



## Fiche pratique



### Baux ruraux :

#### Dans quelles situations je risque une résiliation de mon bail?

##### 1/ Comment savoir si la surface que j'exploite relève bien du statut des baux ruraux ?

Pour reconnaître l'existence d'un bail rural il faut que la mise à disposition soit :

- **A titre onéreux** : La gratuité de la mise à disposition est la caractéristique du prêt à usage et non du bail rural.
- **Un immeuble à usage agricole** : cela peut être une parcelle de terre, un bâtiment d'habitation, un bâtiment d'exploitation.
- **En vue de l'exploiter** : le preneur doit exercer une activité agricole sur le fond loué.

La preuve du bail s'établit par tout moyen, peu importe qu'aucun écrit n'ait été réalisé. Même en l'absence de document écrit, si ces conditions sont réunies votre bail relève bien du statut des baux ruraux. **Cependant il est conseillé de faire un bail écrit pour plus de sécurité !**

##### Comment faire reconnaître un bail non écrit?

Au tribunal paritaire des baux ruraux, grâce à la preuve de deux paiements de fermage (le reçu écrit est la meilleure preuve, d'autres preuves pourront être acceptées) ou la preuve du paiement de l'intégralité de la taxe foncière.

**Et si ce n'est pas un bail rural ?** Il existe d'autre type de baux, comme le bail emphytéotique ou le bail environnemental. Si vous avez un doute, appelez-nous.

##### 2/ Quand un propriétaire peut-il résilier le bail ?

Dans quatre situations, le propriétaire peut reprendre les terres :

- 2-1/La résiliation amiable** : peut se faire à tout moment, sur accord du propriétaire et du fermier.
- 2-2/La résiliation pour faute du preneur** : Il s'agit toujours d'une résiliation judiciaire : le bailleur doit saisir le Tribunal paritaire des baux ruraux pour lui demander de résilier le bail.

##### Motifs de résiliation pour faute :

- Deux défauts de paiement des fermages ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance
- Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fond (ex : absence d'entretien des installations, défaut de soin et d'entretien des terres, état de propreté des lieux, épuisement des sols, abattage des arbres, etc.)
- Non-respect des clauses environnementales prescrites dans le bail, des dispositions relatives aux cessions et aux sous-locations, celles relatives à l'adhésion à une société, aux échanges et sous-locations de parcelles et aux assolements en commun.
- Cession ou sous-location du bail.

**2-3/En cas de changement de la destination agricole du bien (ex : terrain à bâtir)** : Le bailleur peut, à tout moment, résilier son bail sur des parcelles n'ayant plus une vocation agricole,



dans le cadre d'un document d'urbanisme (plan d'urbanisme ou plan d'occupation des sols).

Le preneur a alors droit à une indemnité d'éviction (calculée sur 3, 4 ou 5 ans de perte de revenu).

**2-4/En cas de décès du preneur**, d'impossibilité de poursuivre l'exploitation (ex : décès du conjoint participant aux travaux), ou à la suite de la destruction du bien objet du bail par un événement imprévisible (cas de force majeure).

### 3/ Quelle est la durée d'un bail ?

Le bail ne peut pas être d'une durée inférieure à 9 ans. Les baux se renouvellent tacitement par période de neuf ans au profit du preneur ou de son héritier participant à l'exploitation, sous réserve du droit de reprise du propriétaire.

**Arrivée du terme** : à l'issue des neuf ans, le bail ne s'achève pas. Le preneur a droit au renouvellement du bail pour une nouvelle période de neuf ans (à défaut de congé délivré et dûment justifié).

#### **Autres durées couramment pratiquées**

- les baux à long terme :- 18 ans- 25 ans/ - baux de carrière.

### 4/Le renouvellement du bail : Le propriétaire peut-il s'opposer au renouvellement ?

-Un bailleur peut s'opposer au renouvellement du bail si **le preneur n'exploite pas effectivement le fond** ou en cas **d'agissements fautifs**, même cas que pour la résiliation pour faute du preneur (non-respect des conditions d'exploitation et d'habitation, non-respect de la législation des structures) ;

-**L'âge du preneur** peut également être soulevé pour refuser un renouvellement ou en limiter la durée à trois ou six ans (nombre d'années séparant le preneur de l'âge de la retraite);

-La reprise par le bailleur pour **construire une maison d'habitation** ;

-La reprise par le bailleur pour **exploiter personnellement ses biens ou les faire exploiter par son conjoint ou ses descendants** : un propriétaire peut reprendre le bien loué pour son compte personnel s'il n'a pas atteint l'âge de la retraite, pour le compte de son conjoint, de son partenaire de PACS ou pour le compte de ses descendants. Toutefois le bénéficiaire de cette reprise doit satisfaire aux conditions requises pour l'exercice de la profession (qualification, exploitation à titre principal, etc.). La reprise doit être notifiée par acte d'huissier dix-huit mois avant l'expiration du bail et respecter les termes de l'art. L411-47 du code rural. Toutefois, le preneur peut s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou le cas échéant l'un de ses copreneurs se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite. Dans ce cas, le bail est prorogé de plein droit pour une durée égale à celle qui doit permettre au preneur ou à l'un des copreneurs d'atteindre cet âge.

De son côté, si le preneur souhaite renoncer au renouvellement du bail, il doit en informer le bailleur 18 mois avant l'expiration du bail par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier. Si les deux parties sont d'accord sur le non renouvellement du bail, il n'y a pas de délai ni de procédure à respecter. Cependant il est conseillé d'établir un document écrit, signé par les deux partis. Une lettre avec AR permet d'établir avec certitude une date pour la décision de non-renouvellement.

#### **Comment notifier le non-renouvellement du bail ?**

Par acte d'huissier de justice notifié au moins dix-huit mois avant la fin du bail. Le congé peut être contesté devant le Tribunal paritaire des baux ruraux dans les quatre mois.

**Si vous avez des doutes, des questions : contactez SP63 ou SPEA**



## APPEL A DONNS...

### DE LA MEMOIRE DES ACTEURS A L'HISTOIRE DU MOUVEMENT

Il devient très urgent de rassembler la mémoire de Solidarité Paysans.

Bien sûr, on peut se dire que l'urgence d'aujourd'hui n'est pas à se remémorer le passé.

Que l'actualité, c'est plutôt de défendre la place de Solidarité Paysans sur le terrain de la défense des agriculteurs en difficultés ou bien encore de travailler, à l'occasion de la réforme de la Loi sur les procédures collectives, à améliorer les outils juridiques qui permettent aux paysans de conserver une chance de se sortir de leurs difficultés...

Mais si la mémoire disparaît, cela signifie que nous ignorons quelles actions ont été conduites, à la suite de quelles analyses, de quelles luttes, de quels rêves...

Alors, comment faire pour progresser ? Pour conforter les acquis ? Pour transmettre aux arrivants les valeurs dans lesquelles enraciner l'avenir ?

Comment ces nouveaux défenseurs des agriculteurs en difficulté peuvent-ils s'inscrire dans l'identité collective de Solidarité Paysans, partager la culture et les valeurs du mouvement si nous ne leur transmettons pas ? Comment permettre à tous de voir le chemin parcouru ?

Il est donc important de passer le « témoin » en fixant cette mémoire et en facilitant sa diffusion par des supports.

Enfin, écrire la mémoire de Solidarité Paysans, c'est aussi permettre d'être mieux connu, notamment des partenaires et de bénévoles potentiels. A travers elle, il s'agit de rendre davantage explicite l'action de Solidarité Paysans et sa cohérence dans le temps.

En vérité, faire le travail de mémoire maintenant est devenu aussi urgent que les combats d'aujourd'hui.

---

## APPEL A DONNS...

« De la mémoire des acteurs à l'histoire du mouvement »

À retourner à : Solidarité Paysans 104 rue Robespierre - 93170 BAGNOLET

Je soussigné .....

Adresse .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél. .... Courriel .....

Je souhaite faire un don à Solidarité Paysans pour son travail sur la collecte des mémoires des acteurs de Solidarité Paysans et l'écriture de l'histoire du mouvement (montant minimal du don 10 €).

Je donne :  10 €  20 €  30 €  50 €  100 € Autre .....€

Les chèques sont à établir à l'ordre de Solidarité Paysans

Date : ..... Signature :

En cas de réponse favorable des services fiscaux, je souhaite recevoir un reçu fiscal