

## Le prix du bail à long terme renouvelé : majoré ou pas ?

**Question :**

**J'ai loué mes terres selon bail à long terme de 18 ans à mon fermier. Le prix du bail avait été établi en fonction de la fourchette fixée par l'arrêté préfectoral pour les baux classiques.**

**Mon bail à long terme vient de se renouveler, suis-je en droit de demander au fermier le fermage majoré prévu pour les baux à long terme, même si je ne l'avais pas prévu dans le bail initial ?**

**Réponse :**

Nous avons déjà eu à préciser, dans le cadre de la présente publication, que le bail renouvelé est un nouveau bail, et qu'il appartient, en cas de conflit, au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de fixer son prix, au vu de la valeur locative des biens loués, sans tenir compte du prix du

bail initial.

La question se pose en des termes un peu différents en cas de renouvellement d'un bail à long terme (c'est-à-dire d'un bail d'une durée de plus de 18 ans).

De tels baux, qui doivent être conclus par acte notarié, peuvent prévoir un prix plus élevé que les baux ordinaires de durée inférieure.

Le préfet fixe dans chaque département des prix plus élevés pour les baux à long terme pour inciter les bailleurs à consentir des locations de longue durée.

Lors de son renouvellement, et à défaut de congé, un bail à long terme se renouvelle pour une durée de 9 ans.

La question s'est posée de savoir si, en cas de conflit, le prix du bail renouvelé doit être fixé par le Tribunal Paritaire, en tenant compte du

prix majoré des baux à long terme, ou du prix des baux classiques.

Par un arrêt du 12 mars 2014, la Cour de cassation a jugé que même si le bail initial ne prévoyait pas un prix surévalué, le bail à long terme renouvelé reste un bail soumis aux dispositions du chapitre du code rural et de la pêche maritime relatives aux baux à long terme, en application de l'article L416-1 du même code.

En conséquence, le bailleur peut exiger le fermage majoré, même si le bail ne se renouvelle que pour neuf ans et si le fermage initial n'était pas majoré.

**Christine FAIVRE  
Spécialiste en Droit Rural, Baux  
Ruraux et Entreprises Agricoles  
Avocat associée de la SCP Alain  
NONNON – Christine FAIVRE**