

6.

JE SUIS BAILLEUR OU FERMIER

Le propriétaire des vignes peut les 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 un contrat soumis à une réglementation d'ordre public (le statut du fermage, art. L411-1 et suivants du CRPM), 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 est 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 reçu par acte authentique/notarié).

Si le contrat prévoit une durée inférieure, la clause sera réputée non écrite et la durée du bail sera tout de même de 9 ans.

Dans tous les cas, il est fortement conseillé de procéder à un état des lieux et de signer un bail à ferme écrit. Les baux à ferme peuvent être enregistrés au Service des Impôts afin de leur donner date certaine (présentation volontaire).



FOCUS SUR LA DISTINCTION ENTRE BAIL A FERME ET BAIL A METAYAGE

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, les frais de mise étant à la charge du bailleur.
- **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 DIFFERENTS CONTRATS DE BAIL

Bail rural ordinaire de 9 ans (fermage classique)

- Le contrat de bail peut être écrit ou verbal.
- 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 accord ou décision judiciaire 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 18 mois avant le terme.

Le fermier peut donner congé par LRAR sans motif, tandis que le bailleur devra le faire par acte d'huissier en invoquant un motif prévu par le CRPM, à savoir :

- agissements fautifs du preneur : défauts de paiement du fermage, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (également motifs de résiliation judiciaire) ;
- preneur ayant atteint l'âge de départ à la retraite ;
- exercice du droit de reprise pour exploiter : en principe à l'échéance du bail, ou par anticipation (reprise sexennale ou triennale).

Un acte de résiliation peut enfin être signifié par huissier au fermier à tout moment en respectant un préavis d'un an lorsqu'une parcelle incluse dans le bail est ou devient constructible et que le bailleur s'engage à y construire un immeuble non agricole dans un délai de 3 ans. Dans ce cas, à moins que la date de résiliation ne coïncide avec la fin du bail en cours, le bailleur est tenu d'indemniser le preneur de ses pertes de récoltes pour la durée du bail qui restait à courir.

En cas de vente des biens loués, le preneur bénéficie (sous certaines conditions) d'un droit de préemption, ce qui signifie que le bailleur qui vend à un tiers doit faire notifier la vente au preneur qui peut décider de se substituer à l'acquéreur avec faculté de discuter le prix si celui-ci est excessif. Le droit de préemption du preneur prime généralement celui de la SAFER.

Voir fiche 22 « JE CESSÉ mon activité et TRANSMETS MON EXPLOITATION ».

À noter : existent d'autres contrats dérogatoires 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.

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) ;
- 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 par périodes de 9 ans ; les clauses du nouveau bail sont les mêmes que celles de l'ancien, sauf accord ou décision judiciaire contraires. Le bail à long terme ainsi renouvelé pour 9 ans sera toujours considéré comme bail à long terme, notamment du point de vue fiscal.

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 dérogatoire 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 :
 - s'il a été conclu après l'ordonnance du 13 juillet 2006, il expire automatiquement à son échéance, sans qu'il soit nécessaire de délivrer un congé ;
 - s'il a été conclu avant l'ordonnance du 13 juillet 2006, il se renouvelle par périodes de 9 ans sauf congé dûment motivé signifié en respectant le préavis de 18 mois.

Bail de carrière

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

- pour une durée ≥ 25 ans et prenant fin à l'expiration de l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite ;
- sur une exploitation constituant une unité économique ou sur un lot de terres avec une superficie à la smi.

Le montant du loyer du bail de carrière obéit désormais au régime du bail ordinaire de 9 ans (sauf possibilité de majorer le prix dans des proportions \leq coefficient égal à 1% par année de bail).

CALCUL DU PRIX DU FERMAGE

Arrêté préfectoral du 17 décembre 2025 fixant le prix annuel des vins servant de base au calcul des fermages pour la campagne 2024-2025 (récolte 2024).

Arrêté préfectoral du 1er septembre 2025 constatant la variation de l'indice national du fermage et de l'indice de référence des loyers pour la campagne 2024-2025, et actualisant les minima et maxima des loyers des terres nues et bâtiments d'exploitation.

Arrêté préfectoral du 8 décembre 2021 relatif au statut du fermage en Gironde, modifié par Arrêté préfectoral du 19 décembre 2024.



A consulter sur le site www.fgvb.fr: [Cliquez ici](#)

Le prix est fixé librement entre les parties, mais il doit être compris entre un minimum et un maximum (nombre d'hl/ha) fixés par arrêté préfectoral : ces références représentent la valeur locative des biens loués (valeur des vignes selon l'état des lieux de départ).

Le loyer des bâtiments d'exploitation et d'habitation inclus dans le bail est également réglementé. Si les loyers ne sont pas conformes aux fourchettes préfectorales, une modification peut être demandée devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux au cours de la troisième année du bail initial et des baux renouvelés ou à chaque renouvellement.

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION (CMD – SAFER)

La CMD (contrat conclu entre le propriétaire et la SAFER), ou bail SAFER (contrat conclu entre la SAFER et l'exploitant), 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 (Art. 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
33525 BRUGES Cedex
Tél. 05 56 69 29 99

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 CRPM (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 — à laquelle les parties doivent être personnellement présentes — est obligatoire.

La procédure est orale, ce qui ne dispense pas les parties (qui peuvent se défendre elles-mêmes ou être assistées ou représentées par un avocat qui n'a pas besoin de pouvoir ou un huissier, un membre de leur famille ou un membre d'un syndicat agricole munis d'un pouvoir) de respecter le principe du contradictoire et de faire connaître leurs arguments à leurs adversaires avant l'audience de plaidoiries.

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).



Le Président du TPBR est juge des référés et il peut ordonner des mesures provisoires, d'instruction ou condamner une partie, en l'absence de contestation sérieuse, à payer à l'autre une provision.

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

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