



Propriété
Privée Rurale

Webinaire LRDVP 15



LE RENDEZ-VOUS DU PROPRIÉTAIRE

DÉROGER AU STATUT DU FERMAGE

LES CONTRATS ALTERNATIFS



29/01/2026

UN STATUT DU FERMAGE DÉPASSÉ



Le Statut du fermage (1945), d'ordre public, s'impose aux parties

- Aucune dérogation possible sur les conditions ou le prix
- Aucune liberté contractuelle
- Peu de rentabilité
- Perte de maîtrise du foncier
- Perte de valeur du bien loué

Il y a urgence à réformer le statut du fermage

PLAN

Les contrats alternatifs

Le bail de petite parcelle

Le bail emphytéotique

Le prêt à usage

Le bail d'un an

La convention d'occupation précaire

La convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage

La convention de mise à disposition SAFER

LE BAIL DE PETITES PARCELLES

Les principes

CONTRAT DE BAIL DE PETITES PARCELLES
Entre le Bailleur et le Preneur

IDENTITÉ DES PARTIES:
Nom : _____
Parcette : Lassie
Preneur : Lucie

DESCRIPTION DE LA PARCELLE:
• Parcelle : 1
• Location : Parcelle N°15
• Date : 12/04/2024

DURÉE DU BAIL:
• Période de : Fin décembre 2025
• Contrat : à court terme

CONDITIONS DE LOCATION:
✓ Ent: Trincedu, conbitters, cammened, vertes
✓ Pourètes: Stret des phais, digne de poutier et coone

Signature du Bailleur: _____
Date: 12/04/2024

Signature du Preneur: _____
Date: 12/04/2024

- La superficie doit être inférieure à un seuil fixé par arrêté préfectoral et ne doit pas constituer un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation du preneur ;
- Le prix est libre ;
- La durée est libre ;
- Pas de droit de préemption ;
- Pas de droit de renouvellement ;
- Pas de motif à évoquer pour y mettre un terme.

Formule très souple mais défaut d'une application trop limitée à des surfaces faibles

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Les principes

- Concession de la jouissance d'un immeuble pour une longue durée (supérieure à 18 ans) ;
- Un droit réel conféré à l'emphytéote sur la chose louée ;
- Entière liberté de construire, louer le bien, grever le fonds de servitude ;
- Assurance de récupérer son bien au terme du contrat ;
- Aucune indemnité de sortie ;
- La contrepartie est souvent un loyer faible.

**A utiliser dans certaines situations particulières
(importants travaux de modernisation par exemple)**

LE PRÊT À USAGE

Les principes

- Le prêt à usage ou commodat est un contrat gratuit ;
- Aucune contrepartie ne doit peser sur l'emprunteur ;
- La durée est libre.

Souvent utilisé pour une courte durée

Le manque de contrepartie financière se révèle un handicap dans la durée

LE BAIL D'UN AN OU LOCATION ANNUELLE RENOUVELABLE

Les principes

- Dans l'attente de l'installation d'un ou des descendants du bailleur
- Avec un preneur déjà installé sur une autre exploitation et en règle avec le contrôle des structures
- Conclu pour un an, renouvelable dans la limite de six ans (sinon requalification)
- Prix fixé par arrêté préfectoral
- Interdiction de cession et pas d'indemnité
- Dénonciation par LRAR 2 mois avant le renouvellement

Le bail doit impérativement être écrit et indiquer l'identité du ou des descendants à installer

Permet d'entretenir ses terres en attendant l'installation d'un de ses descendants majeurs

LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Les principes

Peuvent être conclues dans 3 cas uniquement :

- Sur des biens compris dans une succession dès lors qu'une instance est en cours ou que le maintien temporaire de l'indivision résulte d'une décision judiciaire.
- Sur des biens loués par bail rural, lorsque celui-ci est expiré ou résilié en vue de permettre au preneur de rester dans tout ou partie du bien loué.
- Sur des biens dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changé.
- Durée libre

Faire un contrat écrit afin de mentionner le caractère précaire de la convention

LA CONVENTION PLURIANNUELLE D'EXPLOITATION

Les principes

- Limitée aux zones de montagne et aux zones d'économie pastorale ou extensive, et zones délimitées administrativement.
- Aucune jouissance exclusive ou continue du preneur.
- Loyer compris dans les limites fixées par arrêté départemental.
- Durée minimale de cinq ans.
- Usage alternée possible.

LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION SAFER

Les principes

- Le propriétaire consent à la Safer une convention, laquelle louera le bien par un bail dérogatoire.
- Durée limitée à 6 ans renouvelable une fois.
- Prix dans les limites de l'arrêté préfectoral (moins la marge de la Safer).
- Si la convention excède 6 ans : droit de préférence au locataire pour être preneur à bail.

À utiliser uniquement si l'objectif précis pour le propriétaire est de récupérer ses biens au terme de la première période de 6 ans.

A déconseiller dans les autres cas, car intermédiaires supplémentaires à rémunérer et perte du choix de son locataire.



LES CONTRATS DE VENTE

LE CONTRAT DE VENTE D'HERBE

Les principes

Uniquement sur des parcelles en nature de prairie.

Soumission aux règles du statut du fermage sauf si les conditions suivantes sont réunies :

- Ne pas être conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée du fonds.
- Aucune charge d'entretien et de culture ne doit peser sur le bénéficiaire.

Attention car ce type de contrats est régulièrement requalifié en bail rural

Le propriétaire est considéré comme propriétaire exploitant

LA CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

Les principes

- Contrat de vente de jouissance par démembrement de la propriété
- Durée limitée

QUELQUES CONSEILS

- Avoir un contrat écrit
- Préciser le caractère de la convention
- Être rigoureux dans l'application du contrat

LA FÉDÉRATION À VOTRE SERVICE



Propriété
Privée Rurale

Accédez à des informations juridiques précieuses !

Abonnez-vous à notre revue en cliquant [ICI](#)

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :

