

LE BAIL DE PETITES PARCELLES (article L.411.3 du Code rural)

Le bail de petites parcelles échappe au statut du fermage sous 3 conditions :

1. Parcelles d'une superficie inférieure au seuil maximum fixé par arrêté préfectoral.
2. Parcelles ne constituant pas un corps de ferme.
3. A condition que les parcelles ne soient pas une partie essentielle de l'exploitation.

Dans la Vienne, l'arrêté préfectoral du 31 mai 2023 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 fixe le seuil d'application du bail de petites parcelles.

1. 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 une partie essentielle à l'exploitation agricole ou non, par exemple si le bien comprend des bâtiments d'exploitation ou s'il permet de dégager des revenus importants. Il a ainsi été considéré par le juge, qu'une petite parcelle supportant un collecteur de drainage en vue de l'évacuation des eaux de l'ensemble de l'exploitation était essentielle à l'exploitation (Cass. 3^e civ 06/01/2010 Lefèbvre c/ Rose).

L'arrêté préfectoral du 31 mai 2023 fixe le seuil maximum des petites parcelles à 50 ares pour les terres labourables, prairies naturelles ou pâtures, et à 25 ares pour les vignes et terres maraîchères dans les communes de Biard, Buxerolles, Cenon-sur-Vienne, Chasseneuil du Poitou, Châtellerault, Jaunay-Marigny, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxance, Poitiers et Saint-Benoit.

Pour les autres communes du département, le seuil est 3 hectares pour les terres labourables, prairies naturelles, ou pâtures et de 50 ares pour les vignes et les terres maraîchères.

Si des baux successifs ont été consentis par un même bailleur au même preneur sur des parcelles d'une superficie totale inférieure à celle arrêtée par le Préfet, ces baux sont distincts et constituent des baux de petites parcelles.

En revanche, le fait de conclure un unique bail sur une superficie supérieure au seuil prévu par arrêté mais dans lequel l'ensemble des parcelles restes inférieures audit seuil constitue un bail soumis au statut du fermage. Dans le même sens, diviser une parcelle en plusieurs petites parcelles inférieures au seuil contrevient au statut du fermage.

Enfin, il n'y a pas de dérogation au statut du fermage pour les parcelles

ayant fait l'objet d'une division depuis moins de 9 ans dans le cadre d'une succession avec partage des biens loués. Le statut du fermage s'applique jusqu'au terme suivant du bail en cours.

2. Ne constituant pas un corps de ferme

La loi n'ayant pas défini le corps de ferme, seul le juge peut le définir. Il y aurait corps de ferme si les éléments sont de nature à assurer une autonomie culturelle, notamment en présence de bâtiments et de revenus tirés de la parcelle permettant à une famille de vivre.

3. Parcelles ne constituant pas une partie essentielle de l'exploitation

Il s'agit d'une notion d'ordre économique. La parcelle est une partie essentielle à l'exploitation si son retrait serait de nature à déséquilibrer gravement l'exploitation ou à la désorganiser (parcelle englobée au centre de l'exploitation).

Exclusion partielle 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, ni au prix du fermage, ni au droit de préemption ni à la durée du bail. 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 1774 du Code civil 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 écrit dont la durée est fixe cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé dans le bail sans qu'aucun congé ne 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 cession et sous-location ou encore celles relatives à l'indemnité pour améliorations due au preneur sortant s'appliquent aux baux de petites parcelles.

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.

Chambre d'Agriculture de la Vienne

Mise à jour du 07 aout 2023