

Bail de petites parcelles

Sont considérées comme étant des petites parcelles, les terres exclues du statut du fermage dans la Vienne, par l'arrêté préfectoral du 13 mai 2009 (sur le site www.vienne.chambagri.fr) déterminant la nature et la superficie maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole.

Parcelles d'une superficie maximum

L'article L.411.3 du Code rural prévoit que seules les parcelles exclues par leur superficie du statut du fermage par l'arrêté préfectoral, et ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole, pourront bénéficier d'un régime spécial.

Ainsi, pour déterminer s'il s'agit d'un bail de petites parcelles, il faut regarder la surface et la nature des parcelles louées entre un même bailleur et un même preneur. Il faut également déterminer s'il s'agit d'un corps de ferme ou non, c'est-à-dire, si le bien comprend des bâtiments d'exploitation ou s'il permet de dégager des revenus importants.

L'arrêté préfectoral du 13 mai 2009 fixe le seuil maximum de 50 ares pour les terres labourables, prairies naturelles ou pâtures, de 25 ares pour les vignes et terres maraîchères dans les communes incluses dans l'aire urbaine de Poitiers et de Châtellerauld définie par l'INSEE.

Cette aire urbaine comprend les communes de Châtellerauld, Cenon sur Vienne, Jaunay Clan, Chasseneuil du Poitou, Migné Auxances, Buxerolles, Biard, Poitiers, Saint Benoît, Mignaloux-Beauvoir. Pour les autres communes du département, le seuil a été maintenu à 1 hectare pour les terres labourables, prairies naturelles, ou pâtures et de 50 ares pour les vignes et les terres maraîchères.

Exclusion du statut du fermage

Les baux de petites parcelles ne sont pas soumis à toutes les règles du statut du fermage, notamment à la rédaction d'un écrit et d'un état des lieux bien qu'ils soient vivement conseillés, au prix du bail, au droit de préemption. Ainsi, le preneur ne pourra exercer son droit de préemption en cas de vente du fonds loué. Ce type de baux n'est pas obligatoirement conclu pour une durée de 9 ans. La durée du bail est librement fixée par les parties. Lorsque la location est verbale, l'article L.411.10 du Code rural s'applique : ainsi, le bail d'un pré, d'une vigne ou de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année est censé fait pour 1 an et le préavis sera de 6 mois. Quant au bail verbal des terres labourables, les usages locaux de la Vienne fixent une durée du bail de 3 ans avec un préavis d'un an à défaut d'accord entre les parties.

De plus, le fermier n'a pas droit au renouvellement de son bail, sauf clause prévue dans le contrat. Il n'est pas nécessaire de donner congé 18 mois avant la fin du bail et le congé n'a pas à être motivé. Le bail de petite parcelle écrit dont la durée est fixe cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé dans le bail de petite parcelle sans qu'aucun congé soit nécessaire.

Application du statut du fermage

Toutes les autres dispositions du statut du fermage s'appliquent. C'est notamment le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui est compétent en cas de litiges concernant le bail de petites parcelles. Les règles en matière de cessions et sous-location ou encore celles relatives à l'indemnité pour améliorations due au preneur sortant s'appliquent aux baux de petites parcelles.



Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne