

Avant de signer un bail quelques précautions à prendre

Septembre 2020

Signer un bail, c'est s'engager pour longtemps. Aussi, avant de signer, il est important de prendre quelques précautions élémentaires que nous rappelons ci-dessous à partir de réponses aux questions que se pose généralement un fermier avant la signature d'un bail.

▲ Une promesse de bail est-elle valable ?

NON, si la promesse de bail n'est signée que par une des parties.

Elle ne vaut pas bail. Le propriétaire ne peut être contraint de louer. Seuls les dommages-intérêts seraient éventuellement possibles.

OUI, si la promesse de bail est signée par les deux parties.

Elle vaut bail dès lors qu'elle contient les éléments essentiels (chose louée, prix, durée).

Chacune des parties peut contraindre l'autre à l'exécuter par la voie judiciaire (même s'il est prévu qu'un accord plus simple sera passé par la suite).

Mais la promesse de bail peut être consentie avec une condition « suspensive ».

Par exemple, si un prêt (ou une autorisation préalable) doit être obtenu.

Dans ce cas, il faut que la condition suspensive se réalise pour que la promesse vaille bail et oblige le propriétaire à s'exécuter.

▲ Un bail écrit est-il obligatoire ?

Sauf pour les « petites parcelles » de moins de 1 hectare, le Code Rural prévoit que les baux ruraux doivent être rédigés par écrit (le fermier peut toujours l'exiger lorsqu'il s'agit aussi bien du bail initial que d'un bail renouvelé).

Lorsqu'il n'y a pas d'écrit, on dit qu'il s'agit d'un **bail verbal**. Celui-ci n'est pas nul et il vaut pour les deux parties mais il n'est pas aussi complet et sûr qu'un écrit.

- Il est censé être fait pour neuf ans, aux conditions du contrat-type départemental (que l'on peut se procurer auprès de la Chambre d'agriculture de l'Allier),
- Il n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire que le fermier ne pourra pas s'en prévaloir (ou tout au moins plus difficilement) contre le tiers acquéreur par exemple, ou l'héritier du propriétaire.
- La preuve du bail est plus difficile à apporter, notamment la date de départ.

▲ Sous seing privé ou notarié ?

Aucune disposition n'interdit l'emploi du seing privé, en trois exemplaires (un pour chaque partie et un pour l'enregistrement). Mais l'acte notarié (obligatoire pour les baux de plus de 12 ans) a force probante et fait plus facilement preuve quant à son contenu, la date, les moyens d'exécution.

▲ Enregistré ou non ?

L'enregistrement n'est plus obligatoire mais vous avez intérêt à ce que le bail soit non seulement écrit, mais aussi « enregistré » (en principe aux frais du fermier).

L'enregistrement donne une date certaine au bail, ce qui permet de l'opposer à d'autres personnes qui prétendent avoir un droit (par exemple l'acquéreur des terres qui veut expulser le fermier).

Grâce à l'enregistrement, si vous achetez les terres que vous cultivez en location, vous ne paierez qu'un droit d'enregistrement de 0,715 % (au lieu de 5,80 %).

Le Code des Impôts exige l'enregistrement du bail :

- dans le mois de la date,
- ou, s'il est verbal, dans le mois de l'entrée en jouissance. A défaut, des amendes et des doubles droits peuvent être dus (Article 1727 CGI).

▲ Faut-il faire un état des lieux ?

C'est une sage précaution.

Un état des lieux, bien fait et précis, est le plus sûr moyen d'éviter incertitudes et difficultés au moment de votre sortie, bien que le défaut d'état des lieux n'entraîne pas la nullité du bail.

▲ Quand doit-il être passé ?

L'état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs :

- le mois qui précède votre entrée ;
- ou dans le mois qui suit celle-ci.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle-ci a alors deux mois, à réception, pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter.

Au delà, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contrairement.

▲ A quoi sert-il ?

C'est surtout pour le, fermier, qu'il présente le plus d'intérêts :

- d'abord, c'est l'état des lieux qui permettra de préciser les travaux et réparations à la charge du propriétaire ;
- ensuite, si le fonds n'a pas été délivré, en réalité, en bon état, s'il n'y pas d'état des lieux, vous serez considéré comme l'ayant reçu en bon état et vous devrez le rendre tel ;
- enfin et surtout, si vous apportez des améliorations au fonds loué, vous ne pourrez en obtenir l'indemnisation et en apporter plus facilement la preuve qu'à partir de l'état des lieux.

Les parties peuvent rédiger elles-mêmes cet état des lieux (ou faire appel soit à un, soit à deux experts) en autant d'exemplaires sous seing privé qu'il y a de parties, le signer, le dater. Quelquefois, il est annexé au bail.

▲ Quelle durée choisir pour le bail ?

Si, en principe, la durée minimale du bail est de 9 ans (qui s'appliquerait même si vous aviez accepté au départ une durée moindre), sachez que cette garantie ne joue pas sur les baux :

- portant sur des petites parcelles. Dans ce cas, les usages locaux en vigueur dans l'Allier prévoient qu'ils ont été réalisés pour une durée annuelle ;
- conclus par les SAFER.

Le bailleur peut aussi vous proposer la conclusion d'un bail à long terme (de 18 - 25 ans ou de carrière). Dans ce cas, il peut demander un fermage supérieur.

▲ Quel prix de fermage doit-on accepter ?

Depuis la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995, le montant du fermage sur lequel le propriétaire et le fermier se sont mis d'accord doit être exprimé en euros (et non plus en quantité de denrées agricoles).

En outre, le prix du fermage n'est pas libre. Il doit être compris entre un minimum et un maximum, variant suivant les critères du bien loué, et fixés par arrêté préfectoral.

Le prix de fermage convenu au départ ne peut être modifié en cours de bail, sauf par voie judiciaire, et seulement s'il avait été contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins 1/10^{ème} de la valeur locative normale du bien telle qu'elle ressort de l'arrêté préfectoral.

Cette faculté de révision ne peut, d'autre part, être intentée qu'au cours de la troisième année du bail.

▲ Que peut-on ajouter au fermage ?

Il est absolument interdit d'ajouter au montant du fermage une redevance, prestation ou service de quelque nature que ce soit.

Mais sont autorisées des majorations lorsque le propriétaire :

- a réalisé en accord avec le preneur des investissements qui dépassent le cadre de ses obligations légales (augmentation égale à l'intérêt des sommes investies au taux du Crédit Agricole) ;
- s'est vu imposer par une personne de droit public (par exemple en cas de remembrement) certains investissements ;
- a payé au fermier sortant une indemnité à la suite d'une décision judiciaire. Il peut alors obtenir soit une majoration du fermage, soit le remboursement par le nouveau fermier des sommes versées.

Le propriétaire peut aussi demander le remboursement d'une partie des impôts et taxes foncières dont il est redevable.

Il s'agit de :

- la moitié de la taxe Chambre d'Agriculture ;
- le 1/5^{ème} de la part communale et intercommunale des taxes foncières non-bâti et communale, intercommunale, départementale et régionale des taxes foncières sur le bâti.



Depuis 2006, le propriétaire bénéficie d'une exonération fiscale de 20 % qu'il doit restituer au fermier. Celle-ci se compense avec le remboursement du 1/5^{ème} au bailleur.

- les frais de gestion de la fiscalité directe locale afférents aux taxes ci-dessus.
- la totalité de la taxe d'ordures ménagères en cas de location d'une maison d'habitation.

▲ Que devez-vous faire vis-à-vis de la législation sur le contrôle des structures ?

Le Code Rural (article L.331-6) prévoit que :

« lors de la conclusion du bail, le preneur a l'obligation d'informer le bailleur de sa situation d'exploitant.

Il doit lui faire connaître la superficie et la nature des biens qu'il exploite et mention expresse doit être faite dans le bail ».

Les changements qui interviennent au cours du bail n'ont pas, en revanche, à lui être déclarés sauf en cas d'utilisation d'une société agricole.

▲ Avec qui signer un bail ?

S'il s'agit d'un bien	Précautions à prendre pour éviter tout risque d'annulation ou de reprise prématurée
appartenant à un mineur non émancipé (ou à un incapable majeur)	Consulter préalablement le notaire. En effet : Pour passer valablement un bail de plus de 9 ans, le représentant du mineur (le parent survivant ou le tuteur) doit obtenir des autorisations spéciales. D'autre part, le mineur devenu majeur ou émancipé peut bénéficier d'une possibilité exceptionnelle de reprendre le bien loué à la fin de chaque période de trois ans pour exploiter personnellement (le fermier n'a donc aucun droit de renouvellement « automatique » du bail).
appartenant à des époux	<ul style="list-style-type: none">- Si le bien appartient à l'un des époux : Le bail doit être passé avec l'époux propriétaire. S'il est passé avec l'autre, il y a un risque de perdre le bénéfice du bail.- Si le bien est commun aux deux époux : Il est préférable d'obtenir l'accord des deux époux.
en usufruit	L'usufruitier ne peut consentir le bail sans l'accord du nu-propiétaire (ou du tribunal). Vérifier que cet accord a été donné.
en indivision	Ce bail doit être consenti par l'ensemble des membres de l'indivision.
appartenant à une personne morale (collectivité publique, établissement public, société)	Il faut vérifier que les organes (président, maires ...) qui signent le bail y sont régulièrement autorisés.

Ajoutons que si le bail peut être conclu par un mandataire, la preuve du « mandat » donné par le (ou les) propriétaire (s) doit être apportée.

Chambre d'Agriculture de l'Allier
Service Juridique
Aménagement Foncier et Environnement
60 Cours Jean Jaurès - BP 1727
03017 MOULINS Cedex
Tél. 04 70 48 42 42 - Fax 04 70 46 30 69
cda.03@allier.chambagri.fr
www.allier.chambagri.fr