

AGROFORESTERIE ET STATUT DU FERMAGE

Appui à la compréhension et recommandations pour la rédaction de baux ruraux



Septembre 2018

Plus de 70 % de la Surface Agricole Utile (SAU) en France n'est pas exploitée par les propriétaires des terrains mais par des locataires, en faire valoir indirect (ou fermage). Or, la sécurisation du foncier, notamment dans les cas de fermage, est un élément essentiel pour favoriser la plantation d'arbres par les agriculteurs dans des systèmes agricoles.

En effet, la compatibilité de systèmes agroforestiers avec un mode de faire valoir indirect soulève diverses questions. Le fermier peut-il planter librement ou non des arbres ou des haies sur les parcelles exploitées ? Le bailleur peut-il planter sur un fonds déjà loué ? Quel sera le sort de la propriété des arbres une fois implantés ?

Le document ci-après présente, en cohérence avec la réglementation en vigueur, des propositions de solutions pour l'installation de systèmes agroforestiers dans les cas de parcelles soumises au statut du fermage. Il a été élaboré par un groupe de travail piloté par le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation réunissant des acteurs compétents sur les sujets juridiques, réglementaires et agroforestiers afin d'identifier les obstacles au développement de ce type de système. Outre la question des baux ruraux (et des clauses environnementales qui peuvent y être associées), les plantations en limite de propriété ont constitué un thème de travail. Ce document propose ainsi des explications des aspects réglementaires mais ne pourrait constituer un document type valable quel que soit le système et la région considérés du fait de l'hétérogénéité des cadres réglementaires et juridiques locaux.

Le Réseau Rural Agroforestier Français (RRAF)

réunit un large partenariat autour des 6 têtes de réseau nationales et 13 structures régionales et locales.

Ses objectifs s'articulent autour de 3 grands axes :

- * Structurer, animer, coordonner un réseau de l'agroforesterie de niveau national,
- * Capitaliser, mutualiser, partager et transférer les connaissances et les savoirs,
- * Accompagner les politiques publiques et la structuration des filières agroforestières.

Ont contribué à l'élaboration de ce document : la Chambre d'agriculture du Gard, la Scoop Agroof, l'Assemblée permanente des Chambres d'agriculture, le cabinet Racine, l'association française d'agroforesterie, le Ministère de la transition écologique et solidaire et l'ensemble des membres du Réseau Rural Agroforestier Français (Association Aile, Agroforesterie Centre, AP 32, CA 10, CA 17, CA 27, CA 44, CA 58, CRA HdF, GRCivam PACA, OEC Corse, Mission Haies Auvergne)

Groupe de travail piloté par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Septembre 2018

Agroforesterie et statut du fermage :

appui à la compréhension et recommandations pour la rédaction de baux ruraux



Sommaire

Le mot du Ministre de l'Agriculture et de l'alimentation	3
Introduction.....	5
Cas 1 : Un propriétaire loue des parcelles déjà plantées	6
Cas 2 : Le preneur loue des parcelles non arborées	8
Exemple rédactionnel de clause de renonciation à l'accession par le bailleur	12
Recommandations d'éléments à intégrer pour le calcul de l'indemnité en fin de bail ...	12



L'arbre est une composante majeure des paysages et de la biodiversité. Il permet de lutter contre l'érosion, de limiter le ruissellement de l'eau, d'enrichir le sol et contribue ainsi à atténuer les effets du changement climatique. L'agroforesterie, c'est-à-dire la mise en place de systèmes de production associant arbre et agriculture utilise ces bienfaits de l'arbre pour les mettre au service de l'agriculture. C'est également un des leviers pour répondre aux enjeux de la transition agro-écologique de l'agriculture et aux objectifs de l'initiative 4 pour 1000 (« le sol pour l'alimentation et le changement climatique ») lancée à l'occasion de la COP21.

Pour donner toute sa place à l'agroforesterie, le plan de développement de l'agroforesterie a été mis en place par le ministère en charge de l'agriculture, et avec de multiples partenaires, pour la période 2015-2020. Il repose sur 5 axes et 23 actions. L'une d'entre elles (action 2.3) vise à sécuriser les relations entre propriétaires et fermiers, car cette sécurisation du foncier est un élément essentiel pour favoriser la plantation d'arbres par les agriculteurs dans leurs exploitations.

C'est pourquoi je tiens à féliciter les partenaires qui ont permis de réaliser ce guide, évoquant de nombreuses questions très concrètes liées, en particulier, à l'application des articles du code rural et de la pêche maritime. Ce document démontre par ailleurs l'importance de fédérer tous les acteurs chargés de contribuer à la bonne intelligence de l'application des réglementations.

Stéphane Travert
Ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation

Introduction

Il n'existe pas de définition légale de l'agroforesterie. Le terme est seulement mentionné à l'article R. 411-9-11-1 du code rural : il y est cité en tant qu'objet d'une clause environnementale susceptible d'être insérée dans un bail rural mais ne donne pas lieu à définition.

Aujourd'hui, la définition la plus largement acceptée des systèmes agroforestiers est celle indiquée dans le Plan national de développement de l'agroforesterie du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation. L'agroforesterie y est définie comme un mode d'exploitation des terres agricoles associant des plantations d'arbres dans ou au pourtour des cultures ou des pâturages.

Une typologie des systèmes agroforestiers a été réalisée par le Réseau mixte technologique AgroforesterieS croisant le type de formation arborée et les cultures : on pourra s'y référer afin de disposer de critères et de normes caractérisant ce qu'est l'agroforesterie afin de guider bailleurs et preneurs.

Les formes majeures d'agroforesterie en France métropolitaine sont :

- le bocage,
- l'intraparcellaire alignée,
- le sylvo-pastoralisme (dont les pré-bois),
- les prés-vergers¹.

Parmi la diversité des formes et des usages des systèmes agroforestiers, le présent document s'intéresse plus particulièrement aux systèmes agroforestiers intraparcellaire.

Il est donc question ici de parcelles à usage ou vocation agricole. Notons que, concernant l'entretien et la valorisation des arbres, les mêmes règles s'appliquent dans tous les types de systèmes agroforestiers : intraparcellaires ou périparsellaires. Le cas particulier des pré-bois est développé dans le document.

Dans les systèmes agroforestiers intraparcellaires, les arbres sont régulièrement destinés au bois d'œuvre et l'âge « d'exploitabilité » est souvent supérieur à plusieurs décennies : il peut donc arriver qu'un propriétaire exploitant cesse son activité professionnelle (pour une prise de retraite ou pré-

maturément) et souhaite transmettre ses parcelles plantées dans le cadre d'un bail à ferme.

Par ailleurs, compte tenu de la progression des surfaces agroforestières et des services apportés par ces systèmes, certains agriculteurs souhaitent pouvoir planter sur des parcelles déjà louées. Les nouvelles mesures du Pilier II de la PAC permettent désormais aux conseils régionaux d'accompagner les exploitants agricoles, qu'ils soient propriétaires ou locataires des parcelles concernées, dans la mise en place de systèmes agroforestiers : il est donc important de s'intéresser à la sécurisation de telles initiatives.

En conséquence, dans ce guide, il sera donc distingué deux situations : le cas d'un bail à ferme conclu sur des parcelles déjà arborées, et le cas du bail à ferme conclu sur de parcelles non arborées (en distinguant les cas suivants : le preneur souhaite mettre en œuvre un projet agroforestier – à conclusion du bail ou en cours de bail – ou le bailleur exprime son intention de planter en cours de bail).

Ce document propose des explications des aspects réglementaires mais n'est pas un document type valable quels que soient le système et la région considérés. Ce choix a été dicté par l'hétérogénéité des cadres réglementaires et juridiques locaux.



©Cheick.Saidou/MinAgri.Fr

Cas 1 : Un propriétaire loue des parcelles déjà plantées

Prix du fermage

Nature et niveau des fermages

La règle est que le loyer d'un bail rural doit s'inscrire dans les fourchettes de l'arrêté préfectoral. Les minimas et maximas de ces loyers sont consultables sur la page des services de l'Etat de chaque département.

Une circulaire du Ministère de l'agriculture (DGPAA/SDBE/C2010-3035 du 6 avril 2010) avait suggéré de :

- fixer par arrêté préfectoral une fourchette spécifique pour les loyers des parcelles agroforestières.

Or, il peut s'avérer compliqué de définir une fourchette (voire plusieurs) compte tenu de la diversité des systèmes agroforestiers. En outre, la présence des arbres ne remet pas en cause la vocation et la qualité culturale de la parcelle ce qui laisse toujours la possibilité de se fonder sur des fourchettes établies pour les catégories de terres concernées.

- retenir la valeur minimale à l'intérieur de la fourchette habituelle.

Or, si l'on considère que la perte de production résultant de la perte de surface est compensée par des économies de charges (réduction des intrants et du nombre d'interventions...), les services apportés par l'arbre et les interactions positives entre arbres et cultures, cette solution ne se justifie pas systématiquement.

Il reste que les fourchettes prévues par les arrêtés préfectoraux permettent de tenir compte des éventuelles pertes de gains agricoles et de fixer un fermage équitable.

Lorsque l'agroforesterie est perçue comme une contrainte par le futur exploitant justifiant alors la fixation d'un fermage inférieur à la fourchette minimale, il convient alors de prévoir explicitement une clause environnementale dans le bail faisant référence à la pratique agroforestière (R. 411-9-11-1 16°) justifiant alors en vertu de l'article R. 411-11 de ne pas appliquer les minimas établis.

Une autre solution consisterait à faire deux baux sur la parcelle plantée : l'un sur les surfaces cultivables ou pâturables et l'autre sur les arbres. Cohabiteraient ainsi sur une même parcelle un bail à ferme et un bail à métayage. Cependant, cette solution semble difficile à mettre en œuvre en pratique car implique une cohabitation susceptible de générer des tensions entre les deux exploitants (empiètement des arbres sur les interstices, droit de passage réciproque...).

Qualité des fermages

S'agissant de parcelles plantées par le propriétaire avant la mise en location, celui-ci pourrait souhaiter pouvoir à terme profiter du bois résultant de la coupe des arbres. Il pourrait alors être intéressant d'établir un prix du bail payable en partie en nature et en partie en espèces, à l'instar des autres cultures permanentes citées par l'article L. 411-12 (à condition d'organiser les modalités liées aux opérations de coupe).

Cette solution est à recommander dans la mesure où le bailleur ne saurait demander à profiter d'une partie des produits des arbres dans la mesure où le fermage ne peut comprendre, en sus du prix, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

Obligations du bailleur

La permanence des plantations incombe en principe au bailleur. Cependant, en vertu de l'art. L. 415-8, la commission consultative peut décider, notamment en raison de l'usage des lieux, de libérer le bailleur de certaines charges (ex : le preneur assurera la replantation des pieds dans la limite de 5 % des pieds manquants).

Si elle n'a pas fixé pour le département l'étendue et les modalités de l'obligation du bailleur, celui-ci a la charge exclusive du renouvellement des plantations.

Pour les plantations fruitières et viticoles, la clause du bail confiant au preneur le soin d'assurer la permanence et la qualité des plantations est illicite et réputée non écrite. En l'état du droit, une clause contractuelle transférant cette charge au preneur ne semble pas envisageable.

En conséquence, il convient de recommander aux commissions consultatives de fixer dans l'arrêté préfectoral, une répartition entre preneur et bailleur de l'étendue de l'obligation (travail rendu difficile du fait de la diversité des systèmes agroforestiers). S'agissant de plantations fruitières, il faut se référer aux règles éventuellement fixées dans l'arrêté préfectoral.

A défaut d'arrêtés préfectoraux, l'obligation d'assurer la permanence des arbres incombera au bailleur, ce qui peut constituer la contrepartie raisonnable à un prix de fermage élevé (mais toujours dans les limites des fourchettes prévues).

Obligations du preneur

L'entretien des arbres revient en principe au preneur. Mais pour la valorisation du bois, en l'état, seul l'article L411-28 mentionne la coupe

d'arbres avec autorisation du bailleur et encore cela ne concerne que les arbres qui *séparent des parcelles attenantes et à condition que l'opération ait pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation*. Cet article concerne les secteurs de bocage et ne peut trouver à s'appliquer aux plantations intraparcellaires.

Quoiqu'il en soit, il est recommandé pour procéder à la coupe ou à l'abattage d'un ou plusieurs arbres (opération qui peut se révéler nécessaire pour des questions d'accès à une parcelle par exemple) sur le fonds loué, d'obtenir l'accord préalable et écrit

Défrichement de « prés-bois » loués par bail rural

Le défrichement total ou partiel de prés-bois en vue d'une reconquête agricole n'est pas prévu et traité par le statut du fermage. La remise en cause par le preneur du caractère « boisé » d'une parcelle louée obéit au même régime que l'abattage ou la coupe d'un ou plusieurs arbres : il est recommandé d'obtenir un accord préalable et écrit du bailleur.

du bailleur sous peine de se voir évoquer par ce dernier un motif de résiliation du bail.

Il est recommandé de bien définir dans le bail les interventions relatives l'entretien courant des arbres (qui sont à distinguer d'un entretien spécifique « qualitatif » et du remplacement des plants). Si un entretien spécifique est attendu, l'engagement du preneur devrait alors se traduire par un fermage plus modéré.

Lorsqu'il s'agit de bois d'œuvre, le bailleur ne pouvant se réserver la jouissance des arbres dans le cadre d'un bail rural, il convient d'organiser contractuellement les modalités liées aux opérations de

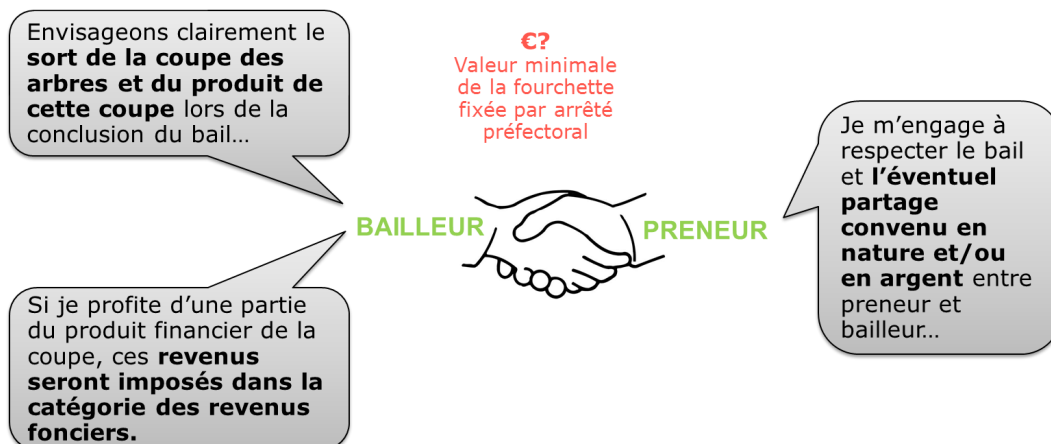
coupe (autorisation, délai) et la répartition du produit.

En cours de bail, le preneur doit également s'abstenir de tout comportement susceptible de compromettre le bon développement des arbres voire leur viabilité (détérioration de racines, coupes de branches, élagages excessifs, étêtages aux conséquences irréversibles, dégradation du tronc..) ce qui l'exposerait à une résiliation éventuelle du bail voire au versement d'une indemnisation réparatrice en cas de préjudice avéré pour le bailleur.

En vertu de l'article L. 411-72 du code rural, s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Il appartiendra au bailleur de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) pour obtenir cette réparation en établissant la réalité de son préjudice.

Indemnisation au preneur sortant

Lorsque le preneur s'est contenté d'un entretien courant, la préservation des arbres et de leur bon état ne justifie pas une indemnisation à la fin du bail. Seules des interventions ponctuelles excédant les modalités d'un entretien courant seraient susceptibles de justifier une contrepartie pour le preneur: encore convient-il que ces interventions qui ne peuvent être que ponctuelles² résultent d'un accord entre bailleur et preneur, lequel devra prévoir une contrepartie pour le locataire.



En résumé : obligations du preneur et du bailleur dans le cas de parcelles déjà plantées à la conclusion du bail

Cas 2 : Le preneur loue des parcelles non arborées

Ce cas peut se subdiviser en différents sous-cas, que nous présenterons comme suit :

- Cas 2.1 : le preneur souhaite planter
- Cas 2.1.1 : le preneur manifeste son intention de planter lors de la conclusion du bail
- Cas 2.1.2 : le preneur manifeste son intention de planter en cours de bail
- Cas 2.2 : le bailleur manifeste son intention de planter en cours de bail

Cas 2.1 : Le preneur souhaite planter

Cas 2.1.1 – Le preneur manifeste son intention de planter lors de la conclusion du bail

Prix du fermage

A la conclusion, le prix du fermage est fixé dans le respect des fourchettes.

La Cour de cassation admet des loyers évolutifs pour les vignes dès lors que les denrées de référence sont bien prévues par l'arrêté préfectoral³. La solution est transposable pour les vergers.

En revanche pour le bois d'œuvre, la place croissante de l'arbre impliquerait plutôt un fermage à la baisse : pour autant, il paraît difficile de convaincre le bailleur d'opérer une telle évolution du loyer dans la mesure où le choix de planter procède du choix de son locataire. Le bailleur n'a pas à subir le manque à gagner éventuel résultant d'un amoindrissement du potentiel productif du sol. En conséquence, le prix du fermage doit être fixé entre les fourchettes applicables aux parcelles concernées. Son niveau dépendra du profit tiré des arbres par le locataire.

Régime juridique de l'opération de plantations par le locataire

L'article L. 411-73 prévoit que « Tous les travaux d'amélioration du fonds loué, lorsqu'ils n'ont pas été prévus par une clause du bail, sont subordonnés à l'accomplissement de formalités préalables à leur exécution » : il apparaît donc juridiquement concevable d'organiser dans le bail les modalités liées à la plantation des arbres par la rédaction de clauses

portant sur :

- * l'autorisation des plantations (avec le descriptif de l'opération : type d'essences, implantation...),
- * une éventuelle clause d'accession différée,
- * le périmètre des opérations d'entretien du preneur et le partage des produits, fixant la durée d'amortissement.

Droit d'accession

Depuis une décision jurisprudentielle de 2017⁴, les plantations réalisées par le preneur lui appartiennent pendant la durée du bail en cours, l'accession du propriétaire à leur propriété se produisant au jour du renouvellement du bail. Le locataire dispose ainsi d'un droit de superficie temporaire, lui permettant de disposer librement des arbres plantés y compris pour procéder aux coupes, arrachages et replantations sans avoir à en aviser son bailleur et sans avoir à risquer de se voir reprocher une dégradation du fonds loué.

C'est lors du renouvellement du bail que le bailleur deviendra propriétaire des plantations, à moins que les parties ne conviennent que celles-ci ne reviendront au bailleur qu'à l'expiration définitive de la relation locative, c'est à dire lors la cession définitive du bail.

- i) Si rien n'a été prévu lors de la plantation des arbres, le bailleur devient propriétaire lors du renouvellement. Pour autant, cela ne signifie pas qu'il pourrait faire abattre les arbres et les vendre contre la volonté du preneur dans la mesure où le bailleur ne peut pas pénétrer sur les lieux loués sans autorisation de son locataire, celui-ci restant détenteur du droit de jouissance des parcelles, objets du bail. Cette accession implique surtout que les arbres étant devenus la propriété du bailleur, le locataire ne pourra pas les couper librement sans autorisation de son bailleur.
- ii) Si l'accession du bailleur a été, par convention (clause du bail), reportée à la fin de la relation locative, le preneur continuera, au fil des différentes périodes contractuelles, à disposer librement des plantations effectuées.

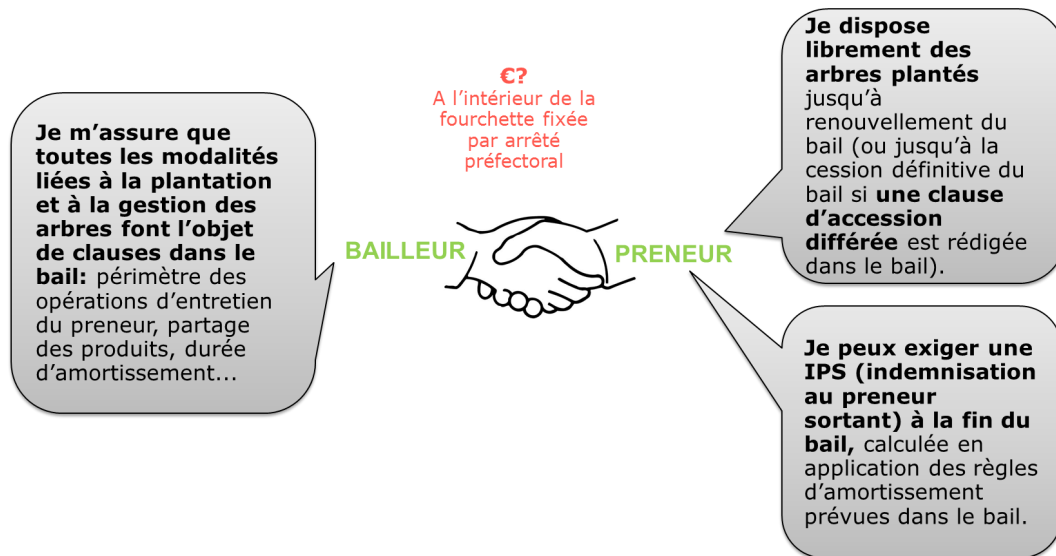
L'indemnisation au preneur sortant en fin de bail

Quelle que soit la date d'accession du bailleur à la propriété des arbres, l'indemnisation au preneur sortant n'est exigible qu'à la fin du bail, date de la sortie du bail.

Le bailleur est tenu, sauf si les travaux de plantation sont totalement amortis, de verser au locataire sortant une indemnité en application des règles

d'amortissement prévues dans le bail.

La fixation de la durée d'amortissement de ce type de plantations n'est pas mentionnée dans le code rural comme entrant dans le champ de compétence de l'autorité administrative. Rien n'interdit par contre de fixer des durées d'amortissement dans le contrat type de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (CCPDBR) en tenant compte de la diversité des systèmes agroforestiers.



En résumé : obligations du preneur et du bailleur dans le cas où l'intention de planter du preneur se manifeste au moment de la conclusion du bail



Cas 2.1.2 : Le preneur manifeste son intention de planter en cours du bail

Prix du fermage

Il n'a pas vocation à évoluer et reste inchangé. La plantation procède d'un choix d'exploitation du preneur qui ne peut en faire supporter les éventuels manques à gagner à son bailleur.

Le régime d'autorisation

Deux procédures qui conditionnent le versement d'une indemnisation au preneur sortant en fin de bail :

- dans une logique de plus-value apportée au fonds (le bailleur y voit un intérêt) et dans le cas de plantations d'arbres fruitiers, le recours à la procédure prévue par l'article L. 411-73 1 2 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) : le preneur notifie au bailleur sa proposition. En cas de refus du bailleur ou à défaut de son accord dans le délai de deux mois, le preneur peut saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR) pour obtenir l'autorisation de planter. L'autorisation de plantation ouvre la possibilité d'une indemnité au preneur en fin de bail conformément à l'article L. 411-71 2° : «En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au

fonds par ces plantations»).

- dans une logique de simple amélioration des conditions d'exploitation (seul le preneur y voit un intérêt), le recours à la procédure prévue à l'article L. 411-29 du CRPM : à défaut d'accord amiable, le locataire doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède l'opération, par Lettre recommandée avec accusé de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur.

Le régime d'autorisation au titre de l'article L. 411-29 n'ouvre pas de possibilité d'indemnisation en fin de bail, des travaux opérés par le locataire.

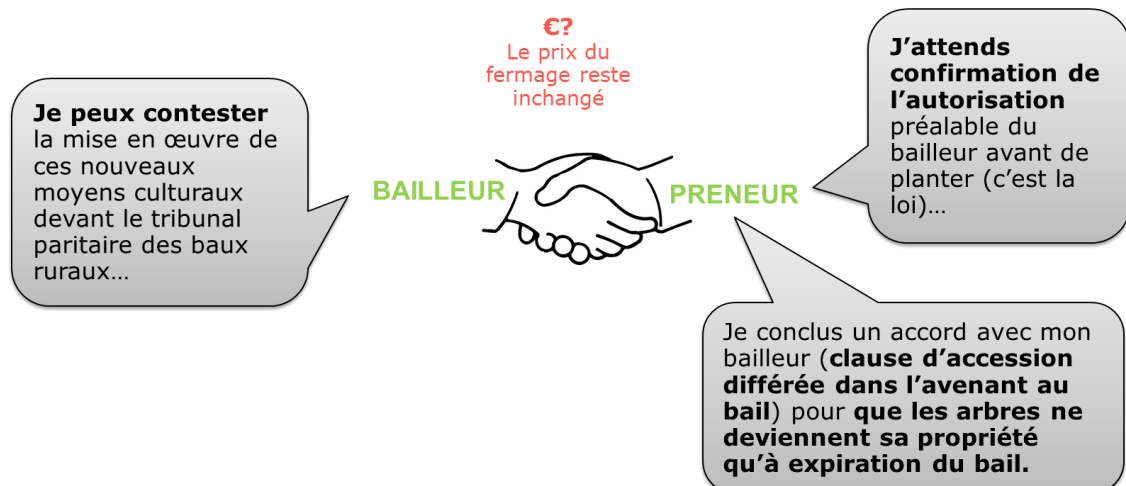
En fonction du projet et de la volonté des parties, l'une ou l'autre des procédures pourra ainsi être privilégiée. Le preneur aura cependant tout intérêt à se placer dans le cadre du L. 411-73 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) afin d'obtenir, le cas échéant, une indemnité de sortie.

Droit d'accession

L'accession du bailleur à la propriété des arbres est différée soit lors du renouvellement du bail, soit en cas d'accord conventionnel, reportée à la fin du bail. Dans l'intervalle, le locataire peut donc disposer librement de ses plantations : les couper, les arracher, les replanter.

L'indemnité au preneur sortant

Se traite à la fin du bail comme dans le cas 2.1.



En résumé : obligations du preneur et du bailleur dans le cas où l'intention de planter du preneur se manifeste en cours de bail

Cas 2.2 : Le bailleur souhaite planter

Même si le bailleur a transféré la jouissance d'une ou plusieurs parcelles à un exploitant en concluant un bail rural, la pratique révèle que certains bailleurs, désireux de bénéficier d'aides à la plantation, seraient susceptibles de vouloir planter des arbres sur le fonds loué.

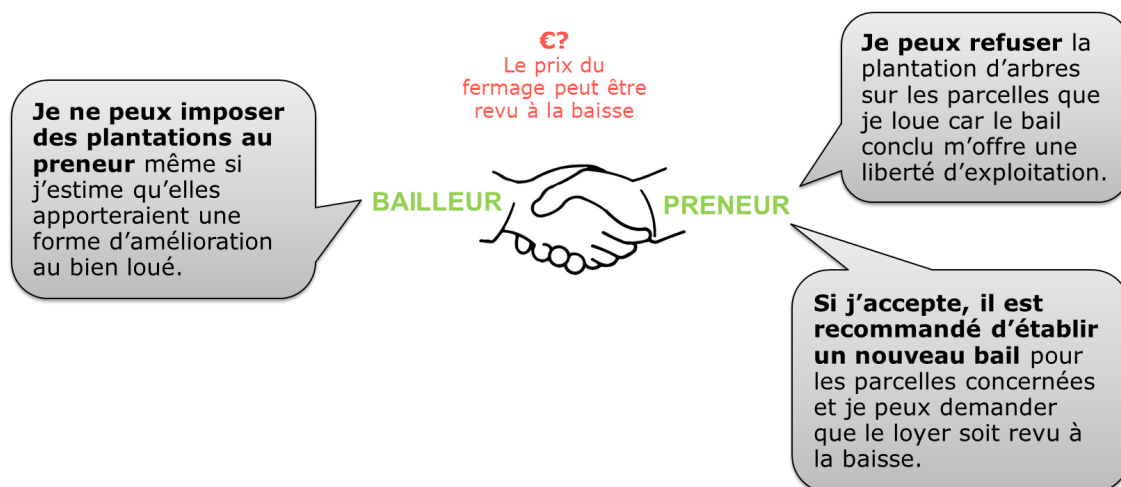
Il s'agit donc de savoir si un propriétaire bailleur peut imposer à son locataire de telles plantations : le bailleur est tenu en vertu de l'article 1719 3° du code civil d'assurer une jouissance paisible du bien loué à son locataire. Les articles généraux relatifs aux baux issus du code civil s'appliquent à un bail rural, lorsque le code rural ne prévoit pas de règles plus précises ou dérogoires. Cette notion de jouissance paisible implique que le bailleur doit s'abstenir de toute action pouvant porter atteinte à la jouissance du locataire, comme par exemple, construire une installation ou un bâtiment sur une partie du bien, ou détourner un cours d'eau.... En l'espèce, il apparaît que planter des arbres (pour une haie ou en intraparcellaire) priverait le locataire d'une partie de l'assiette de la parcelle, l'empêchant ainsi de cultiver ou d'exploiter une bande de terre. Cette plantation apparaît donc comme constituant un trouble à la jouissance paisible que doit garantir le bailleur, lequel ne saurait qu'il en soit pénétrer sur les lieux sans l'autorisation de son locataire.

Si l'article 1719 4° prévoit que le bailleur doit assurer la permanence des plantations, cette obligation ne vaut que pour ce qui est déjà planté, et cela ne l'autorise pas à planter pour autant sur la parcelle louée.

De même l'article L 411-27 du code rural permet au bailleur d'inclure dans le bail des clauses environnementales dont certaines peuvent porter sur le maintien d'infrastructures écologiques (telles que des haies par exemple) mais là encore, cela ne concerne que des haies existantes, et quoi qu'il en soit, ces clauses ne peuvent être imposées au preneur en place. Le bailleur doit recueillir son accord soit en cours de bail soit lors du renouvellement du bail.

Le transfert de jouissance opéré par le bail offre au locataire une liberté d'exploitation qui, sauf si les agissements de celui-ci sont de nature à compromettre la bonne gestion du fonds loué, ne sont pas critiquables par le bailleur et ce dernier ne saurait lui imposer des plantations même s'il estime qu'elles apporteraient une forme d'amélioration au bien loué et qu'il lui est proposé en outre une réduction du montant de son fermage.

Si le preneur accepte, il est recommandé de conclure un nouveau bail pour les parcelles concernées (auquel cas la situation sera celle du cas 1 car c'est le bailleur qui effectuera les plantations et qu'il conviendra de revoir en profondeur le contenu du bail).



En résumé : obligations du preneur et du bailleur dans le cas où le bailleur souhaite planter en cours de bail

Exemple rédactionnel de clause de renonciation à l'accession par le bailleur

Voir le cas 2.1

« Par dérogation aux dispositions des articles 546 et 551 et suivants du code civil, le bailleur déclare renoncer au droit d'accession à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué par le preneur. Le bailleur n'accédera à la propriété des plantations nouvelles régulièrement effectuées sur le bien loué qu'à la fin du bail et de ses renouvellements excessifs, et ce, quelle qu'en soit la cause.

La charge d'assurer la qualité et la permanence des plantations ainsi réalisées incombera en totalité au preneur, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs. »

Recommandations d'éléments à intégrer pour le calcul de l'indemnité en fin de bail

Il est possible de prévoir une indemnité au preneur en fin de bail conformément à l'article L. 411-71 2°.

En ce qui concerne les plantations, l'indemnité est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations.

Des formules de calcul de la valeur d'avenir des arbres sont disponibles auprès de votre Chambre d'agriculture et auprès des différents réseaux de conseil en agroforesterie.

Ce document fait état du droit à sa date de publication, le 1^{er} septembre 2018. Autant que de besoin, il est conseillé de s'attacher les services d'un conseiller spécialisé.

Pour aller plus loin

Code Rural et de la Pêche Maritime. Edition DAL-LOZ, 2017. 3269 p.

L'agroforesterie et les arbres ruraux dans les réglementations agricoles. Production du RRAF, 2017. 22 p.

(1) : Pâturages d'animaux sous des arbres fruitiers : 165 000 ha environ en France

(2) : Sinon cf. ci-dessus pour l'organiser dans le bail

(3) : Arrêt n° 672 du 31 mai 2012 (10-27.125) - Cour de cassation - Troisième chambre civile : le contrat de bail, conclu pour une durée de trente ans, stipulait notamment que le fermage des treize premières années était fixé en référence à la valeur du blé et que celui des dix-sept dernières années était fixé en référence au vin AOC.

(4) : Cass. 3^e civ., 23 nov.2017, n°16-16.815.

