 ans, vérifiez son renouvellement et sa résiliation

Les contrats de baux ruraux doivent être écrits, pour prouver la date de début, le prix à payer, l'état de la parcelle, se faire indemniser des améliorations et éviter les litiges avec le bailleur. Toute durée inférieure dans le contrat, est invalide sauf cas particuliers. Le congé n'est donné que par acte d'huissier, au moins 18 mois avant la date de fin prévue. Un congé donné par lettre simple ou recommandée n'est pas valable, il doit être contesté par le fermier. Il permet au bail de se renouveler pour 9 ans.

Dressez un état des lieux

L'état des lieux vous protège pour prouver les améliorations apportées, vous indemniser ou contester les dégradations qu'on vous imputerait alors qu'elles préexistaient à votre location.

Demandez l'autorisation puis l'accord écrit du propriétaire pour planter, avant les travaux

Certains travaux nécessitent une autorisation expresse et préalable du propriétaire. Fournissez une description des travaux au bailleur, le mois précédant les travaux, par lettre recommandée avec A/R. Le fermier qui ne peut pas prouver avoir reçu l'accord du propriétaire ne pourra pas prétendre être indemnisé par ce dernier pour les plantations et améliorations apportées.

Prévoyez par convention la propriété des plantations

Les plantations sont la propriété du fermier dès la plantation et le restent à défaut de convention contraire, jusqu'au renouvellement ou résiliation de bail.

Déclarez vos travaux et contrats de fermage avant 1 mois au service viticulture afin de mettre votre CVI à jour et éviter un procès-verbal pour fausse déclaration et dépassement de rendement ! Vérifiez que toutes vos parcelles louées sont bien inscrites au CVI.

Réviser le prix trop élevé du fermage

Le prix est encadré par arrêté préfectoral. Si le prix est $\geq 1/10^e$ à la valeur locative du bien donné à bail, vous pouvez le faire réviser au cours de la 3^e année de jouissance (et à chaque bail renouvelé), en saisissant le tribunal.

Faites consigner le paiement du fermage si le propriétaire ne l'encaisse pas

Pour vous protéger d'une résiliation pour faute, adressez au bailleur un virement ou un chèque de banque certifié par lettre recommandée ou consignez les chèques au tribunal paritaire des baux ruraux.

Demandez l'autorisation au bailleur de la mise à disposition du bail à une entreprise

Le bailleur doit être averti au plus tard dans les 2 mois qui suivent par lettre recommandée par le preneur. L'avis mentionne le nom de la société, le tribunal de commerce où la société est immatriculée et les parcelles mises à sa disposition. Le preneur avise le bailleur s'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu.

Demandez l'accord de cession familiale du bail au bailleur

La cession du fermage est interdite, sauf pour un descendant direct ou conjoint avec accord du propriétaire. Pour éviter la nullité de la cession, notifiez-la avec la date, au bailleur par lettre recommandée avec A/R. Le bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal. Passé le délai, il est réputé accepter la cession.

Demandez une remise du fermage et des impôts fonciers après calamités agricoles

La perte de la totalité ou de la moitié d'une récolte par cas fortuits (gel, grêle, sécheresse) permet au fermier de demander une remise du prix de sa location en fermage s'il n'est pas indemnisé par les récoltes précédentes.

Voici les seuls cas de résiliation légaux du bailleur

- 2 défauts de paiement de fermage ou de la part de produits lui revenant ayant persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après mise en demeure
- Agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds

- Non-respect par le preneur des clauses environnementales exigées au bail
- Cession ou sous-location
- Mise à disposition à une société sans autorisation
- Reprise pour exploiter pendant au moins 9 ans sans se limiter à la direction et surveillance, sans répondre à la capacité ou expérience professionnelle ni bénéficier d'une autorisation d'exploiter. 🍷

Au cours de la 3^e année de jouissance et à chaque bail renouvelé, vous pouvez faire réviser un prix de fermage trop élevé.