

Avis 1 :

Les petites parcelles échappent en partie au statut du fermage lorsque trois conditions sont réunies cumulativement. Il est nécessaire :

- qu'elles aient une superficie inférieure au seuil maximum fixé par arrêté du préfet du département ;
- qu'elles n'aient pas fait l'objet d'une division dans les 9 ans ;
- qu'elles ne constituent pas un corps de ferme ;
- et qu'elles ne soient pas une partie essentielle de l'exploitation du preneur

S'il est avéré que la superficie de la parcelle litigieuse est inférieure au seuil préfectoral, il appartient au preneur qui se prévaut du statut du fermage d'établir qu'elle constitue un corps de ferme ou une partie essentielle de son exploitation (Cass. soc., 31 mai 1957 : Bull. civ. IV, n° 635 ; Cass. 3^e civ., 6 mars 1973, n° 72-10.546 : Bull. civ. III, n° 167 ; Cass. 3^e civ., 25 avr. 1984, n° 83-11.426 : Bull. civ. III, n° 90).

Lorsque la location de petite parcelle est faite sans écrit, les règles de l'article 1774 du code civil s'appliquent : le bail d'un pré, d'une vigne ou de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année est censé fait pour un an ; le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles, est censé fait pour la durée de l'assolement (C. rur., art. L. 411-3, al. 3).

Le congé est notifié conformément aux règles du droit commun (Cass. 3^e civ., 12 déc. 1990, n° 88-17.872 : Bull. civ. III, n° 262).

Bien que les formes de congé soient allégées, celui-ci n'en demeure pas moins nécessaire au cas de bail verbal : il doit être donné par écrit 6 mois avant le terme (C. civ., art. 1775 par renvoi de l'art. L. 411-52 du C. rur.).

L'arrêté préfectoral prévoit que le seuil d'application du statut du fermage en Charente-Maritime est de :

Terres labourables destinées à la polyculture : 1 ha

Prairies naturelles et pré-marais non cultivés : 1 ha 50

Vignes, vergers, cultures légumières et maraîchères, pépinières de peupliers : 0 ha 25

Pépinières viticoles et ornementales : 0 ha 05

Vous êtes me semble t'il sous le seuil d'application du fermage (pour la polyculture). Donc votre bail peut être un bail de petites parcelles si vous remplissez bien toutes les conditions ci-dessus. Je vous conseille si le bail peut être qualifié de bail de petites parcelles d adresser un congé 6 mois avant le terme (cf. 1774 du code civil).

Avis n°2

Je ne suis pas parvenue à trouver le seuil d'application du statut du fermage en Charente-Maritime ; je ne doute cependant pas que vous le connaissiez et que les 27 a 20 en question sont bien inférieurs à ce seuil.

Sous réserve que la parcelle en question ne constitue pas une partie essentielle de l'exploitation du preneur, et à défaut de tout écrit prévoyant que la location de cette parcelle est soumise au statut du fermage, il est effectivement permis de considérer qu'il s'agit d'un bail de petites parcelles et qu'en conséquence les bailleurs peuvent y mettre fin sans avoir à délivrer de congé motivé 18 mois avant l'échéance du bail.

Il convient dans ces conditions d'adresser au preneur une lettre recommandée avec AR en indiquant que les bailleurs résilient ce bail à effet du ____ (en respectant un préavis raisonnable, 6 mois me paraissant un délai minimum).

En l'état je ne mentionnerai pas un éventuel échange. Le preneur saura en faire la demande s'il le souhaite.

Il conviendrait peut-être en ce cas de faire constater que la parcelle n'accueille pas de cultures maraîchères (même si période hivernale s'y prête moins). Le RPG des années passées, disponible sur Geoportail, vous permettra également de connaître la nature de culture déclarée chaque année à la PAC.

Avis n°3

Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas d'écrit que le statut du fermage ne s'applique pas. Beaucoup de baux ruraux sont verbaux et doivent respecter les mêmes conditions que le bail de 9 ans (application du bail rural type départemental).

Mais dans votre dossier, puisqu'il s'agit d'une petite parcelle, il faudrait vérifier :

- que la petite surface de 27a20ca est inférieure au seuil de déclenchement du statut du fermage en Charente-Maritime (je n'ai pas retrouvé cette référence, peut-être l'avez-vous, ou alors il faut demander à la DDTM) ;
- et que malgré cette surface, les parties n'ont pas volontairement soumis la location au régime du statut du fermage (voir éventuels courriers)

Si ces deux conditions sont remplies, et que la parcelle ne constitue pas une partie essentielle de l'exploitation (cf. art. L.411-3 CRPM ci-dessous), alors le propriétaire peut déroger aux règles du statut du fermage et mettre fin à la location avec un préavis raisonnable.

Après avis de la commission consultative des baux ruraux, des arrêtés de l'autorité administrative fixent, en tenant compte des besoins locaux ou régionaux, la nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3. La nature et la superficie maximum des parcelles à retenir lors de chaque renouvellement de la location sont celles mentionnées dans l'arrêté en vigueur à cette date. La dérogation prévue au premier alinéa ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans.

Lorsqu'il n'est pas constaté par écrit, le bail des parcelles répondant aux conditions du premier alinéa est soumis aux dispositions de l'article 1774 du code civil.

Si après vérification, le régime dérogatoire des "petites parcelles" est applicable, mon avis serait de délivrer congé purement et simplement dans un premier temps. Quitte à négocier ensuite une compensation ou un échange si la reprise se complique.