

## LES DIFFÉRENTS MODES DE FAIRE-VALOIR\*

MOYENNES ET GRANDES EXPLOITATIONS<sup>1</sup>

### \*FAIRE-VALOIR :

manière de mettre en valeur une terre, une exploitation agricole, caractérisée par les rapports entre le propriétaire du foncier et l'exploitant.

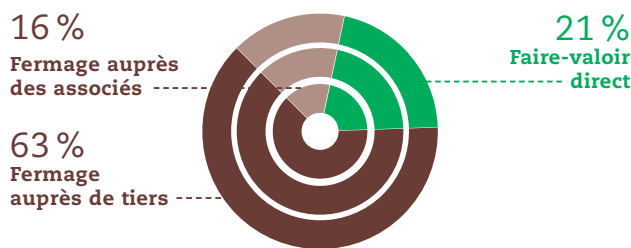
### \*\*FAIRE-VALOIR DIRECT :

le propriétaire du foncier exploite lui-même ses terres.

### \*\*\*FAIRE-VALOIR INDIRECT :

les terres sont exploitées par un fermier non propriétaire.

% DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE (SAU)  
SELON LE MODE DE FAIRE-VALOIR 2010



milliers d'hectares (2010)

Faire-valoir direct**	5 199
Fermage	19 902
> Terres prises en location auprès de tiers	15 699
> Terres prises en location auprès des associés	4 010
> Autres locations <sup>2</sup>	193
Surface SAU	25 101

1. À partir du recensement agricole 2010, une exploitation agricole correspond à un seul Siret. Classement selon l'orientation technico-économique des exploitations (Otex), calculée sur la base de la PBS 2007.

2. Métayage, locations provisoire, etc.

Champ : France métropolitaine. Source : Agreste - Recensement agricole 2010.

**79% de la SAU, des moyennes et grandes exploitations, est exploitée par des fermiers. Soit 19 902 000 ha exploités en faire-valoir indirect\*\*\*. Seulement 21% de la SAU, des moyennes et grandes exploitations, est cultivée directement par les propriétaires.**



## Le foncier est notre outil de travail, le statut du fermage un moyen de le cultiver !

Le statut du fermage date des années 40, ce fut un combat de la profession pour établir un équilibre dans les relations entre fermiers et propriétaires. Il a su s'adapter aux évolutions du monde agricole à travers différentes lois. Aujourd'hui encore, il reste l'outil indispensable pour protéger les fermiers et les bailleurs. Le statut du fermage est également un moyen de décharger les jeunes du poids de l'acquisition du foncier lors de l'installation.

### À PROPOS DE

#### JEUNES AGRICULTEURS

Fondé en 1957, Jeunes Agriculteurs est **le seul syndicat professionnel composé exclusivement de jeunes âgés de moins de 35 ans** (50 000 adhérents répartis en structures de réflexion et de décision décentralisées). Animé par un esprit de solidarité et de convivialité, JA a pour objectifs de défendre les intérêts des jeunes agriculteurs et de favoriser l'accès au métier d'agriculteur pour assurer le renouvellement des générations en agriculture.

JEUNES AGRICULTEURS / 14 RUE LA BOËTIE / 75008 PARIS

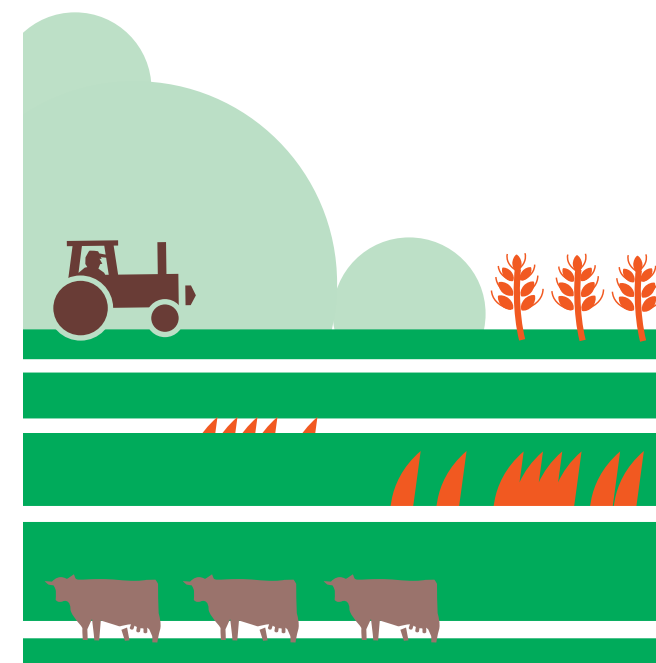
#### LA SECTION NATIONALE DES FERMIERES ET MÉTAYERS

La SNFM, section sociale de la FNSEA (Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles), est **constituée dans le but d'étudier toutes les questions propres aux preneurs de baux ruraux**, de les représenter et de défendre leurs intérêts matériels et moraux, notamment dans leurs rapports avec les bailleurs. Elle est l'émanation des sections départementales créées au sein des FDSEA/UDSEA adhérent à la FNSEA.

SNFM / 11 RUE DE LA BAUME / 75008 PARIS

# UN OUTIL AU SERVICE DE MON INSTALLATION

## LE STATUT DU FERMAGE



Jeunes  
Agriculteurs


SNFM



## LE BAIL RURAL

**Qu'est-ce qu'un bail rural**  **soumis au statut du fermage ?**

C'est une mise à disposition, en contrepartie d'un loyer, d'un bien (terre et/ou bâtiment) à usage agricole dans l'objectif de le mettre en valeur. Il est préférable de formaliser ce contrat par un écrit entre le fermier et le bailleur.

Le point de départ d'un bail , c'est de bonnes relations entre un jeune fermier et son propriétaire.



## LE PRENEUR

**Qui peut-être preneur ?** 

- ▶ Le chef d'exploitation seul
- ▶ L'ensemble des associés exploitants (père, conjoint, frère(s), soeur(s), associé(s)...)
- ▶ La société

**N.B.** : Il est important que le propriétaire connaisse tous les preneurs.

## MES DEVOIRS

- ▶ **Je dois payer mes loyers**  en temps et en heure.
- ▶ **Je dois entretenir** le bien que je loue.





## MES DROITS

- ▶ Je suis libre de choisir mes cultures et mes modes de production.
- ▶ En cas de vente, je peux préempter c'est-à-dire que je suis prioritaire pour acheter le bien à un prix juste.

**Avec l'accord du bailleur** , **je peux :**

- ▶ transmettre mon bail à mon conjoint et/ou à mes descendants ;
- ▶ transformer des cultures annuelles en cultures pérennes ;
- ▶ réaliser des installations et/ou constructions.

Après avoir avisé le bailleur, je peux mettre mon bail à disposition de la société à condition de participer aux travaux au sein de celle-ci.

**bail**  = contrat  
**fermier**  = locataire = **preneur**  
**propriétaire**  = **bailleur**  
**fermage**  = loyer


## CHACQUE PROJET EST UNIQUE.

**LE STATUT DU FERMAGE EST UN OUTIL À CHOIX MULTIPLES, POUR QU'IL RÉPONDE AU MIEUX À TON PROJET, RENSEIGNE-TOI AUPRÈS D'UN CONSEILLER JURIDIQUE LOCAL.**

## ÉTAT DES LIEUX

Il est vivement conseillé d'établir un état des lieux à la signature du bail . Celui-ci te permettra de faire valoir ton droit à indemnités en cas d'améliorations apportées aux biens loués.

## PRIX ET DURÉE

▶ **Prix** : Le prix du bail est encadré par la loi. Ce prix doit être compris entre un minima et un maxima fixés par un barème départemental. Chaque année, le prix du bail est révisé en lien avec l'actualisation de l'indice des fermages  national.

▶ **Durée** : Le bail le plus commun est d'au moins 9 ans et se renouvelle automatiquement pour la même durée. Il existe des baux plus longs : 18-25 ans ou durant toute la carrière. Ces derniers nécessitent une mise en œuvre particulière.

Le fermier et le propriétaire ne peuvent pas conclure un bail en dehors de ce que prévoit la loi : c'est ce que l'on appelle l'ordre public. Le prix et la durée du bail font partie des éléments strictement encadrés par la loi.