

# LE STATUT DU FERMAGE

## 80 ANS DE PROTECTION

## ET AVANT... C'ÉTAIT COMMENT ?

### Pourquoi le 11 novembre ?

Avant le statut du fermage les fermiers étaient à la merci des pressions des propriétaires. Pour marquer la fin de l'année culturelle, la date du 11 novembre a été fixée à la Saint-Martin. C'était la date où commençaient et terminaient les contrats de travail et à laquelle les fermages, les rétributions et les intérêts étaient échus. Il y avait alors de véritables cortèges de charrettes et de bétail ! Aujourd'hui, le 11 novembre est toujours la date de référence du début ou de fin des baux, du règlement des fermages. La Saint-Martin ? C'est encore une fête foraine et une chanson...

### ALAIN RACONTE...



J'ai souvent entendu, étant enfant, raconter que pour la Saint-Martin-en-Bresse il y avait de nombreuses familles qui devaient changer de ferme. Le plus étonnant étant le déplacement du bâtiment. De petites fermes en pans de bois étaient démontées et transportées sur le nouveau site. Ce petit bâtiment abritait la famille et les quelques animaux. On disait que ces bâtiments étaient "levable de dessus leur fond" et donc appartenaient aux fermiers. J'ai aussi entendu dire que les conflits n'étaient pas rares. En fonction de l'importance du domaine, le fermier sortant devait laisser une certaine quantité de foin ; du fumier et une surface semée en blé. Ceci pour assurer la continuité de la ferme."

Alain MILLET, paysan dans le CAJ 01

# LA PETITE HISTOIRE DU FERMAGE...

## Ses principaux acquis

1946

### STATUT DU FERMAGE ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

par l'Assemblée nationale le 13 avril 1946. Il comprend :

- une **durée minimale des baux de 9 ans**, renouvelables
- le **prix du bail** défini plus précisément
- une **indemnité de sortie** pour amélioration du fonds
- un **droit de préemption** pour le ou la fermier-e en place



1960 - 1970

- la **reprise par le bailleur** est plus encadrée : les droits et obligations des bénéficiaires sont redéfinies
- les indemnités de sortie se calquent **sur les frais réellement engagés**
- la **cession du bail à une société agricole** est possible avec l'agrément du bailleur
- les **collectivités** sont, elles aussi **soumises au statut du fermage**

1970 - 1980

- les **baux à long terme** voient le jour
- le **droit de préemption** est étendu
- le **droit de reprise** et la **résiliation** deviennent plus difficiles
- le **prix des baux** est désormais fixé par les Commissions Partiales Régionales
- la **mise à disposition du bail** sur simple information au bailleur est autorisée



1980 - 1990

- par la loi, le **statut du fermage** va s'imposer aux **contrats tentant de le contourner** (conventions conclues à titre onéreux sur des biens agricoles, ventes d'herbe...) et au **métayage** de plus de huit ans sur demande du métayer. Il sera **étendu aux productions hors-sol ou spécialisées**.
- le **droit des conjoints** sont enfin reconnus à l'identique de ceux des descendants.

1990 - 2000

- en cas de sinistre sur un bien compris dans un bail, le **bailleur doit reconstruire le bâtiment** avec les **sommes perçues de l'assurance**.
- le **prix des fermages** n'est plus établi en denrées mais en monnaie.

2000 - 2010

### LES LOIS DE 2005 ET 2006 ASSOUPLISSENT L'APPLICATION DU FERMAGE

- par l'instauration des **conventions pluriannuelles de pâturage** sur certaines zones hors montagne.
- la reprise est **possible en cas de changement de destination** des biens.
- la résiliation peut se justifier par "**agissements compromettant la bonne exploitation**"
- des **clauses environnementales** peuvent être intégrées aux baux
- l'évolution des prix suit dorénavant un **indice national**

2010 - 2020

- la loi d'avenir de l'agriculture de 2014 **permet au bailleur de s'opposer à la poursuite d'un bail** en cas de départ d'un copreneur.
- la résiliation par le preneur pour incapacité grave est possible si cette incapacité est supérieure à 2 ans



# LE STATUT DU FERMAGE A 80 ANS...

## Le faire vivre et le protéger !

■ La loi du 13/04/1946 sur le statut du fermage est née des recommandations du Conseil National de la Résistance (CNR) proclamant "l'élévation et la sécurité du niveau de vie des travailleurs de la terre par l'établissement d'un juste statut du fermage et du métayage". Cette loi portée par le ministre de l'agriculture François Tanguy Prigent fut votée à l'unanimité. Elle constitue toujours une pièce maîtresse de la législation applicable au fermage et au métayage !

### Le statut du fermage va permettre...

- d'accorder la **stabilité et la sécurité** avec des **baux de 9 ans renouvelables**
- de donner aux métayer·es la **possibilité de devenir fermier·es**
- **d'encadrer le prix des baux**
- aux fermier·es **d'accéder à la propriété...**

■ **Sa particularité ?** Ses dispositions sont d'ordre public (on ne peut y déroger), elles concernent la durée, la reconduction tacite, les prix des loyers, l'indemnité pour les améliorations apportées par le ou la fermier·e.

■ Aujourd'hui encore la **Commission Consultative des baux ruraux** est chargée de faire des propositions pour définir et ajuster les règles départementales. Les **Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux** sont chargés de régler les conflits. Les **syndicats désignent dans ces deux instances des représentants** dont le rôle est essentiel.

■ **Le Comité d'Action Juridique se fixe pour mission de faire connaître et vivre ce statut** ; il accompagne les situations conflictuelles pour rechercher des solutions !

### GUY TÉMOIGNE



En 1980, à 30 ans, ayant très peu de disponibilités financières, **je me suis installé en fermage total** (y compris la maison d'habitation. Certains des propriétaires ont voulu progressivement vendre leurs terres qui étaient en fermage, c'est ainsi que nous sommes devenus propriétaire. Pour la maison d'habitation, nous avons reçu un congé au moment de la retraite (pour 2014, j'avais alors 64 ans) et nous avons construit une maison. **Mon fils Luc a repris les fermages qui avaient encore cours, les terres que j'avais en propriété ont fait aussi l'objet d'un bail.** Il avait acheté par ailleurs de vieux bâtiments d'exploitation d'un de mes anciens propriétaires dans lesquels, après les avoir rasés, il a construit sa maison en paille....

Guy PERRET, paysan dans le CAJ 26





# LE STATUT DU FERMAGE, C'EST LE DROIT AU TRAVAIL POUR LES PAYSAN-NES

## DES BAUX, OUI... MAIS À DÉCRYPTER ET À QUESTIONNER

### LE BAIL CESSIBLE

#### Marchandisation du droit au travail

- Le bail cessible est un bail critiquable, 50 % plus onéreux qu'un bail à long terme. Il peut rejoindre le « fonds agricole » au côté des DPB, il devient alors monnayable !
- Le bail cessible rend légal la vente d'un droit au bail ou "droit" d'entrée (notion qui rappelle celle du pas-du-porte). Le montant de l'indemnité due lors de la conclusion et/ou de la cession du bail est à la discrétion du bailleur et du preneur, ou du cédant et du cessionnaire.
- L'avantage du bail cessible réside, pour le preneur, à céder son bail, à qui il le souhaite, sans accord du bailleur. Le législateur pensait alors faciliter la transmission des fermes.

### LES BAUX À LONG-TERME

#### 18 ans, 25 ans, de carrière...

- Les baux à long terme ont été mis en place pour sécuriser l'outil de travail du preneur. Mais la durée bien qu'alléchante, n'est pas le seul critère à prendre en compte ; ces baux ne sont pas aussi protecteurs qu'ils n'y paraissent.
- Des clauses spécifiques, dérogatoires au statut du fermage, peuvent y être introduites. Elles se négocient au cas par cas ; il est important d'être vigilant lors de la signature de tels contrats. Leurs conditions de résiliation et de renouvellement sont aussi des points à creuser avant de s'engager.

### LES BAUX ENVIRONNEMENTAUX

#### De nouvelles opportunités pour le marché de la compensation ?

Le Bail Rural Environnemental (BRE) et l'Obligation Réelle Environnementale (ORE) dont le but politique est louable : mettre en place des outils qui encouragent la protection de l'environnement, reposent sur l'autorité individuelle d'un propriétaire qui vient imposer et donc porter atteinte à la liberté pleine et entière du preneur.

#### Le Bail Rural Environnemental (BRE)

Le BRE a été circonscrit à des propriétaires soit publics (commune pour la protection des captages par ex.), soit à des ONG à but non lucratif ou appliqué à des parcelles d'intérêt environnemental. Ce qui limite les effets de décisions éventuellement radicales. Dans les autres cas, l'accord du preneur est nécessaire. Ces règles limitent les effets de décisions éventuellement radicales.

#### L'Obligation Réelle Environnementale (ORE)

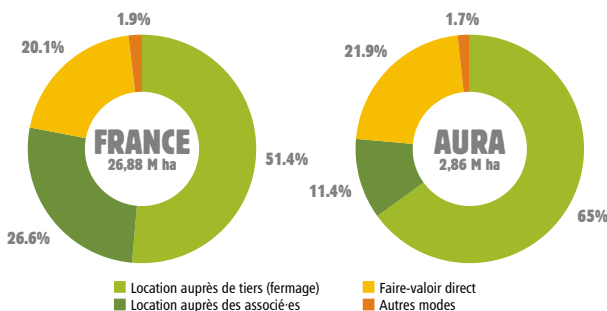
L'ORE est un contrat où un propriétaire s'engage auprès d'une collectivité publique ou une association de défense de l'environnement à préserver la biodiversité et les écosystèmes sur leurs terrains, éventuellement contre rémunération. Cette ORE est attachée au bien à la manière d'une servitude : le fermier supporte les contraintes alors que l'engagement est pris par le propriétaire.

- Or, si jusqu'à présent la possibilité des BRE et des ORE était très encadrée, un phénomène nouveau vient d'apparaître : leur détournement à des fins mercantiles. Leurs résultats (à savoir, la protection d'écosystème) sont monnayables sur les marchés des compensations carbone et écologiques. L'indemnité est perçue par le propriétaire mais c'est le preneur qui en supporte les contraintes.

- Le risque est que les BRE et les ORE soient utilisées pour sécuriser un montage financier de compensation sans que le preneur ne soit réellement associé, plutôt qu'à des fins réellement environnementales. De nouveaux gains à même d'attirer des opportunistes voraces et à coup sûr peu philanthropiques : la protection des Communs (terre, eau, biodiversité) doit être assurée par des politiques publiques.

### Répartition de la surface agricole utilisée des exploitations selon le mode de faire-valoir

(d'après les données du recensement général agricole de 2020)



496 000 agriculteur-trices  
4.2 M propriétaires fonciers



en moyenne, un-e agriculteur-trices est face à 14 propriétaires différent-es



## UN DROIT ENCORE NON RESPECTÉ : DES PAYSAN-ES TOUJOURS PRÉCAIRES 80 ANS APRÈS !

Certains espaces pastoraux sont exploités sans que le statut du fermage ne soit respecté (c'est courant dans les régions du sud-Est). Soit, le propriétaire n'accepte pas d'être rémunéré pour ne pas tomber sous la « contrainte » du statut du fermage, soit il propose des formes de contrats précarisés (convention pluriannuelle de pâturage, prêt...) pour contourner le droit du fermage.

## UNE FINANCIARISATION DU DROIT AU TRAVAIL... DES PRATIQUES QUI SE MULTIPLIENT

### LES ETA ET LE FERMAGE

#### Entreprises de Travaux Agricoles

- En 10 ans (depuis 2013), le nombre d'entreprises de travaux agricoles, a augmenté de 20.1 %. Dans certaines régions le taux d'exploitations en délégation intégrale peut atteindre 18 %.
- En production végétale, un-e propriétaire, plutôt que de louer ses terres par bail à ferme, peut faire appel à une ETA pour réaliser tous les travaux (du semis jusqu'à la récolte). Cette pratique est aussi utilisée par des preneurs, ce qui constitue un abus du statut du fermage. En signant un contrat d'entreprise, le prestataire a toutes latitudes pour les exploiter.
- Il est devenu courant de voir des ETA exploiter des milliers d'ha qui échappent ainsi au statut du fermage. De fait, les outils de régulation sont ainsi contournés par ces sociétés. Elles sont très souvent aux avant-postes de la financiarisation via les montages sociétaires.

## LES SOCIÉTÉS ET LE BAIL : UN DROIT AU TRAVAIL TRANSFÉRÉ AU CAPITAL ?

#### Point de vigilance : risque pour les paysan-nés

- Si le bail est fait au nom des preneurs associés, ils sont alors sécurisés en cas de dissolution de la société : ils gardent leur foncier. Si le bail est fait au nom de la société, il apporte la stabilité à l'entreprise en cas de mouvements d'associés, mais le preneur qui quitte la société risque de perdre tout ou partie de son outil de travail (bâtiments, terrains...).

#### Remise en cause de l'esprit du statut du fermage ?

- Un premier point d'alerte concerne les formes sociétaires incluant des associés non exploitants (SCEA, SA...) et potentiellement fortement capitalistiques. Plus présentes en production hors-sol et en production végétale (environ 17 % de ces exploitations agricoles), ces sociétés en contractant les baux se placent sur le marché des ventes de terres grâce au droit de préemption. Leurs acquisitions ont été multipliées par 6 entre 1993 et 2021. Quand ces sociétés contractent elles-mêmes les baux, le statut du fermage s'en trouve dévoyé : les travailleurs deviennent minoritaires et la gestion de la société est aux mains de financiers.
- Quand un bail est signé au nom d'une société, cela entame fortement les droits des propriétaires : le droit de reprise est très compliqué, et la fin d'activité professionnelle n'existe pas. Si la propriété est lésée, cela menace plus largement l'accès au foncier (réversion de terres, appel aux ETA, photovoltaïsme...).
- L'équilibre politique historique de 1946 entre la propriété et le droit des usagers avec des règles communes pour tous s'en trouve mis à mal : N'est-ce pas un risque de remise en question du statut du fermage ?

## L'AGRIVOLTAÏSME

- Malgré un cadre technique désormais précisé (loi APER), le cadre contractuel entre les acteurs demeure imparfait. En effet, d'un point de vue économique, l'agrivoltaïsme peut générer un revenu élevé et stable lié à la production solaire. Or cette rente tend à être principalement captée par le propriétaire et par l'opérateur énergétique, tandis que le preneur en conserve les contraintes (adaptation au culture, accès aux parcelles...).
- D'un point de vue juridique, ces projets poussent à structurer le photovoltaïque dans des cadres contractuels qui sortent du statut du fermage, ce dernier encadrant les rapports bailleur et fermier est incompatible avec la présence d'un troisième acteur : l'opérateur énergétique. Les risques à terme seraient une réduction progressive du champ d'application du fermage et une rétention foncière accrue par les propriétaires.
- D'où l'idée de créer un bail agrivoltaïque, encore dans les cartons de la FNSEA, à l'apparence trompeuse d'un bail à ferme protecteur. Il serait en réalité un contrat de fermage tri-partite avec des contraintes pour l'usager où la production solaire deviendrait une production agricole alors qu'elle n'est qu'une rente de situation.

## LES "START UP" DE L'INSTALLATION

- Ces nouveaux acteurs de l'installation pourraient avoir le mérite de sortir du giron agricole en apportant un partenariat avec des collectivités et des citoyens sincères. Seulement, la plupart de ces initiatives sont souvent des consortiums financiers mêlant directement ou pas, des banques, de l'agroalimentaire, des fondations d'entreprises. Certaines portent du foncier pour le revendre plus tard, d'autres rentrent au capital des exploitations ou se placent sur le marché de la compensation.
- Même le statut des fermiers est modulable d'un acteur à l'autre, et mérite une attention particulière pour vérifier que le statut du fermage soit respecté dans son ensemble. Ces diverses formes d'accès au foncier ne peuvent échapper au droit d'ordre public qu'est le statut du fermage.