

# RÉFORMONS LE STATUT DU FERMAGE !

Le statut du fermage est aujourd'hui un outil essentiel, garantissant la protection à la fois des fermiers et des bailleurs. Il constitue également un levier déterminant pour faciliter l'installation des jeunes agriculteurs en les affranchissant de la contrainte immédiate de l'acquisition foncière.

80 ans après sa création, régénérer le statut du fermage passera par un nouveau pacte foncier entre l'Etat, les propriétaires et les fermiers.

Au nom de la souveraineté alimentaire et du renouvellement des générations en agriculture, il est indispensable de redonner de l'attractivité au statut du fermage, de sécuriser les exploitants et d'améliorer la connaissance et la visibilité de la mise en valeur des parcelles.



## A propos :



Fondé en 1957, Jeunes Agriculteurs est le seul syndicat professionnel composé exclusivement de jeunes âgés de moins de 40 ans. JA a pour objectifs de défendre les intérêts des jeunes agriculteurs et de favoriser l'accès au métier d'agriculteur pour assurer le renouvellement des générations en agriculture.



Créée en 1946, la SNFM, section sociale de la FNSEA (Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles), est constituée dans le but d'étudier toutes les questions propres aux preneurs de baux ruraux, de les représenter et de défendre leurs intérêts matériels et moraux, notamment dans leurs rapports avec les bailleurs.



La SNPR est une section sociale de la FNSEA (Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles), depuis 78 ans, ayant une mission d'expertise et de défense des propriétaires ruraux, notamment en matière de baux ruraux.

# LE STATUT DU FERMAGE



## Un outil économique pour mon installation



## LE BAIL RURAL



Le bail rural est le contrat par lequel le propriétaire met à disposition un immeuble à usage agricole (terres, près, bâtiments agricoles) à un agriculteur pour que celui-ci l'exploite en vue d'exercer une activité agricole en contrepartie d'un loyer appelé fermage.

## LE PRIX DU BAIL



Le prix du loyer, encadré par la loi, varie entre un minimum et un maximum fixés par un barème départemental et est révisé chaque année selon l'indice national du fermage.

## LE PAIEMENT DU FERMAGE

À l'exception des cultures permanentes, le prix du bail est payable en espèce. Il peut être en nature pour les cultures pérennes.

## DURÉE

- Le bail le plus commun est d'au moins 9 ans avec renouvellement tacite de la même durée.
- Il existe des baux plus longs : 18-25 ans ou durant toute la durée de la carrière.

## LE PRENEUR



Qui peut être preneur ?

- Le chef d'exploitation seul
- L'ensemble des associés exploitants (père, conjoint, frères, sœurs, associés...)
- La société d'exploitation

## SES DROITS

- Le preneur choisit librement ses cultures (sauf pérennes sans accord du bailleur). Il est prioritaire en cas de vente du bien.
- Il peut mettre son bail à disposition d'une société en y participant activement.
- Avec accord du bailleur, il peut céder son bail à son conjoint ou ses enfants, transformer ses cultures ou réaliser des constructions.

## SES DEVOIRS

- Le preneur doit payer le loyer à date échue, entretenir le bien loué et informer le bailleur les dégâts et usurpations.

## LE BAILLEUR



Qui peut être bailleur ?

- Un propriétaire de terre
- Une société

## SES DROITS

- Le bailleur peut vendre ses terres à tout moment.
- Il peut résilier le bail en cas de non-paiement, mauvaise gestion, cession ou sous-location illégale.
- Il peut refuser le renouvellement pour faute du preneur, départ à la retraite, ou reprise pour lui-même, son conjoint ou un descendant.
- Il peut refuser la cession au descendant en cas de mauvaise foi ou d'incapacité de celui-ci.

## SES DEVOIRS

- Le bailleur doit remettre le bien loué, garantir la jouissance paisible du preneur et assumer les grosses réparations (ou indemniser le preneur).

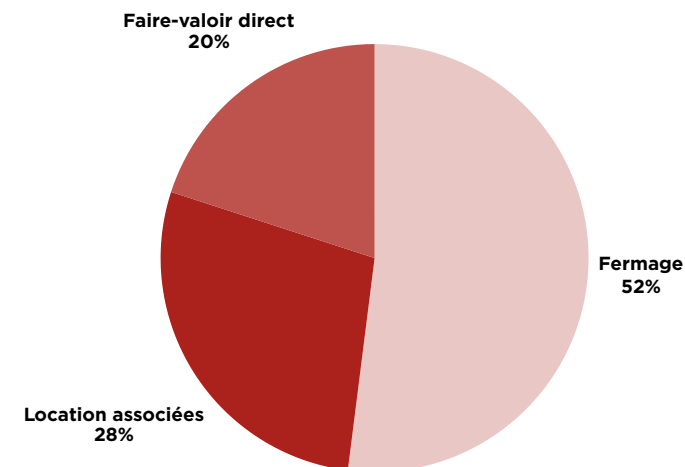
## FORME

Le bail rural doit être écrit. Un bail verbal n'est pas nul, mais il pose de graves problèmes de preuve, notamment sur sa date de début.

## ETAT DES LIEUX

Il est conseillé de réaliser un état des lieux à la signature afin d'évaluer ultérieurement les améliorations ou dégradations du bien.

## REPARTITION DE LA SAU EN 2020



Source : Agreste - Recensement général agricole 2020