

Avec
la contribution
financière du compte
d'affectation spéciale
développement
agricole et rural
CASDAR


**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE L'ALIMENTATION**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



DÉPARTEMENT
**BOUCHES-
DU-RHÔNE**



Transmettre
en agriculture

POINT ACCUEIL TRANSMISSION
BOUCHES-DU-RHÔNE

GUIDE À L'INTENTION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS



Les contrats de location
Les droits et les devoirs



Le foncier : un enjeu clé pour l'agriculture des Bouches du Rhône

Une relation « gagnant-gagnant »

Le département des Bouches du Rhône fait face à une situation contradictoire : d'un côté une forte demande de foncier agricole pour les porteurs de projet et les agriculteurs et d'un autre côté une baisse des surfaces disponibles.

Les propriétaires de foncier agricole se révèlent donc des acteurs clés pour valoriser ces terres le plus souvent inexploitées.

A retenir :

Je cède « l'usage » de mon terrain mais je reste propriétaire

6 bonnes raisons de me décider à louer :

1

Je confie l'exploitation de mes terres à un agriculteur, je n'ai donc plus besoin de débroussailler.

2

Je participe au maintien d'un paysage ouvert et entretenu. Je lutte contre le risque incendie.

3

Je contribue au développement économique de mon territoire en soutenant l'activité agricole.

4

Je valorise le paysage et conserve mon patrimoine familial

5

Je favorise l'installation d'agriculteurs ou je pérennise l'agriculture existante

6

J'agis en faveur de la souveraineté alimentaire de mon pays



Le bail à ferme

Le bail de référence en agriculture

Le bail rural porte sur les biens immobiliers agricoles, terres et bâtiments. Il permet une location très encadrée d'une **durée minimale de 9 ans renouvelable tacitement**.

Le loyer est fixé sur la base d'arrêtés préfectoraux et est révisable annuellement.

Pour protéger votre bien, pensez à **rédiger par écrit le bail**. Un **état des lieux**, signés par les parties, **doit être établi** dans le mois qui précède ou qui suit l'entrée en jouissance. L'absence d'état des lieux peut être la cause de difficultés lors de l'établissement des comptes de sortie.

Le fermier peut contribuer au paiement d'une partie de la taxe foncière sur le non bâti si cela est prévu dans le bail.

Comment récupérer mon terrain ?

La rupture anticipée du contrat

- **Résiliation amiable** : accord entre le propriétaire et le fermier
- Par **changement de destination du sol**. Si le terrain est devenu constructible, le propriétaire pourra mettre fin au bail et devra alors indemniser l'agriculteur en conséquence
- La résiliation pour **faute du fermier** (non paiement de loyers, sous location,...)
- Agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (destruction des haies, arbres et fossés sans autorisation, pollution des sols, etc.)
- Refus d'apporter certaines améliorations
- **Changement de la destination** des terrains suite à une modification du document d'urbanisme
- **Atteinte de l'âge de la retraite** par le fermier.

Le non-renouvellement du bail

Il ne pourra notamment pas être renouvelé dans les cas suivants :

- **Reprise pour exploiter** par le bailleur, son conjoint ou ses descendants. Le congé doit être **notifié par acte d'huissier** au plus tard **18 mois avant l'expiration du bail**, qu'il soit écrit ou verbal.

En cas de litige, c'est le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui est compétent en la matière.



Le bail rural à long terme

Le bail à long terme est un type de bail à ferme qui garantit au fermier une certaine stabilité au regard de la gestion de son exploitation. En raison de sa durée (minimum 18 ans), il doit être établi par **acte notarié**. En contrepartie, le propriétaire des biens loués bénéficie d'avantages non négligeables.

Les différents types de baux à long terme

Le bail de 18 ans

Renouvelable par période de 9 ans

Le bail de 25 ans

Sans clause de tacite reconduction : le contrat prend fin au terme du contrat

Avec clause de tacite reconduction : le contrat se renouvelle d'un an en un an! Chaque partie a la possibilité d'y mettre fin avec un préavis de 4 ans.

Le bail de carrière

Durée minimale de 25 ans. Prend fin à l'expiration de l'année culturale durant laquelle le preneur a atteint l'âge de la retraite.

Le bail cessible hors du cadre familial

- Durée minimale est de 18 ans, renouvelable par période de 9 ans à défaut de congé reçu 18 mois avant.

- Contrairement aux autres formes de baux à ferme, ce bail peut être cédé par le preneur à toutes personnes, sans l'agrément du bailleur mais après information de celui-ci.

- Majoration du prix du fermage de 50% en plus de celle accordée de base pour les baux à long terme.

- Le bailleur a la possibilité de s'opposer à la cession du bail en justifiant d'un motif légitime. Il pourra, en cas de cession du bail par le preneur, « racheter le droit au bail » en priorité si cette faculté a été prévue dans le bail.

Le bail à long terme présente plusieurs avantages pour le bailleur

Un loyer supérieur à celui du bail à ferme ordinaire

Dans les Bouches du Rhône, pour un bail dont la durée initiale est d'au moins 18 ans, la valeur locative pourra être majorée de 30%.

Des exonérations fiscales possibles

- Au moment de la donation par le propriétaires des biens loués ou dans le cadre de la succession, celui-ci ou ses héritiers pourront bénéficier d'une exonération partielle des droits de donation ou de succession
- Les terres et bâtiments loués dans le cadre d'un bail à long terme sont considérés comme des bien professionnels. Sous certaines conditions, ils peuvent être totalement ou partiellement exonéré de l'Impôt sur la Fortune Immobilière

Un terme pour le bail connu à l'avance

Dans le cadre d'un bail de 25 sans clause de tacite reconduction ou d'un bail de carrière, le terme du bail est fixé et connu dès la signature de celui-ci.



Les autres types de contrats possibles

La convention de mise à disposition SAFER

C'est un contrat géré par les SAFER. La durée du contrat ne peut excéder 6 ans. Ce contrat est renouvelable une seule fois.

Il permet une certaine souplesse dans la gestion mais ne constitue pas une forme pérenne pour installer un agriculteur.

C'est la SAFER qui fait le lien entre le locataire et le propriétaire et qui garantit le paiement.

Le bail de petite parcelle

C'est un contrat qui permet la location de terres agricoles de petites surfaces. Si les parcelles concernées ne dépassent pas un certain seuil de surface fixé par arrêté préfectoral et ne constituent une partie essentielle de l'exploitation du preneur, **il échappe, en partie, au statut du fermage.**

Sa rédaction offre une grande liberté : fixation libre du prix du bail, pas de droit de préemption du preneur, ni de durée minimale, ni de renouvellement automatique ...



Les autres types de contrats possibles

Le prêt à usage

Il s'agit d'un contrat à titre gratuit, sans aucune contrepartie ni financière ni en nature. Cependant, il permet une grande liberté dans la négociation des conditions (durée, renouvellement, préavis, reprise..).

Il n'y a pas de possibilité pour le bénéficiaire du prêt d'invoquer le statut du fermage.

La convention pluriannuelle de pâturage

C'est une forme de bail qui ne confère pas aux preneurs une jouissance continue ou exclusive. Le propriétaire conserve la liberté d'utiliser les terres à d'autres fins en dehors des périodes de pâturage. Il s'agit d'un usage alterné du terrain dans une même année (pastoralisme, chasse, tourisme...).

Elle s'applique de droit en zone de montagne, et sous conditions en dehors, sur une zone définie par arrêté préfectoral. Les CPP sont souvent utilisées pour de grandes propriétés à vocation pastorale. Elles restent applicables sur des petites surfaces.

La CPP ne peut s'établir que pour une durée minimale de 5 ans (cf. arrêté préfectoral) et se reconduit tacitement de 3 ans en 3 ans. Un préavis de 6 mois en amont d'une échéance est nécessaire pour y mettre un terme.



Propriétaire foncier : les droits et les devoirs.

Débroussaillage

Le département des Bouches du Rhône est particulièrement concerné par le risque d'incendie.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à **200 mètres** de terrains boisés.

Si vous êtes en zone naturelle, cette opération doit être réalisée autour de votre habitation sur une profondeur de **50 mètres**. Le long des voies d'accès à votre terrain (route, sentier, chemin privé), cette opération doit être réalisée autour de votre habitation sur une profondeur de **10 mètres** de part et d'autre de la voie.

Le maire peut porter jusqu'à 100 mètres l'obligation de débroussaillage, notamment à proximité des habitations.

Si vous êtes concerné par cette obligation et que vous ne l'appliquez pas, la commune, après vous avoir mis en demeure, procédera au débroussaillage d'office. La prestation ainsi effectuée vous sera directement facturée.

FDGER-DFCI

Si votre parcelle se situe en zone DFCI (Défense de la Forêt Contre les Incendie), vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier du programme Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural -DFCI.

Les projets doivent répondre à l'une ou l'autre des deux orientations suivantes :

- 1. La création, le confortement et/ou l'extension de coupures de combustible pâturées ou cultivées et les zones de renfort pastoral ou agricole**
- 2. La reconquête des friches en piémont de massif**

Le FDGER DFCI peut financer à hauteur de 80 % du coût H.T. les investissements non productifs de remise en état des parcelles à réhabiliter pour un nouvel usage agricole ou pastoral.

En tant que propriétaire privé, pour en bénéficier vous devez louer vos terres au travers d'un bail ou d'un prêt à usage à un exploitant agricole.

Mise en valeur des terres incultes

Le code rural impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres.

S'il est établi que le terrain est manifestement incultivé ou sous exploité depuis plus de 3 ans, le propriétaire peut être sommé de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain. Sans réaction de sa part, un titre d'exploitation pourra être accordé à un tiers.

Pour vous accompagner :

Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône :

Point Accueil Transmission

- Elodie Blanchet - 07 60 87 73 30
e.blanchet@bouches-du-rhone.chambagri.fr
- Chloé Ribolla - 06 30 51 43 53
c.ribolla@bouches-du-rhone.chambagri.fr

FDGER

- Secrétariat du service aménagement du territoire - 04 42 23 86 03
m.mikec@bouches-du-rhone.chambagri.fr

Accueil CA13

04 42 23 06 11 - accueil@bouches-du-rhone.chambagri.fr

CASA

Conseil Assistance Service en Agriculture

Marilou Ferrand - Juriste Droit Rural - Permanence téléphonique les
jeudis matin - 04 42 99 08 10

SAFER 13

04 88 78 00 13

