



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE,
DE L'AGRO-ALIMENTAIRE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ordre de service d'action

Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises Service Compétitivité et performance environnementale Sous-direction Performance environnementale et valorisation des territoires Bureau du foncier 3, rue Barbet de Jouy 75349 PARIS 07 SP 0149554955	Instruction technique DGPE/SDPE/2026-607 14/10/2026
---	--

Date de mise en application : Immédiate

Diffusion : Tout public

Cette instruction n'abroge aucune instruction.

Cette instruction ne modifie aucune instruction.

Nombre d'annexes : 0

Objet : Application par les DDT(M) et DAAF de certains articles du code rural et de la pêche maritime relatifs au statut du fermage

Destinataires d'exécution
DDT(M) DAAF DGTM Guyane

Destinataires d'information
DRAAF

Résumé : La présente instruction technique vise à donner aux services des DDT(M) et DAAF des précisions sur certains points de l'application des articles du statut du fermage et du métayage relevant de la compétence des services déconcentrés, ainsi que des recommandations pratiques sur l'exercice de ces compétences, en particulier lorsqu'elles sont en rapport avec les missions des commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux (CCPDBR). Le choix des points abordés se fonde sur les échanges entre la DGPE et les DDT(M) et DAAF sur un ensemble de questions posées sur la bonne application du statut.

L'instruction technique reprend la distinction existant entre l'application du statut en métropole et celle qui prévaut dans les territoires ultra-marins, ainsi que le précisent les articles L.461-3 à L.461-

30 et D.461-1 et R.461-2 du code rural et de la pêche maritime (CRPM). Les articles précités précisent que certains des articles des chapitres du statut appliqués en métropole sont également mis en œuvre dans le cadre du régime en vigueur en outre-mer.

Textes de référence :

- livre IV, titre Ier, chapitres 1er et VI du CRPM ;
- livre IV, titre VI, chapitres 1er et II du CRPM.

Table des matières

I – Le régime des baux de petites parcelles.....	4
1.1 Cadre juridique.....	4
1.2 Conditions de mise en œuvre.....	4
II – Le bail type départemental.....	5
2.1 Cadre juridique.....	5
2.2 Conditions de mise en œuvre.....	5
III - Les loyers des différents baux de fermage	5
3.1 Cadre juridique.....	5
3.2 Conditions de mise en œuvre.....	6
IV - Demande de résiliation d'un bail rural en vue d'un changement de destination agricole des parcelles	7
4.1 Cadre juridique.....	7
4.2 Conditions de mise en œuvre.....	7
V - Fraction du bien loué que le preneur peut échanger en jouissance	8
5.1 Cadre juridique.....	8
5.2 Conditions de mise en œuvre.....	8
VI - Fixation de la surface pouvant être reprise par le bailleur pour construire une habitation	9
6.1 Cadre juridique.....	9
6.2 Conditions de mise en œuvre.....	9
VII - Fixation des tables d'amortissement relatives au calcul de l'indemnité due au preneur sortant - liste des travaux d'amélioration qui peuvent être effectués sans l'accord du bailleur.....	9
7.1 Cadre juridique.....	9
7.2 Conditions de mise en œuvre.....	10
VIII – Métayage : dérogation à la règle du tiercement.....	11
8.1 Cadre juridique.....	11
8.2 Conditions de mise en œuvre.....	11
IX - Bail cessible hors cadre familial : fixation des clauses dérogatoires à certaines dispositions du statut du fermage.....	11
9.1 Cadre juridique.....	11
9.2 Conditions de mise en œuvre.....	12

I – Le régime des baux de petites parcelles

1.1 Cadre juridique

Un arrêté départemental doit fixer la superficie maximale des parcelles relevant de ce régime, d'après l'article **L.411-3** (en métropole) et l'article **L.461-5, 3^e alinéa** (dans les départements ultra-marins).

En métropole, le régime des baux de petites parcelles permet de déroger, conformément à l'énumération faite par l'article L.411-3 :

- au caractère écrit du bail (CRPM, article L.411-4) ;
- à l'exigence d'un état des lieux (CRPM, article L.411-4) ;
- à la durée minimale du bail (neuf ans, CRPM, article L.411-5) ;
- au prix du fermage (CRPM, article L.411-11) ;
- à la reprise par un tiers acquéreur du fonds loué (CRPM, article L.411-7) ;
- à l'exercice du droit de préemption du preneur (exclu par le CRPM, article L.412-3) ;
- à la règle du tiercement en matière de métayage (CRPM, article L.417-3).

La jurisprudence a complété cette liste en précisant que les baux de petites parcelles ne sont pas soumis à l'application des dispositions du CRPM encadrant le droit au renouvellement du bail. Ce dernier est ici régi par les dispositions du Code civil (articles 1737, 1774 et 1775).

La liste des dérogations précitées étant limitative, toutes les autres dispositions du statut du fermage sont applicables.

1.2 Conditions de mise en œuvre

Le service déconcentré prend un arrêté après avoir pris **l'avis simple** de la CCPDBR : il n'est donc pas tenu de suivre l'avis et seule la saisine de la CCPDBR est obligatoire.

A défaut d'arrêté, aucune dérogation ne saurait être admise et il ne peut exister de "*petites parcelles*" dans le département.

Non soumis par le législateur à une contrainte de calendrier, l'arrêté du préfet détermine, en tenant compte des besoins locaux, la nature et la superficie maximale des parcelles agricoles pour lesquelles les baux peuvent déroger à certains des points du statut du fermage.

La limite est donc propre à chaque département comme à la nature des cultures ou à chaque région agricole au sein du département.

La fixation de la limite de superficie est liée au respect du principe d'**indivisibilité du bail** : il n'est pas possible de diviser artificiellement un fonds loué en se fondant sur la différence de nature des parcelles afin d'échapper au statut du fermage. Le raisonnement est le même en cas de partage du bien, jusqu'à la fin du bail, et, également, lorsqu'un bail est passé entre copartageants en conséquence d'une attribution préférentielle en jouissance (Code civil, articles 831 et suivants, en particulier l'article 832, alinéa 2).

La modification de tout ou partie de l'arrêté est fonction de l'évaluation de la pertinence de ses dispositions par rapport à l'évolution des besoins au niveau du département ou des régions naturelles agricoles.

II – Le bail type départemental

2.1 Cadre juridique

Hexagone : article **L.411-4** du CRPM.

Outre-mer : articles **L.461-5, 1^{er} alinéa** et **R.461-8**.

Le bail type relève du **pouvoir réglementaire propre de la CCPDBR**.

Le service déconcentré est lié par le bail type établi par la CCPDBR.

Le bail type s'applique de plein droit et sert de référence au juge en cas de contentieux affectant un bail rural oral ou en cas de litige concernant une tentative d'écarter le statut du fermage en recourant aux formes dérogatoires de baux en contradiction avec les dispositions légales les régissant¹.

2.2 Conditions de mise en œuvre

L'établissement du bail type n'est pas soumis à un délai d'adoption ni de durée de validité. Le service déconcentré doit s'assurer que la CCPDBR assume cette obligation d'établir un bail type, compte tenu de l'importance de ce document de référence pour les parties aux baux, particulièrement en cas de contentieux.

Le service déconcentré a toute liberté pour le choix du format juridique de l'acte reprenant le modèle proposé par la CCPDBR. Cela peut être fait dans un arrêté spécifique ou inséré dans un arrêté à portée plus large, tel que l'arrêté-cadre départemental des baux ruraux (ce peut être sous forme d'annexe auquel renvoie un article de l'arrêté).

III - Les loyers des différents baux de fermage

Cette partie est centrée sur le fermage des terres et bâtiments d'exploitation afférents.

3.1 Cadre juridique

Hexagone : articles **L.411-11, L.416-1 à L416-3, L.416-5, L.418-2, R.411-1, R.411-2, R.411-5, R.411-9-5, R.411-9-7, R.411-9-10 et R.411-9-11** du CRPM.

Outre-mer : articles **L.461-7, R.461-10 et R.461-11** du CRPM pour les baux autres que les baux de long terme.

Les dispositions relatives aux baux de long terme s'appliquant indistinctement en métropole comme dans les départements d'outre-mer, les dispositions en matière de loyer sont très proches, l'article **L.461-27** dressant la liste limitative des adaptations concernant les départements ultra-marins

Le préfet n'est pas en situation de compétence liée i.e. il n'est pas tenu par les propositions faites par la CCPDBR. En cas de carence ou de maintien par la commission de propositions qu'il estime ne pas pouvoir retenir, le préfet fixe lui-même les maxima et minima des loyers.

¹ CRPM, article L.411-2

3.2 Conditions de mise en œuvre

- Dans l'Hexagone, la **dérogation du calcul du fermage en denrées**, ouverte par l'article L.411-11 du CRPM, ne concerne strictement que les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles. La liste est en effet limitative.

Attendu que l'article L.411-11 ne mentionne nulle autre filière ou production, le loyer des autres cultures ne peut être exprimé qu'en monnaie ².

Le préfet peut cependant fixer des barèmes spécifiques, après consultation de la CCPDBR.

Ainsi, la jurisprudence de la Cour de cassation indique que, pour les activités qui ne sont pas prises en compte par l'arrêté préfectoral relatif aux loyers des baux ruraux, *"la valeur locative doit être déterminée selon les situations locales, les usages professionnels et les minima et maxima applicables à ce type d'exploitation dans un département voisin"* (cf. Cour de cassation, 3e chambre civile, 18 mai 2005, n°04-11.758 ; Cour de cassation, 3e chambre civile, 11 mars 2014, n°13-10.685).

Il convient en conséquence de modifier l'arrêté-cadre du fermage – ainsi que l'arrêté annuel d'actualisation afférent et en vigueur à ce moment, en appliquant éventuellement des maxima et minima propres. La CCPDBR doit être sollicitée pour faire des propositions en ce sens.

- Dans les départements ultra-marins, l'évaluation du prix du fermage en une quantité de denrées est le seul mode retenu pour les fermages des baux ruraux (L.461-7).

Pour les baux de long terme, la mention de la majoration des loyers par l'arrêté-cadre départemental et les arrêtés annuels d'actualisation est obligatoire. Leur absence est contraire à l'application combinée des articles L.411-11, L.416-1 et L.416-3 précités. L'article L.416-5 détermine strictement le loyer du bail de carrière.

Les baux de 18 ans et plus (article L.416-1) et les baux de 25 ans et plus (article L.416-3) doivent être distingués par l'arrêté puisque leurs durées respectives diffèrent et que ces deux catégories de baux se distinguent également par l'application dérogatoire de certaines dispositions du statut du fermage (renouvellement, transmission, fin du bail).

Pour les baux de neuf ans et les baux de 18 ans, il est tenu compte d'une éventuelle clause de reprise sexennale³ ou triennale⁴.

Ainsi, la majoration d'un bail de 18 ans peut être moindre en ce cas car la mise en œuvre de cette clause peut remettre en cause la pérennité de l'exploitation.

En revanche, la possibilité de moduler les majorations de loyer sur le fondement du renouvellement du bail est plus restreinte pour les baux de 25 ans et plus, compte tenu des dispositions régissant ces baux.

Ainsi, la majoration de loyer d'un bail de 25 ans qui viendrait à expirer à son terme normal i.e. sans renouvellement par tacite reconduction, ne peut donc être réduite puisque, conformément à la volonté du législateur, la durée initiale du bail ne peut être interrompue par le bailleur – la reprise en cours de bail n'est en effet pas possible pour ce bail. En outre, par

² C'est le cas des activités recensées par l'article L.415-10 du CRPM.

³ **L.411-6, alinea 1^{er}** : La reprise en cours de bail au profit du conjoint du bailleur, de son partenaire dans le cas d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés n'est possible qu'à l'expiration de la 6e année suivant le renouvellement de la location.

⁴ **L.411-6, alinea 2** : supprimée par la loi 75-632 du 15 juillet 1975, la clause de reprise triennale demeure valable dans le cas d'un bail conclu ou renouvelé au nom d'un propriétaire ou d'un copropriétaire mineur.

dérogation explicite au « statut du fermage », le renouvellement de ce bail de long terme n'est possible que si le bail le prévoit (L.416-3, 1^{er} alinéa). Inversement, l'insertion d'une clause autorisant la tacite reconduction du bail de 25 ans peut faire l'objet d'une majoration du loyer plus importante pour encourager le renouvellement de ces baux.

Les autres dérogations au statut du fermage, prévues en matière de transmission du bail et d'apport du droit au bail à une société par l'article L.416-2, alinéa 3, ne peuvent également donner lieu à des restrictions en matière de majoration de loyer. Cela comprend la clause du bail prévoyant de ne faire pas faire application de l'article L.411-35 - transmission du bail dans le cadre familial, et de l'article L.411-38 - apport du droit au bail à une SCEA ou à un groupement de propriétaires et d'exploitants.

En effet, il s'agit de dérogations au statut du fermage instituées par le législateur en contrepartie de la très longue durée des baux de 18 ans et de 25 ans. Elles ne sont assorties d'aucune limitation particulière.

Les articles L.411-33 et L.411-34 du CRPM ne peuvent également donner lieu à une minoration du loyer du bail.

L'article L.411-33 dresse la liste des motifs par lesquels le preneur sollicite lui-même la résiliation du bail, faute de pouvoir continuer à assumer la poursuite de la location. Les droits du preneur sont en outre protégés dans chacun de ces cas.

L'article L.411-34, qui encadre la poursuite du bail au profit des ayants-droit du preneur décédé, limite la capacité du bailleur à demander la résiliation à la seule situation où le preneur ne laisse pas d'ayant droit réunissant les conditions légales fixées (premier alinéa).

IV - Demande de résiliation d'un bail rural en vue d'un changement de destination agricole des parcelles

4.1 Cadre juridique

Le cadre réglementaire de la résiliation d'un bail rural pour cause d'urbanisme est fixé par les articles **L.411-32 et R.411-9-12 à D.411-9-12-2**. L'article **L.461-8 (2°)** précise que cette réglementation est applicable dans les départements ultra-marins.

En application du premier l'alinéa de l'article L. 411-32, la résiliation du bail est de droit mais subordonnée à l'autorisation préfectorale.

Lorsque les parcelles litigieuses sont classées par le plan local d'urbanisme en zone AU et ont donc seulement vocation à être urbanisées, la résiliation sur le fondement de l'article L. 411-32 du CRPM suppose une autorisation préfectorale préalable.

Conformément à l'article D. 411-9-12-2 du CRPM, la décision administrative est obligatoirement prise après consultation de la CCPDBR.

La CCPDBR rend un **avis simple**.

4.2 Conditions de mise en œuvre

Les conditions d'application de la faculté de résiliation prévue par l'article L. 411-32 doivent s'apprécier non pas à la date d'effet de la notification de la résiliation, mais à celle de la notification elle-même.

Le champ d'application de la disposition de l'article L.411-32, premier alinéa, est très vaste et le préfet dispose ici d'un large pouvoir d'appréciation.

La procédure d'instruction est contradictoire.

Le préfet ne peut donc autoriser la résiliation du bail que si le preneur a été en mesure, en application du principe général des droits de la défense⁵, de présenter ses observations que ce soit par écrit ou oralement (tribunal administratif d'Amiens, 1er décembre 2009 ; Cour administrative de Nancy, 5 juin 2012).

Le caractère contradictoire de la procédure s'applique en droit à l'instruction proprement dite.

Le procès-verbal de la réunion au cours de laquelle la CCPDBR se déclare favorable à la résiliation d'une location dans la perspective d'un changement de destination de tout ou partie des biens afferchés n'a pas à faire état des motifs retenus à l'appui de la décision adoptée⁶.

L'acte du préfet autorisant la résiliation est, comme tout acte de l'autorité administrative, soumis au régime des voies et délais de recours, dont le destinataire de la décision est dûment averti (mention faite sur la décision).

V - Fraction du bien loué que le preneur peut échanger en jouissance

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer les échanges de parcelles en jouissance ou les locations de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

5.1 Cadre juridique

Hexagone : cette procédure est encadrée par les articles **L.411-39 et D 411-9-14** du CRPM. Elle ressort du pouvoir réglementaire propre de la CCPDBR : l'arrêté du préfet se borne à reprendre les propositions faites par la commission pour chaque région agricole du département.

Sans cet arrêté, il est impossible de procéder légalement à un échange et les échanges faits sont alors frappés d'irrégularité. La DDT(M) doit donc veiller à que la CCPDBR fasse une proposition.

Outre-mer : la procédure est régie par l'article **L.461-22**, qui ne prévoit pas d'intervention de la DAAF et de la CCPDBR.

5.2 Conditions de mise en œuvre

L'arrêté départemental doit préciser, **pour chaque région agricole**, la proportion de fonds loués susceptible d'être échangée. Cette part peut varier en fonction de la structure des exploitations mises en valeur par le preneur.

Les échanges mentionnés par l'article L.411-39 ne peuvent porter sur la totalité du bien loué que si sa surface n'excède pas le cinquième du seuil, fixé par le SDREA, au-delà duquel une autorisation d'exploiter est nécessaire, compte tenu de la nature des cultures.

⁵ Principe fondamental reconnu par les lois de la République : Conseil d'Etat, section, 5 mai 1944, Dame Veuve Trompier-Gravier.

⁶ Conseil d'Etat, 5/3 ssr, 12 novembre 1997, notamment 4^e considérant.

La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L.411-39 est inapplicable car elle renvoie à une disposition abrogée par la loi n°2005-157 du 23 février 2005. Cette disposition est, par conséquent, obsolète.⁷

Le fait que la majorité des baux puisse, localement, être des baux oraux ne peut être reconnu comme un obstacle juridiquement valable empêchant de prendre l'arrêté précité car, ainsi que le précise la loi (CRPM, article L.411-4), les baux oraux sont censés se conformer aux dispositions du bail type départemental.

VI - Fixation de la surface pouvant être reprise par le bailleur pour construire une habitation

6.1 Cadre juridique

Hexagone : article **L.411-57** du CRPM.

Outre-mer : article **L.461-16** du CRPM.

La compétence de la CCPDBR sur ce sujet est consultative car l'arrêté du préfet, pris sur proposition préalable de la commission, ne lui est pas nécessairement conforme.

Le bailleur peut exercer son droit de reprise soit pour construire une maison d'habitation, soit pour adjoindre des dépendances foncières à des maisons d'habitation existantes, ou bien encore pour assurer la sauvegarde de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

6.2 Conditions de mise en œuvre

Sans l'arrêté prévu par l'article L. 411-57 précité, il est impossible pour le bailleur de faire valoir son droit de reprise partielle de parcelle pour faire construire une maison d'habitation ou pour changer la destination d'un bâtiment, ou encore disposer de terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation dépourvues de dépendance foncière suffisante.

VII - Fixation des tables d'amortissement relatives au calcul de l'indemnité due au preneur sortant - liste des travaux d'amélioration qui peuvent être effectués sans l'accord du bailleur

7.1 Cadre juridique

- Hexagone : **L. 411-71** (fixation de l'indemnité), **L. 411-73** (travaux d'amélioration), **R. 411-14 et R. 411-18, R. 411-19 à R. 411-27** (indemnité au preneur sortant).
- Outre-mer : pas d'application

⁷Article 17-1 abrogé : Les associations foncières créées dans le périmètre de réorganisation foncière pouvaient mettre en œuvre un plan d'échanges de droit d'exploitation arrêté par le préfet. Pour les échanges réalisés en conformité avec ce plan, la part du fonds susceptible d'être échangée ne pouvait être inférieure à la moitié de la surface totale du fonds loué.

L'article L. 411-73, I, 3 du CRPM subordonne certains travaux d'amélioration à l'autorisation du bailleur ou, à défaut, d'un comité technique départemental. Cette catégorie d'améliorations est résiduelle car elle ne comprend que les aménagements non soumis à un régime particulier.

La composition et les conditions d'intervention du comité technique départemental font l'objet des articles R. 411-20 à R. 411-27 du CRPM.

L'article R.411-14 précise que les décisions administratives prévues aux articles L.411-71 et L.411-73 précités sont prises par arrêté du préfet du département après **avis, simple**, de la CCPDBR.

En conséquence, le préfet ne peut pas prendre les décisions administratives visées par les articles L.411-71 et L.411-73 si la commission ne s'est pas prononcée. Le service déconcentré doit donc s'assurer que la commission fasse des propositions pour prendre les décisions administratives visées par les articles L.411-71 et L.411-73.

7.2 Conditions de mise en œuvre

1 – Fixation des tables d'amortissement

Les tables d'amortissement peuvent être éventuellement déclinées pour chaque région naturelle agricole (R.411-19).

Elles sont établies dans les limites fixées à l'article R. 411-18 (barème national de référence) et, compte tenu notamment de la nature des matériaux employés, de la catégorie des travaux et de leur objet, constructions nouvelles ou aménagement des constructions existantes ainsi que, le cas échéant, des dimensions des bâtiments, de leur destination et des facilités d'utilisation différente qu'ils présentent (R. 411-19).

2 – Comité technique départemental

L'article R. 411-20 organise la composition du comité technique départemental prévu par l'article L. 411-73. Il est placé sous la présidence du préfet ou de son représentant et comprend cinq représentants de la profession agricole désignés sur proposition des membres à voix délibérative de la CCPDBR.

Ces dispositions peuvent être, en pratique, d'importance inégale selon les départements, attendu qu'elles concernent des travaux d'importance résiduelle pour les parties au bail, ce qui se traduit notamment par la rareté de la saisine du comité précité lorsqu'il est formellement constitué et l'absence assez fréquente de contentieux affectant cette procédure. Il n'est en effet saisi qu'en cas d'opposition du bailleur aux travaux envisagés par le preneur.

L'opportunité de créer des comités techniques départementaux peut être évaluée en fonction de l'importance, pour les acteurs du secteur agricole du département, des travaux visés par l'article L. 411-73 et des litiges entre bailleurs et preneurs qui sont portés en la matière à la connaissance du service déconcentré.

Compte tenu du caractère technique de la compétence du comité, il est recommandé au service déconcentré de s'assurer de l'expérience des candidats proposés par les membres à voix délibérative de la CCPDBR (CRPM, article R.411-20), étant précisé que le critère de représentativité des organisations professionnelles agricoles n'entre pas dans les critères de sélection.

Le CRPM dispose à ce sujet qu'aucun de ces cinq membres du comité, dont le mandat est de cinq ans, ne peut être assesseur, titulaire ou suppléant, d'un tribunal paritaire des baux ruraux.

VIII – Métayage : dérogation à la règle du tiercement

8.1 Cadre juridique

Hexagone : article **L. 417-3, dernier alinéa** du CRPM.

Le régime du métayage ne s'applique pas en Outre-mer (L.461-3, 1° et R.461-2).

Le préfet doit consulter la CCPDBR préalablement à sa décision mais l'avis, simple, de la commission ne lie pas l'administration.

8.2 Conditions de mise en œuvre

Le partage des produits et des charges de l'exploitation (entretien, réparation, perte de récoltes...) s'effectue selon le principe de la **règle du tiercement**, c'est à dire 1/3 pour le propriétaire et 2/3 pour le métayer (CRPM, article L.417-3).

Ce **partage** se fait en principe **en nature**, mais le contrat peut prévoir que les produits seront vendus et que seules les recettes seront partagées. Aussi le partage pourra être effectué d'une manière plus souple, dans des conditions qui devront par contre être parfaitement prévues au contrat, sans que la part du bailleur puisse excéder un tiers.

Une dérogation au partage des dépenses d'exploitation entre le preneur et le bailleur peut être autorisée par le préfet du département après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. Il est donc légalement possible de conclure un tel bail mais seulement si un arrêté préfectoral autorise les parties à convenir que « *le métayer supportera seul les dépenses liées à l'exploitation* ».

Le dernier alinéa de l'article L. 417-3 du CRPM est issu d'un amendement à l'article 43 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche : il visait à contrer un arrêt de la Cour de cassation (25 novembre 2008), qui affirmait qu'un bail qui ne prévoit pas le partage des charges d'exploitation dans la même proportion que les produits n'est pas un contrat de métayage et doit recevoir la qualification de bail à ferme.

En application de cette disposition, le bail à quart franc « champenois » est donc bien un bail à métayage.

L'examen de cette dérogation par la CCPDBR n'est pas soumis à un calendrier particulier et la durée de sa validité n'est pas non plus encadrée par la réglementation.

IX - Bail cessible hors cadre familial : fixation des clauses dérogatoires à certaines dispositions du statut du fermage

9.1 Cadre juridique

Il est régi par les articles **L.418-1 à L.418-5** du CRPM et l'article **1767** du code civil. Il s'applique uniformément dans les départements de métropole et ultra-marins.

En ce qui concerne les clauses dérogatoires au statut du fermage soumises à la validation

préalable de la CCPDBR, le préfet est en situation de compétence liée : sa décision doit suivre l'avis de la commission.

9.2 Conditions de mise en œuvre

Ainsi que le précise l'article L. 418-1 du CRPM, les parties « *peuvent déroger, par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, aux articles L. 411-25 à L. 411-29 [droits et obligations du preneur en matière d'exploitation], L. 415-1, L. 415-2 [rapports entre fermiers entrant et sortant] et L. 415-7 [droit de chasser du preneur]* ».

L'article L. 411-25 ayant été abrogé, la référence à cet article est sans effet juridique.

Sont donc incluses dans le périmètre des dérogations admises par le CRPM :

- l'obligation du preneur d'engranger (ancien L. article 411-25, qui renvoyait à l'article 1767 du Code civil, qui reste en vigueur) ;
- l'obligation d'avertir le bailleur des usurpations commises au détriment des biens loués (CRPM, article L. 411-26) ;
- l'obligation de garnir et d'user du bien loué selon sa destination (CRPM, article L. 411-27 et articles 1766 et 1767 du Code civil auxquels il renvoie) ;
- la suppression des obstacles à la réunion de parcelles (CRPM, article L. 411-28) ;
- le retournement des terres, la mise en herbe des parcelles de terre et la mise en œuvre de moyens culturaux non prévus au bail (CRPM, article L. 411-29) ;
- les facilités entre le fermier sortant et le fermier entrant, en matière d'obligations réciproques des fermiers entrant et sortant relatives au maintien de l'état des lieux ainsi que des obligations du fermier sortant relatives aux pailles et engrais (CRPM, article L.415-1 et L.415-2, ainsi que les articles 1777 et 1778 du Code civil).

Bien que la réglementation ne le précise pas explicitement, il est recommandé, par souci de sécurité juridique, de s'assurer que la validation des clauses contractuelles précitées par la CCPDBR intervienne préalablement à la conclusion du bail.

Sous-directeur Performance
environnementale et valorisation
des territoires
Arnaud DUNAND