

FAO NOTES SUR LES RÉGIMES FONCIERS

1

# Baux agricoles





**FAO** NOTES SUR LES RÉGIMES FONCIERS

**1**

# Baux agricoles



Les appellations employées dans ce produit d'information et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture aucune prise de position quant au statut juridique ou au stade de développement des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.

ISBN 92-5-205167-8

Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce produit d'information peuvent être reproduites ou diffusées à des fins éducatives et non commerciales sans autorisation préalable du détenteur des droits d'auteur à condition que la source des informations soit clairement indiquée. Ces informations ne peuvent toutefois pas être reproduites pour la revente ou d'autres fins commerciales sans l'autorisation écrite du détenteur des droits d'auteur. Les demandes d'autorisation devront être adressées au Chef du Service de la gestion des publications, Division de l'information, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00100 Rome, Italie ou, par courrier électronique, à [copyright@fao.org](mailto:copyright@fao.org)

© FAO 2004

## Préface

Les Notes sur les régimes fonciers publiées par la FAO donnent des informations sur les régimes fonciers dans un format commode pour les organisations locales qui travaillent avec les petits agriculteurs et d'autres membres des collectivités rurales. Il est indispensable d'améliorer l'accès à la terre des ruraux défavorisés pour réduire la pauvreté et la faim et promouvoir un développement rural durable. En informant les ruraux de leur droit à la terre, on les aide à concrétiser ce droit et à améliorer ce faisant leurs moyens de subsistance.

Des baux équitables et sûrs servant les intérêts tant des fermiers que des propriétaires terriens sont un bon moyen de faciliter l'accès à la terre des agriculteurs, d'améliorer la production agricole et d'assurer l'accès à l'alimentation. Le présent guide, qui suggère de «bonnes pratiques» en matière de baux agricoles en indiquant comment les adapter aux conditions locales, est destiné en priorité à ceux qui travaillent avec les petits agriculteurs. Ceux-ci, qu'ils soient locataires ou propriétaires terriens, pourront éventuellement trouver le présent guide utile tel quel (avant même son adaptation à un contexte spécifique).

Les informations fournies dans ce guide s'appuient sur le volume 2 de la collection FAO: Études sur les régimes fonciers, intitulé «Directives concernant les bonnes pratiques en matière de baux agricoles». Ce document est disponible à l'adresse suivante:

On trouvera des renseignements supplémentaires sur les Études sur les régimes fonciers et sur les activités de la FAO dans ce domaine sur les sites ci-après:

[http://www.fao.org/sd/LTdirect/ltstudies\\_fr.htm](http://www.fao.org/sd/LTdirect/ltstudies_fr.htm)

[http://www.fao.org/sd/IN1\\_fr.htm](http://www.fao.org/sd/IN1_fr.htm). ■

## Un mot à l'intention de ceux qui travaillent avec les petits agriculteurs et les propriétaires terriens...

**L**e présent guide est axé sur les facteurs techniques des baux agricoles qui peuvent servir les intérêts tant des propriétaires terriens que des fermiers. Il est destiné aux organisations non gouvernementales (ONG) et à tous ceux qui travaillent avec des agriculteurs. À partir de la page 4, le guide donne des informations que les ONG peuvent partager avec les agriculteurs.

Pour bien comprendre le fonctionnement des baux agricoles, il convient de prendre en compte un certain nombre de facteurs liés au contexte. Pour être efficaces, les baux doivent établir un lien entre les propriétaires terriens et les fermiers qui soit d'une façon ou d'une autre garanti ou appuyé par l'État. Dans une relation efficace, chaque partie dispose de certains droits et doit remplir certaines obligations; le rôle de l'État et de la loi est de garantir que ces droits et obligations sont respectés.

Il arrive pourtant que les relations entre les propriétaires terriens, les fermiers et l'État ne soient pas claires ou ne facilitent pas l'établissement de baux équitables et sûrs. Des baux sont souvent conclus dans des situations où les relations sociales sont inégales. Lorsqu'une partie est beaucoup plus puissante que l'autre, un bail officiel est problématique et si le contrat n'est pas protégé en droit, un bail signé n'a guère de chances d'être bénéfique aux deux parties.

Dans bien des cas, toutefois, aussi bien le fermier que le propriétaire ont intérêt à conclure un bail clairement défini. Le présent guide vise à aider les personnes qui souhaitent conclure un bail mutuellement bénéfique. Il facilite la préparation de ce type de contrat en présentant les principales caractéristiques qui rendent ces contrats intéressants tant pour les propriétaires que pour les fermiers.

Tout bail agricole s'inscrit dans un contexte, c'est-à-dire qu'il est établi et appliqué dans un environnement politique, juridique

et social spécifique. Avant d'organiser une formation à ce sujet, il conviendra de prendre en considération les éléments clés ci-après, afin de s'assurer que l'information communiquée aux fermiers et aux propriétaires terriens est aussi pertinente que possible.

### **ENVIRONNEMENT JURIDIQU**

- ⊙ Existe-t-il des règles juridiques ou coutumières régissant les baux? Dans l'affirmative, les structures institutionnelles sont-elles assez solides pour les faire appliquer ou existe-t-il une disparité entre la théorie et la pratique, même lorsque les baux sont officiellement enregistrés?
- ⊙ Existe-t-il des disparités entre la législation et le droit coutumier à prendre en compte?
- ⊙ Existe-t-il des lois susceptibles d'avoir un impact sur le bail, du fait qu'elles complètent, réglementent ou modifient les conditions énoncées dans l'accord (lois relatives au contrôle des loyers, législation relative à l'enregistrement foncier)?
- ⊙ Existe-t-il des mécanismes fiables, équitables et accessibles (officiels ou non) pour résoudre les différends et qui prévoient des recours lorsque des engagements ne sont pas respectés?
- ⊙ La situation locale (conditions environnementales ou sociales, par exemple) risque-t-elle d'affecter les droits et obligations énoncés dans les baux?

### **AUTRES CONSIDÉRATION**

- ⊙ Quel est le niveau d'alphabétisation des participants? S'il est peu élevé, quels types de matériel illustré convient-il de préparer pour compléter la présentation?
- ⊙ Le guide ou les principaux points qui y sont traités devraient-ils être traduits dans la langue locale avant la formation?
- ⊙ Sera-t-il possible de distribuer des exemples de baux pendant la formation? Dans l'affirmative, quel est leur degré de complexité et d'efficacité? ■

## Introduction

**L**a terre est l'un des principaux actifs de l'agriculteur puisqu'elle lui permet de nourrir sa famille, tout en gagnant des revenus grâce à la vente de la production excédentaire. Pour de nombreux agriculteurs, la location de la terre est un élément de base de leurs conditions de vie. Parce qu'ils sont dépourvus de terre ou n'ont pas suffisamment de terre pour répondre à leurs besoins, l'obtention d'un bail agricole détermine pratiquement leur sécurité à venir. Pour les propriétaires terriens, il s'agit en louant la terre à d'autres de gagner des revenus supplémentaires ou d'acquérir des produits en échange d'argent liquide ou d'une portion de la récolte.

À la base de la plupart des baux agricoles, on trouve trois préoccupations partagées par preneurs et bailleurs: le risque, la sécurité et la confiance. Le succès de la relation entre le propriétaire terrien et le fermier dépend du degré de confiance qui s'est établi entre eux. Or, un accord approprié peut poser les fondements d'une telle confiance – grâce à la souplesse qu'il laisse au propriétaire terrien et à la sécurité qu'il assure au fermier. C'est ainsi que de nombreux problèmes ou différends potentiels peuvent être évités.





**Qu'est-ce qu'un bail?**



**Comment doit-il être utilisé?**



**Que faut-il faire pour établir un bail?  
a lease?**



**Quels renseignements doivent figurer  
dans un bail?**



**L**e présent guide tente de répondre à ces questions de manière simple et directe. Il part du principe qu'on peut élaborer des contrats qui servent à la fois les intérêts du fermier et du propriétaire et qui permettent d'améliorer l'accès à la terre, la production agricole et la sécurité alimentaire. ■

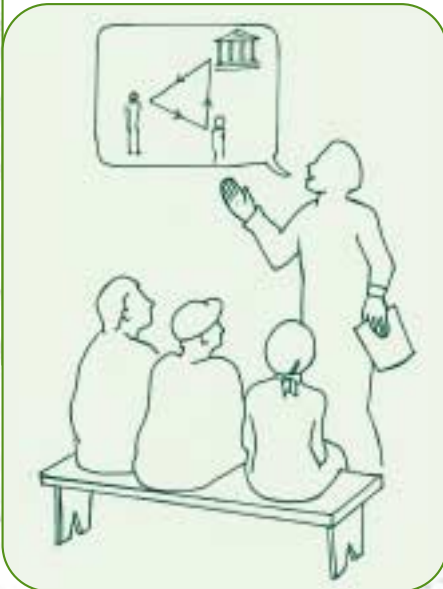


## Facteurs à prendre en considération avant la rédaction du bail

Trois facteurs jouent un rôle clé à ce stade :

- ⊙ La durée du contrat, ainsi que la sécurité de jouissance offerte par le bail;
- ⊙ Le degré de liberté et de contrôle accordé au fermier; et
- ⊙ La souplesse et les incidences financières de la combinaison de ces éléments: durée, sécurité, liberté et contrôle.

Lorsque les baux sont très réglementés et protègent le fermier, ils sont en général peu populaires parmi les propriétaires, qui considèrent que leur pouvoir et leur liberté de manœuvre sont trop limités. En revanche, lorsque les baux ne sont pas formalisés ou assez réglementés, ils n'accordent pas la sécurité de jouissance que recherchent les fermiers. Il faut donc trouver un moyen terme qui satisfasse à la fois les propriétaires et les fermiers. ■



## Les éléments d'un contrat de fermage

**L**es éléments ci-après doivent être inclus dans un contrat de fermage. Ces éléments ne seront pas toujours tous inclus. Toutefois, un contrat de bail sera en général plus sécurisant s'il est relativement complet par rapport aux aspects suivants:

- ⊙ Noms des parties
- ⊙ Date d'entrée en vigueur et durée de l'accord
- ⊙ Description des biens
- ⊙ Loyer
- ⊙ Droits de possession et d'utilisation
- ⊙ Entretien de la terre
- ⊙ État de la terre à l'expiration du bail
- ⊙ Améliorations ou modifications d'utilisation
- ⊙ Clauses d'indemnisation
- ⊙ Responsabilité en matière de paiement des impôts et d'autres taxes
- ⊙ Règlement des différends
- ⊙ Enregistrement de l'accord. ■



## 🕒 Noms des parties

**L'**identification des parties est un aspect fondamental de l'accord. Elle garantit un certain degré de protection et de confiance entre les intéressés. Un accord conclu individuellement entre un propriétaire et un fermier ne pose pas de problème.

Toutefois, s'il existe des copropriétaires, la question se pose de savoir s'il s'agit d'une propriété conjointe (ce qui donnera lieu à la conclusion d'un seul accord) ou si la propriété est subdivisée (ce qui nécessitera des accords complémentaires distincts)?

S'il y a plusieurs fermiers ou co-locataires, il faudra veiller à ce que le bail demeure valide en cas de décès de l'un d'entre eux. À cet effet, il pourra être utile d'inclure dans le bail le nom de tous les membres de la famille qui travailleront sur la terre louée. Bien souvent, seul le nom du chef de famille de sexe masculin figure dans le contrat, mais s'il décède les membres de sa famille risquent d'être privés de la terre qu'ils exploitaient. ■



## 🕒 Date d'entrée en vigueur et durée de l'accord

**L**a date d'entrée en vigueur indique à partir de quel moment la responsabilité de la terre passe du propriétaire au fermier. La durée de l'accord peut varier et revêtir diverses formes. Il peut s'agir d'un bail à durée déterminée (un an par exemple), avec ou sans faculté de renouvellement; ou périodique (pour une durée mensuelle ou annuelle renouvelable, jusqu'à préavis de résiliation de la part de l'une des parties), sous réserve souvent d'un terme initial minimum. Certains baux prévoient également une extension automatique qui permet au fermier de rester sur sa terre à l'expiration du bail pour une durée spécifiée.

Il importe que le fermier essaie d'obtenir un bail d'une durée correspondant aux résultats souhaités, compte tenu notamment des cultures prévues. Ainsi, si le cycle végétatif complet de certains légumes est de quelques mois seulement, celui du cocotier peut atteindre 50 ans.

De même, la durée du bail pourra être liée aux exigences de la famille. Ainsi, un propriétaire terrien peut souhaiter ne louer sa terre que jusqu'au moment où la génération montante sera prête à l'exploiter. ■



## 🕒 Description des biens

**I**l importe, dans tous les cas, que les biens loués soient clairement décrits. Il conviendra notamment d'indiquer comment les limites de la propriété ont été déterminées (marque physique des frontières ou par levés ou plans). Dans le cas de petits lopins de terre loués pour moins d'un an (accord de pacage saisonnier, par exemple), un simple croquis suffira. Pour des baux de longue durée ou portant sur des exploitations plus vastes, il sera préférable d'inclure un plan et une description écrite qui non seulement permettront de déterminer quels sont les éléments inclus, mais qui pourront aussi constituer la base d'autres accords. ■



## 🕒 Loyer

**N**ormalement le fermier paie un loyer ou verse une autre contrepartie (comme une part de la récolte) au propriétaire. Il est indispensable, pour la protection tant du propriétaire terrien que du fermier, que la contrepartie versée soit spécifiée et certaine. Même si la valeur effective de cette contrepartie n'est pas connue au début du bail, celui-ci devra spécifier clairement comment la contrepartie sera calculée et quand elle sera exigible. Il pourra être nécessaire également de prévoir une éventuelle révision de la contrepartie à une ou plusieurs dates ultérieures, notamment pour les baux de longue durée. La valeur réelle du loyer peut en effet varier en raison de l'inflation ou de fluctuations monétaires ou lorsque la valeur relative des produits agricoles change avec le temps. Des révisions périodiques protégeront alors les intérêts financiers du propriétaire et les capacités de paiement du fermier. ■



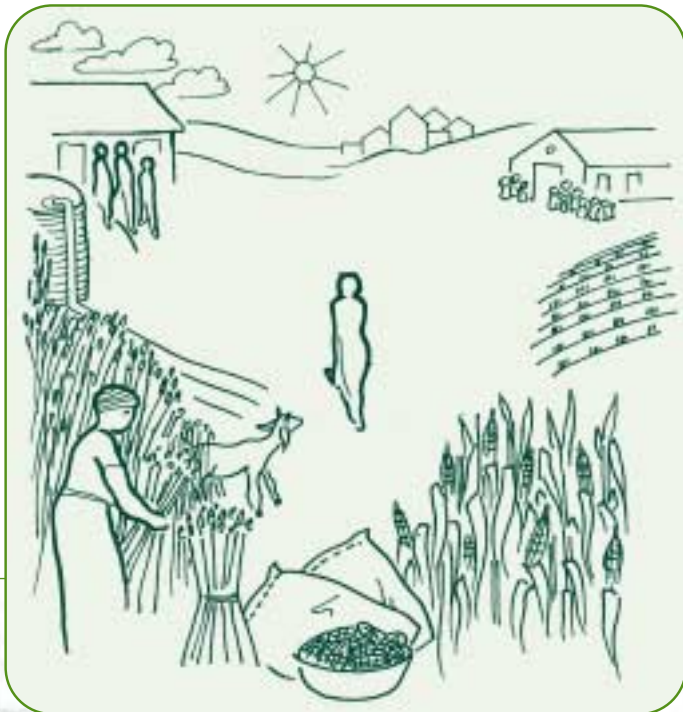
## 🕒 Droits de possession et d'utilisation

**L'**étendue des droits de disposition de la terre dont bénéficie le preneur est l'un des principaux éléments distinctifs du contrat de fermage. Le degré le plus élevé est celui du contrat de fermage pur et simple, où le fermier dispose intégralement et exclusivement de la terre. Ceci signifie que le propriétaire devra prendre rendez-vous pour accéder à sa terre, par exemple pour l'inspecter périodiquement. S'il s'agit d'un bail renouvelé chaque année, ces inspections pourront avoir lieu au moment de la préparation ou du renouvellement du bail. De même, le bailleur peut avoir des obligations spécifiques en matière de maintenance ou de réparation et devra se réserver le droit d'accéder à la terre pour s'acquitter de ses obligations. Les bonnes pratiques voudraient aussi que le fermier ait, dans des limites appropriées, le droit de choisir le type de culture qu'il entend exploiter, bien que cela soit parfois difficile dans le cas de baux de courte durée. ■



## 🕒 Entretien de la terre

**L**es bonnes pratiques veulent que le bail répartisse les obligations de réparation et d'entretien entre le bailleur et le preneur. Cette répartition dépendra de la durée et des autres conditions du bail, les baux de longue durée allant généralement de pair avec l'imposition d'obligations plus lourdes au fermier. Des clauses de ce type doivent être incluses dans le bail, même si celui-ci ne porte que sur une superficie réduite car, même en pareil cas, les canaux de drainage et les clôtures peuvent exiger un entretien. ■





## 🕒 État de la terre à l'expiration du bail

**T**ous les baux devraient comporter une clause décrivant l'état dans lequel la terre doit se trouver au moment de sa restitution au propriétaire. Le bail pourra comporter une clause selon laquelle le fermier doit restituer la terre dans un état analogue à celui dans lequel elle se trouvait lors de sa location, indépendamment de la répartition des responsabilités décrite sous la rubrique «Entretien de la terre», ou bien le fermier peut s'engager à restituer la terre en «bon état», plutôt que dans une condition analogue. Dans certains systèmes juridiques, l'obligation de conserver la terre en bon état comporte également celle de la mettre d'abord dans un tel état.

Dans le cas d'une propriété de plus grande superficie ou d'un accord à plus long terme, il importe d'inclure une description détaillée de l'état dans lequel se trouve la propriété lors de la conclusion du bail. ■



## 🕒 Améliorations ou modifications d'utilisation

**I**l est bon de veiller à ce que le fermier ne puisse pas altérer la terre ou modifier son utilisation sans le consentement exprès du propriétaire. Il peut y avoir des exceptions qui doivent être spécifiées, par exemple s'il faut ériger une clôture pour protéger une parcelle des incursions du bétail. ■



## 🌀 Clauses d'indemnisation

**L**e fermier doit souvent améliorer et modifier la terre pour qu'elle puisse être utilisée. Parfois, ces améliorations supposent des coûts qui ne peuvent pas être récupérés à l'expiration du bail, mais qui ajoutent de la valeur à la terre. En pareil cas, le fermier doit pouvoir obtenir une indemnisation pour cette augmentation de valeur.

Inversement, des altérations peuvent avoir endommagé la terre et l'avoir dévalorisée. Dans ce cas, ce sera le propriétaire qui voudra réclamer une indemnisation.

Dans tous les cas, il est bon de négocier et d'inclure dans le bail une clause exigeant le consentement exprès du propriétaire en cas d'amélioration et d'altération. Le bail doit aussi spécifier les conditions dans lesquelles une indemnisation sera versée, ainsi que la façon dont elle sera calculée. ■



## 🕒 Responsabilité en matière de paiement des impôts et d'autres taxes

**D**ans les baux de longue durée, notamment si la jouissance exclusive de la terre est accordée au fermier, le propriétaire pourra devoir définir les responsabilités respectives en ce qui concerne le paiement de divers droits liés au bien. Il pourra s'agir d'impôts et de droits locaux (comme les droits d'eau), d'une proportion des frais d'entretien des ressources communes (comme les routes d'accès et les réseaux de drainage) et d'une prime d'assurance couvrant les risques de vol, d'incendie et d'autres dégâts.

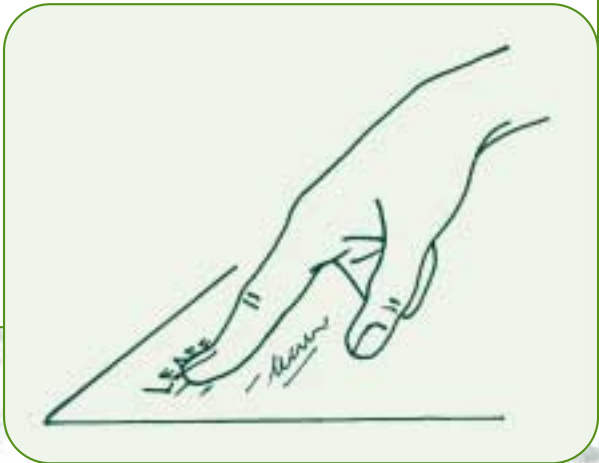
Encore une fois, ces responsabilités et obligations devront être spécifiées dans le bail et dépendront de la nature de la terre louée et de la durée escomptée du bail. ■



## ⊙ Règlement des différends

**L**e bail devrait également comporter une disposition relative au règlement d'éventuels différends. Cette disposition devrait couvrir aussi bien les différends de caractère général entre les parties (à propos, par exemple, de l'interprétation du libellé du bail) que des différends spécifiques touchant des points comme la révision du loyer, l'obligation d'entretien ou les demandes d'améliorations.

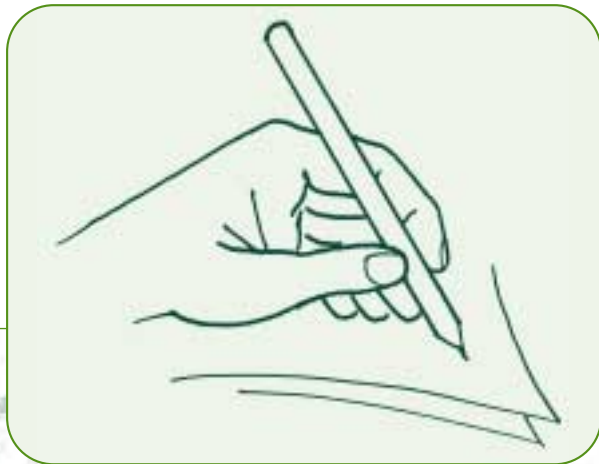
Dans tous les cas, le bail devrait essayer de prévoir dans quels domaines des litiges pourront surgir de façon à faire le nécessaire pour les éviter. Ainsi, si la récolte doit être divisée entre le fermier et le propriétaire, le bail devrait stipuler que le fermier doit informer le propriétaire de la date à laquelle la récolte est prévue, de façon que les deux parties puissent évaluer la récolte effective. ■



## 🕒 Enregistrement de l'accord

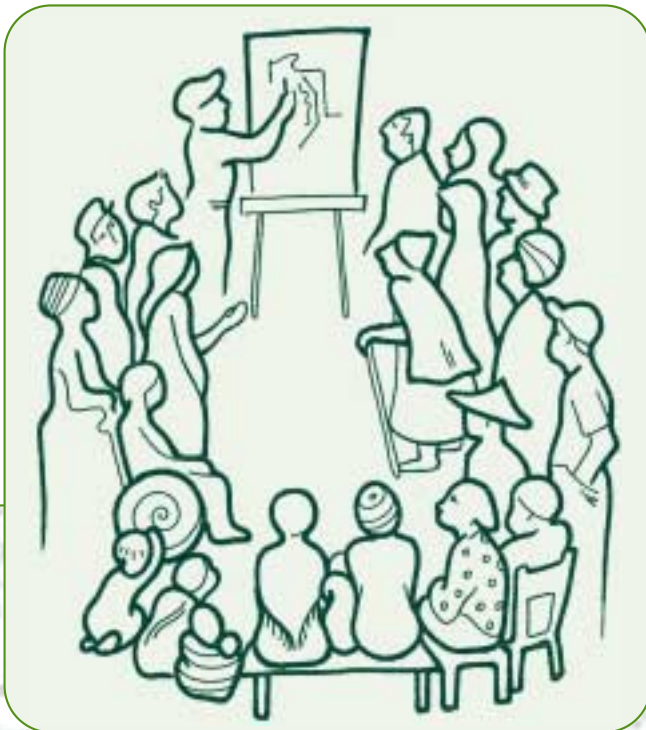
**L**es contrats concernant l'occupation de biens fonciers sont souvent conclus oralement. Toutefois, il est préférable de les établir par écrit. Dans certains pays, tous les baux agricoles doivent être établis par écrit dans un style ou un format particuliers ou sous sceau légal. Dans certains cas, les fermiers choisissent de faire enregistrer leurs baux.

Les dispositions juridiques varient selon les juridictions et tant les propriétaires que les fermiers doivent être au courant des dispositions en vigueur au niveau local. Ils devraient tirer parti de ces dispositions pour disposer d'un maximum de souplesse, de protection et de sécurité. ■



## Un dernier mot

**D**es modèles de baux sont disponibles dans un certain nombre de pays. Ils sont souvent rédigés par le gouvernement sous forme d'accords types officiellement reconnus. Ils peuvent aussi être rédigés par des associations de propriétaires terriens ou de fermiers. Des baux types sont également disponibles auprès des notaires et d'autres personnes impliquées dans la rédaction des baux. Un bail incluant les principaux éléments décrits dans ces directives, sous sa forme la plus simple, peut ne pas dépasser une ou deux pages. Pour des contrats plus complexes, le bail pourra comporter plusieurs pages.



Le propriétaire comme le fermier doit disposer d'un exemplaire du bail. Ce document important doit être conservé en lieu sûr. Qui plus est, au fil du temps, le propriétaire et le fermier peuvent décider de modifier ce bail. Ces modifications doivent être correctement documentées, avec copie distribuée à chacune des parties.

Veiller à la «transparence» du processus permet d'éviter des différends qui pourraient surgir à l'avenir. Cette transparence peut être assurée de diverses façons – un témoin peut être présent, le témoin peut signer lui aussi le bail ou l'accord peut être signé devant notaire. ■





Le présent guide sur *Les baux agricoles* vise à informer les organisations locales qui travaillent avec les petits agriculteurs et d'autres membres des collectivités rurales sur les éléments essentiels à inclure dans les baux agricoles. Des baux équitables et sûrs servant à la fois les intérêts du fermier et du propriétaire peuvent faciliter l'accès à la terre, améliorer la production agricole et assurer l'accès à l'alimentation.

La plupart des baux agricoles découlent de trois grandes préoccupations partagées par le fermier et le propriétaire, à savoir les risques, la sécurité et la confiance. Le succès du rapport propriétaire-fermier dépend du degré de confiance qu'ils peuvent établir entre eux. Un accord approprié peut poser les fondements d'une telle confiance en accordant au propriétaire une certaine souplesse et au fermier la sécurité. De cette façon, de nombreux problèmes ou différends peuvent être évités. Le guide donne des informations aux fermiers comme aux propriétaires terriens qui reconnaissent l'intérêt mutuel qu'ils ont à conclure un bail clair. Il facilite la préparation de contrats mutuellement bénéfiques en identifiant les principaux éléments qui rendent ces contrats utiles et profitables tant pour le propriétaire que pour le fermier.

ISBN 92-5-205167-8 ISSN 1812-318X



9 789252 051671

TCM/V5513F/1/10.04/500