

Fiche méthodologie

Élaboration du bail rural sous seing privé

Le bail à ferme



Préambule

À Mayotte, la maîtrise du foncier représente un enjeu majeur pour le développement de l'agriculture. Une grande partie des exploitations agricoles s'exerce aujourd'hui sur des terrains non régularisés, souvent en indivision, ou sans titre foncier, dans un environnement juridique qui reste encore incertain. Même lorsque les terrains sont titrés, ils sont fréquemment exploités sans cadre contractuel formalisé, que ce soit dans un contexte intrafamilial ou hors cadre familial, sur la base de simples autorisations orales.

Ce manque de sécurisation juridique est source de tensions et de mésententes entre parties, freine la structuration durable des exploitations, limite l'accès aux aides publiques, entrave les investissements productifs et nuit à la pérennité de l'activité agricole.

Dans un territoire confronté à une pression démographique exceptionnelle et à la nécessité d'accroître significativement sa production locale, la sécurisation de l'accès au foncier par des contrats écrits et formalisés constitue un levier indispensable. Elle est à la fois la clé de la modernisation des exploitations, un préalable à leur transmission intergénérationnelle et une condition essentielle pour atteindre les objectifs de souveraineté alimentaire fixés à l'échelle locale comme nationale. Face à ces enjeux, le bail rural sous seing privé apparaît comme un outil juridique accessible, permettant aux agriculteurs d'exploiter des terres dans un cadre légal.

Le présent guide a été conçu pour accompagner la rédaction de baux ruraux sous seing privé dans un cadre sécurisé, compréhensible et adapté aux réalités mahoraises. Il vise à fournir aux agriculteurs, aux propriétaires et aux techniciens agricoles les clés méthodologiques et pratiques pour contractualiser efficacement un usage foncier, dans un langage simple, sans recours systématique à un juriste.

En apportant un cadre structurant et opérationnel, ce guide entend renforcer la sécurité juridique des projets agricoles, encourager l'émergence de nouvelles installations et contribuer à la stabilisation foncière nécessaire à la transformation durable de notre agriculture.

SOMMAIRE

Préambule	2
1. Comprendre les fondements juridiques d'un bail rural	4
1.1. Définition du bail rural.....	4
1.2. Les éléments constitutifs obligatoires du bail rural.....	4
1.3. Les spécificités mahoraises et les points de vigilance.....	5
2. Les étapes de mise en place d'un bail rural	7
• Étape 1 : Identification des parties.....	7
• Étape 2 : Vérification du bien loué	7
• Étape 3 : Rédaction du bail	8
• Étape 4 : Calcul du fermage.....	8
• Étape 5 : Signature et conservation.....	9
3. Les erreurs à éviter	9
4. Recommandations spécifiques.....	10
Recommandation spécifique pour les techniciens accompagnateurs	10
Annexe	11
Modèle de bail rural classique	11
Fiche de vérification juridique simplifiée	11
Barème préfectoral actualisé	13
Modèle d'état des lieux (photo + texte).....	13
Tableau- lexique.....	15

1. Comprendre les fondements juridiques d'un bail rural

1.1. Définition du bail rural

Le bail rural est un contrat juridique par lequel une personne (le bailleur) **met à disposition** d'une autre (le preneur ou fermier) un fonds agricole en vue de son exploitation, en **contrepartie du paiement d'un loyer** appelé fermage.

Ce contrat est obligatoirement écrit ou constaté par tout moyen et sa durée minimale est de 9 ans, sauf exceptions prévues par la loi (bail de carrière, bail cessible hors cadre familial, etc.).

Le bail rural est encadré par les articles L.411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et obéit à des règles d'ordre public. Les clauses ne peuvent pas s'écarter librement du cadre légal.

Il s'agit d'un outil fondamental de sécurisation de l'accès au foncier, notamment pour les jeunes agriculteurs, les projets collectifs ou les transmissions d'exploitations.



1.2. Les éléments constitutifs obligatoires du bail rural

Pour qu'un contrat soit reconnu comme bail rural au sens juridique, quatre conditions cumulatives doivent être réunies :

- La mise à disposition effective de terres agricoles

Le bailleur doit transférer au preneur la jouissance d'un bien à usage agricole (terrain nu, parcelle cultivable, terre d'élevage...). Cette mise à disposition doit être réelle, non symbolique et permettre au preneur d'exercer une activité agricole.

- Une contrepartie financière : le fermage

Le preneur s'engage à verser au bailleur un loyer agricole, appelé fermage. Ce loyer est encadré par les barèmes préfectoraux et ne peut être fixé librement. L'absence de contrepartie financière peut requalifier la relation en prêt à usage (commodat) et non en bail rural.

NB : Le **contrat type de bail à ferme**, annexé à l'arrêté préfectoral n°2021-DAAF-691 du 3 mai 2021, précise que le preneur doit verser une **contrepartie au bailleur**. Cette contrepartie peut prendre plusieurs formes :

- un **paiement en argent** (fermage monétaire),
- un **paiement en nature** (livraison de produits agricoles),
- ou encore le **règlement de la taxe foncière** pour le compte du bailleur.

Quelle que soit sa forme, cette contrepartie est **indispensable** pour caractériser juridiquement le bail rural.

- **Un usage exclusivement agricole**

Le bien mis à disposition doit être affecté à une activité agricole, au sens du Code rural : culture, élevage, arboriculture, apiculture, etc. Toute activité commerciale, industrielle ou résidentielle est exclue.

- **Une exploitation effective par le preneur**

Le preneur doit exercer une activité agricole réelle sur le terrain loué, c'est-à-dire maîtriser un cycle biologique de production végétale ou animale, et prendre en charge les risques liés à l'exploitation.

Remarque : Un contrat qui ne remplit pas ces quatre conditions ne peut pas être considéré comme un bail rural et ne bénéficiera pas de la protection du statut du fermage.

1.3.Les spécificités mahoraises et les points de vigilance

Le contexte foncier à Mayotte appelle à des précautions particulières dans la mise en œuvre des baux ruraux.

a) Seuil d'application du statut du fermage

Le statut du fermage s'applique automatiquement dès lors que la surface louée atteint 0,25 hectare à Mayotte (cf. arrêté préfectoral n°2021-DAAF-691 du 03 mai 2021).

En dessous de ce seuil, le contrat peut être exclu du champ d'application du bail rural (attention néanmoins à la jurisprudence si une activité professionnelle est caractérisée).

b) Fermage encadré

Le montant du loyer (fermage) n'est pas librement fixé par les parties. Il doit respecter les planchers et plafonds définis par l'arrêté préfectoral, en fonction :

- du type de culture (maraîchage, arboriculture, sous abri, etc.),
- de la localisation,
- des rendements de référence exprimés en kg/ha (ex : banane, laitue,...).

Le montant du fermage est indexé annuellement sur l'indice national des fermages, fixé par arrêté ministériel.

Le loyer est payable en argent, en nature ou partie en argent et partie en nature. Les parties optent pour le mode de paiement lors de la conclusion du bail. Le paiement en argent peut se faire en espèce jusqu'à mille euros.

c) Vigilance sur la capacité juridique du bailleur

À Mayotte, une part importante des terres agricoles se trouve dans des situations foncières complexes, qui appellent une attention particulière lors de la conclusion d'un bail rural. Ces situations incluent notamment :

- des terrains en indivision non régularisée, sans accord écrit entre les coindivisaires sur la mise en location ;
- des parcelles non titrées, ne disposant d'aucune preuve officielle de propriété, ce qui crée une instabilité juridique ;
- des occupations fondées sur des transmissions orales ou coutumières, sans documents écrits formalisant la détention ou la propriété du foncier.

Dans ce contexte, il est indispensable de vérifier la qualité juridique du bailleur avant toute contractualisation. Celui-ci doit pouvoir justifier d'un titre ou d'un droit réel lui permettant de louer le bien. Est-il propriétaire reconnu, usufruitier, mandataire en indivision avec autorisation formelle des coindivisaires ou seulement détenteur d'un droit coutumier non opposable juridiquement ?

Dans certains cas, il peut s'agir d'un occupant sans droit ni titre (squatteur), incapable de contracter un bail rural valide.

Une analyse rigoureuse de la situation du bailleur est donc essentielle pour éviter tout risque de nullité du contrat ou de contentieux ultérieur.

2. Les étapes de mise en place d'un bail rural

La rédaction d'un bail rural nécessite une méthodologie rigoureuse, surtout dans un contexte foncier sensible comme celui de Mayotte. Chaque étape permet de sécuriser la relation contractuelle et de prévenir d'éventuels litiges.

• Étape 1 : Identification des parties

a) Vérification de la capacité juridique du bailleur

Avant toute contractualisation, il convient de s'assurer que le bailleur est légalement habilité à louer le bien :

- Propriétaire avec titre : idéalement avec certificat de propriété ou titre foncier.
- Usufruitier : avec acte d'usufruit enregistré.
- Indivisaire : uniquement si tous les coindivisaires donnent leur accord écrit, ou si un mandataire est désigné.
- Mandataire légal ou notarié : habilité par procuration.
- Pas de titre ? Il est nécessaire de vérifier si la situation permet une occupation légale ou temporairement reconnue.

 **En cas de doute, éviter toute signature sans validation d'un conseiller foncier ou juridique.**

b) Vérification de la qualité du preneur

Le preneur doit être :

- Agriculteur actif, inscrit à l'INSEE ou engagé dans une activité agricole réelle ;
- Ou porteur de projet en cours d'installation ou engagé dans une démarche d'installation.

• Étape 2 : Vérification du bien loué

a) Destination du terrain

Le bien doit être destiné à un usage agricole exclusif (cultures, élevage, apiculture, etc.). Il ne doit pas se situer en zone urbaine ou constructible sans clause spécifique et autorisation administrative. Il est donc essentiel de vérifier la situation du foncier vis-à-vis du PLUi. Pour vérifier le foncier, il suffit de consulter l'intercommunalité ou la commune où se situe le bien.

b) Statut foncier du terrain

Dans le contexte mahorais, le terrain peut ne pas être titré. Il faut alors documenter la situation d'occupation, par exemple :

- Attestation de détention coutumière signée par les autorités locales (les cadis de l'époque?),
- Acte de notoriété établi par un notaire ou par la mairie,
- Preuves d'occupation paisible (factures, anciens baux, relevés de production, etc.).

Ces documents n'ont pas la valeur juridique d'un titre foncier, mais permettent de constituer une base de preuve en cas de litige.

• **Étape 3 : Rédaction du bail**

Le contrat doit être rédigé de manière claire, accessible et complète. Il peut être établi à partir d'une trame type fournie par la CAPAM ou le conseil départemental. Le trame de contrat du moins utilisé par la CAPAM est le modèle de bail rural accessible sur le site internet de la DAAF : <https://daaf.mayotte.agriculture.gouv.fr/bail-rural-a466.html>

Éléments à inclure obligatoirement dans le contrat :

- Durée : minimum 9 ans (sauf bail spécifique).
- Surface louée : mentionner les parcelles et les références cadastrales si disponibles.
- Fermage : montant annuel, modalités de paiement (périodicité, mode de règlement).
- Conditions d'exploitation : type de cultures, pratiques attendues, obligations éventuelles.
- Renouvellement : rappel du renouvellement automatique par tacite reconduction si aucun congé n'est donné.
- Clauses complémentaires conseillées :
 - Interdiction de sous-location sans accord du bailleur,
 - Clause de résiliation anticipée en cas de non-respect des obligations,
 - Engagement du preneur à entretenir le bien loué.
- Annexe indispensable :
 - État des lieux d'entrée : idéalement illustré par des photos, signé des deux parties, décrivant l'état des terres, clôtures, bâtiments éventuels.

• **Étape 4 : Calcul du fermage**

Le fermage (loyer) est encadré :

- Par un barème préfectoral annuel fixé pour Mayotte (exprimé en kg/ha en référence à des productions agricoles types : laitue, lait, etc.),
- Par un indice national des fermages, mis à jour chaque année par arrêté ministériel.

Il est essentiel de s'appuyer sur ces référentiels pour éviter une clause de loyer abusive, qui pourrait entraîner la nullité partielle du contrat.

NB : Il est joint à ce document, une annexe Excel servant au calcul du fermage. Le prix ne peut en aucun cas être inférieur au prix de la taxe foncière payée par le propriétaire.

- **Étape 5 : Signature et conservation**

a) Signature du contrat

Le bail doit être signé en deux exemplaires originaux, par le bailleur et le preneur.

La signature doit être précédée d'une lecture orale intégrale si l'une des parties ne maîtrise pas bien la langue écrite (le français en l'occurrence).

b) Enregistrement (optionnel mais recommandé)

Le contrat peut être enregistré auprès des services fiscaux, ce qui lui donne date certaine et valeur probante renforcée en cas de litige.

c) Conservation

Chaque partie conserve un exemplaire signé.

Un exemplaire peut également être archivé par le conseiller accompagnateur (CAPAM,) pour assurer un suivi.

3. Les erreurs à éviter

Erreur courante	Conséquence	Proposition de solution
Absence de bail écrit	Litiges fréquents en cas de conflit	Formaliser systématiquement le contrat, même pour des membres de la même famille qui estiment se faire
Terrain sans titre ou indivis	Blocage légal pour signature de bail	Identifier la situation exacte et proposer un bail sous condition suspensive ou un contrat de prêt à usage (commodat) à titre transitoire
Fermage non défini ou arbitraire	Illégalité, contestations	Utiliser strictement les barèmes préfectoraux
Clause non expliquée au preneur qui ne maîtrise pas le français	Incompréhension, refus d'application	Lire et expliquer chaque clause oralement et traduire en shimaoré ou kibushi
Non-respect de la procédure de non-renouvellement	Reconduction automatique du bail	Anticiper les échéances et accompagner le bailleur dans les délais légaux et les procédures adéquats

4. Recommandations spécifiques

- **Accompagnement renforcé** : Toujours associer un technicien ou conseiller CAPAM pour la négociation du bail.
- **Simplification linguistique** : Utiliser un français clair, voire une version vulgarisée orale en shimaoré ou kibushi.
- **Foncier en indivision** : Anticiper des démarches auprès du notaire, du Conseil départemental ou du CUF.
- **Appui à l'état des lieux** : Réaliser un constat photographique simple au démarrage.

Recommandation spécifique pour les techniciens accompagnateurs :

Dans le cadre de l'accompagnement de terrain, les techniciens peuvent être confrontés à des situations dans lesquelles des agriculteurs emploient des personnes non déclarées pour travailler sur leurs exploitations.

Il est essentiel que les conseillers agricoles anticipent les risques juridiques liés à ces pratiques. En effet, il convient de rappeler que, selon le Code rural, un bail rural peut être reconnu même en l'absence d'un écrit, dès lors que deux conditions sont réunies :

- la mise à disposition effective de terres agricoles,
- et l'existence d'une contrepartie, qu'elle soit monétaire, en nature (remise de produits agricoles) ou même par le paiement de la taxe foncière au nom du propriétaire.

Ainsi, **un travailleur non déclaré, dès lors qu'il peut prouver qu'il exploite une terre avec l'accord du propriétaire et fournit une contrepartie, pourrait faire valoir l'existence d'un bail rural tacite, avec toutes les conséquences juridiques qui en découlent (droit d'usage, durée minimale de 9 ans, renouvellement...).**

Ce constat doit être utilisé comme levier de sensibilisation. Il est impératif d'expliquer aux agriculteurs que la non-déclaration d'un travailleur peut se retourner contre eux et déboucher sur des contentieux fonciers complexes.

Dès lors, il est fortement recommandé d'inciter les exploitants à régulariser les situations de travail en déclarant leurs ouvriers et en formalisant toute relation foncière ou contractuelle dans un cadre sécurisé.

Annexe

Modèle de bail rural classique

Voir le lien suivant du site de la DAAF Mayotte: <https://daaf.mayotte.agriculture.gouv.fr/bail-rural-a466.html>

Fiche de vérification juridique simplifiée

Fiche de vérification juridique simplifiée – Bail rural sous seing privé à Mayotte

1. Vérification du bailleur (propriétaire ou mandataire)

- Le bailleur dispose-t-il d'un titre de propriété ? ☐ Oui ☐ Non
Observations / Justificatifs : (joindre copie ou références cadastrales si possible)
- Le bailleur est-il usufruitier ? ☐ Oui ☐ Non
Observations / Justificatifs : Joindre acte ou autorisation du nu-propriétaire
- Le terrain est-il en indivision ? ☐ Oui ☐ Non
Observations / Justificatifs : Si oui, accord écrit de tous les co-indivisaires requis
- Le bailleur agit-il à titre coutumier ou verbal ? ☐ Oui ☐ Non
Observations / Justificatifs : Documenter par attestation coutumière ou notoriété
- Le bailleur est-il mandataire désigné ? ☐ Oui ☐ Non
Observations / Justificatifs : Fournir procuration légale ou acte notarié

2. Vérification du preneur (exploitant agricole)

- Le preneur exerce-t-il une activité agricole effective ? ☐ Oui ☐ Non
Observations : Cultures, élevage, apiculture, etc.
- Est-il déjà installé (avec SIRET agricole) ? ☐ Oui ☐ Non
Observations : Joindre extrait INSEE si possible
- Est-il en cours d'installation (PAI, BPREA, autodiagnostic) ? ☐ Oui ☐ Non
Observations : Justificatifs du parcours d'installation

3. Vérification du terrain concerné

- Le terrain est-il à usage exclusivement agricole ? ☐ Oui ☐ Non
Observations : Attention aux zones constructibles
- Superficie $\geq 0,25$ ha (seuil d'application du bail rural) ☐ Oui ☐ Non
Observations :
- Existe-t-il un titre foncier ou équivalent ? ☐ Oui ☐ Non
Observations : Joindre le titre ou la preuve de possession
- Justificatifs alternatifs disponibles en l'absence de titre ? ☐ Oui ☐ Non
Observations : Attestation coutumière, acte de notoriété, etc.

4. Vérification des éléments du contrat

- Durée minimale fixée à 9 ans ☐ Oui ☐ Non
- Montant du fermage conforme au barème préfectoral ☐ Oui ☐ Non
- Forme de contrepartie précisée (argent, nature, taxe) ☐ Oui ☐ Non
- Conditions d'exploitation définies ☐ Oui ☐ Non
- Renouvellement automatique mentionné ☐ Oui ☐ Non
- État des lieux annexé ☐ Oui ☐ Non
- Contrat rédigé en français clair et expliqué oralement ☐ Oui ☐ Non

5. Conclusion et préconisations

Situation juridiquement sécurisée: ☐ Oui ☐ Non

⚠ Risques ou pièces manquantes identifiées :

- ...

- ...

Signature du technicien :

Nom :

Date :

Structure :

Barème préfectoral actualisé

Le barème préfectoral reste celui de l'arrêté préfectoral de 2021.

Voir le barème sous le lien du site de la DAAF : <https://daaf.mayotte.agriculture.gouv.fr/bail-rural-a466.html>

Modèle d'état des lieux (photo + texte)

Modèle d'état des lieux – Bail rural sous seing privé

Lors de l'état des lieux, prendre des photos systématiquement sur l'ensemble des éléments de l'exploitation.

1. Informations générales

Nom du bailleur :

Nom du preneur :

Adresse de l'exploitation :

Date de l'état des lieux :

Durée du bail :

2. Description de la ou des parcelles concernées

Références cadastrales (si disponibles) :

Superficie totale :

Situation géographique / repères locaux :

3. État des infrastructures (si présentes)

- Clôtures :
- Portails / accès :
- Chemins d'accès / pistes :
- Bâtiments agricoles (hangars, abris, etc.) :
- Installations d'irrigation :
- Autres équipements présents :

4. État des terres agricoles

- Nature des sols :
- Cultures en place :

- Présence de friches ou jachères :
- État général de la parcelle :

5. Observations complémentaires

.....
.....
.....

6. Signatures

Fait à, le

Signature du bailleur :

Signature du preneur :

Témoin ou conseiller (facultatif) :

Tableau- lexique

Terme	Définition
Bail rural	Contrat par lequel un propriétaire (bailleur) met à disposition d'un exploitant (preneur) un terrain à usage agricole, contre paiement d'un fermage, pour une durée minimale de 9 ans.
Bailleur	Personne qui donne à bail un terrain agricole. Il peut être propriétaire, usufruitier ou mandataire d'un indivisaire.
CAPAM	Chambre de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Aquaculture de Mayotte.
Commodat (prêt à usage)	Contrat par lequel une personne met gratuitement un bien à disposition d'une autre, sans contrepartie financière.
Congé	Notification formelle de non-renouvellement du bail par l'une des parties, dans les conditions prévues par la loi.
DAAF	Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
EPFAM	Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte
État des lieux	Document décrivant l'état initial du terrain et des installations lors de l'entrée dans les lieux. Annexé au bail pour éviter les litiges.
Fermage	Loyer dû par le preneur au bailleur. Il peut être payé en argent, en produits agricoles ou par le paiement de la taxe foncière. Le montant est encadré par un barème préfectoral.
Fermage en nature	Paiement du loyer par remise de produits agricoles.
Indice national des fermages	Indice publié chaque année qui permet de réévaluer le montant du fermage.
Indivision	Situation juridique dans laquelle plusieurs personnes détiennent ensemble un bien sans partage formel (cas fréquent à Mayotte).
Mandataire	Personne mandatée (par acte notarié ou accord écrit) pour agir au nom d'un autre (ex : indivisaire).
Occupation coutumière	Possession d'un terrain selon des usages locaux, sans titre officiel. Doit être appuyée de preuves (attestation de cadi, acte de notoriété, etc.).
PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal)	Document d'urbanisme définissant les zones constructibles ou agricoles d'un territoire. À consulter pour vérifier la destination du terrain.
Preneur / fermier	Personne (physique ou morale) qui exploite le terrain mis à disposition dans le cadre du bail rural.
Renouvellement tacite	Reconduction automatique du bail à l'issue de la durée initiale, en l'absence de congé donné dans les délais.
Seing privé	Type de contrat rédigé et signé directement par les parties, sans recours obligatoire à un notaire.
Titre foncier	Document officiel prouvant la propriété d'un terrain, délivré par les services de l'État.
Usufruitier	Personne qui a le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus sans en être le propriétaire.