



**Assemblée Générale du
Syndicat départemental de la propriété privée rurale d'Ille et Vilaine
du vendredi 05 juin 2026**

L'assemblée générale du PPR35 s'est tenue dans les locaux de la chambre d'agriculture de Rennes à 14h30.

Après avoir remercié les participants de leur présence, le Président François Xavier de BLIGNIERES a décliné l'ordre du jour et présenté les invités intervenant à la tribune dans le cadre d'une table ronde, sur le thème :

« Le statut du fermage dans tous ses états !? »

Bailleurs/Preneurs : un cadre juridique adapté évite les déconvenues »

1 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire est consultable sur le site www.propriete-rurale35.com dans la rubrique « Espace adhérent »

2- TABLE RONDE :

« Le statut du fermage dans tous ses états !? »

Bailleurs/ Preneurs : un cadre juridique adapté évite les déconvenues »

Avec la participation de :

Marie –Aude de BODMAN, notaire labellisée « Conseil du monde rural ».

Franck BARBIER, Président de l'AFDR Bretagne (Association Française de Droit Rural), avocat au barreau de Rennes.

François MOULIERE, avocat au barreau de Rennes.

Laurent HIRTZMANN, expert agricole et foncier, expert auprès de la cour d'Appel de Rennes.

et animée par Violaine PONDARD, journaliste

Le statut du fermage : Un cadre juridique adapté pour les bailleurs et les preneurs est un sujet essentiel dans le monde agricole. Ce cadre juridique structure les relations entre bailleurs et preneurs et doit cependant composer avec des enjeux économiques, sociaux et environnementaux sans précédents.

150 000 exploitants agricoles partiront à la retraite dans les 7 prochaines années et près d'un tiers des surfaces agricoles changeront de mains dans la prochaine décennie

Dans ce contexte, comment concilier les attentes des propriétaires (rendement locatif, valorisation du foncier...) avec celles des preneurs (sécurité et pérennité de leurs exploitations) ? Comment adapter un statut parfois perçu comme trop rigide à

la réalité économique actuelle ?

Cette approche doit être envisagée dans le cadre du projet de vie du propriétaire et en définira l'application notariale la plus adaptée à ses objectifs.

Ceux-ci peuvent être divers et variés :

Trouver le meilleur équilibre viable pour le propriétaire et l'agriculteur.

Garantir une maîtrise raisonnable de son patrimoine.

Prévoir une transmission.

Baux ruraux existants :

Bail à court terme, 9 ans, ne nécessite pas de passer devant un notaire et peut être verbal ou écrit.

Baux à long terme, privilégiés par les propriétaires comme les agriculteurs pour une organisation et une vision à long terme dans une stratégie patrimoniale :

Bail long terme de 18 ou 25 ans

Bail cessible hors du cadre familial. Ce bail est peu usité par méconnaissance de son existence ou crainte de perte de contrôle du propriétaire sur le repreneur. Or, avec plus de souplesse et de liberté, il présente plus d'avantages à long terme et peut être un outil intéressant pour le propriétaire. Proche du bail commercial, le loyer est sensiblement plus élevé.

Ces baux à long terme apportent des avantages pour les parties prenantes :

Propriétaires : avantages fiscaux, exonérations pour les transmissions.

Agriculteurs : bail de carrière, jouissance des terres pendant toute son activité professionnelle.

Reconduction tacite tous les 9 ans.

Transmissions des exploitations agricoles : cession dans le cadre du bail rural du droit commun et dans le cadre du bail cessible.

Objectifs des propriétaires ruraux : Rendement locatif assuré des terres louées et garantie d'une mise en valeur qualitative des biens (bon usage et bonne exploitation).

Plusieurs options sont possibles :

Bail rural de droit commun, interdit de cession, excepté lors d'une transmission familiale. Ce bail, strictement encadré, nécessite l'accord du propriétaire et l'autorisation judiciaire du Tribunal des Baux Ruraux. Le repreneur doit justifier de sa garantie financière pour assurer les loyers et fermages ainsi que la bonne exploitation des terres louées. L'accord se fait à condition que le cédant se soit correctement acquitté de ses obligations locataires.

Bail rural cessible, effectif depuis 2006, permet la cession hors du cadre familial. Le contrat se rapproche du bail commercial pour le propriétaire qui peut majorer son loyer de 50%, renégocier le bail au moment de son renouvellement (non à la cession) ou reprendre ses biens moyennant une indemnité d'éviction.

Ce bail est très peu utilisé, les propriétaires redoutant la perte de contrôle de leur bien. Cette peur touche la maîtrise du foncier par le preneur, mais également face à l'administration.

Les bailleurs cherchent à conserver la maîtrise de leur foncier en choisissant leurs preneurs exploitants. Cette maîtrise est au cœur des tensions avec l'administration qui applique les mesures définies par le SDREA (Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles), Via la CDOA et la SAFER et suscite de nombreuses rancoeurs, contournements, transformations en terres boisées...

Le bail de fermage n'offre aucune liberté au propriétaire :

Bail simple de 9 ans, 18 ans majoré de 12%.

Bail cessible de 18 ans, 25 ans majoré de 12 à 50%. Les exploitants payent plus cher pour avoir une sécurité d'utilisation et permet d'équilibrer les droits des propriétaires et la jouissance des terres. Plus il y a de transfert des droits, plus le loyer est élevé.

Ce bail, considéré comme « petite vente », octroie des droits larges à l'exploitant : le renouvellement automatique, sans renégociation permet au locataire de rester en place jusqu'à la fin de sa carrière sauf durée déterminée ou conditions particulières.

Comment fonctionne l'évaluation foncière d'une activité agricole ? :

Le fermage est un placement peu rentable (2,7% par an en moyenne en Ille et Vilaine), quasi nul après impôts.

La base minimale de la valeur foncière mise en préjudice est de 100m², soit 1 are.

La valeur locative varie de 70 à 230 euros/ha suivant la qualité de la terre et du bail.

Le bail est basé sur des données cadastrales et parfois erronées. Le cadastre indique la valeur fiscale d'un bien foncier avec une grande approximation et les relevés ne correspondent pas toujours avec ceux de la PAC (Politique Agricole Commune).

Les propriétaires soutiennent l'économie agricole en louant à des tarifs bas mais peuvent se trouver en grande difficulté en cas de non-paiement des loyers, d'où l'explosion des mises en demeure en 2026 dans ce cas. Cet état de fait est révélateur de la crise économique qui impacte l'agriculture ; or les propriétaires ont aussi besoin de ces revenus pour vivre.

Rappel de la procédure : 2 mises en demeure infructueuses = cause de résiliation du bail. Mais constat d'une problématique réelle pour les preneurs de payer les locations de leurs terres en 2026.

Problématique de l'amiante (bombe à retardement pour les propriétaires) et autres litiges :

Pour relouer son bien, le propriétaire doit désamianter les bâtiments qui en sont couverts (200 000 euros pour une stabulation de 2 000m² !).

Les solutions résident parfois dans des cas de jurisprudence favorables mais restent souvent en suspend et les bâtiments sont laissés à l'abandon. Double peine pour le propriétaire !

Plusieurs types de litiges apparaissent également fréquemment :

La fixation du loyer ; contestation des valeurs locatives selon la qualité de la terre.

Le non-respect des obligations : manque d'entretien des terres vaut résiliation de bail.

Le choix de l'exploitant : l'administration impose parfois un locataire sans consulter le propriétaire ; or la loi oblige à l'informer par écrit des demandeurs. Non exécuté le

propriétaire doit cependant accepter un exploitant non désiré.

Ces litiges trouvent parfois une issue favorable auprès de Tribunaux Paritaires en s'appuyant sur des jurisprudences positives pour le propriétaire.

Le changement législatif de 2024 a encore affaibli la position du propriétaire, ne lui attribuant plus qu'un rôle consultatif et non décisionnel.

Sortie des installations photovoltaïques : Contrats de 25 ans nominatifs, démantèlement à charge du propriétaire.

Déprise laitière en préparation : arrêt de nombreuses installations à venir.

Liquidation judiciaire du preneur : reprise en main de l'exploitation par le bailleur. Annulation en 2024 de la liquidation pour privilégier le maintien de l'intégrité de l'exploitation et favoriser son redémarrage. Relégation de l'intérêt du propriétaire qui perd la maîtrise de son projet au profit d'un repreneur non choisi.

Quelles réformes urgentes pour redonner pouvoir et confiance aux propriétaires ?

La façon dont sont régies les fermages relèvent de mécaniques très complexes qui favorisent l'entre soi et les techniques de contournement. Favoriser les Jeunes Agriculteurs discrimine les autres populations agricoles. L'équilibre est rompu et les propriétaires ont peu de droits et de rendement.

Il conviendrait donc de donner plus de poids au propriétaire dans le choix du locataire et de favoriser les transmissions.

Réforme culturelle : partenariat avec les services administratifs pour la validation du preneur potentiel.

Abaissier le seuil et les critères du contrôle.

Redonner au capital sa valeur et dé plafonner les loyers.

Limitier à 3 fois le renouvellement du bail et restitution du foncier.

Retrouver la coopération de l'administration avec les propriétaires fonciers.

QUESTIONS DIVERSES :

Echanges nombreux et fournis entre adhérents et représentant de la DDTM 35 en la personne qualifiée Mr LAFARGUE.

CONCLUSION

Entre tradition et modernité, entre protection des agriculteurs et droits des propriétaires, il faut trouver un nouvel équilibre.....avant que les tensions ne deviennent ingérables.

Après les remerciements du Président pour les interventions des invités, l'assemblée générale a pris fin à 17h45 et a été suivie d'un cocktail.