

Terres louées devenues constructibles

Devant la pression foncière que connaissent de nombreuses zones péri-urbaines, les terres agricoles finissent par être empiétées par des lotissements ou des extensions de villes. Quels sont les droits des fermiers qui cultivent ces terres devenues constructibles ? Les propriétaires de ces terres agricoles peuvent-ils les vendre lorsqu'elles sont soumises au statut du fermage ?

Motif de résiliation du bail

Le changement de destination agricole des terres en fermage est un des motifs de résiliation du bail rural soumis au statut du fermage (bail rural de 9 ans ou bail à long terme) que peut opposer le propriétaire à l'agriculteur qui les exploite. A défaut de résiliation amiable du bail rural, il devra respecter les conditions strictes prévues par l'article L.411.32 du Code rural. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des baux non soumis au statut du fermage tels que les baux de petites parcelles ou les conventions d'occupation précaire.

Terres agricoles en zone U

Le propriétaire de terres agricoles pourra résilier de plein droit le bail rural pour changement de destination agricole si les terres en question se trouvent en zone urbaine (zone U) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU, anciennement appelé POS). S'il n'y a pas de document d'urbanisme sur la commune ou si la résiliation concerne des parcelles situées dans des zones autres que la zone urbaine, le propriétaire devra demander l'autorisation du Préfet auprès de la DDT. Le Préfet prendra sa décision après avis de la Commission Départementale Paritaire des Baux Ruraux. La résiliation pourra être refusée si elle cause un grave déséquilibre à l'exploitation. Dans ce cas, le propriétaire ne pourra pas adresser de congé pour changement de destination agricole à son fermier et devra revoir ses projets.

Congé par Huissier

Pour donner congé, le propriétaire devra avertir le fermier par un acte d'huissier et la résiliation interviendra 1 an après la notification du congé. Le propriétaire devra s'engager à changer la destination des lieux dans les 3 années qui suivent la résiliation.

Indemnités d'éviction

Sachez par ailleurs, que si la résiliation intervient en cours de bail, le propriétaire est tenu de verser une indemnité au fermier fixée en principe selon le même barème départemental qu'en matière d'expropriation. Vous trouverez ce barème sur le site internet de la Chambre d'agriculture de la Vienne (www.vienne.chambagri.fr – Onglet à droite sur la page d'accueil). Cependant, si la résiliation intervient en même temps que la fin du bail, l'indemnité ne sera pas due. Dans tous les cas, l'indemnité et les délais de réalisation peuvent toujours être négociés entre les parties. Toutes ces règles vues précédemment sont bien évidemment prévues à défaut d'accord amiable. Faites cependant un écrit pour prévoir les modalités de résiliation partielle ou totale du bail (délais, indemnités éventuelles ou non...).

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne