

Le bail de petites parcelles

UNE PETITE PARCELLE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

C'est une location d'un fonds agricole qualifié de « petite parcelle » si les conditions suivantes sont remplies :

- la superficie de la ou des parcelles louées sont inférieures, pour la Haute Garonne, à moins de 2,5 Ha (sauf pour la petite région des Pyrénées, où ce seuil est ramené à moins de 0,4 Ha ou 4 000 m²),
- la parcelle ne constitue pas un corps de ferme ou une partie essentielle du fonds du preneur (cas du maraîchage par exemple).

Si ces deux conditions ne sont pas validées, le contrat sera un bail rural « classique ».

De même, une location faite à l'origine sur plus de 2,5 Ha qui se trouve réduite et passe sous les 2,5 Ha en cours de bail deviendra une location de petite parcelle qu'au moment où le bail rural initial arrivera à la date de renouvellement (au bout de 9 ans). Ça ne s'applique pas immédiatement.

Tout comme le fait de faire plusieurs baux de petites parcelles avec le même exploitant agricole, pour rester systématiquement sous le seuil de 2,5 Ha. C'est un détournement du statut du fermage et ça sera systématiquement requalifié par le juge en bail rural.

Les « petites parcelles » sont donc régies par l'article L 411-3 du code rural qui a pour objet d'en préciser la notion et le régime juridique. Il énumère les dispositions qui ne leur sont pas applicables.

Il s'agit des règles relatives :

- à la nécessité d'un écrit et d'un état des lieux (article L 411-4 du code rural) qui est non obligatoire,
- à la durée du bail (article L 411-5 et suivants du code rural) qui n'est pas de 9 ans,
- au prix du bail (article L 411-11 et suivants du code rural) qui est libre,
- au droit de préemption du fermier en place (article L 412-3 du code rural) qui n'existe pas,
- au droit de renouvellement du fermier qui n'y a pas droit, sauf si une clause a été prévue dans le contrat.
- au congé qu'il n'est pas nécessaire de donner 18 mois avant la fin du bail et qui n'a pas à être motivé. Il doit donc être délivré selon les règles de droit commun, c'est à dire par les articles 1737, 1774 et 1775 du code civil.

Toutes les autres règles du statut de fermage s'appliquent, notamment l'interdiction des cessions et des sous-locations, la compétence judiciaire des tribunaux paritaires et les causes de résiliation.

Enfin, il est à noter que si les petites parcelles sont exclues du statut du fermage, les parties (bailleur et preneur) peuvent décider de renoncer à cette dérogation et conclure un bail rural, en l'écrivant de manière non équivoque.

Si vous souhaitez réaliser un bail de petite parcelle, vous pouvez donc écrire, sur papier libre et en double exemplaire, un document reprenant les éléments essentiels pour le qualifier de bail de petite parcelle, à savoir :

- le titre « bail de petite parcelle »,
- le nom du bailleur et celui du preneur,
- la surface totale louée (parcelle, numéro, commune) bien sur inférieure à 2,5 Ha,
- le prix convenu,
- la date de démarrage,
- les signatures des parties ainsi que la date du contrat.

Cela suffit à établir le cadre du bail entre les parties.

Ces questions vous intéressent ? Vous voulez approfondir vos connaissances sur le bail rural, le statut du fermage et les autres outils de gestion du foncier ?

La Chambre d'agriculture propose une formation sur le statut du fermage. N'hésitez pas à prendre contact avec le juriste Loïc LEROUX pour manifester votre intérêt. Une formation pourra alors être organisée.

Loïc LEROUX, juriste : 05 61 10 42 56

loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr

Permanence téléphonique mardi et jeudi de 8h30 à 12h00