

CAPAM



GUIDE PRATIQUE 2025

(actualisation du guide 2024)

Élaborer un bail rural sous seing privé en contexte mahorais

*À destination des conseillers agricoles et des exploitants
Département de Mayotte (976)*

Rédigé par SAHIMI Moanabaraka

Chambre d'Agriculture, de la Pêche et de l'Aquaculture de Mayotte (CAPAM)

Avec le concours financier de :

**Compte d'Affectation Spéciale Développement Agricole et Rural (CASDAR)
Conseil Départemental de Mayotte (CD976)**

Édition 2025

Avant-propos

Le statut du fermage et du métayage, défini par le Livre IV, titre VI, du Code rural et de la pêche maritime (CRPM), constitue depuis 1946 le socle juridique de la location de terres agricoles en France. Son application au Département de Mayotte (976), issue de la loi n° 2010-1487 du 7 décembre 2010, marque une étape déterminante pour la structuration de l'agriculture mahoraise et la sécurisation des exploitants face à un foncier souvent fragmenté et faiblement formalisé.

Trois arrêtés préfectoraux du 3 mai 2021 ont précisé les modalités d'application locales : l'arrêté n° 2021-DAAF-691 fixant le seuil minimum de surface constituant un corps de ferme et établissant le contrat type ; l'arrêté n° 2021-DAAF-692 déterminant la nature et les quantités minimales et maximales des denrées de référence ; l'arrêté n° 2021-DAAF-693 fixant le prix des denrées servant au calcul du fermage. Ce cadre, conjugué aux pratiques locales, à l'écosystème institutionnel (DAAF, CD976, EPFAM, intercommunalités) et aux réalités post-cyclone Chido, exige des outils opérationnels adaptés.

La Chambre d'Agriculture, de la Pêche et de l'Aquaculture de Mayotte (CAPAM), dans sa mission d'accompagnement des professionnels et de structuration des filières, a élaboré un premier guide pratique en 2023. La présente édition 2025 actualise et complète ce document : elle intègre les retours de terrain, renforce le volet relatif à la maîtrise foncière préalable (point névralgique à Mayotte), enrichit les exemples de calcul de loyer et propose des outils plus détaillés pour l'état des lieux.

Ce guide s'adresse à un double public : aux conseillers agricoles (CAPAM, structures partenaires, EPCI, associations) qui accompagnent les agriculteurs dans la sécurisation de leur exploitation ; aux exploitants eux-mêmes, qu'ils soient bailleurs ou preneurs, qui souhaitent comprendre leurs droits et obligations avant de signer un bail rural.

Il ne se substitue pas à un conseil juridique personnalisé. Pour les situations complexes (indivision, succession non réglée, occupation sans titre, démembrement), l'appui d'un notaire, d'un avocat ou du tribunal paritaire des baux ruraux reste indispensable.

Bonne lecture.

CAPAM, Mamoudzou, 2025

Sommaire

Le présent guide est organisé en treize parties, suivies de cinq annexes opérationnelles.

Avant-propos	2
Sommaire	3
Partie 1 : Comprendre le statut du fermage à Mayotte	7
1.1 Définition du bail rural	7
1.2 Cadre juridique applicable à Mayotte	7
1.3 Pourquoi recourir au bail rural à Mayotte ?	8
1.4 Particularités du contexte mahorais	8
1.4.1 Un foncier complexe et peu titré	8
1.4.2 Une non-application de la transmission familiale entre vifs	8
1.4.3 Le rôle de l'EPRDM et du CD976	8
1.4.4 Le contexte post-cyclone Chido	8
Partie 2 : Les vérifications préalables (étape critique à Mayotte)	10
2.1 La maîtrise foncière du bailleur	10
2.1.1 Principe général	10
2.1.2 Pièces à demander au bailleur	10
2.2 La vérification des références cadastrales	11
2.3 Cas particuliers en contexte mahorais	11
2.3.1 L'indivision	11
2.3.2 Le démembrement de propriété	11
2.3.3 Les époux	12
2.3.4 Le propriétaire mineur	12
2.3.5 Le bien appartenant à une collectivité ou à l'EPRDM (ex.EPFAM)	12
2.4 La capacité du preneur	12
2.5 Le seuil minimum : 25 ares	12
Partie 3 : Identification des parties au bail	14
3.1 Le bailleur (ou les bailleurs)	14
3.1.1 Personne physique	14
3.1.2 Personne morale (SCI, GFA, association, etc.)	14
3.1.3 Cas des co-bailleurs	14
3.2 Le preneur	14
3.3 Cas particuliers	14
3.3.1 Le preneur en cours d'installation (FEADER 75.01 / 75.05)	15
3.3.2 Le preneur en société agricole	15
3.3.3 Les co-preneurs	15
Partie 4 : La désignation du bien loué	16
4.1 Le lieu de situation	16

4.2 La contenance et les unités	16
4.3 Le tableau récapitulatif des biens loués	16
4.4 Surface Agricole Utilisable (SAU) et abords non loués	16
4.5 Articulation avec le SDAARM	17
4.6 Maison d'habitation	17
Partie 5 : La durée du bail	18
5.1 Durée minimale légale : 9 ans	18
5.2 Date d'effet et date d'expiration	18
5.3 Le bail à long terme	18
5.4 Reconduction et renouvellement	18
Partie 6 : Le calcul du loyer (fermage).....	19
6.1 Principe général de calcul.....	19
6.2 Les denrées de référence selon le type de production.....	19
6.2.1 Tableau des denrées de référence (terres non bâties)	20
6.2.2 Tableau des denrées de référence (bâtiments d'exploitation).....	20
6.3 Les quantités minimales et maximales par denrée	20
6.3.1 Cultures de plein champ : la banane (article 4-2)	20
6.3.2 Cultures sous abris : la laitue (article 5-2).....	20
6.3.3 Élevage en pâturage : le lait (article 6-2)	20
6.3.4 Bâtiments d'exploitation (article 7-2).....	21
6.4 Le plancher de la taxe foncière.....	21
6.5 La majoration pour les baux à long terme	21
6.6 Exemple détaillé de calcul	21
6.6.1 Étape 1 : choix de la denrée de référence	22
6.6.2 Étape 2 : choix du rendement dans la fourchette.....	22
6.6.3 Étape 3 : calcul du loyer banane	22
6.6.4 Étape 4 : calcul du loyer pâture	22
6.6.5 Étape 5 : loyer total et vérification du plancher	23
6.6.6 Étape 6 : application éventuelle d'une majoration de durée.....	23
6.6.7 Cas alternatif : 1 ha entièrement en banane	23
6.7 Synthèse : un tableau récapitulatif type pour le bail	24
6.8 Le prix de référence et le paiement.....	24
Partie 7 : L'état des lieux (un acte fondamental).....	25
7.1 Le caractère obligatoire de l'état des lieux	25
7.2 Le contenu de l'état des lieux	25
7.3 Les bonnes pratiques en contexte mahorais.....	25
7.3.1 Une visite sur site contradictoire.....	25
7.3.2 Le recours à la photographie.....	25
7.3.3 La spécificité post-Chido	26

7.3.4 Les plantations pérennes	26
7.4 Modèle d'état des lieux	26
7.5 L'état des lieux de sortie	26
Partie 8 : Les obligations des parties.....	27
8.1 Les obligations du bailleur	27
8.2 Les obligations du preneur	27
8.3 Les pratiques environnementales	28
Partie 9 : Moyens de paiement, révision et clauses financières.....	29
9.1 Les moyens de paiement.....	29
9.2 La date d'échéance	29
9.3 La révision du prix	29
9.4 La quittance et la preuve du paiement.....	29
Partie 10 : Transmission, renouvellement et droit de préemption	30
10.1 La transmission du bail	30
10.1.1 Entre vifs	30
10.1.2 Échange de parcelles.....	30
10.1.3 Mise à disposition d'une société	30
10.1.4 Suite à un décès	30
10.2 Le renouvellement du bail.....	30
10.3 Le droit de reprise.....	31
10.4 Le droit de préemption du preneur.....	31
Partie 11 : Les causes de résiliation du bail	33
11.1 Les motifs de résiliation à l'initiative du bailleur	33
11.2 Les motifs de résiliation à l'initiative du preneur	33
11.3 Le décès du preneur.....	33
11.4 La procédure de résiliation	34
11.5 La protection des pratiques agroécologiques.....	34
Partie 12 : Travaux et indemnités au preneur sortant.....	35
12.1 Les travaux du preneur.....	35
12.2 Les travaux imposés par l'autorité administrative.....	35
12.3 L'indemnité au preneur sortant	35
12.3.1 Améliorations indemnifiables.....	35
12.3.2 Évaluation de l'indemnité.....	35
12.3.3 Modalités de paiement	35
Partie 13 : Litiges, instances et tribunal paritaire	36
13.1 Le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR).....	36
13.2 Domaines de compétence	36
13.3 La saisine du TPBR.....	36
13.4 La Commission Consultative des Baux Ruraux (CCBR)	36

13.5 Le recours contentieux contre les arrêtés	36
Annexes opérationnelles.....	37
Annexe 1 : Modèle simplifié de bail rural sous seing privé	38
Annexe 2 : Modèle d'état des lieux d'entrée.....	41
Annexe 3 : Tableaux récapitulatifs	42
A.3.1 Prix des denrées de référence (à actualiser annuellement)	42
A.3.2 Fourchettes de rendement (par catégorie de terre).....	42
Annexe 4 : Check-list des pièces à fournir	43
A.4.1 Pièces fournies par le bailleur	43
A.4.2 Pièces fournies par le preneur	43
A.4.3 Pièces complémentaires.....	43
Annexe 5 : Glossaire	44

Partie 1 : Comprendre le statut du fermage à Mayotte

1.1 Définition du bail rural

Un bail rural est un contrat par lequel un propriétaire agricole (le bailleur) met à disposition d'un exploitant (le preneur) des terres et/ou des bâtiments agricoles, en vue de leur exploitation, en contrepartie d'un loyer appelé fermage.

Le statut du fermage s'applique automatiquement, sous forme écrite ou orale, lorsque les quatre critères suivants sont réunis :

- une mise à disposition, c'est-à-dire une délivrance du bien loué (concession d'un droit de jouissance) par le bailleur au preneur ;
- un bien loué constitué de terres susceptibles d'être cultivées ou pâturées, et/ou de bâtiments d'exploitation, destiné à la culture ou à l'élevage ;
- une contrepartie demandée au preneur (en argent, en produits, par le biais du paiement de la taxe foncière, etc.) ;
- une activité agricole exercée par le preneur, telle que définie à l'article L.311-1 du CRPM.

Lorsque ces conditions sont remplies, les parties ne peuvent pas s'y soustraire : le statut s'impose à elles, même en l'absence d'écrit, et même en présence d'une qualification contraire (prêt à usage, convention d'occupation précaire, etc.).

1.2 Cadre juridique applicable à Mayotte

Le statut du fermage a été étendu à Mayotte par la loi n° 2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte. Il est codifié aux articles L.461-1 à L.461-26 et R.461-1 à R.461-15 du CRPM.

Pour son application locale, trois arrêtés préfectoraux du 3 mai 2021 constituent le socle réglementaire :

Le triptyque réglementaire mahorais

Arrêté n° 2021-DAAF-691 : fixe le seuil minimum de surface constituant un corps de ferme (25 ares) et annexe le contrat type de bail à ferme applicable à Mayotte.

Arrêté n° 2021-DAAF-692 : détermine la nature et les quantités minimales et maximales des denrées servant au calcul du prix des baux ruraux à ferme et à long terme.

Arrêté n° 2021-DAAF-693 : fixe le prix des denrées fermage. Ce prix est révisé chaque année par arrêté préfectoral.

La Commission Consultative des Baux Ruraux (CCBR), instaurée par l'arrêté préfectoral n° 2020/DAAF/SDTR/794 du 1er décembre 2020, formule chaque année des propositions sur le prix des denrées et veille à l'adaptation du cadre aux réalités locales.

1.3 Pourquoi recourir au bail rural à Mayotte ?

Le recours au bail rural écrit n'est pas qu'une formalité administrative. Il poursuit plusieurs objectifs essentiels au développement de l'agriculture mahoraise :

- sécuriser juridiquement l'exploitant : un bail écrit constitue un titre opposable aux tiers et permet d'accéder aux aides publiques (FEADER, ANIMERA, France 2030, aides du CD976) qui exigent la maîtrise foncière ;
- stabiliser le bailleur : il dispose d'un cadre clair pour percevoir un revenu locatif, identifier ses droits de reprise et anticiper la fin de bail ;
- structurer les filières : la généralisation du bail rural écrit conditionne la professionnalisation des exploitations et leur reconnaissance par la MSA, l'EDE, les banques et les coopératives ;
- faciliter la transmission : un bail formalisé valorise l'exploitation lors d'une cession ou d'une succession, et garantit le droit de préemption du preneur.

1.4 Particularités du contexte mahorais

L'application du fermage à Mayotte présente quatre particularités majeures, dont la prise en compte conditionne la réussite de la démarche.

1.4.1 Un foncier complexe et peu titré

Une part importante du foncier agricole mahorais n'est pas couverte par un titre de propriété formel. Indivisions familiales étendues, occupations coutumières, terres relevant de l'État ou du Domaine, démembrements non régularisés, parcelles cadastrales imprécises : le bailleur doit, avant toute conclusion de bail, vérifier sa capacité juridique à louer le bien (voir Partie 2).

1.4.2 Une non-application de la transmission familiale entre vifs

À Mayotte, contrairement à la métropole, le bail rural ne peut pas être transmis du vivant du preneur à un membre de sa famille, même proche. Cette spécificité, prévue par le contrat type (annexe arrêté n° 691), vise à éviter les détournements du statut et à préserver le contrôle des cessions par le bailleur. La transmission ne reste possible que dans deux cas : suite à un décès du preneur (au conjoint, partenaire de PACS, ascendants ou descendants participant à l'exploitation) ; ou par accord exprès et écrit du bailleur, du représentant du préfet, de l'EPFAM ou du CD976.

1.4.3 Le rôle de l'EPRDM et du CD976

L'Établissement Public Foncier d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), actuel EPRDM et le Conseil Départemental disposent de prérogatives spécifiques en matière foncière : droit de préemption sur certaines zones, portage foncier, conventions d'occupation transitoires. Lorsqu'un bail porte sur un fonds appartenant à l'État, à une collectivité ou à un établissement public, le preneur ne pourra pas, dans certains cas prévus à l'article L.461-24 du CRPM, invoquer le droit au renouvellement.

1.4.4 Le contexte post-cyclone Chido

Le cyclone Chido (décembre 2024) a profondément affecté les exploitations agricoles mahoraises : destruction de bâtiments, perte de plantations pérennes, dégradation des sols, déstructuration des filières. La conclusion ou le renouvellement d'un bail rural en 2025 doit prendre en compte cette réalité : adaptation de l'état des lieux, modulation du loyer en cas de bien fortement endommagé, articulation avec les dispositifs de reconstruction.

Partie 2 : Les vérifications préalables (étape critique à Mayotte)

Avant de rédiger ou de signer un bail rural à Mayotte, le conseiller comme les parties doivent procéder à un audit foncier minimal. Cette étape, souvent négligée, conditionne pourtant la validité du bail et la sécurité juridique de l'exploitant. Un bail conclu avec une personne qui n'est pas le véritable propriétaire (ou qui n'a pas reçu mandat pour louer) peut être annulé, avec restitution rétroactive des fermages et expulsion du preneur.

2.1 La maîtrise foncière du bailleur

2.1.1 Principe général

Le bailleur doit être en mesure de prouver qu'il dispose, sur le bien donné à bail, d'un droit de jouissance qu'il peut transférer au preneur. Trois situations principales se rencontrent à Mayotte :

Trois cas typiques à analyser

Cas 1 : le bailleur dispose d'un titre de propriété (acte notarié, attestation immobilière, jugement) inscrit au service de publicité foncière. C'est la situation la plus simple : le bail peut être conclu directement.

Cas 2 : le bailleur ne dispose pas encore d'un titre formel mais peut justifier d'une possession utile (occupation paisible, continue, publique et non équivoque depuis plus de 30 ans, susceptible d'une régularisation par prescription acquisitive). Une régularisation préalable est fortement recommandée.

Cas 3 : le bien relève d'une indivision, d'un démembrement, d'un mineur ou d'une succession non liquidée. Le bail ne pourra être conclu qu'avec l'accord de l'ensemble des ayants droit (voir 2.3).

2.1.2 Pièces à demander au bailleur

Le conseiller invitera systématiquement le bailleur à produire, avant la rédaction du bail, les pièces suivantes :

- titre de propriété (acte notarié, attestation immobilière après succession, jugement d'adjudication, arrêté préfectoral de cession, etc.) ;
- relevé de propriété cadastral récent (moins de 6 mois), obtenu auprès du service du cadastre ou en ligne ;
- plan cadastral identifiant clairement la (les) parcelle(s) concernée(s) ;
- attestation de non-redevable de la taxe foncière (ou justificatif de paiement de l'année en cours) ;
- en cas de succession non liquidée : acte de notoriété, attestation dévolutive, certificat d'hérédité ;

- en cas d'indivision : liste exhaustive des co-indivisaires avec leurs coordonnées, et accord écrit de chacun ;
- en cas de démembrement : justificatif de la nue-propriété et de l'usufruit, avec accord des deux parties ;
- en cas de propriété détenue par une personne morale (SCI, GFA, etc.) : extrait Kbis, statuts, délibération autorisant le bail.

2.2 La vérification des références cadastrales

Le bail rural doit identifier précisément le bien loué. Une désignation imprécise est l'une des causes les plus fréquentes de litiges. Le conseiller s'attachera à reporter sur le bail :

- le numéro de la commune (section et numéro de parcelle, ex. : Tsingoni AB 123) ;
- le lieu-dit usuel ;
- la superficie cadastrale et la superficie réellement louée (qui peut être inférieure à la parcelle entière) ;
- la nature cadastrale (terre, pré, taillis, lande, etc.) ;
- le zonage applicable (PLU en vigueur de la commune et zonage du Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte, SDAARM).

Conseil pratique : le relevé parcellaire graphique (RPG)

Lorsque l'immeuble ne couvre pas l'ensemble de la parcelle cadastrale, il est vivement conseillé de joindre au bail un relevé parcellaire graphique (RPG), un plan de géomètre, ou à défaut un croquis annoté et signé contradictoirement par les parties. Cet outil permet d'éviter les contestations ultérieures sur la délimitation exacte du bien loué.

2.3 Cas particuliers en contexte mahorais

2.3.1 L'indivision

À Mayotte, de nombreuses parcelles agricoles sont détenues en indivision, parfois sur plusieurs générations. Le principe est que tous les co-indivisaires doivent signer le bail, faute de quoi il est inopposable à ceux qui n'ont pas consenti.

Toutefois, depuis la loi du 23 juin 2006, un indivisaire ou un groupe d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peut conclure un bail rural sur des biens indivis, sous réserve de notifier la décision aux autres indivisaires. Cette règle s'applique à Mayotte. En pratique, le conseiller recommandera tout de même de rechercher l'accord unanime pour sécuriser la situation.

2.3.2 Le démembrement de propriété

Lorsqu'un bien est démembré (usufruit / nue-propiété), le bail rural doit être signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire. L'usufruitier seul ne peut conclure un bail dépassant neuf ans qu'avec le concours du nu-propiétaire.

2.3.3 Les époux

Si le bien loué est la propriété d'un couple marié, les deux époux doivent signer le bail (cette règle s'applique quel que soit le régime matrimonial dès lors que le bien constitue un bien commun ou indivis).

2.3.4 Le propriétaire mineur

En présence d'un propriétaire mineur, le bail est signé par le ou les titulaires de l'autorité parentale, ou par le tuteur, avec autorisation du juge des tutelles.

2.3.5 Le bien appartenant à une collectivité ou à l'EPRDM (ex.EPFAM)

Lorsque le bien loué appartient à l'État, à une collectivité (commune, intercommunalité, département) ou à un établissement public foncier (notamment l'EPFAM), le bail est conclu selon des modalités particulières. Le preneur ne pourra pas, dans les cas prévus à l'article L.461-24 du CRPM, invoquer le droit au renouvellement. Il convient de vérifier la délibération autorisant le bail et la qualité du signataire pour la collectivité.

2.4 La capacité du preneur

Le preneur doit, de son côté, exercer une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du CRPM. Le conseiller vérifiera :

- son affiliation à la MSA (Mutualité Sociale Agricole) Mayotte, ou son intention de s'y affilier ;
- son inscription au registre des actifs agricoles, le cas échéant ;
- la cohérence de son projet d'exploitation avec la nature du bien loué (cultures envisagées, élevage, mode de conduite) ;
- l'absence de cumul d'activités incompatible (sauf pluriactivité agricole admise) ;
- la conformité au seuil minimum d'assujettissement à la MSA.

2.5 Le seuil minimum : 25 ares

L'article 1 de l'arrêté n° 2021-DAAF-691 dispose que le contrat type de bail à ferme s'applique lorsque l'ensemble loué par un propriétaire, lors de la conclusion du bail et lors de son renouvellement, présente une superficie au moins égale à 25 ares (soit 2 500 m²).

En dessous de ce seuil, le statut du fermage ne s'applique pas automatiquement et le contrat type n'est pas obligatoire. Les parties peuvent néanmoins conclure un bail de droit commun, mais la sécurité juridique est moindre, en particulier sur le droit au renouvellement, la fixation du prix et le droit de préemption.

Mémo conseiller : la check-list foncière préalable

1. Titre de propriété ou justificatif équivalent vérifié
2. Relevé cadastral récent vérifié
3. Plan ou croquis de la parcelle vérifié
4. Accord des co-indivisaires (le cas échéant) vérifié
5. Accord usufruitier + nu-propriétaire (le cas échéant) vérifié
6. Accord des deux époux (le cas échéant) vérifié
7. Surface au moins égale à 25 ares vérifié
8. Affiliation MSA du preneur (ou intention d'affiliation) vérifié
9. Zonage SDAARM et PLU vérifiés vérifié
10. Taxe foncière à jour vérifié

Partie 3 : Identification des parties au bail

La précision de l'identification des parties est essentielle. Toute imprécision peut conduire à l'inopposabilité du bail à l'égard des tiers ou à des difficultés de poursuite en cas de litige.

3.1 Le bailleur (ou les bailleurs)

Le bailleur peut être une personne physique ou une personne morale. Dans tous les cas, le bail mentionnera :

3.1.1 Personne physique

- nom, prénom(s), date et lieu de naissance ;
- adresse de résidence ;
- situation matrimoniale (marié sous le régime de..., pacsé, concubin, célibataire) ;
- nationalité et, le cas échéant, numéro de pièce d'identité ;
- coordonnées (téléphone, courriel).

3.1.2 Personne morale (SCI, GFA, association, etc.)

- raison sociale ;
- noms des associés ;
- numéro SIRET ;
- identité du gérant ou du représentant légal ;
- adresse du siège social ;
- délibération ou pouvoir autorisant la conclusion du bail.

3.1.3 Cas des co-bailleurs

En présence de plusieurs bailleurs (indivision, époux, démembrement), chacun doit être identifié individuellement et signer le bail. Une mention type peut être ajoutée : « ci-après désignés ensemble Les Bailleurs, agissant solidairement ».

3.2 Le preneur

Le preneur est l'exploitant agricole. Il peut également être une personne physique ou une personne morale (EARL, GAEC, SCEA, etc.). Le bail mentionnera les mêmes éléments d'identification que pour le bailleur, complétés par :

- le numéro d'affiliation MSA (ou la date prévisionnelle d'affiliation) ;
- le numéro SIRET de l'exploitation (s'il existe) ;
- la qualité de jeune agriculteur (JA) en cours d'installation, le cas échéant ;
- la nature de l'activité agricole envisagée.

3.3 Cas particuliers

3.3.1 Le preneur en cours d'installation (FEADER 75.01 / 75.05)

Lorsque le preneur est en cours d'installation aidée (dossier Jeune Agriculteur instruit par la CAPAM et le service compétent), le bail rural constitue une pièce essentielle de son dossier. Il convient de s'assurer de la cohérence entre le Plan d'Entreprise (PE) déposé, les surfaces louées et la production envisagée.

3.3.2 Le preneur en société agricole

Si le preneur est associé d'une société à objet principalement agricole, il peut mettre à la disposition de cette société tout ou partie des biens loués, pour une durée n'excédant pas celle pendant laquelle il reste titulaire du bail. Cette mise à disposition doit être notifiée au bailleur dans les deux mois suivants, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'établir date certaine (article L.461-25 du CRPM).

3.3.3 Les co-preneurs

Plusieurs preneurs peuvent être signataires d'un même bail (cas fréquent du conjoint travaillant sur l'exploitation, ou du GAEC entre frères et sœurs). Ils sont alors tenus solidairement des obligations du bail.

Partie 4 : La désignation du bien loué

La désignation du bien loué est l'un des éléments les plus importants du bail. Une mauvaise identification peut entraîner des litiges sur la délimitation, la nature ou la surface réelle des terres mises à disposition.

4.1 Le lieu de situation

Le bail mentionne la commune de situation du bien loué (à Mayotte, 17 communes : Acoua, Bandraboua, Bandrele, Bouéni, Chiconi, Chirongui, Dembéli, Dzaoudzi-Labattoir, Kani-Kéli, Koungou, Mamoudzou, Mtsamboro, M'Tsangamouji, Ouangani, Pamandzi, Sada, Tsingoni).

4.2 La contenance et les unités

Le bail précise la contenance totale, exprimée en hectare (ha), are (a) et centiare (ca), avec une décomposition par nature :

- surface de terre non bâtie (terres arables, pâtures, plantations) ;
- surface de bâtiments d'exploitation.

Rappel des conversions :

1 hectare (ha)	1 are (a)	1 centiare (ca)
10 000 m ²	100 m ²	1 m ²

4.3 Le tableau récapitulatif des biens loués

Le contrat type prévoit un tableau récapitulatif à compléter par les parties. Ce tableau distingue les bâtiments d'exploitation et les terrains.

Catégorie	Références cadastrales	Lieu-dit	Superficie (ha-a-ca)	Nature / Zonage
Bâtiments d'exploitation				
Terrains				

4.4 Surface Agricole Utilisable (SAU) et abords non loués

La superficie louée représente la Surface Agricole Utilisable (SAU), ce qui correspond à la surface brute louée diminuée des éléments suivants (article 8-1 de l'arrêté n° 2021-DAAF-692) :

- les abords des cours d'eau, sur une bande de 10 mètres (à confirmer avec la DAAF selon le contexte local) ;

- les chemins d'exploitation, fossés, talus non cultivés ;
- les zones inconstructibles non agricoles intégrées au plan.

Ce point doit être discuté avec le bailleur et reporté explicitement sur le bail : la SAU sert de base au calcul du loyer, tandis que la surface brute peut différer.

4.5 Articulation avec le SDAARM

Le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM) classe les terres en trois catégories selon leur potentialité agronomique. Cette classification a une incidence directe sur le calcul du loyer (voir Partie 6). Le bail mentionne la (les) catégorie(s) SDAARM applicables :

- Catégorie 1 : terres à forte potentialité (sols profonds, bien drainés, accessibles) ;
- Catégorie 2 : terres à potentialité moyenne ;
- Catégorie 3 : terres à faible potentialité (sols superficiels, pente, contraintes hydriques).

Pour les zones hors SDAARM mais où l'activité agricole est autorisée, le calcul du loyer s'effectue selon les modalités applicables à la catégorie 3 (article 9 du contrat type).

4.6 Maison d'habitation

Si le bail intègre une maison d'habitation située sur l'exploitation, celle-ci doit faire l'objet d'un contrat spécifique (bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989), indépendamment du bail rural. Cette séparation protège à la fois le bailleur et le preneur en matière de durée, de loyer, de droits et obligations.

Partie 5 : La durée du bail

5.1 Durée minimale légale : 9 ans

Le bail rural est conclu pour une durée minimale de 9 années entières et consécutives. Cette durée plancher est d'ordre public : toute clause prévoyant une durée inférieure est réputée non écrite et le bail est requalifié en bail de 9 ans.

5.2 Date d'effet et date d'expiration

Le bail précise sa date d'effet et sa date d'expiration. La date d'effet est généralement fixée au jour de la signature, ou à une date ultérieure convenue (entrée en jouissance différée). La date d'expiration en découle automatiquement.

5.3 Le bail à long terme

Au-delà des 9 ans, les parties peuvent opter pour un bail à long terme (18 ans, 25 ans, ou de carrière). Ces baux ouvrent droit à une majoration du loyer (voir Partie 6.5) et à des avantages fiscaux et successoraux. Ils nécessitent un acte notarié (article L.416-1 du CRPM).

Les principales catégories de baux à long terme

Bail de 18 ans : majoration +10 % du loyer.

Bail de 25 ans : majoration +15 % du loyer.

Bail de carrière : conclu pour une durée jusqu'à la retraite du preneur (25 ans minimum).

5.4 Reconduction et renouvellement

Tout preneur a droit au renouvellement de son bail à l'expiration du délai de 9 ans à compter de la date de signature du bail ou de la date du précédent renouvellement. Le bail est renouvelé pour une période également de 9 ans (article L.461-11 du CRPM).

Le renouvellement du bail est un droit du preneur et doit être constaté par écrit. En l'absence de procédure contraire, ce renouvellement est automatique. Pour s'y opposer, le bailleur doit notifier congé au preneur au moins dix-huit mois avant l'expiration du bail (article L.461-17 du CRPM), en mentionnant les motifs allégués (voir Partie 12).

Partie 6 : Le calcul du loyer (fermage)

Le calcul du loyer constitue l'un des aspects les plus techniques du bail rural à Mayotte. Il repose sur trois textes complémentaires : l'arrêté n° 2021-DAAF-692 (catégories et quantités de denrées), l'arrêté n° 2021-DAAF-693 (prix des denrées, révisé annuellement), et le contrat type annexé à l'arrêté n° 2021-DAAF-691.

Attention : prix des denrées révisé chaque année

Les prix des denrées de référence sont fixés chaque année par arrêté préfectoral. Le conseiller comme les parties doivent toujours se référer à l'arrêté en vigueur à la date de signature du bail. Les prix mentionnés dans le présent guide (extraits de l'arrêté 2021-DAAF-693) sont donnés à titre indicatif. Il est impératif de vérifier auprès de la DAAF ou de la CAPAM les valeurs applicables à la date de signature du bail.

Important : sauf exception prévue par le CRPM, le prix du bail pourra être revu lors du renouvellement, sur la base de l'arrêté fixant le prix des denrées fermage à Mayotte en vigueur à la date de renouvellement.

6.1 Principe général de calcul

Le montant du loyer annuel repose sur trois composantes :

1. la valeur locative annuelle calculée selon la denrée de référence applicable au type de production (terres non bâties) ;
2. la valeur locative annuelle des bâtiments d'exploitation (le cas échéant) ;
3. éventuellement, une majoration pour les baux à long terme.

La formule générale pour les terres non bâties s'écrit ainsi (article 8-1 de l'arrêté n° 692) :

Formule de calcul du fermage (terres non bâties)

Valeur locative annuelle = Rendement (kg/ha ou L/ha) × Prix unitaire (€/kg ou €/L) × Superficie louée (ha)

Loyer annuel à payer = Valeur locative × 3 / 100

Soit, pour aller plus vite, par hectare :

Loyer revenant au bailleur par hectare = Rendement × Prix × 3/100

6.2 Les denrées de référence selon le type de production

Trois denrées de référence sont retenues à Mayotte pour les terres non bâties, et trois pour les bâtiments d'exploitation, conformément à l'article 2 de l'arrêté n° 2021-DAAF-693.

6.2.1 Tableau des denrées de référence (terres non bâties)

Nature de la production	Denrée de référence	Prix indicatif 2021	Unité
Culture de plein champ	Banane	1,28 €	€/kg
Culture sous abris	Laitue	3,80 €	€/kg
Élevage en pâturage	Lait	3,80 €	€/L

Important : les baux sont conclus sur la base d'une seule de ces denrées (article 2 de l'arrêté n° 693). Le choix se fait en fonction de la production principale envisagée.

6.2.2 Tableau des denrées de référence (bâtiments d'exploitation)

Type d'élevage	Denrée de référence	Prix indicatif 2021	Unité
Vaches laitières	Lait	3,80 €	€/L
Poulets de chair	Poulet	5,00 €	€/kg
Poules pondeuses	Douzaine d'œufs	3,00 €	€/douzaine

6.3 Les quantités minimales et maximales par denrée

L'arrêté n° 2021-DAAF-692 fixe pour chaque denrée et chaque catégorie de terre une fourchette de rendement. Les parties choisissent une valeur à l'intérieur de cette fourchette, librement, en s'appuyant si nécessaire sur des critères d'appréciation du bien loué à dire d'expert. La quantité retenue est fonction du rendement susceptible d'être obtenu en année normale avec les moyens de culture des exploitations du département.

6.3.1 Cultures de plein champ : la banane (article 4-2)

Catégorie de terre (SDAARM)	Rendement minimal (kg/ha)	Rendement maximal (kg/ha)
Catégorie 1	4 000	15 700
Catégorie 2	5 700	22 400
Catégorie 3	8 000	32 000

6.3.2 Cultures sous abris : la laitue (article 5-2)

Denrée	Quantité minimale (kg/ha)	Quantité maximale (kg/ha)
Laitue	6 000	16 000

6.3.3 Élevage en pâturage : le lait (article 6-2)

Catégorie de terre	Rendement minimal (L/ha)	Rendement maximal (L/ha)
Catégorie 1	300	1 300
Catégorie 2	450	1 800
Catégorie 3	650	2 500

6.3.4 Bâtiments d'exploitation (article 7-2)

Atelier	Quantité minimale	Quantité maximale
Vaches laitières (lait)	1,5 L / m ²	3 L / m ²
Poulets de chair	3 kg / m ²	6 kg / m ²
Poules pondeuses (œufs)	2 douzaines / m ²	8 douzaines / m ²

6.4 Le plancher de la taxe foncière

Plancher légal : le loyer ne peut être inférieur à la taxe foncière

Conformément au contrat type annexé à l'arrêté n° 691, le loyer ne peut en aucun cas être inférieur à la taxe foncière payée par le bailleur pour les parcelles considérées à la date de signature du bail.

En pratique, le conseiller calculera d'abord le loyer théorique selon la formule $\text{denrée} \times \text{prix} \times \text{superficie} \times 3/100$, puis comparera ce montant au montant de la taxe foncière. Si le loyer théorique est inférieur à la taxe foncière, le montant retenu sera celui de la taxe foncière. Cette règle protège le bailleur d'un déséquilibre économique.

6.5 La majoration pour les baux à long terme

L'article 8-2 de l'arrêté n° 692 prévoit une majoration du montant du fermage selon la durée du bail :

- +10 % pour les baux conclus d'une durée de 12 à 18 ans ;
- +15 % pour les baux conclus d'une durée supérieure à 18 ans.

6.6 Exemple détaillé de calcul

Pour illustrer la mise en œuvre de ces règles, le cas suivant, fréquent à Mayotte, est traité pas à pas.

Présentation du cas

Exploitant : un agriculteur en cours d'installation sollicite la location d'une parcelle de 1 hectare située à Tsingoni, classée en catégorie 2 du SDAARM.

Projet : production vivrière à dominante banane (sur 0,8 ha) avec un complément d'élevage bovin viande de 4 têtes (sur 0,2 ha de pâture aménagée, complété par une affouragement extérieur).

Type de bail : 9 ans, sous seing privé.

Hypothèse pédagogique : la parcelle est composée de 0,8 ha en banane (catégorie 2) et de 0,2 ha en pâture (catégorie 2). Cet exemple suppose une intensification du pâturage avec affouragement complémentaire, situation fréquente dans les petites exploitations mahoraises.

6.6.1 Étape 1 : choix de la denrée de référence

Le projet combine deux productions distinctes. Dans la pratique, lorsqu'une parcelle accueille deux usages mesurables et séparables, on calcule deux loyers partiels que l'on additionne pour obtenir le loyer total. Les denrées retenues sont :

- pour les 0,8 ha en banane : denrée banane, prix 1,28 €/kg (à actualiser selon l'arrêté annuel) ;
- pour les 0,2 ha en pâture (élevage bovin viande) : denrée lait, prix 3,80 €/L (à actualiser selon l'arrêté annuel).

6.6.2 Étape 2 : choix du rendement dans la fourchette

Pour la banane en catégorie 2 (fourchette 5 700 à 22 400 kg/ha), les parties retiennent un rendement de 15 000 kg/ha, valeur médiane représentative d'une exploitation conduite avec les moyens de culture habituels du département.

Pour la pâture en catégorie 2 (fourchette 450 à 1 800 L/ha), les parties retiennent un rendement de 1 000 L/ha, valeur cohérente avec une charge moyenne de l'ordre de 2 UGB/ha en élevage bovin viande mahorais.

6.6.3 Étape 3 : calcul du loyer banane

Calcul de la composante banane (0,8 ha)

Valeur locative à l'hectare = $15\,000 \text{ kg/ha} \times 1,28 \text{ €/kg} = 19\,200 \text{ €/ha}$

Loyer à l'hectare = $19\,200 \text{ €} \times 3 / 100 = 576 \text{ €/ha/an}$

Pour 0,8 ha : $576 \text{ €} \times 0,8 = 460,80 \text{ €/an}$

6.6.4 Étape 4 : calcul du loyer pâture

Calcul de la composante pâture (0,2 ha)

Valeur locative à l'hectare = 1 000 L/ha × 3,80 €/L = 3 800 €/ha

Loyer à l'hectare = 3 800 € × 3 / 100 = 114 €/ha/an

Pour 0,2 ha : 114 € × 0,2 = 22,80 €/an

6.6.5 Étape 5 : loyer total et vérification du plancher

Synthèse du loyer total

Loyer banane (0,8 ha) 460,80 €

Loyer pâture (0,2 ha) 22,80 €

Loyer total théorique annuel 483,60 €

Hypothèse : montant de la taxe foncière du bailleur sur cette parcelle = 250 €/an

Le loyer théorique (483,60 €) étant supérieur à la taxe foncière (250 €), c'est bien le loyer théorique qui s'applique.

Loyer annuel retenu : 483,60 €

6.6.6 Étape 6 : application éventuelle d'une majoration de durée

Le bail étant conclu pour 9 ans (durée standard), aucune majoration n'est appliquée. Si les parties avaient opté pour un bail de 18 ans, le loyer aurait été majoré de 10 % : 483,60 € × 1,10 = 531,96 €/an. Pour un bail de plus de 18 ans, la majoration aurait été de 15 % : 483,60 € × 1,15 = 556,14 €/an.

6.6.7 Cas alternatif : 1 ha entièrement en banane

Si l'exploitant choisit de dédier toute la parcelle à la banane (sans aménagement de pâture), avec la même hypothèse de rendement (15 000 kg/ha en catégorie 2), le calcul devient :

Calcul alternatif : 1 ha banane catégorie 2

Valeur locative = 15 000 kg/ha × 1,28 €/kg × 1 ha = 19 200 €

Loyer annuel = 19 200 € × 3 / 100 = 576 €/an

Variation selon la catégorie de terre (rendement médian retenu) :

- Catégorie 1 (10 000 kg/ha) : 10 000 × 1,28 × 3/100 = 384 €/an

- Catégorie 2 (15 000 kg/ha) : 576 €/an

- Catégorie 3 (20 000 kg/ha) : $20\,000 \times 1,28 \times 3/100 = 768 \text{ €/an}$

6.7 Synthèse : un tableau récapitulatif type pour le bail

Le tableau ci-dessous, à intégrer au bail, récapitule les éléments du calcul pour mémoire. Il facilite les contrôles ultérieurs (DAAF, commission consultative, juge paritaire).

Production	Rendement	Prix (€/unité)	Superficie (ha)	Loyer annuel (€)
Banane cat. 2	15 000 kg/ha	1,28	0,8	460,80
Pâturage cat. 2 (lait)	1 000 L/ha	3,80	0,2	22,80
TOTAL			1,0	483,60

6.8 Le prix de référence et le paiement

Les parties déterminent, à la conclusion du bail et d'un commun accord, les modalités de règlement du fermage (article 8-3 de l'arrêté n° 692) :

- paiement en argent (par chèque, virement, ou espèces jusqu'à 1 000 €) ;
- paiement en nature (en produits de l'exploitation, sur la base du prix de la denrée au jour de l'échéance) ;
- paiement mixte (partie en argent, partie en nature).

Faute d'option exprimée dans le bail, le paiement se fait en argent par tout moyen de paiement valable et en espèces jusqu'à mille euros (article L.461-7 du CRPM et clause type du contrat).

À défaut d'accord entre les parties, le fermage est payé annuellement, après la période de récolte principale, tous les 10 avril de chaque année.

Partie 7 : L'état des lieux (un acte fondamental)

L'état des lieux est l'un des actes les plus importants du bail rural, et l'un des plus souvent négligés. Pourtant, il conditionne le règlement de nombreux différends en fin de bail, notamment sur les améliorations apportées par le preneur et sur les indemnités de sortie.

7.1 Le caractère obligatoire de l'état des lieux

Conformément à l'article R.461-9 du CRPM, un état des lieux est obligatoirement établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois qui précèdent ou qui suivent l'entrée en jouissance du preneur. Cette obligation s'impose aux deux parties.

Conséquences du non-établissement

Passé le délai de trois mois, la partie la plus diligente (bailleur ou preneur) peut saisir le président du tribunal paritaire des baux ruraux, ou à défaut le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, pour faire désigner un expert qui aura pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux. Les frais d'expertise sont alors communs. À défaut d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien en bon état de réparations locatives. Cette présomption peut être renversée par tout moyen de preuve, mais le contentieux qui en résulte est lourd et incertain.

7.2 Le contenu de l'état des lieux

L'état des lieux enregistre avec exactitude quatre éléments principaux :

- l'aspect général du bien loué (configuration, accès, environnement, contraintes naturelles) ;
- l'état des bâtiments d'exploitation (structure, toiture, ouvertures, équipements fixes, raccordements) ;
- l'état des terres, parcelle par parcelle (qualité du sol, plantations existantes, drainage, clôtures, points d'eau, fertilité apparente) ;
- la délimitation précise du bien loué (limites cadastrales, relevé parcellaire graphique, relevé de géomètre, repères physiques sur le terrain).

7.3 Les bonnes pratiques en contexte mahorais

7.3.1 Une visite sur site contradictoire

L'état des lieux est établi sur le terrain, en présence des deux parties, et idéalement d'un témoin neutre (conseiller CAPAM, géomètre, élu communal). Il ne se résume pas à un document écrit signé en bureau : la visite physique est essentielle.

7.3.2 Le recours à la photographie

Le conseiller recommandera systématiquement de joindre à l'état des lieux un dossier photographique daté, géolocalisé si possible, présentant :

- une vue d'ensemble de chaque parcelle ;
- les bâtiments sous plusieurs angles (extérieur et intérieur) ;
- les éléments remarquables (arbres fruitiers, plantations pérennes, équipements fixes) ;
- les dégradations ou anomalies (mares, érosion, parcelles non exploitables).

7.3.3 La spécificité post-Chido

Pour les baux conclus ou renouvelés après le cyclone Chido (décembre 2024), l'état des lieux mentionnera explicitement l'état des bâtiments et des plantations à la date d'entrée en jouissance, en distinguant les dégâts cycloniques des dégradations antérieures. Cette distinction est essentielle pour le bénéfice éventuel d'aides à la reconstruction et pour l'imputation des travaux.

7.3.4 Les plantations pérennes

À Mayotte, de nombreuses parcelles comportent des plantations pérennes (bananiers, agrumes, manguiers, ylang, vanille, etc.). L'état des lieux dressera un inventaire précis :

- nombre et essence des arbres ou plants existants ;
- âge approximatif et état sanitaire ;
- rendement attendu (le cas échéant) ;
- propriété des plantations (relevant du bailleur ou du preneur).

7.4 Modèle d'état des lieux

Un modèle d'état des lieux figure en Annexe 2 du présent guide. Il reprend les rubriques prévues à l'annexe 1 du contrat type (arrêté n° 691) et y ajoute des champs adaptés au contexte mahorais.

7.5 L'état des lieux de sortie

À l'expiration du bail, un état des lieux de sortie est établi dans les mêmes conditions. Sa comparaison avec l'état des lieux d'entrée permet :

- de déterminer l'existence et la consistance des améliorations apportées par le preneur ;
- de chiffrer l'indemnité due au preneur sortant (article L.461-19 du CRPM, voir Partie 12) ;
- d'identifier les dégradations imputables au preneur (hors usure normale et cas de force majeure).

Partie 8 : Les obligations des parties

8.1 Les obligations du bailleur

Le bailleur est tenu, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, des obligations suivantes :

- entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
- assurer la permanence et la qualité des plantations (le preneur ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre, sans le consentement du bailleur ; il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués et pourra élaguer les arbres de bordure) ;
- payer les primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments ;
- payer la taxe sur le foncier non bâti et la taxe additionnelle à la taxe sur le foncier non bâti affectée au réseau des chambres d'agriculture (il peut toutefois demander une quote-part au preneur) ;
- payer les grosses réparations (au sens de l'article 606 du Code civil) ;
- délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations nécessaires autres que les locatives ;
- garantir le preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage ;
- ne pas changer la forme de la chose louée pendant la durée du bail.

8.2 Les obligations du preneur

Le preneur est tenu des obligations suivantes :

- user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- payer le prix du bail aux termes convenus ;
- contribuer, selon la réglementation applicable à Mayotte, au règlement de la taxe additionnelle à la taxe sur le foncier non bâti affectée au réseau des chambres d'agriculture ;
- exécuter chaque fois qu'il sera nécessaire les réparations locatives ou de menu entretien qui lui incombent au titre de l'article L.415-4 du CRPM ;
- n'arracher aucun arbre existant, fruitier ou autre, sans le consentement du bailleur ;
- entretenir toutes les clôtures vives et sèches existantes sur les biens loués (il pourra élaguer les arbres de bordure) ;
- avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds dans les 15 jours, sous peine de dépens et d'éventuels dommages et intérêts ;

- laisser les bâtiments d'exploitation convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante, pour la consommation des fourrages, ou pour les récoltes restant à faire ;
- se conformer à l'usage des lieux ;
- rendre les lieux en bon état d'entretien et au regard de l'état des lieux d'entrée, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure (cette restitution à l'expiration du bail doit être formalisée par lettre recommandée) ;
- laisser les mêmes quantités de pailles et d'engrais que celles reçues lors de son entrée en jouissance ;
- entretenir les chemins desservant l'exploitation en bon état de viabilité, les fossés et rigoles nécessaires soit à l'irrigation, soit à l'évacuation des eaux de pluies, soit à l'assainissement de la parcelle.

8.3 Les pratiques environnementales

Le contrat type permet d'introduire des clauses environnementales encadrant les pratiques culturelles du preneur. Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation.

Le conseiller pourra recommander, à Mayotte, l'introduction de clauses environnementales adaptées (lutte contre l'érosion, préservation des cours d'eau, agroécologie, pratiques agroforestières).

Partie 9 : Moyens de paiement, révision et clauses financières

9.1 Les moyens de paiement

Le loyer est payable en nature, en argent, ou partie en nature et partie en argent. Les parties optent pour le mode de paiement lors de la conclusion du bail (article L.461-7 du CRPM).

Faute d'option exprimée, le paiement se fait en argent par tout moyen de paiement valable, et en espèces jusqu'à mille euros (au-delà, le paiement en espèces est interdit).

Le fermage ne peut comprendre, en sus du prix, aucune prestation ou service de quelque nature que ce soit, à titre gratuit. Cette règle protège le preneur contre les exigences abusives du bailleur (corvées, dons en nature non valorisés, etc.).

9.2 La date d'échéance

À défaut d'accord entre les parties, le fermage est payé annuellement, après la période de récolte principale, tous les 10 avril de chaque année. Les parties peuvent toutefois convenir d'une autre échéance (par exemple, deux échéances semestrielles, ou un paiement mensuel), à condition que cela soit explicitement mentionné dans le bail.

9.3 La révision du prix

Sauf exception prévue par le CRPM, le prix du bail pourra être revu lors du renouvellement, sur la base de l'arrêté préfectoral fixant le prix des denrées fermage à Mayotte en vigueur à la date de renouvellement. En revanche, en cours de bail, le prix ne peut pas être révisé unilatéralement par le bailleur.

9.4 La quittance et la preuve du paiement

Le bailleur est tenu de délivrer quittance au preneur sur sa demande. Cette quittance constitue la preuve du paiement et doit être conservée par le preneur pour ses obligations comptables et fiscales. En pratique, le paiement par virement bancaire est recommandé pour garantir la traçabilité.

Partie 10 : Transmission, renouvellement et droit de préemption

10.1 La transmission du bail

10.1.1 Entre vifs

À Mayotte, la transmission du bail du vivant du preneur à un membre de sa famille, même proche, n'est pas autorisée (contrat type, annexe arrêté n° 691). Cette spécificité majeure différencie Mayotte de la métropole.

Toute cession, sous-location ou attribution en métayage est interdite, sauf accord exprès et écrit du bailleur, du représentant du préfet, de l'EPFAM ou du CD976. Le non-respect de cette règle constitue une cause de résiliation du bail.

10.1.2 Échange de parcelles

Pendant la durée du bail, le preneur peut effectuer des échanges ou prendre en location des parcelles, dans le but d'assurer une meilleure exploitation. Le propriétaire doit en être informé préalablement. En cas de désaccord, l'échange peut être autorisé par le tribunal paritaire des baux ruraux, dans la limite du quart de la surface totale du fonds loué.

10.1.3 Mise à disposition d'une société

Le preneur associé d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens loués, pour une durée n'excédant pas celle pendant laquelle il reste titulaire du bail. Cette opération doit être notifiée au bailleur dans les deux mois, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'établir date certaine.

10.1.4 Suite à un décès

En cas de décès du preneur, le bénéfice du bail en cours est transmis conjointement au conjoint, au partenaire de PACS, aux ascendants et descendants qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement et de façon continue pendant au moins un an au cours des cinq années précédant le décès. Le tribunal paritaire des baux ruraux peut, en cas de demandes multiples, attribuer le bail à un seul ayant droit.

10.2 Le renouvellement du bail

Tout preneur a droit au renouvellement de son bail à l'expiration du délai de 9 ans (article L.461-11 du CRPM). Le bail est renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans. Ce renouvellement est automatique en l'absence de procédure contraire.

Le renouvellement peut toutefois ne pas être octroyé par le bailleur dans les cas suivants :

- preuve de 2 défauts de paiement selon les modalités prévues par le Code, ou d'abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, ou de la non exploitation de tout ou partie du bien considéré ;

- résiliation du bail par le bailleur pour changer la destination agricole du bien, dans les conditions fixées par le CRPM ;
- invocation d'un droit de reprise selon les modalités prévues par le CRPM ;
- non-respect par le preneur des clauses environnementales précisées dans le bail.

Pour s'opposer au renouvellement, le bailleur doit notifier congé au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail (article L.461-17 du CRPM). Le congé doit mentionner les motifs allégués et, en cas de reprise, le nom et les activités du ou des bénéficiaires.

10.3 Le droit de reprise

Le bailleur (propriétaire ou usufruitier) peut refuser le renouvellement d'un bail s'il :

- s'engage à exploiter lui-même les biens repris, pendant 9 ans de manière effective et permanente en participant aux travaux à titre individuel ou dans le cadre d'une société ;
- souhaite installer un de ses descendants ou un descendant de son conjoint ou du partenaire avec lequel il est lié par un PACS, majeur ou émancipé, pour qu'il exploite le fonds dans les conditions ci-dessus. Dans ce cas, le droit de reprise peut être exercé en cours de bail par période triennale à compter de la signature du bail.

Le bénéficiaire de la reprise doit justifier d'un diplôme ou de l'expérience professionnelle exigés par les articles L.331-2 à L.331-5 du CRPM.

10.4 Le droit de préemption du preneur

En cas de vente du bien loué, le preneur exploitant bénéficie d'un droit de préemption prioritaire sur ce bien. Pour cela, il doit répondre aux critères suivants :

- justifier d'un bail rural écrit ;
- avoir exercé pendant 3 ans au moins la profession d'exploitant agricole ;
- avoir lui-même ou sa famille réellement exploité le fonds.

Le preneur peut préempter pour poursuivre lui-même l'exploitation ou pour faire exploiter le fonds par un descendant, son conjoint ou partenaire de PACS à condition qu'il ait exercé la profession agricole pendant au moins 3 ans ou soit titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Sont exclus du droit de préemption :

- l'apport en société, l'échange de parcelle (sauf s'il y a eu fraude), les aliénations à titre gratuit, dans le cas d'expropriation ou d'aliénation pour cause d'utilité publique ;
- l'aliénation consentie à un parent ou allié du bailleur jusqu'au 3^e degré, à moins que le preneur n'ait lui-même cette qualité.

Le preneur n'est pas prioritaire du droit de préemption dans les cas suivants :

- si le bien fait l'objet d'un droit de préemption urbain ;
- si l'EPFAM use de son droit de préemption de manière régulière. En revanche, si le preneur exploite le bien depuis plus de 3 ans, son droit de préemption est alors prioritaire.

Partie 11 : Les causes de résiliation du bail

11.1 Les motifs de résiliation à l'initiative du bailleur

Le bail peut être résilié à l'initiative du bailleur dans les cas suivants :

- non-exploitation de tout ou partie du bien considéré ;
- non-respect des clauses environnementales inscrites au bail ;
- non-paiement du fermage : deux défauts de paiement ayant persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après la mise en demeure postérieure à l'échéance. La date d'échéance de paiement est fixée au 10 avril à défaut d'autre écrit ;
- abus de jouissance du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- cession irrégulière ou sous-location prohibée (dans ce cas, il convient de montrer qu'il y a un lien financier entre le locataire et le sous-locataire) ;
- changement de destination du bien à l'initiative du bailleur. Le propriétaire peut à tout moment résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application du PLU. Le preneur est indemnisé du préjudice ;
- mise à disposition irrégulière par le preneur. Le bail ne peut toutefois être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues à l'article L.461-25 du CRPM dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur. La résiliation n'est pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

11.2 Les motifs de résiliation à l'initiative du preneur

La résiliation du bail peut également être demandée par le preneur lorsque :

- lui-même ou l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- la famille est privée, par suite de décès, d'un ou de plusieurs de ses membres indispensables au travail de la ferme ;
- le preneur est devenu propriétaire ou locataire d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même.

11.3 Le décès du preneur

En cas de décès du preneur :

- la résiliation peut être demandée par les ayants droit du preneur dans les six mois suivant le décès ;
- le bailleur peut demander la résiliation du bail s'il établit que le preneur n'a pas laissé de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées à l'article L.461-9 du CRPM.

11.4 La procédure de résiliation

La résiliation n'est jamais automatique. Elle suppose, sauf accord amiable des parties, une saisine du tribunal paritaire des baux ruraux qui :

- apprécie la gravité du manquement ;
- met le preneur en demeure de régulariser (le cas échéant) ;
- prononce la résiliation et fixe les conséquences (restitution, indemnités, dommages et intérêts).

11.5 La protection des pratiques agroécologiques

Une protection spécifique pour les pratiques vertueuses

Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation. Cette disposition protège les preneurs engagés dans des démarches agroécologiques, courantes à Mayotte.

Partie 12 : Travaux et indemnités au preneur sortant

12.1 Les travaux du preneur

Les travaux ayant pour objet de permettre l'exploitation du bien loué, en conformité avec la législation ou la réglementation, ouvrent droit à indemnité du preneur s'ils sont réalisés à sa charge.

Toute construction et tout travaux que le preneur aurait l'intention de réaliser doivent faire l'objet d'une notification au bailleur, qui dispose de deux mois pour notifier son accord. Le bailleur peut décider de prendre en charge les travaux dans un délai fixé en accord avec le preneur.

12.2 Les travaux imposés par l'autorité administrative

Les travaux imposés par l'autorité administrative (mise aux normes sanitaires, environnementales, etc.) doivent être réalisés par le bailleur. Celui-ci doit proposer un délai de réalisation dans les deux mois suivant la notification du preneur, et exécuter les travaux. À défaut, ces travaux sont réalisés par le preneur, à charge pour le bailleur de l'indemniser.

12.3 L'indemnité au preneur sortant

Quelle que soit la cause de la cessation du bail, le preneur sortant qui a apporté des améliorations au fonds loué a droit, à sa sortie des lieux, à une indemnité due par le bailleur conformément à l'article L.461-19 du CRPM.

12.3.1 Améliorations indemnissables

Les constructions, plantations, ouvrages, travaux de transformation du sol ou de mise en conformité avec les textes réglementaires n'ouvrent droit à indemnités que si :

- elles résultent d'une clause du bail ;
- ou, à défaut d'accord du propriétaire, elles ont été autorisées par le tribunal paritaire des baux ruraux.

12.3.2 Évaluation de l'indemnité

Pour déterminer l'existence et la consistance des améliorations, il sera fait une expertise de sortie qui sera comparée à l'état des lieux de début de bail (d'où l'importance capitale d'un état des lieux d'entrée précis et documenté).

12.3.3 Modalités de paiement

Concernant le paiement de l'indemnité, le bailleur pourra bénéficier de la part du juge du tribunal paritaire des baux ruraux de délais de paiement. Ces derniers ne pourront dépasser deux années à compter de la date de la résiliation du bail.

Partie 13 : Litiges, instances et tribunal paritaire

13.1 Le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR)

Les contestations et litiges qui pourraient surgir quant à la mise en application du bail seront tranchés par le tribunal paritaire des baux ruraux, à défaut le tribunal judiciaire.

Le TPBR est une juridiction spécialisée, composée d'un juge professionnel (juge du tribunal judiciaire) et de quatre assesseurs élus (deux représentant les bailleurs, deux représentant les preneurs). Sa procédure est simplifiée et la représentation par un avocat n'est pas obligatoire en première instance.

13.2 Domaines de compétence

Le TPBR connaît notamment :

- des contestations relatives au prix du fermage (révision, contestation de la fixation initiale) ;
- des litiges relatifs au renouvellement, à la résiliation et à la cession du bail ;
- des actions en indemnité du preneur sortant ;
- des contestations sur le périmètre du bien loué et l'état des lieux ;
- des actions en validation du droit de préemption ;
- des autorisations d'échange de parcelles.

13.3 La saisine du TPBR

La saisine s'effectue par déclaration au greffe du tribunal judiciaire de Mayotte (Mamoudzou). La procédure est gratuite. Le juge peut tenter une conciliation préalable obligatoire. À défaut de conciliation, l'affaire est instruite et tranchée.

13.4 La Commission Consultative des Baux Ruraux (CCBR)

La CCBR, instaurée par l'arrêté préfectoral n° 2020/DAAF/SDTR/794, formule chaque année des propositions sur le prix des denrées et veille à l'adaptation du cadre aux réalités locales. Elle est composée de représentants des bailleurs, des preneurs et de l'administration.

Le conseiller orientera les exploitants vers la CCBR pour toute remontée sur des difficultés d'application du dispositif, ou pour faire évoluer la réglementation.

13.5 Le recours contentieux contre les arrêtés

Les arrêtés préfectoraux fixant le seuil de surface (n° 691), les quantités de denrées (n° 692) et les prix (n° 693) peuvent faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Mayotte (Les Hauts du Jardin du Collège, 97600 Mamoudzou), dans un délai de deux mois à compter de la date de publication au recueil des actes administratifs.

Annexes opérationnelles

Le présent guide est complété par cinq annexes opérationnelles destinées à faciliter le travail de terrain des conseillers et des exploitants :

- Annexe 1 : modèle de bail rural sous seing privé (à adapter aux situations) ;
- Annexe 2 : modèle d'état des lieux d'entrée ;
- Annexe 3 : tableau récapitulatif des prix des denrées et fourchettes de rendement ;
- Annexe 4 : liste des pièces à fournir avant la signature du bail ;
- Annexe 5 : glossaire des termes juridiques et techniques.

Annexe 1 : Modèle simplifié de bail rural sous seing privé

Le modèle ci-après est une version pédagogique du contrat type annexé à l'arrêté n° 2021-DAAF-691. Pour une utilisation opérationnelle, il convient de se reporter au contrat type officiel disponible auprès de la DAAF ou de la CAPAM. Les passages à compléter par les parties sont signalés par des pointillés.

CONTRAT DE BAIL À FERME

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

Madame / Monsieur, né(e) le à
....., demeurant à,

[Marié sous le régime de / Pacsé / Concubin / Célibataire]

Ou Raison sociale :, SIRET :,
représentée par son gérant,

ci-après désigné(s) Le(s) Bailleur(s),

ET

Madame / Monsieur, né(e) le à
....., demeurant à,

[Marié sous le régime de / Pacsé / Concubin / Célibataire]

Affiliation MSA Mayotte n°,

ci-après désigné(s) Le Preneur,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Désignation des biens

Le(s) Bailleur(s) donne(nt) à bail au Preneur la propriété située dans la commune de
....., lieu-dit, références
cadastrales, pour une contenance totale de ha
a ca, dont ha de terre non bâtie et m² de bâtiment d'exploitation, classée en
catégorie du SDAARM.

Article 2 : Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui prendra
effet le/...../..... pour se terminer le/...../.....

Article 3 : Loyer (fermage)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un prix de fermage annuel de €, dont € au titre des bâtiments d'exploitation et € pour les hectares de terres non bâties.

Dénrée de référence choisie :

Rendement théorique convenu : kg/ha (ou L/ha)

Prix unitaire de la denrée retenue : €/kg (ou €/L) selon arrêté en vigueur

Montant de la taxe foncière à la date de signature : €

Montant retenu (le plus élevé entre le calcul théorique et la taxe foncière) : €

Article 4 : Modalités de paiement

Le loyer est payable [en argent / en nature / partie en argent et partie en nature] tous les 10 avril de chaque année, par [virement bancaire / chèque / espèces jusqu'à 1 000 €].

Article 5 : Obligations des parties

Les parties s'engagent à respecter les obligations prévues par le statut du fermage applicable à Mayotte (Livre IV, titre VI du CRPM) et les arrêtés préfectoraux en vigueur, telles que rappelées dans le contrat type annexé à l'arrêté n° 2021-DAAF-691.

Article 6 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi à frais communs dans les trois mois précédant ou suivant l'entrée en jouissance du Preneur, conformément à l'article R.461-9 du CRPM. Il fait l'objet de l'annexe 2 au présent bail.

Article 7 : Renouvellement, résiliation, préemption

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.461-11 et suivants du CRPM relatifs au renouvellement, à la résiliation et au droit de préemption du Preneur.

Article 8 : Litiges

Les contestations seront tranchées par le tribunal paritaire des baux ruraux de Mamoudzou, à défaut le tribunal judiciaire.

Fait en 4 exemplaires, à, le/...../.....

Le(s) Bailleur(s)

Le Preneur

Signature(s)

Signature

Annexe 2 : Modèle d'état des lieux d'entrée

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Établi contradictoirement entre le(s) Bailleur(s) et le Preneur, à frais communs, dans les trois mois précédant ou suivant l'entrée en jouissance du Preneur (article R.461-9 du CRPM).

Date de la visite contradictoire :/...../.....

Lieu :

Personnes présentes :

Témoin neutre (le cas échéant) :

Rubrique	Description détaillée
Aspect général du bien loué	À compléter : configuration, accès, environnement, contraintes naturelles, exposition, topographie...
État des bâtiments d'exploitation	À compléter : structure, toiture, ouvertures, équipements fixes, raccordements eau/électricité, fonctionnalité...
État des terres (parcelle par parcelle)	À compléter : qualité du sol, fertilité apparente, drainage, clôtures, points d'eau, érosion, mares, zones inexploitable...
Plantations existantes	À compléter : inventaire des arbres et plantations pérennes (essence, nombre, âge, état sanitaire, rendement attendu, propriété)...
Délimitation précise du bien loué	À compléter : limites cadastrales, relevé parcellaire graphique (RPG), relevé de géomètre, repères physiques sur le terrain...
Quantités de pailles, engrais, intrants reçus	À compléter : nature et quantités présentes lors de l'entrée en jouissance...
Spécificité post-Chido (si applicable)	À compléter : état après cyclone Chido, distinction des dégâts cycloniques et des dégradations antérieures...
Photographies jointes	Liste numérotée et datée des photographies annexées au présent état des lieux...
Observations contradictoires	Observations des parties, points en désaccord, réserves...

Le présent état des lieux est dressé en quatre exemplaires originaux et signé par les parties.

Annexe 3 : Tableaux récapitulatifs

A.3.1 Prix des denrées de référence (à actualiser annuellement)

Denrée	Prix 2021 (arrêté n° 693)	Prix année en cours
Banane	1,28 €/kg	[à compléter]
Laitue	3,80 €/kg	[à compléter]
Lait	3,80 €/L	[à compléter]
Poulet	5,00 €/kg	[à compléter]
Douzaine d'œufs	3,00 €/douzaine	[à compléter]

A.3.2 Fourchettes de rendement (par catégorie de terre)

Denrée	Catégorie	Min.	Max.
Banane	Cat. 1	4 000 kg/ha	15 700 kg/ha
Banane	Cat. 2	5 700 kg/ha	22 400 kg/ha
Banane	Cat. 3	8 000 kg/ha	32 000 kg/ha
Laitue	Toutes cat.	6 000 kg/ha	16 000 kg/ha
Lait (pâturage)	Cat. 1	300 L/ha	1 300 L/ha
Lait (pâturage)	Cat. 2	450 L/ha	1 800 L/ha
Lait (pâturage)	Cat. 3	650 L/ha	2 500 L/ha
Vaches laitières (bâti)	Par m ²	1,5 L/m ²	3 L/m ²
Poulets de chair (bâti)	Par m ²	3 kg/m ²	6 kg/m ²
Poules pondeuses (bâti)	Par m ²	2 douz./m ²	8 douz./m ²

Annexe 4 : Check-list des pièces à fournir

Liste des pièces à rassembler avant la rédaction et la signature du bail rural.

A.4.1 Pièces fournies par le bailleur

- titre de propriété (acte notarié, attestation immobilière, jugement) ;
- relevé de propriété cadastral récent (moins de 6 mois) ;
- plan cadastral (extrait) ;
- justificatif de paiement de la taxe foncière de l'année en cours ;
- pièce d'identité ;
- livret de famille (si bien commun ou indivision) ;
- liste exhaustive et coordonnées des co-indivisaires (le cas échéant) ;
- accord écrit de chaque co-indivisaire (le cas échéant) ;
- Kbis et statuts (pour une personne morale) ;
- délibération autorisant le bail (pour une collectivité ou personne morale).

A.4.2 Pièces fournies par le preneur

- pièce d'identité ;
- attestation MSA Mayotte (ou demande d'affiliation en cours) ;
- extrait SIRET de l'exploitation (le cas échéant) ;
- Plan d'Entreprise (PE) pour un Jeune Agriculteur en cours d'installation ;
- statuts de la société agricole (le cas échéant) ;
- attestation de diplôme ou de capacité agricole (le cas échéant).

A.4.3 Pièces complémentaires

- relevé parcellaire graphique (RPG) ;
- relevé de géomètre (recommandé pour les biens à délimitation incertaine) ;
- photographies datées et géolocalisées du bien loué ;
- zonage SDAARM et extrait PLU communal ;
- attestation de souscription d'une assurance multirisque agricole (exploitation) ;
- attestation d'assurance incendie des bâtiments (bailleur).

Annexe 5 : Glossaire

Définitions des principaux termes juridiques et techniques utilisés dans ce guide.

Bail rural : contrat par lequel un propriétaire (bailleur) met à disposition d'un exploitant (preneur) des terres et/ou des bâtiments agricoles en vue de leur exploitation, en contrepartie d'un loyer.

Bailleur : propriétaire ou usufruitier qui donne le bien à bail.

Bâtiment d'exploitation : construction destinée à l'usage agricole (étable, poulailler, hangar, serre, etc.), à distinguer de la maison d'habitation.

Bien commun : bien appartenant au couple marié sous le régime de la communauté légale. Sa mise à bail requiert la signature des deux époux.

CASDAR : Compte d'Affectation Spéciale Développement Agricole et Rural. Fonds national finançant des programmes de développement agricole, dont le présent guide.

Catégorie de terre (SDAARM) : classement des terres agricoles mahoraises selon leur potentialité (catégorie 1 à 3), prévu par le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte.

CCBR : Commission Consultative des Baux Ruraux. Instance composée de bailleurs, preneurs et administration, qui propose annuellement les prix de denrées.

Congé : acte par lequel le bailleur notifie son refus de renouvellement, dix-huit mois avant l'expiration du bail.

Corps de ferme : ensemble de terres formant une unité d'exploitation. À Mayotte, seuil minimum de 25 ares.

CRPM : Code Rural et de la Pêche Maritime, principal texte législatif applicable au bail rural.

DAAF : Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt. Service déconcentré de l'État, instructeur des arrêtés préfectoraux.

Démembrement de propriété : division des droits sur un bien entre usufruitier (droit de jouissance) et nu-propriétaire (droit de disposition).

Denrée de référence : produit agricole servant de base au calcul du loyer (banane, laitue, lait, poulet, œuf à Mayotte).

Droit de préemption : droit prioritaire d'acquérir un bien mis en vente. Le preneur exploitant peut, sous conditions, préempter le bien qu'il loue.

Droit de reprise : droit du bailleur de refuser le renouvellement du bail pour exploiter lui-même ou installer un descendant.

EPFAM : Établissement Public Foncier d'Aménagement de Mayotte.

État des lieux : document contradictoire décrivant l'état du bien à l'entrée puis à la sortie du preneur. Obligatoire dans les 3 mois (R.461-9 du CRPM).

Fermage : loyer versé par le preneur au bailleur dans le cadre d'un bail rural.

Indivision : situation dans laquelle un bien est détenu collectivement par plusieurs personnes (co-indivisaires).

MSA : Mutualité Sociale Agricole. Régime de protection sociale des exploitants agricoles.

Preneur : exploitant qui prend le bien à bail.

RPG : Relevé Parcellaire Graphique. Document cartographique précisant les contours du bien loué.

SAU : Surface Agricole Utilisable. Surface brute louée diminuée des éléments non exploitables.

SDAARM : Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte.

Statut du fermage : ensemble des règles d'ordre public régissant le bail rural (Livre IV, titre VI du CRPM).

TPBR : Tribunal Paritaire des Baux Ruraux. Juridiction spécialisée compétente pour les litiges relatifs au bail rural.

Valeur locative : produit théorique de la denrée de référence, base du calcul du loyer.

Fin du Guide pratique 2025 du bail rural sous seing privé à Mayotte

© CAPAM 2025 | Rédaction : SAHIMI M. & SAID K. | Financement : CASDAR + CD976

Mamoudzou, Mayotte (976)