



## La MSA MPN vous informe sur :

### "les contrats pour exploiter les terres appartenant à autrui"

Il existe plusieurs types de contrat qui permettent d'exploiter des terres appartenant à un tiers. Il ne s'agit que d'une présentation sommaire des contrats les plus courants.

Attention, le choix du contrat et de certaines de ses clauses pourront avoir des conséquences juridiques importantes (en matière de droits à prime, de successions...). **Dans tous les cas, la MSA vous invite donc à contacter un professionnel** (Chambre d'agriculture, juristes et avocats spécialisés, notaires...) qui pourra vous conseiller le contrat le plus adapté à votre situation et vous proposer les clauses les plus adéquates.

#### 1) Le bail rural

Toute location de terres agricoles **écrite ou verbale** est soumise au statut du fermage.

Le code rural fixe les droits et obligations du propriétaire (le bailleur) et du fermier (le preneur) :

- Le fermier a notamment l'obligation de verser un loyer annuel dont le montant doit être compris dans une fourchette fixée au niveau départemental et réévaluée chaque année,
- Le propriétaire doit mettre les terres à disposition de son fermier,
- La durée initiale du bail est de 9 ans, son renouvellement se fait par tacite reconduction pour une durée de 9 ans,
- Les cas de résiliation sont limitativement prévus par les textes.



Le bail de petites parcelles échappe en partie au statut du fermage. La superficie maximum des parcelles est fixé par arrêté préfectoral (contacter votre chambre d'agriculture pour connaître la limite dans votre département).

Il est également possible de conclure un bail dont la durée initiale est plus longue. Le code rural prévoit plusieurs formes de baux ruraux à long terme : le bail de 18 ans au moins, renouvelable par périodes de 9 ans, le bail de 25 ans renouvelable par tacite reconduction d'année en année ou le bail de 25 ans qui prend fin à la date stipulée...

C'est le fermier qui est immatriculé à la MSA.

#### MSA Midi-Pyrénées Nord

17 avenue Victor Hugo  
12022 **RODEZ** cedex 9  
tél. 05 65 75 39 39

159 rue du Pape Jean XXIII  
46014 **CAHORS** cedex 9  
tél. 05 65 35 43 82

14 rue de Ciron  
81017 **ALBI** cedex 9  
tél. 05 63 48 40 40

#### www.msa-mpn.fr

180 avenue Marcel Unal  
82014 **MONTAUBAN** Cedex  
tél. 05 63 21 61 61



## 2) Le prêt à usage ou commodat

Il s'agit d'un contrat par lequel une des parties (le prêteur) prête gratuitement des terres agricoles à une autre (l'emprunteur) pour qu'elle s'en serve, à charge pour elle de les rendre après s'en être servi.

La gratuité fait obstacle au statut du fermage. Par contre, si l'emprunteur apporte la preuve d'un paiement en espèces (ex : paiement d'une somme en argent ou remboursement de charges incombant normalement au propriétaire) ou en nature, le prêt à usage sera requalifié de bail rural.

C'est le contrat signé par les parties qui va fixer les obligations du prêteur et de l'emprunteur. Ainsi, contrairement au bail rural, les parties sont libres de déterminer le terme du contrat. Il peut s'agir d'une date fixe ou de la survenance d'un évènement.

C'est l'emprunteur qui est immatriculé à la MSA

## 3) La vente d'herbe :

### **Attention au risque de requalification en bail rural.**

Souvent, la vente de récoltes sur pied (pour faire pâturer ses animaux ou pour récolter le foin) a été utilisée pour dissimuler un véritable bail. Afin de lutter contre cette pratique, le code rural l'assimile, sous certaines conditions, à un bail rural.

Pour voir reconnaître une vente d'herbe, il faut démontrer que :

- 1- le contrat ne porte pas sur l'ensemble des fruits d'une même parcelle (le propriétaire garde pour lui une production secondaire ou il fait paître des animaux après la fenaison)
- 2- il n'a pas été conclu :
  - dans l'intention de faire obstacle au statut du fermage
  - et dans le but d'une utilisation continue ou répétée des terres (vente réalisée de façon isolée dans le temps, en raison d'une circonstance particulière : maladie, accident...).



La vente d'herbe sur pied d'une récolte doit être conclue par écrit.

C'est le propriétaire de la parcelle qui est immatriculé à la MSA.

## 4) La convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire est un contrat conclu avec l'intention de ne conférer sur les terres qu'une jouissance provisoire.

Le code rural autorise les parties à conclure une convention d'occupation précaire dans 3 hypothèses :

- mise en valeur de biens compris dans une succession dès lors qu'une instance est en cours devant la juridiction compétente ou que le maintien temporaire dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire.
- Pour permettre au titulaire d'un bail, à son conjoint, à son partenaire d'un PACS de continuer à exploiter les terres lorsque le bail a été résilié, a expiré et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement.
- Pour exploiter des terres dont la destination agricole va changer (ex : les terres sont destinées à la réalisation d'un programme d'urbanisation)

La convention doit être rédigée par écrit et doit préciser le motif qui justifie le recours à ce contrat.

C'est la personne qui réalise la mise en valeur des terres qui est immatriculée à la MSA.