

## **Le futur retraité en exploitation individuelle et les contrats de location**

Dans l'exploitation organisée à titre individuel, les contrats de mise à disposition de foncier sont consentis par des propriétaires, personnes physiques ou morales (sociétés foncières telles que GFA ou SCI), au chef d'exploitation.

Il est indispensable d'apprécier la nature juridique des différents contrats de mise à disposition qui peuvent exister, en distinguant ceux qui sont à titre gratuit ou à titre onéreux, ceux qui sont soumis au statut du fermage ou non. Car les modalités de fin de bail ou de cession diffèrent selon la nature juridique du contrat, et ceci indépendamment de leur caractère écrit ou verbal, indépendamment de leur enregistrement, indépendamment de leur déclaration à la MSA.

Cette connaissance est d'autant plus utile que le jour de sa retraite, l'exploitant locataire devient souvent propriétaire bailleur sur les terrains lui appartenant.

Cette connaissance est d'autant plus nécessaire qu'elle permet de mieux anticiper l'évolution d'un contrat ou le faire évoluer de telle manière qu'il corresponde au plus juste à la volonté et à la commune intention des parties et aux intérêts de l'exploitant et de sa famille.

### **La cession ou la fin du contrat**

Il faut revenir sur la notion de « *mise à disposition* », terme générique, qui regroupe l'ensemble des contrats qui peuvent être utilisés par un propriétaire et un exploitant.

Ce que le terme générique de « *liquide* » représente pour toutes les boissons, vaut pour le terme générique de « *mise à disposition* » pour les contrats qui portent sur des immeubles ruraux.

Même si le contrat de fermage soumis aux dispositions d'ordre public du statut des baux ruraux est le plus commun et le plus employé, il est loin d'être le seul à être utilisé en agriculture. On peut avoir recours aussi au contrat à titre gratuit appelé prêt à usage ou commodat, au bail de petites parcelles, au bail pastoral ou convention pluriannuelle de pâturage, au bail à complant, à la mise à disposition SAFER, à la convention d'occupation précaire, à la modification du bail à ferme par transaction. Le domaine d'application du droit est bien plus ouvert qu'on ne le pense à priori.

Selon que la volonté de l'exploitant locataire est de traiter sa cessation d'activité par la cession de ces contrats à un conjoint, son compagnon pacsé, un descendant, ou par leur résiliation, il faudra s'y prendre de manière différente.

Selon qu'il s'agit d'un contrat soumis au statut du fermage ou non, il faudra aussi s'y prendre de manière différente.

Dans tous les cas il faut connaître les règles propres à chaque contrat pour mieux anticiper et obtenir le résultat auquel on veut arriver, et en pas attendre le dernier moment pour le faire.

## **La conclusion d'un contrat**

Le futur retraits dont les préoccupations vont devenir celles d'un propriétaire bailleur doit aussi anticiper ce changement de statut et de mentalité, tant la culture de l'exploitant locataire est naturellement différente de celle du propriétaire bailleur.

Cela est d'autant plus difficile que ce changement de statut est brutal, que les idées que l'on se fait de la situation de l'autre sont partielles, partiales ou erronées, et ce d'autant plus que l'on ne s'y est pas préparé.

Il faut commencer à remettre à leur place certaines informations qui sont aussi fausses que tenaces. Pour cela il faut prendre le temps de s'informer.

Par exemple rappelons certaines « vérités » : le bail à ferme 3 – 6 -9 n'existe pas, le bail verbal ne protège pas le propriétaire, la non déclaration d'une location à la MSA n'a aucune influence sur son existence juridique, le bail en famille n'est pas fictif et il mérite même une plus grande attention.

Il faut aussi traiter correctement certaines situations particulières qui sont source de blocage, comme par exemple l'urbanisation à terme de certaines parcelles, la reprise à moyen terme souhaitée par un membre de la famille du bailleur.

On peut trouver bien souvent une réponse adaptée et équilibrée à la condition d'y consacrer le temps nécessaire et de ne pas se contenter de remplir un des multiples imprimés tout faits modèles types qui circulent dans les campagnes ou sur internet. Le bon contrat reste celui qui est fait sur mesure et anticipe ses évolutions en prenant en compte les préoccupations des deux parties. Le bon choix est dans l'équilibre, dans l'anticipation et la prise en compte des intérêts de chacun.

**Le FDSEA /Jean Louis MALAFOSSE**

## Questions réponses pratiques

Question : *j'ai un bail à ferme verbal et je prends ma retraite dans 6 mois. Que faut-il faire pour y mettre fin ?*

Réponse : En cas de fermage, les moyens pour mettre fin au bail en cas de retraite sont les mêmes que s'il s'agit d'un bail verbal ou écrit, même notarié, ordinaire de 9 ans ou à long terme. Le premier moyen c'est la résiliation amiable qui peut être obtenu par accord des deux parties. Aucun délai particulier ne s'impose si ce n'est « *le délai de politesse* » qui permet au propriétaire de prendre ses dispositions. Il est possible de conclure à tout moment un contrat de résiliation qui prend effet pour l'avenir et tout à fait librement.

Si le propriétaire n'accepte pas une résiliation amiable, le délai de congé pour dénoncer le bail pour raison de retraite ou de préretraite est de 1 an. En cas de bail à long terme, la résiliation par congé n'est possible que pendant la période de renouvellement. Dans votre cas vous n'avez pas d'autre choix que d'obtenir une résiliation amiable.