

Révision des "minima" et "maxima" du prix du fermage

L'article L 411-11 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que :

« le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué ».

C'est pourquoi, il y a une grille qui, pour chaque département, introduit plusieurs catégories de terres traduites en nombre de points et en valeur avec "minima" et "maxima".

Ces valeurs sont des références qui permettent aux 2 parties (bailleur et preneur) de s'entendre sur un prix de fermage, quitte à ce que ce prix sorte de la fourchette correspondante. Ainsi de nombreux baux en cours ont été conclus avec un prix de fermage supérieur, voire nettement supérieur, au maximum de la catégorie.

Même s'il est encadré chaque année par un arrêté préfectoral, le prix du fermage est librement contracté entre 1 bailleur et 1 preneur.

Il se peut que, après coup et pour diverses raisons, le prix soit considéré trop élevé par le preneur ou pas assez élevé par le bailleur.

Dans ce cas, l'article L 411-13 ajoute que ce prix, antérieurement négocié, peut être remis en cause dans les conditions suivantes :

« Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus ».

Par ailleurs, l'article L 411-11 du code rural précise :

« Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans par le SDREA (Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles). S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans.

A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail ».

Une modification des "minima" et "maxima" peut donc s'appliquer à tous les nouveaux baux ainsi qu'aux anciens lors de leur renouvellement.

On remarquera que si le TPBR est saisi en cas de désaccord sur la révision du prix du bail, l'article L 411-11 évoque le prix "normal" tandis que l'article L 411-13 évoque "le nouveau prix du bail".

Rappelons que le niveau du prix des terres et donc des fermages en France est particulièrement bas par rapport à ce qui se pratique en Europe chez nos voisins les plus proches ?

Faut-il rappeler que le niveau des taxes est particulièrement élevé en France ?

Faut-il rappeler que la rentabilité du foncier agricole est en France la plus faible parmi tous les autres placements en dehors du Livret A et assimilés ?

Qui sont les propriétaires de foncier agricole ?

Il y a d'abord les retraités anciens exploitants qui avaient pu acheter ou hériter du foncier qu'ils ont exploité. Compte tenu du niveau des retraites agricoles, on peut facilement imaginer qu'ils comptent sur leur fermage pour compléter cette retraite insuffisante. On n'imagine mal qu'ils puissent être contre une hausse significative des "maxima".

Il y a les propriétaires qui ont hérité de leur foncier sans jamais l'avoir exploité.

S'il s'agit de quelques hectares, ces propriétaires n'ont pas besoin de leur fermage pour vivre et sont peut-être même prêts à les revendre à leur fermier actuel pour se débarrasser de toute contrainte. Le problème de la hausse des "maxima" ne les concernent peut-être pas ou peu.

S'il s'agit de propriétés importantes, les fermages peuvent représenter un revenu conséquent, complémentaire ou pas d'une retraite, sachant que bien souvent, ce qui reste après impôts n'est pas toujours suffisant pour faire face à l'entretien des bâtiments pour la part qui est à la charge du bailleur.

Il est malheureusement impossible d'accéder aux données chiffrées correspondantes et chacun peut argumenter sans risquer de se faire contredire. Reste donc des arguments basiques relatifs au pouvoir d'achat ou

à l'interprétation d'un pourcentage plus élevé que l'inflation, sans évoquer de quelle base on part.

Les représentants des bailleurs affiliés à la FNSEA sont dans une position inconfortable entre la défense de leurs propres intérêts et la défense des intérêts des fermiers affiliés à la même FNSEA.

Olivier de Bony
SDPPR79

Mise à jour : octobre 2021