

Contrat-type de location de terres + petite analyse comparée

Terre-en-vue, mai 2015

1. Comodat (précaire et gratuit)
2. Contrat de culture (moins d'un an)
3. Bail à ferme
4. Emphytéose

	Comodat	Culture	Bail à ferme	Emphytéose
Montant du loyer	Gratuit	Elevé Entre 500 et 1250€/ha/an	Limité ± 200€/ha/an	Loyer = canon
Durée	Précaire	Moins d'1 an	9 ans, prorogé de plein droit pour des durées successives de 9 ans, sauf congé donné dans les formes et délais prévus par la loi	Min. 27 ans, max. 99 ans
Transmission	<i>Intuitu personae</i>	<i>Intuitu personae</i>	Facilitée, spécialement à la descendance	Facilitée pour autant que respect des conditions
Liberté de culture	Peut être limité	Peut être limité	Totale, sauf quelques clauses environnementales	Tout ce qui ne diminue pas la valeur du bien
Autres condition		Implique préparation et fumures de la part du propriétaire	Peut être oral, dès qu'il y a paiement du fermage	Doit être conclu par acte authentique (devant notaire)