# CONTRATS DE LOCATION DE TERRES AGRICOLES
# FICHE MÉMO*

## Le bail à ferme

Contrat classique de location de terres agricoles ; concerne toute mise à disposition à titre onéreux d'un fonds agricole pour y exercer une activité agricole.

- Durée : 9 ans minimum, se renouvelle par tacite reconduction (au-delà de 12 ans, le contrat doit prendre la forme d'un acte notarié)
- Le non-renouvellement ou la résiliation du bail doivent être justifiés : reprise pour exploitation personnelle par le bailleur, par son conjoint ou PACSé ou par ses descendants, changement de destination du terrain, retraite du preneur, faute du preneur, etc.
- Des travaux de mise en valeur du fonds par le preneur peuvent être prévus.
- Les améliorations faites au fonds devront être indemnisées par le bailleur en fin de bail (si elles ont été validées par lui).
- Le preneur dispose d'un droit de préemption en cas de vente du terrain.
- Le loyer (fermage) est encadré par arrêté préfectoral, publié chaque fin d'année. Il ne peut être gratuit.

## La convention pluriannuelle d'exploitation

Possible seulement en commune de montagne car originellement prévue pour la location des estives (en Corse du Sud : toutes les communes sauf Ajaccio). Contrat précaire. En cas d'installation, ne doit concerner qu'une minorité de surfaces du JA.

- Durée : 5 ans minimum et 8 ans maximum, ne se renouvelle pas par tacite reconduction (sauf volonté des parties).
- A la fin du contrat, le propriétaire peut reprendre son terrain sans aucun motif.
- Seuls des « aménagements » peuvent être mis à la charge du preneur.
- Aucune indemnité n'est due en fin de contrat pour les améliorations faites au fond (saufconvention contraire).
- L'exploitant ne dispose pas d'un droit de préemption en cas de vente du terrain.
- Le loyer est encadré par arrêté préfectoral, publié chaque fin d'année (arrêté différent de celui des baux à ferme). Il ne peut être gratuit. Il est inférieur à celui d'un bail à ferme.

ATTENTION : Le modèle de convention pluriannuelle de pâturage mis à disposition n'est pas un contrat type obligatoire. **Les parties peuvent en changer toutes les modalités** (notamment prévoir une tacite reconduction) **sauf** : les fourchettes de loyer prévues par arrêté préfectoral, la durée minimale (5 ans) et l'absence d'obligation de travaux importants à la charge du preneur (démaquisage important, clôture de l'ensemble du fonds, etc.).

## D'autres contrats de location existent :

- Le bail emphytéotique : acte notarié
- Le bail à long terme : acte notarié
- Le prêt à usage : mise à disposition d'un fonds agricole à titre gratuit (cf. juriste)
- etc.

## Quel que soit le contrat de location choisi :

1. Compléter et signer le contrat en précisant, le cas échéant, les travaux autorisés par le bailleur et le loyer en fonction des barèmes de l'arrêté préfectoral ;
2. Compléter et signer l'état des lieux, l'annexer au contrat ;
3. Faire **3 exemplaires** du bail (comprenant l'état des lieux) : un pour le bailleur (propriétaire), un pour le preneur (l'exploitant agricole) et un pour les impôts (enregistrement à la charge du preneur ; non obligatoire mais conseillé car donne date certaine au contrat)

**Les éléments de cette fiche n'ont pas de valeur réglementaire. Ils sont simplifiés dans l'objectif d'apporter une vision synthétique des deux grands types de contrat de location de fonds agricoles. Pour davantage de précisions, il convientde se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.*

Les contrats types et arrêtés préfectoraux sont téléchargeables sur https://corse.chambres-agriculture.fr/boite-a-outils/foncier/

Pour toute question relative aux arrêtés préfectoraux, vous pouvez contacter la DDT – Service SEA

Pour toute autre question de droit rural, vous pouvez contacter votre notaire ou un avocat.