

# BAUX AGRICOLES : que faire d'un terrain agricole que l'on ne souhaite pas exploiter soi-même ?



Le droit rural est une matière complexe et changeante. Cette fiche de sensibilisation au droit ne remplace pas la consultation des textes ou d'un juriste.

## Que dit la loi\* ?

En zone agricole, **un terrain doit être entretenu**. Si un propriétaire n'entretient pas lui-même son terrain, il se doit de le faire entretenir par un tiers. Deux possibilités s'offrent alors : le terrain peut être mis à disposition soit gracieusement (sans contrepartie financière), soit par une location payante, qui donne lieu à un bail rural.

### Prêt à titre gratuit, dit « prêt à usage »

La durée du contrat, le choix des méthodes de culture et les modalités d'entretien du terrain sont « libres », à fixer entre les deux parties. Le terrain est prêté gratuitement à l'exploitant. Les impôts fonciers sont payés par le propriétaire.

### Location payante : le bail rural, dit « bail à ferme »

Quand la location est payante le contrat porte le nom de **bail rural ou bail à ferme**. Le statut du fermage s'applique dès lors qu'il y a paiement d'un loyer, même si le contrat est verbal. La durée du bail, et les modalités d'exploitation sont fixées conformément à la Loi\*. Le montant du bail se situe dans la fourchette du prix du loyer fixée chaque année par arrêté préfectoral.

**La durée minimale du bail est de neuf ans.** Le bail est reconduit tacitement entre les deux parties, sauf dans les cas suivants :

- le propriétaire reprend le terrain pour l'exploiter lui-même ou le donner en exploitation à ses héritiers
- le terrain a changé de destination dans le document d'urbanisme. **Ainsi, s'il redevient constructible, le propriétaire peut mettre fin au bail à l'issue des neuf années et donner congé.**

Quelques **modalités dérogatoires** existent. Elles s'appliquent dans des cas très précis et sont relativement complexes, il convient dans ce cas de se faire accompagner par un expert.

\* Code rural : articles L 411 et suivants.

## Pour en savoir plus, contactez :

- >> La Direction Départementales des territoires : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-DDT-directions-departementales.html>
- >> Un syndicat de propriétaires agricoles
- >> Un notaire ou un juriste

Ces fiches ont été réalisées par le Comité de Développement de l'Agriculture (CDA) dans le cadre du Projet Terres Fert'île. Si vous voulez en savoir plus sur ce projet, n'hésitez pas à prendre contact avec l'une des structures du CDA dont voici les coordonnées :

- Vincent Girard, Service Développement Économique / Mairie de l'île d'Yeu  
Pôle Économique :

- > [vincent.girard.mairie@ile-yeu.fr](mailto:vincent.girard.mairie@ile-yeu.fr)
- [collectif.agricole.yeu@hotmail.fr](mailto:collectif.agricole.yeu@hotmail.fr)
- [yeu-demain@orange.fr](mailto:yeu-demain@orange.fr)
- [pdl@terredeliens.org](mailto:pdl@terredeliens.org)

[mairie.ile-yeu.fr](http://mairie.ile-yeu.fr)  
[collectifagricoleiledyeu.wordpress.com](http://collectifagricoleiledyeu.wordpress.com)  
[yeu-demain.asso85.fr](http://yeu-demain.asso85.fr)  
[terredeliens.org](http://terredeliens.org)



CE PROJET EST COFINANCÉ PAR LE FONDS EUROPÉEN AGRICOLE POUR LE DÉVELOPPEMENT RURAL. L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES