

AgriPatrimoine

Association Loi 1901 - J.O. du 30 avril 2005 n° 2166

Récépissé : S-P. de SARCELLES n°0952009301

&

AgriPatrimoine Bourgogne

Mairie de Créancey - 21320 Pouilly-en-Auxois

Projet statut du fermage Et contrat librement négocié

Considérant que :

- tout renforcement du pouvoir coercitif du fermier dans le cadre d'un statut du fermage obligatoire et unique,
- toute consécration de la cessibilité du bail (le fonds agricole étant à ce stade dépourvu d'utilité) **sans détermination du mode de partage de la valeur,**

Ne peuvent aboutir :

- 1° - Qu'à la dépossession accélérée des bailleurs et donc à leur désengagement programmé,
- 2° - Au renchérissement de l'installation et des agrandissements, au seul bénéfice de l'exploitant sortant pérennisant ainsi un système anti-économique sans fin,

Agri Patrimoine propose :

- 1° - De maintenir le statut du fermage à titre de minimum garanti dans le silence des parties.

Trois dispositions devront toutefois y être incluses :

- la reprise des annuités de drainage ou d'irrigation non amorties par le fermier entrant,
- la prescription annuelle de la répétition de l'indu,
- le congé pour vente.

§1. Reprise des annuités.

Article 1.

Il est inséré à l'article L.411-70 du Code Rural un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas où des travaux de drainage ou d'irrigation auront été effectués par le preneur sortant, le preneur entrant pourra également se subroger dans ses droits et obligations, notamment en reprenant à sa charge les échéances restant dues à l'organisme ayant financé les travaux, ce à concurrence de la partie non amortie.

« Ces dispositions seront applicables à toutes les conventions ayant acquis date certaine à compter du..... »

§2. Répétition de l'indu.

Article 2.

Les articles L.411-74 alinéa 1 et alinéa 4 sont abrogés.

Article 3.

Il est inséré à l'article L.411-74 un alinéa 1 ainsi rédigé :

« Lors d'un changement d'exploitant, les sommes éventuellement sujettes à répétition seront déterminées dans les conditions des articles 1235, 1376 et 1377 du Code Civil.

Pour l'application de ces dispositions, seront considérés comme meubles :

- les meubles par nature,*
- les immeubles par destination pendant la durée du bail au cours de laquelle l'accession au bénéfice du propriétaire du bien loué sera réputée ne pas avoir eu lieu et sauf au cas de vente du foncier au fermier en place auquel cas l'accession se produira spontanément par confusion des qualités,*
- les immeubles par destination lorsque la cession aura lieu entre preneurs à bail successifs sans retour intermédiaire dans le patrimoine du bailleur. »*

Article 4.

Il est inséré à l'article L.411-74 un alinéa 4 ainsi rédigé :

« Toute demande formée au titre du présent article demeurera recevable jusqu'à l'expiration d'un délai d'un an commençant à courir le jour où l'acte constatant la cession aura pris date certaine. »

Article 5.

L'article L.411-74 alinéa 2 sera dorénavant ainsi rédigé :

« Les sommes sujettes à répétition seront majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et calculé sur la base de l'intérêt légal majoré d'un point. »

§3. Congé pour vente.

Article 6.

Il est instauré un article L.411-58-I du Code Rural ainsi rédigé :

« Le bailleur peut également délivrer congé à l'expiration de la 1^{ère} période de 9 ans du bail, même s'il s'agit d'un bail de durée supérieure, ou de chaque période triennale après la 1^{ère} échéance de 9 ans lorsqu'il s'agit de s'assurer un complément de revenu.

« Le congé pourra être délivré sur tout ou partie du bien loué, sans préjudice pour le fermier de solliciter le bénéfice du congé sur l'intégralité du bien loué pour le cas où il considérerait que son exploitation est amputée d'un élément essentiel, le critère s'appréciant uniquement au regard des biens pris à bail du même bailleur.

« Le congé pourra être délivré une seule fois par période de 9 ans figurant dans le 1^{er} bail ou ses renouvellements et ne pourra porter que sur un bien d'une valeur maximale de 80.000 € à chaque fois, le tout sans préjudice de la possibilité pour le fermier de faire fixer la valeur du bien vendu à dire d'expert pour l'application du présent article, ainsi qu'il est précisé plus avant.

« Toutefois, à chaque fois que le bien vendu devra faire l'objet d'une évaluation à dire d'expert, il devra impérativement être pris en compte libre de bail.

« Le congé délivré en application du présent article devra indiquer, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente projetée. Il vaudra offre de vente au profit du preneur aux conditions annoncées, ce sans possibilité de révision de prix.

« Le preneur qui entendra se voir substituer à l'acquéreur indiqué devra faire valoir son option dans un délai de 4 mois à compter de la notification du projet de vente qui lui est faite.

« A défaut, le congé se trouvera validé de plein droit pour la date d'échéance prévue à la dénonciation, soit le terme normal du bail de 9 ans ou la période triennale visée à l'acte.

« Le preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de 4 mois pour la réalisation de l'acte de vente. S'il notifie son intention de recourir à un prêt, son acceptation sera subordonnée à l'acceptation de son prêt et le délai de réalisation augmenté d'autant sans toutefois pouvoir excéder 6 mois.

« A l'expiration de ces divers délais et faute de réalisation de la vente, l'option sera nulle de plein droit et le bailleur libre de procéder à la vente envisagée.

« Pour le cas où la vente aurait lieu au bénéfice d'un tiers à des conditions plus avantageuses pour l'acquéreur que celles notifiées au preneur, celui-ci bénéficiera d'un droit de substitution dans le délai d'un mois à compter de la notification qui lui est faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte, le tout à peine de nullité de la vente intervenue.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ventes passées entre membres de la même famille jusqu'au 3^{ème} degré inclus, ce à la condition que l'acquéreur s'engage à exploiter le bien vendu par lui-même, son conjoint ou un héritier en ligne directe.

« L'évaluation du bien à laquelle le fermier en place déciderait de recourir sera effectuée à dire d'expert désigné par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux statuant en la forme des référés, sans recours possible, et aux frais avancés du fermier.

« A peine de nullité, le congé devra être délivré par acte extrajudiciaire et reproduire les termes du présent article. »

2° - D'instaurer la possibilité de conclure un contrat de bail librement négocié entre les parties.

Ce contrat de bail pourra être acheté à l'entrée, au bailleur comme au fermier sortant, mais ce selon les règles d'évaluation pré-établies, transparentes et calculées selon l'aptitude du bien loué à dégager un revenu.

Article 7.

« A la condition expresse d'arrêter lors de la conclusion du bail, par une convention qui y sera annexée à peine de nullité, les modalités de détermination de la valeur locative d'un bien, du prix demandé pour droit d'entrée et des conditions de détermination du prix de sortie éventuel, les parties pourront convenir d'un bail portant sur des biens à destination agricole d'une durée de 5 ans minimum et sans limitation, dont le prix sera déterminé librement par les parties et qui pourra être librement cédé à un exploitant candidat à la cession sans accord préalable du bailleur, dans le cadre de la cession d'un fonds agricole ou non.

« Ce contrat de bail pourra également prévoir que le bailleur s'interdit de reprendre le bien loué pendant une durée préalablement déterminée et/ou que le fermier s'interdit d'en solliciter la cession.

« Il pourra également prévoir la possibilité pour le bailleur de délivrer congé afin d'éviction, ce sans motivation, à la condition pour le bailleur de s'engager à verser au fermier évincé, une indemnité d'éviction égale à la valeur du fonds ou de la quote-part du fonds correspondant aux biens repris.

« L'offre d'indemnité d'éviction devra, à peine de nullité, figurer au congé qui produira effet deux ans après sa date de délivrance.

« L'acceptation par le fermier de l'indemnité proposée vaudra validation du congé.

« A défaut d'acceptation par le fermier de l'indemnité proposée, celle-ci sera déterminée à dire d'expert désigné par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux statuant en la forme des référés sans recours possible, aux frais avancés du fermier, et validée par le juge du fonds. Le délai d'éviction du fermier sera prolongé d'autant. »

Article 8.

« Le contrat consenti entre le bailleur et le preneur devra, à peine de nullité, établir en annexe le mode de détermination du prix de location, du prix d'entrée et du prix de sortie éventuel qui devra prendre en compte notamment :

- la surface et les conditions parcellaires des biens loués,*
- la nature du bien loué quant à ses possibilités culturales et à son aptitude à dégager un revenu,*
- l'autorisation de céder le bail sans accord préalable du bailleur, ou l'autorisation de céder avec accord du bailleur,*
- la renonciation par le bailleur à exercer la reprise,*
- la renonciation par le fermier à solliciter la cession du bail,*
- les droits annexes mis à disposition avec le bien loué, tels que D.P.U., quotas, droits de plantation et autres. »*

Sylviane JACCOUX d'EYSSAUTIER. Février 2015.

(D'après un projet mis au point en mai 2010, et discuté en régions)