



FEDERATION VITICOLE  
ANJOU SAUMUR  
VIN ROYAL EN LOIRE

Organisme de Défense et de Gestion 73 rue Plantagenêt –BP 62444 –49024 ANGERS CEDEX 02 –02 41 88 60 57  
–Fax 02 41 20 97 63

# **Tableau comparatif du bail à ferme et du métayage**

Edition 2018

Par Marie Flassayer, stagiaire, sous la direction de Gaëlle Lihard, responsable du service  
juridique de la Fédération viticole de l'Anjou et de Saumur

	<b>Bail à ferme</b>	<b>Bail à métayage</b>
<b>Loyer</b>	<p>Loyer fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. Ces minimas/maximas sont actualisés chaque année.</p> <p>Loyer payable en espèces mais possible de prévoir un paiement en nature ou partie en nature, partie en espèce.</p>	<p>Partage des produits de l'exploitation.</p> <p>Règle du tiercement : la part du bailleur ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits.</p>
<b>Partage des charges</b>	Non	Oui dans les mêmes proportions que les fruits.
<b>Obligation du bailleur</b>	Le bailleur doit assurer la permanence et la qualité des plantations.	Le bailleur doit assurer la permanence et la qualité des plantations.
<b>Perte d'une partie ou totalité de la récolte par cas fortuit</b>	Le bailleur ne supporte pas la perte sauf accord de sa part.	Le bailleur supporte également la perte à hauteur de sa part.
<b>Conversion d'un bail à l'autre</b>	Non	<p>Possible chaque année culturale à partir de la 3<sup>ème</sup> année du bail initial, le propriétaire ou le preneur doit en faire la demande au moins 12 mois auparavant. En cas de litige, c'est le tribunal paritaire des baux ruraux qui tranchera.</p> <p>Conversion automatique à la demande du preneur qui est en place depuis au moins 8 ans.</p>
<b>Fin du bail</b>	Le preneur qui entend ne pas renouveler le bail doit notifier sa décision au propriétaire 18 mois au moins avant l'expiration du bail.	Résiliable tous les 3 ans à la volonté du preneur. Le préavis doit être donné dans un délai conforme aux usages locaux avant l'expiration de chaque période triennale.
<b>Statut du bailleur</b>	Propriétaire agricole	Exploitant agricole
<b>Régime fiscal du loyer</b>	Bénéfices agricoles	Revenu foncier