



## Article JURISVIN

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

### Les baux de petites parcelles

Source : JURISVIN

Diffusion : VITI

Date de parution : Octobre 2020

**L'article L411-3 du code rural prévoit une dérogation au statut des baux ruraux : le bail de petites parcelles.**

#### Conditions d'application

- Le seuil de cette surface est fixé par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative des baux ruraux, en tenant compte de la nature des cultures. Aussi, en l'absence d'arrêté préfectoral, le statut du fermage sera applicable
- Attention, même si la parcelle louée est d'une superficie inférieure au seuil prévu par l'arrêté, le statut des baux ruraux devra s'appliquer dès lors qu'elle constitue un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole.

Les tribunaux ont pu par exemple juger que la présence de bâtiments sur la «petite parcelle» emportait la qualification de corps de ferme (Cass. Soc., 5 juin 1952) ou qu'il y avait corps de ferme dès lors que le bien loué permettait de faire vivre une famille (Cass. soc., 3 mai 1967). De même a pu être considérée comme essentielle à l'exploitation une parcelle louée sans laquelle l'exploitation aurait une limite critique (Cass. soc., 12 oct. 1967). La Cour d'appel, d'Angers a quant à elle estimé qu'un hangar ancien, non clos, dépourvu de tout équipement et le pré assurant la nourriture de trois vaches laitières ne constituent pas un corps de ferme en ce que de tels bien ne permettent pas d'assurer l'autonomie culturelle et économique d'une exploitation (Ca ANGERS, 1<sup>ère</sup> A, 5 Juillet 2011). Dans une autre décision, la Cour de Cassation a considéré que les parcelles exploitées par le preneur faisaient toutes partie d'un même ensemble intégralement drainé dont le collecteur de drainage était situé sur la parcelle en cause, et que cette parcelle constituait en conséquence une partie essentielle de l'exploitation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 janvier 2010)

- Autre précision, enfin, cette dérogation au statut des baux ruraux ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans.

#### Quels sont les avantages d'un tel bail pour le propriétaire ?

Le régime des baux de petites parcelles va notamment permettre d'écarter :

- la durée minimale de 9 ans
- le droit de préemption du locataire
- le droit au renouvellement

Cependant certaines dispositions du statut des baux ruraux restent applicables :

- le droit à indemnité du preneur sortant
- l'interdiction de cession et de sous-location
- ou encore la résiliation du bail pour défaut de paiement...

#### Exemples

Dans le Vaucluse, pour des vignes situées en zone d'AOP, la surface maximale est de 0,25 are (arrêté du 26/10/2018) ; en Loire Atlantique elle est portée à 0,15 are (arrêté du 11 juillet 1986) ; dans le Cher, elle est de 30 ares pour les terrains à vocation viticole en zone d'AOP (arrêté préfectoral du 28 novembre 1990) ; dans l'Aude, elle est de 1 hectare (arrêté du 29 janvier 1947).

A noter que les arrêtés préfectoraux prévoient souvent des seuils distincts pour les terres nues (un hectare par exemple en Saône-et-Loire) et pour les terres plantées en vigne (20 ares, toujours en Saône-et-Loire). Lorsque la parcelle est une terre nue en zone d'appellation, le seuil applicable est celui prévu pour les terres agricoles

Pour un conseil adapté, n'hésitez pas à consulter votre notaire.

MOTS CLES : baux de petites parcelles, dérogation du statut du fermage

THEMES : Les baux de petites parcelles

[<< Retour à la liste des articles JURISVIN](#)

#### QUI SOMMES NOUS ?

Réseau notarial national  
Philosophie & valeurs  
Publications

#### SERVICES EXPERTS

Conseils juridiques  
& Fiscalité viticole  
Bibliothèque

#### CONTACTS

Contactez un notaire JURISVIN  
Contactez le groupement  
Presse

#### SUIVEZ-NOUS !



MENTIONS LÉGALES  
ESPACE MEMBRE