

Les conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage

Document de synthèse

INTRODUCTION

Définition – La convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage (ci-après « CPP ») est une forme particulière de bail (location d'un immeuble) circonscrite aux zones d'économie pastorale, et laissant aux parties une relative marge de liberté pour organiser leurs relations contractuelles, notamment en vue d'organiser un usage alterné ou concurrent sur le fonds loué. En cela, il s'agit d'un mode de faire valoir indirect du foncier agricole dérogeant à l'outil de « droit commun » qu'est le bail rural soumis au statut du fermage (autrement appelé « bail à ferme »).

Finalité du guide & méthode – Pour faciliter l'appréhension de cet outil particulièrement adapté aux contraintes du pastoralisme, la présente note expose successivement les règles applicables au moment de la naissance (la formation), de la vie (l'exécution), et de la fin du contrat (l'extinction).

Sources – Les développements s'appuient sur les textes de droit applicables aux CPP, répartis en deux grandes sources.

» Les dispositions du Code civil et du Code rural et de la pêche maritime (ci-après « CRPM »). La CPP est effectivement régie par le droit commun du « bail » ([art. 1714 et s. C.civ.](#)), régime libéral tempéré par quelques dispositions spéciales codifiées aux articles [L.481-1 et s.](#) du Code rural. Cet état exclut de plein droit l'application du statut du fermage ([art. L.411-2 CRPM](#)).

» Les dispositions propres à chaque département, **fixées par arrêté préfectoral**. Ceux-ci réglementent le prix, la durée ainsi que les terrains éligibles aux CPP, et proposent même parfois un encadrement plus complet du contrat (notamment en vue de tempérer le régime libéral du Code civil).

ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA CPP

Périmètre d'application

Les CPP ne peuvent s'appliquer **que sur l'un des trois items** listés par le Code rural.

- Les « terres » situés dans **les communes classées en zone de montagne** ([L.481-1](#) & [L.113-2, 1° CRPM](#)).
- Les « espaces de pâturage extensif saisonnier » des biens situés **hors zones de montagne & délimités par arrêté préfectoral départemental** ([L.481-1](#) & [L.113-2, 2°](#)).
- Les « espaces de pâturage extensif saisonnier » des biens **soumis au régime forestier** ([L.481-3](#)).



Le recours à la CPP est facultatif dans ces zones. En dehors, il est impossible (risque de requalification en bail à ferme).

Biens éligibles

Dans les zones éligibles, la CPP ne peut porter que sur certains types de biens. Leur teneur précise est généralement décrite par les arrêtés préfectoraux. Leur teneur est globalement la suivante :

- **S'agissant des terrains** (immeubles non-bâtis), se référer au type de sols éligibles (ex : exclusion des terres labourables, des forêts, définition de l'espace pastoral éligible aux CPP, etc.).
- **S'agissant des bâtiments** (immeubles bâtis), ne les inclure que si explicitement prévu par l'arrêté préfectoral.
- **S'agissant du matériel** (bien meuble), la possibilité de les inclure dans la CPP dépendra de leur caractère indivisible du reste des biens loués. À l'inverse, les biens « fongibles » (ceux qui se consomment) ne peuvent être inclus.

Parties

Une CPP est conclue entre **un propriétaire** (bailleur) et **un locataire** (preneur).

» Le bailleur doit être le **propriétaire** des biens loués et avoir la capacité pour contracter.

Propriété communale : Il appartient au conseil municipal d'approuver la passation des baux/CPP sur les terrains communaux (CE. 5 décembre 2005, n°270948, Commune de Pontoy). A noter que cette compétence peut être déléguée au maire en application de l'article L. 2122-22 du CGCT.

Propriété située dans une Association foncière pastorale : ces dernières peuvent donner à bail/CPP les terres situées dans leur périmètre de gestion, et conformément aux règles prévues dans leurs statuts (L.135-1 CRPM) elles agissent alors comme des mandataires des propriétaires.

➤➤➤ **Le preneur** est librement choisi par le propriétaire. Ce peut être une personne physique ou morale (société), voire plusieurs copreneurs, sous réserve d'observer les précautions qui suivent :

- **Conformité avec le contrôle des structures** (L.331-6 CRPM).
- **Priorités d'attribution applicables à certains biens** : biens des personnes publiques (art. L.411-15 CRPM), biens en zone de montagne (L.113-3 CRPM)

Droit de jouissance concédé

Étendue

Le droit de jouissance concédé au preneur doit permettre « **l'exploitation** » agricole et pastorale du bien loué et revêtir deux caractères essentiels.

- **Une finalité professionnelle** (≠ usage de loisirs).
- **Un niveau d'autonomie suffisant** : Le preneur doit disposer d'une marge de liberté quant aux choix des moyens cultureux et la manière dont il entend conduire l'exploitation du fonds. S'il s'agit seulement d'accomplir un travail donné sans maîtrise sur le bien, il y a simple prestation de service.

Par principe, ce droit de jouissance peut être **sous-loué ou cédé par le preneur** (1717 C.civ.). Il s'agit là d'une différence essentielle avec le bail rural soumis au statut du fermage (ou bail à ferme). Ce droit peut être **aménagé contractuellement** (interdiction, autorisation donnée par avance...).

Cette précaution est fortement recommandée au vu des difficultés soulevées par les sous-locations.

Limites

Servitudes & réglementations grevant les biens loués – Quelles que soient les stipulations du contrat, le droit de jouissance du preneur est toujours limité par les servitudes & prescriptions réglementaires qui grèvent le fonds au moment de la conclusion du contrat.

Exemples de servitudes/réglementations courantes en milieu pastoral

- Servitudes de « mis en défens » du Code forestier ;
- Servitudes « Loisirs de montagne » du Code du tourisme ;
- Arrêtés de protection de biotope ou d'habitats naturels ;
- Réglementation dans les cœurs des parcs nationaux ;
- Prescriptions applicables dans les réserves naturelles ;
- Toute servitude conventionnelle conclue entre deux fonds privés.

Conclusion d'autres contrats sur le fonds loué (jouissance alternée) – Le bailleur peut également organiser une jouissance partagée et discontinue sur le fonds (art. L.481-1, al.5 CRPM) consistant soit en plusieurs usages concomitants (activités agricoles et non-agricoles concomitantes), soit en usages alternés (activité agricole limitée à une partie de l'année). Dans tous les cas, les autres contrats conclus pour organiser le multiusage doivent rester « *compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale ou extensive* ».

Clause du contrat – Enfin, le régime de la CPP habilite les parties à définir la « destination » du fonds, et ainsi d'encadrer le mode de gestion du bien (art. 1728, 1729 & 1766 C. civ.). Par exemple, des clauses peuvent être introduites pour **préciser le mode d'exploitation** des biens loués (définir un taux de chargement, un nombre maximal de bêtes, des clauses environnementales, des interdictions de pâturage sur certaines portions/périodes, etc.), **disposer sur les améliorations/constructions, ou encore prescrire les modalités d'entretien du fonds**.

La liberté contractuelle n'est pas totale et les parties doivent respecter les règles du droit des contrats (ex : objet certain, obligation de délivrer un bien conforme à la destination prévue, nullité des conditions potestatives, respect de l'ordre public...). Une clause qui déséquilibrerait excessivement la relation contractuelle risque ainsi la nullité en cas de contentieux.

Loyer

Fixation – La CPP est un contrat à titre onéreux dont le loyer est encadré administrativement. Sa fixation n'est pas libre et doit s'effectuer dans les limites prévues par l'arrêté préfectoral, ou, à défaut, par les dispositions analogues prévues pour les fermages.

Modalité de paiement – Les parties sont libres de déterminer les modalités de paiement du loyer (date de règlement, nombre d'échéances, terme échu/à échoir...).

Durée

Encadrement administratif – La CPP est conclue pour une durée minimale de 5 ans, portable jusqu'à 9 ans par l'arrêté préfectoral. En revanche, il n'existe pas de durée maximale ; le contrat peut donc parfaitement prévoir une durée supérieure au minimum légal, sans toutefois pouvoir être perpétuel ([1210 C.civ.](#)).

Droit au renouvellement – Sans précision de la CPP, le **preneur n'a pas le droit au renouvellement** de sa CPP, et le contrat cesse sans besoin de délivrer congé ([1737 C.civ.](#)). S'il se maintient dans les lieux, l'application du droit opère renouvellement d'année en année ([1738](#) & [1774 C.civ.](#)). En pratique, **la plupart des arrêtés préfectoraux instituent un mécanisme de tacite reconduction**. Le bailleur qui souhaite s'opposer doit alors délivrer congé dans un délai raisonnable. Son refus devra être justifié, mais il demeure libre de choisir le motif de son choix (à l'exception de celui lié au recours à un chien de protection du troupeau par l'éleveur ; cf. [art. 47, III Loi n°2025-268](#))".

Formalisme

• Rédaction d'un écrit :

➤ Pour les CPP de moins de 12 ans : **non obligatoire mais fortement conseillée**. Une fois rédigé, la formalité de **l'enregistrement est également préférable** ([1377 C.civ.](#)) pour donner date certaine au contrat et rendre la CPP opposable aux tiers (évite notamment l'expulsion en cas de nouvel acquéreur du fonds loué).

➤ Pour les CPP de plus de 12 ans : **recours à l'acte authentique (notarié) obligatoire** ([art. 28 D. n°55-22](#)).

- **Etat des lieux** : non obligatoire mais fortement conseillé, notamment si la location comporte des bâtiments ou met des investissements à la charge du preneur. En l'absence, il pèse une présomption de « bon état » sur les biens loués ([1731 C.civ.](#)).
- **Publicité et appel à candidature requis dans le cas d'un bailleur public**, notamment pour faire jouer la priorité d'attribution prévue par l'article [L.411-15 CRPM](#) en faveur des exploitants de la commune (cf. [CAA Nancy, 07 nov. 2023, n°20NC02177](#)).

EXÉCUTION DE LA CPP

Exploitation du fonds

Obligations du preneur – Il doit exploiter le fonds « conformément à la destination » donnée par la CPP et de manière « raisonnable » ([art. 1728, 1° C.civ.](#)). Ce point interdit les comportements constitutifs d'abus de jouissance.



Si le contrat est muet, la destination de la CPP est celle « *présumée d'après les circonstances* » ([art. 1728 C.civ.](#)), ce qui ne saurait inclure des conditions d'exploitations exorbitantes ni trop restrictives.

Obligations du bailleur – Deux obligations essentielles pèsent sur lui :

- **Délivrer la chose** ([art. 1719, 1° C.civ.](#)), avec tous les accessoires indispensables, en état de servir à la destination contractuelle prévue (ex : un bien libre de toute occupation).
- **Garantir la jouissance « paisible » au preneur** ([art. 1719, 3° C.civ.](#)), contre son fait personnel, le fait des autres locataires (pour tout ce qui a trait à la jouissance commune), et les troubles de droit des tiers (ex : prétention à un titre sur le bien : propriété, servitude...). A l'inverse, il n'est pas responsable des troubles de fait causés par le tiers ([art. 1725 C. civ.](#))

Entretien du fonds

A défaut de stipulation du contrat, les réparations sur le fonds sont partagées entre bailleur et preneur ([1720, al.2 C.civ.](#)).

- **Au bailleur**, la charge de toutes les réparations, autres que locatives
- **Au preneur**, la charge des réparations locatives, sauf vétusté ou cas de force majeure ([art. 1755 C.civ.](#))

Paiement du loyer et actualisation

Principe – Le loyer doit être intégralement payé au terme convenu par la CPP ([art. 1728, 2° C.civ.](#)). Le preneur ne peut s'en exonérer que s'il est privé de la jouissance du bien par la faute du bailleur (exception d'inexécution). A défaut, ses manquements engagent sa responsabilité contractuelle et l'exposent au risque d'une résiliation du contrat.

Actualisation – L'actualisation du prix du bail se fait de plein droit en appliquant directement la variation de l'indice national des fermages publié chaque année par arrêté ministériel sur le prix de la CPP ([art. L.481-1 al.6 CRPM](#)).

Améliorations/travaux

Travaux réalisés par le preneur – Possible sur autorisation expresse du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger la remise en état aux frais du preneur et sans indemnités. En revanche, les travaux valablement autorisés donnent lieu à indemnisation.

Travaux réalisés par le bailleur – Possible sur autorisation expresse du preneur ([art. 1723 C.civ.](#)).

Possibilité d'aménagement contractuel – Des clauses de la CPP peuvent fixer à l'avance la nature des travaux autorisés, la date d'accession à la propriété, les modalités d'indemnisation, l'incidence sur le prix du bail, etc.

Destruction des biens loués

Destruction par « cas fortuit » (ou « force majeure ») – Les conséquences sont fonction de l'intensité des pertes ([art. 1722 & 1741 C.civ.](#)).

- **Perte totale** : les parties peuvent demander la résiliation de la CPP.
- **Perte partielle** : le preneur peut, au choix, demander une diminution du prix ou la résiliation du contrat.
- **Dans tous les cas, il n'y a jamais droit à indemnisation.**

Destruction par la faute d'une partie – La partie lésée pourra engager la responsabilité du fautif et obtenir la réparation des préjudices (réparation en nature, dommages et intérêts...), la suspension de l'exécution du contrat, la diminution du prix, voire la résolution du contrat dans les cas les plus graves ([art. 1217 C.civ.](#)).

 **Le preneur** est tenu pour responsable des dégradations et pertes subies par la chose louée en cours de la CPP à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ([art. 1732 C.civ.](#)).

Vente du bien loué

Le contrat **se transmet automatiquement** au nouvel acquéreur, et se poursuit en termes identiques ([art. 1743 C.civ.](#)). La durée restante de la CPP n'est donc pas affectée, et **l'acquéreur ne peut expulser le preneur, à condition que la CPP ait acquis date certaine**, (= CPP établies par acte authentique ou soumises à la formalité de l'enregistrement).

Décès d'une partie

Le décès de l'une des parties n'a pas d'incidence sur la CPP : le contrat se transmet automatiquement aux héritiers, et se poursuit en termes identiques ([art. 1742 C.civ.](#)).

 **Il n'existe pas de droit de préemption** au bénéfice du preneur d'une CPP.

EXTINCTION DE LA CPP

L'arrivée du terme

Principe – Sauf clause contraire, la CPP cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Dans les faits, la plupart des arrêtés préfectoraux instituent un mécanisme de tacite reconduction obligeant les parties à manifester leur opposition au renouvellement dans un délai raisonnable.

Effets – Le preneur doit restituer la chose louée « *telle qu'il l'a reçue* » ([art. 1730 C.civ.](#)). Cette opération est alors l'occasion de procéder aux éventuelles indemnisations pour dégradations ou améliorations.

- **S'agissant des dégradations**, en l'absence d'un état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état de réparations locatives. Il doit donc le rendre dans ce même état, et sera présumé responsable des pertes et dégradations, sauf à démontrer que ces dernières ont eu lieu sans sa faute ([art. 1731 & 1732 C.civ.](#)).
- **S'agissant des améliorations** réalisées par le preneur, la fin du bail correspond au moment où le bailleur « accède » à sa propriété. Si ce dernier a autorisé la réalisation des travaux, le preneur bénéficie alors d'un droit à indemnisation (des clauses du bail peuvent toutefois en avoir disposé autrement).

La fin anticipée

La CPP peut s'éteindre avant le terme pour les causes suivantes.

Résiliation amiable – (avec l'accord des toutes les parties signataires).

Résiliation pour faute – (en cas de faute d'une partie ; cf [art. 1741 du Code civil](#))

Effet extinctif d'une ordonnance d'expropriation ([L.222-2 C.expr.](#)) ou d'un droit de délaissement ([L.230-5 C.urb.](#)).

Destruction par cas fortuit – (voir ci-dessus)

 En dehors de ces hypothèses, il ne sera pas possible de mettre fin à la CPP. **Aucune partie ne dispose d'un pouvoir de résiliation unilatérale en cours de contrat** ([art. 1193 C. civ.](#)).

Document réalisé en 2024 par le réseau pastoral Alpin
avec l'accompagnement de Simon Salvador, juriste de la Chambre d'Agriculture de la Drôme
financé dans le cadre de la Convention Interrégionale du Massif des Alpes (CIMA)

