

PROPRIÉTAIRE FONCIER

# Je loue mon terrain à un agriculteur



**aGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
VAR

# UNE RELATION GAGNANT-GAGNANT

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de risque de fermeture des milieux, la mise à disposition de vos terrains est essentielle pour la valorisation de l'espace rural et de vos propriétés.

## 7 raisons pour me décider

- 1 Je mets à disposition mon terrain. C'est un service mutuel : l'agriculteur entretient mon terrain. Je n'ai plus besoin de débroussailler.
- 2 Je participe au maintien d'un paysage ouvert et entretenu. Je lutte contre le risque d'incendie.
- 3 Je valorise le paysage et conserve mon patrimoine familial.
- 4 Je trouve un compromis permettant à l'agriculteur d'envisager son activité dans la durée. Nous établissons un contrat qui satisfait les deux parties.
- 5 Je contribue au développement d'une activité professionnelle agricole. Indirectement, je deviens acteur de la ruralité.
- 6 Je favorise l'installation de jeunes agriculteurs.
- 7 J'augmente la valeur financière, agronomique, paysagère et environnementale de mon terrain par son entretien.

### À retenir

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

# DEUX CONTRATS SIMPLES ET SOUPLES

## 1 le bail de petite parcelle

Ce contrat permet la location de terres agricoles de petites surfaces. Sous certaines conditions\*, **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 ...

**Conditions\*** : les parcelles concernées ne doivent ni dépasser la taille maximale fixée par arrêté préfectoral, ni constituer une partie essentielle de l'exploitation ou un corps de ferme.

*Exemples de surfaces maximales :*

- ↗ Polyculture: 1,50 ha
- ↗ Vignes AOP Bandol : 0,30 ha
- ↗ Vignes «autres» : 0,375 ha
- ↗ Cultures maraîchères irriguées : 0,10 ha



## 2 la convention de mise à disposition SAFER (CMD)

C'est un outil transitoire qui offre une certaine souplesse de gestion. La SAFER fait le lien entre l'exploitant agricole et le propriétaire. La durée maximale de ces conventions est de 6 ans, renouvelable une seule fois.



# JE LAISSE GRATUITEMENT MON TERRAIN

## .....> le prêt à usage ou commodat



Contrat écrit par lequel un propriétaire (le prêteur) met un bien à disposition d'un agriculteur (l'emprunteur), à charge pour ce dernier de restituer le bien après s'en être servi.

### Caractéristiques

- ↗ Pas de contrepartie financière pour le propriétaire
- ↗ Pas de possibilité pour le bénéficiaire du prêt d'invoquer le bénéfice du statut du fermage

↗ La durée et les conditions du prêt sont librement fixées par les parties et le prêteur peut reprendre le bien prêté à l'issue du terme convenu ou pour tout motif convenu dans le prêt.

## ACTIVITÉS PASTORALES

### .....> un outil adapté : la convention pluriannuelle de pâturage (CPP)

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...).

Dans le Var, il est possible de conclure ce type de convention sur l'ensemble du territoire. Le code rural fixe la durée d'une CPP à 5 ans minimum. Le loyer est encadré.



## ZOOM SUR LE BAIL RURAL

### .....> 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 de 9 ans renouvelable**. 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, dresser un état des lieux et inscrire des clauses techniques de gestion.

### .....> comment récupérer mon terrain ?

#### La rupture anticipée du contrat

- ↗ Résiliation amiable : accord entre le propriétaire et le fermier
- ↗ En cas de **changement de la destination des terrains** suite à une modification du document d'urbanisme (le terrain devient constructible)
- ↗ La résiliation pour **faute du fermier** (non-paiement de loyers, sous location,...)

#### 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.

- ↗ Faute du preneur
- ↗ 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 BAIL RURAL À LONG TERME

Tout le monde y gagne !

Le bail à long terme est un type particulier 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.

## Un loyer supérieur à celui du bail à ferme ordinaire

Dans le Var, pour un bail dont la durée initiale est de 18 ans, la valeur locative pourra être majorée de 16%. Elle le sera de 20% si la durée initiale est supérieure à 18 ans.

## Des exonérations fiscales possibles

1 - Au moment de la donation par le propriétaire des biens loués ou dans le cadre de sa succession, celui-ci ou ses héritiers pourront bénéficier d'une exonération partielle des droits de donation ou de succession.

2 - Les terres et bâtiments loués par bail à long terme sont considérés comme des biens professionnels.

Sous certaines conditions, ils peuvent être exonérés totalement ou partiellement de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

## Une sortie "maîtrisable" pour le propriétaire

Certaines formes de baux à long terme permettent au propriétaire des biens ruraux loués d'avoir une "visibilité" quant à la date à laquelle il pourra reprendre ses biens (bail de 25 ans, bail de carrière).

# LES DIFFÉRENTES FORMES DE BAUX À LONG TERME

..... 1

## le bail de 18 ans

avec droit au renouvellement pour le fermier par période de 9 ans.

..... 2

## le bail de 25 ans

**Sans clause de tacite reconduction** : le contrat prend fin au terme stipulé sans obligation pour le bailleur de délivrer un congé.

**Avec clause de reconduction tacite** : au terme prévu, le contrat se renouvelle d'année en année. Chaque partie a la possibilité d'y mettre fin par un congé qui prendra effet à l'issue de la 4<sup>e</sup> année suivant sa délivrance.

..... 3

## le bail de carrière

Il est conclu pour une durée minimale de 25 ans et prend fin à l'expiration de l'année culturale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de lui notifier un congé.

..... 4

## le bail cessible hors cadre familial

Créé en 2006, ce bail se distingue des formes traditionnelles de baux à ferme (bail de 9 ans et baux à long terme). Cette catégorie de baux est soumise pour partie à des règles spécifiques et présente à la fois des avantages pour le fermier et pour le propriétaire bailleur.

### Les avantages pour le preneur

➤ la durée minimale est de 18 ans et se renouvelle 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.

➤ au moment de la cession du bail, le preneur a la possibilité de demander à son repreneur une contrepartie financière pour la cession du droit au bail (pas de porte).

### Les avantages pour le bailleur

➤ « la double » majoration du prix du fermage : le prix de base relatif aux baux de 9 ans peut être majoré de 50% en sus du prix majoré pour les baux

à long terme (soit 16% pour les baux dont la durée initiale est inférieure ou égale à 18 ans, 20% pour ceux dont la durée initiale est supérieure).

➤ le bailleur a la possibilité lors de la signature du bail de demander un « pas de porte ».

➤ le bailleur a la possibilité de ne pas renouveler le bail. Il peut pour cela évoquer les différents motifs prévus par le statut du fermage. Il peut également délivrer un congé au plus tard 18 mois avant l'expiration du bail, sans avoir à en motiver les raisons. Dans ce dernier cas, le bailleur devra verser au preneur une indemnité d'éviction.

➤ 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 cessible permet au bailleur de bénéficier des mêmes exonérations fiscales que celles prévues pour les baux à long terme.

# MES DROITS ET MES DEVOIRS

## Débroussaillage

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

## 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.

## Contacts

Chambre d'Agriculture du Var

**04 94 99 74 03**

Accompagnement juridique • Olivier ABAZIOU  
olivier.abaziou@var.chambagri.fr

Répertoire Départ Installation • Lauriane GRIPPAY  
lauriane.grippay@var.chambagri.fr

Safer

**04 88 78 00 83** • dds83@safer-paca.com