

6.

JE SUIS BAILLEUR OU FERMIER / MÉTAYER

Le propriétaire des vignes peut exploiter directement ou les confier à un autre exploitant dans le cadre d'un contrat de bail. Dans ce cas, le capital foncier (vignes et bâtiments d'exploitation ex. chais...) est détenu par un propriétaire non-exploitant ou une société (souvent un GFA ou une SCI), tandis que le capital d'exploitation (autorisations d'exploiter et de plantation, stock, matériel viticole...) est détenu par un exploitant ou une autre société d'exploitation (souvent une société civile type SCEA ou GAEC, ou une société commerciale type SA, SAS, SARL...).

La société d'exploitation agricole est une société ayant pour objet une activité de production agricole (maîtrise et exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal notamment), et les activités qui en sont le prolongement (article L311-1 du CRPM).

Le bail rural (appelé bail à ferme) est le contrat par lequel le propriétaire agricole (bailleur) met à disposition d'un exploitant (preneur) des terres et/ou des bâtiments en contrepartie d'un loyer (le fermage), ou d'un partage de récolte (le métayage).

Seul le preneur a la qualité d'exploitant agricole/viticole, pas le bailleur (sauf en cas de métayage). (Livre IV Titre I art. L411-1 à L418-5 et D410-1 à R418-1 du CRPM)

Tout bail rural doit être conclu pour une durée minimale obligatoire de 9 ans (s'il est conclu pour 12 ans ou plus, la publicité foncière est obligatoire donc il doit être fait par acte authentique/ notarié).

Si un bail a une durée inférieure, il ne bénéficiera pas du statut du bail rural (ex. convention de mise à disposition).



FOCUS SUR LA DISTINCTION BAIL A FERME ET BAIL À MÉTAYAGE

La différence entre ces deux types de baux ruraux tient principalement au mode de paiement et à la répartition des charges :

- Pour le bail à ferme classique : le montant du fermage pourra être payé en

espèces (numéraire) ou en nature (vin ou raisins). En cas de paiement en nature, la conversion en bouteilles est possible.

- Pour le bail à métayage : le montant du fermage ne pourra être payé qu'en nature (vin ou raisins) et la conversion en

bouteille est possible. Le principe est celui du partage des produits et des charges de l'exploitation selon la règle du tiercement : un tiers au propriétaire et deux tiers au métayer.

● LES DIFFÉRENTS CONTRATS DE BAIL

BAIL RURAL ORDINAIRE DE 9 ANS (fermage classique)

- Le contrat de bail peut être écrit ou verbal.
- L'état des lieux est fortement recommandé.
- Le prix du loyer est encadré.
- Lorsque le bail arrive à son terme, il se renouvelle par tacite reconduction par période de 9 ans.

Sauf dispositions contraires, les clauses du nouveau bail seront les mêmes que celles de l'ancien.

Le renouvellement étant automatique, la partie qui souhaitera mettre fin au contrat de bail arrivé à son échéance,

devra donner congé à l'autre partie (en respectant les délais et formalités imposés - par huissier 18 mois avant le terme). Cependant, le renouvellement est un droit du preneur.

Le bailleur ne peut donc lui refuser ce droit qu'à certaines conditions :

- agissements fautifs du preneur : défauts de paiement du fermage, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- preneur ayant atteint l'âge de départ à la retraite ;
- exercice du droit de reprise pour

construire une maison d'habitation ;
- exercice du droit de reprise pour exploiter : en principe à l'échéance du bail, ou par anticipation (reprise sexennale ou triennale).

En cas de vente, le preneur bénéficie d'un droit de préemption, c'est-à-dire que le bailleur devra proposer la vente à son preneur en priorité, avant tout autre personne (toutefois, attention au droit de préemption de la SAFER)

(voir fiche 22 « JE CESSÉ mon activité et TRANSMETS MON EXPLOITATION »).

BAIL RURAL À LONG TERME 18 ANS AU MOINS

Il obéit en majeure partie aux règles du statut du fermage, sauf pour quelques spécificités :

- Il doit être écrit et établi par acte authentique (notarié),
- L'état des lieux est obligatoire,

- La reprise triennale pendant son exécution n'est pas permise,
- Lorsque le bail arrive à son terme, le preneur bénéficie de plein droit de son renouvellement.

Le bail se renouvelle par période de 9 ans et les clauses du nouveau bail sont les mêmes que celles de l'ancien. Le bail à long terme ainsi renouvelé pour 9 ans sera toujours considéré comme bail à long terme.

BAIL À LONG TERME 25 ANS AU MOINS

Il s'apparente au bail de 18 ans mais il peut comporter une clause de renouvellement par tacite reconduction (donc partiellement dérogoire au statut du fermage).

- Si le bail comporte une clause de renouvellement par tacite reconduction :

À son expiration, le bail se renouvellera sans limitation de durée. Chacune des parties, si elle le souhaite, pourra mettre fin au bail chaque année et moyennant un préavis de 4 ans.

- Si le bail ne comporte pas de clause de renouvellement par tacite reconduction :

Le contrat de bail expire automatiquement à son échéance, sans qu'il soit nécessaire de délivrer un congé.

BAIL DE CARRIÈRE

Il est conclu pour toute la durée de la vie professionnelle du locataire.

- Il doit être conclu pour une durée minimale de 25 ans et il prendra fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite.

- Il doit porter sur une exploitation constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure

à la surface minimum d'installation.

- Le montant du loyer du bail de carrière obéit dorénavant au régime du bail ordinaire de 9 ans (sauf possibilité de majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent excéder un coefficient égal à 1 % par année de bail).

À noter : Existence d'autres contrats dérogoires qui échappent totalement ou partiellement au statut du fermage :

- convention d'occupation précaire,
- bail emphytéotique,
- bail à complant,
- bail de petites parcelles,
- commodat/prêt à usage...

● CALCUL DU PRIX DU FERMAGE

- Arrêté préfectoral du 8 décembre 2021 relatif au statut du fermage en Gironde :

site : www.fgvb.fr [Cliquez ici](#)

- Arrêté préfectoral du 21 décembre 2022 fixant le prix annuel des vins servant de base au calcul des fermages pour la campagne 2021-2022 (récolte 2021) :

site : www.fgvb.fr [Cliquez ici](#)



En principe, le prix est fixé librement entre les parties, mais il doit être compris entre un minimum et un maximum (nombre d'hl/ha) représentant la valeur locative des biens loués (valeur des vignes selon l'état des lieux de départ) et fixé par arrêté préfectoral (voir ci-dessus).

● CONVENTION DE MISE À DISPOSITION (CMD - SAFER)

La CMD, ou bail SAFER, est une convention particulière correspondant à un bail de courte durée dérogeant au statut du fermage. Ce contrat doit être enregistré par la SAFER avant le 31 juillet de l'année de récolte, ce qui permet d'utiliser le nom de Château.

La CMD donne à tout propriétaire la possibilité de confier à un preneur, par l'intermédiaire de la SAFER, la gestion locative de ses vignes pour une durée

déterminée (max. 6 ans, renouvelable une fois), dans l'attente d'une orientation définitive des biens (vente, bail à ferme, exploitation directe).

L'objectif de cette convention est l'aménagement parcellaire ou la mise en valeur agricole.

[Article L142-6 du Code Rural]

À noter : la date limite de conclusion des CMD est fixée au 15 juin de chaque année.

- Il existe une dérogation en cas d'un aléa climatique reconnu par arrêté préfectoral ; (pour les viticulteurs ayant des vignes sur les communes concernées).

- les surfaces correspondant aux baux SAFER ne devront pas excéder 40 % de la surface totale de la déclaration de récolte du bénéficiaire (sauf aléas climatiques).

Contact : SAFER Gironde - 16 avenue de Chavailles CS 10235 - 33525 BRUGES Cedex - Tél. 05 56 69 29 99

Lien :
site : www.saferna.fr [Cliquez ici](#)

● LE TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX (TPBR)

Ce tribunal est compétent pour les litiges entre bailleurs et preneurs de biens ruraux relatifs à l'application des titres Ier à VI et VIII du livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime (ex. montant du loyer ; durée de louage d'une terre ; contenu du bail ; congé...).

À noter : Pour la Convention de Mise à Disposition, c'est le Tribunal Judiciaire (TJ) qui est compétent.

La résolution amiable du litige est privilégiée : une tentative de conciliation préalable est obligatoire.

La procédure est orale, ce qui permet de présenter les dernières observations durant l'audience.

Pas d'appel possible si la contestation porte sur un montant inférieur à 5 000 € (le TPBR statue alors en dernier ressort).

[Art. L491-1 à L493-1 et R491-1 à R492-7 du CRPM]



Coordonnées TPBR Bordeaux : (regroupe Bazas, La Réole, Lesparre) (ressort TJ Bordeaux sauf chambre de proximité d'Arcachon) - 180 Rue Lecocq - 33000 Bordeaux.

Coordonnées TPBR Libourne : (regroupe Blaye) - 22 Rue Thiers, 33500 Libourne.

[Annexe à l'article D491-2]

Plus d'informations :
site : www.justice.gouv.fr [Cliquez ici](#)