

FERMAGE & MÉTAYAGE QUELLES DIFFÉRENCES ?

Les baux ruraux sont des casses têtes juridiques pourtant indispensables à la bonne gestion de vos terres agricoles. Dans les pages qui suivent, nous essaierons de vous réconcilier avec les deux principaux contrats que l'on retrouve en viticulture en faisant ressortir leurs spécificités.



QU'EST-CE QU'UN « BAIL RURAL » ?

FERMAGE = Il s'agit de la mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole (article L411-1 du code rural).

METAYAGE = Le bail à métayage est le contrat par lequel un bien rural est donné à bail à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur (article L417-1 du code rural).

Par principe, le bail rural est un fermage. Les règles de droit commun applicables au fermage s'appliquent également au métayage.

QUI CONCERNE-T-IL ?

- ⇨ Personne physique ou morale
- ⇨ Un propriétaire agricole → le bailleur → qui peut être plein propriétaire / indivisaire / usufruitier / époux bailleur
- ⇨ Un fermier ou un métayer

LES RÈGLES COMMUNES

LE BAIL RURAL EST-IL OBLIGATOIREMENT ÉCRIT ?

Non, il s'agit d'une condition de preuve mais pas d'une condition de validité du contrat.

La validité du contrat verbal est d'ailleurs admise à l'article L411-4 du code rural.

Cependant, il est fortement conseillé de rédiger un contrat entre les parties afin d'encadrer et de sécuriser les relations entre elles. Par ailleurs, certains organismes comme la Douane exigent un écrit pour les modifications du CVI.

FORMALITÉS D'ENREGISTREMENT

Qu'il s'agisse d'un fermage ou d'un métayage, l'enregistrement du bail n'est plus obligatoire depuis 1999, excepté pour les baux à long terme (au-delà de 12 ans).

Comment l'enregistrer ?

- ⇨ Par acte notarié : chez le notaire → prix variable en fonction du notaire
- ⇨ Par acte sous seing privé : par les parties elles-mêmes via le service des impôts des entreprises dont dépendent les terres agricoles concernées → 25€

DURÉE DU BAIL

Principe : 9 ans

L'article L411-4 du code rural prévoit que les baux ruraux (verbaux ou écrits) ne peuvent être d'une durée inférieure à 9 ans. Il s'agit d'une règle d'ordre public. Tout bail dont la durée n'est pas déterminée est engagé pour 9 ans.

Exceptions : durées plus courtes

- ⇨ Bail conclu par la SAFER = durée de 6 ans maximum.
- ⇨ « petite parcelle » : la parcelle ne doit pas dépasser une taille minimale fixée par arrêté préfectoral et ne doit pas constituer une partie essentielle de l'exploitation.
- ⇨ Bail d'un an consenti temporairement dans l'attente de l'installation d'un descendant.

Les parties peuvent librement établir une durée plus longue :

- ⇨ 18 ans → Renouvellement par période de 9 ans.
- ⇨ 25 ans → Le bail cesse au bout de 25 ans sauf si les parties ont inséré une clause de tacite reconduction.
- ⇨ Bail de carrière = 25 ans minimum → Il prend fin à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le locataire atteint l'âge de la retraite (fixé à 62 ans minimum par la MSA).

Spécificité métayage : le métayer peut résilier le contrat tous les 3 ans, en donnant son préavis dans les délais conformes aux usages locaux avant l'expiration de chaque période triennale (art. L417-2 du Code rural).

LES RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE CONTRAT

MODALITÉS DE RÉMUNÉRATION

Il s'agit là de la principale distinction entre le bail à ferme et le bail à métayage.

FERMAGE

Paiement du loyer en somme d'argent.

Fixation du prix du loyer :



Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé par arrêté préfectoral



Il dépend des minima et maxima actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages

changer la couleur des QR-code

MÉTAYAGE

Paiement du loyer en nature : 1/3 de la récolte ou des revenus perçus par la vente de celle-ci.

Fixation du prix du loyer :

L'article L417-3 du code rural prévoit que cette part ne peut dépasser 1/3 de l'ensemble des produits → règle du tiercement

PARTAGE DES FRAIS ET DÉPENSES D'EXPLOITATION

⇒ **IMPÔTS** : tout dépend de la nature de ceux-ci

Fermage :

Bailleur : le loyer perçu est un revenu foncier

Preneur : le loyer est un bénéfice agricole

Métayage :

Bailleur : le loyer perçu est un bénéfice agricole

Preneur : le loyer perçu est un bénéfice agricole

⇒ **FRAIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE** : répartition égale entre les parties

Métayage: les parties se partagent les frais d'exploitation

Dépenses communes : Frais d'exploitation

Dépenses prises en charge par l'une des parties :

⇒ Main d'œuvre → métayer ; mais les parties peuvent partager

⇒ Réparation du bâtiment → bailleur

pas compris

Fermage: les frais d'exploitation sont à la charge du bailleur

RESPONSABILITÉS DES PARTIES

⇨ MÉTAYAGE

Particularité du métayage : le métayer dirige l'exploitation et n'est pas subordonné au propriétaire. La responsabilité du métayer est engagée pour tout dommage causé par la main d'œuvre qu'il paie et dirige. Le propriétaire bailleur est responsable des dommages causés par le bâtiment.

⇨ FERMAGE

Bailleur : prend à sa charge les grosses réparations

Preneur : usage et entretien des terres selon la destination fixée au contrat

CONVERSION DU MÉTAYAGE EN FERMAGE

Il est possible de convertir le bail à métayage en bail à ferme à la demande soit du bailleur soit du métayer. Il s'agit d'une disposition d'ordre public et ne peut être considérée comme une rupture du contrat ni justifier une demande de reprise du propriétaire.

⇨ COMMENT FAIRE LA DEMANDE ?

Par exploit d'huissier.

⇨ QUAND FAIRE LA DEMANDE ?

12 mois avant la date à laquelle la conversion peut intervenir.

⇨ CONVERSION :

La conversion n'opère pas dès la demande : **elle doit être accordée.**

Tant que la conversion n'est pas accordée, le preneur reste métayer et doit remplir ses obligations : **en cas d'inexécution, le bail peut être résilié.**

La conversion a pour effet de remplacer le bail à métayage en bail à ferme : **les parties doivent donc se mettre d'accord sur son contenu ; à défaut d'accord, c'est le tribunal paritaire qui statue.**

Elle n'entraîne pas une rupture du contrat : elle a seulement un effet sur le mode d'exploitation et ses conséquences directes.

Elle n'a aucun impact sur la durée du bail : le bail converti prend effet à partir du premier jour de l'année culturale suivant celle en cours à la date de la demande de conversion ; le bail prend fin à la date prévue au bail initial.

Ce droit ne concerne que le métayer ; le bailleur n'en bénéficie pas.

Particularité : la conversion ne peut être refusée si elle est demandée par un métayer en place depuis 8 ans et plus. Cela signifie que le métayer peut obtenir la conversion de son bail de plein droit à l'expiration de la 9^e année ainsi qu'à l'expiration de chaque année culturale.

TÉMOIGNAGE

DAMIEN RINAUDO,
Domaine Rinaudo à Ramatuelle

« La distinction entre le fermage et le métayage est souvent floue pour beaucoup de vignerons. S'agissant d'une relation contractuelle qui engage sur le long terme, il est très important de se faire aider pour la mettre en place. Le Syndicat a été un réel soutien pour répondre à nos problématiques. »



CONTACTS

Plus d'informations? Contactez notre service juridique :



Anaïs HUYSMANS
Responsable Juridique
07 76 58 90 40
a.huysmans@odg-cotesdeprovence.com

Sarah BREFFY
Juriste
04 94 99 50 03
s.breffy@odg-cotesdeprovence.com