



PROPRIÉTAIRE FONCIER

Je loue mon terrain à un agriculteur

chambre-agriculture83.fr



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

L'AGRICULTURE EST UNE FORCE ÉCONOMIQUE DE PREMIER PLAN



Notre agriculture varoise a besoin de terres pour se développer, poursuivre son évolution économique et façonner nos paysages.

Au cœur de ce développement, le foncier agricole est une ressource rare. Pour cette raison, nous comptons sur l'implication de chacun : collectivités, propriétaires, exploitants... pour répondre aux projets agricoles.

Vous, propriétaires de foncier agricole, vous êtes un maillon essentiel de ce processus. Et c'est pour vous, que nous avons conçu ce guide qui vous présente et propose des solutions facilitatrices de mise à disposition de vos parcelles à nos exploitants.

Fabienne JOLY, *présidente de la Chambre d'Agriculture du 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 !

2 CONTRATS SIMPLES ET SOUPLES

① le bail de petites parcelles

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 AOP Côtes de Provence et IGP : 0,375 ha
- ↗ Cultures maraîchères irriguées : 0,10 ha

② Convention de Mise à Disposition SAFER (CMD) et bail SAFER

Le dispositif CMD (art L.142-6 Code Rural) permet à un propriétaire de passer une convention temporaire avec la SAFER, de percevoir une redevance annuelle, garantie et versée par la SAFER et de retrouver son bien libre à l'issue de la période déterminée (de 1 à 6 ans, renouvelable 1 fois). La SAFER interviendra aux côtés du propriétaire sur toutes difficultés liées à l'exécution du bail.

Concernant le bail SAFER, son contenu est libre à l'exception du montant du loyer. La loi précise simplement qu'il doit déterminer les améliorations

que l'exploitant s'engage à apporter au fonds et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail.

Ces dispositifs sont des systèmes dérogatoires au statut du fermage, raison pour laquelle ils sont un régime provisoire et temporaire. Le loyer quant à lui doit respecter l'arrêté préfectoral des valeurs locatives. Le choix de l'exploitant s'effectue par la SAFER après avis du Comité Technique Départemental (article R 141-5 du CRPM) et approbation des Commissaires Du Gouvernement (article R 141-11 du CRPM).

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.



© Gettyimages

LE BAIL D'UN AN

Bail conclu dans l'attente d'installer un descendant. Ce bail est renouvelable 5 fois. Si passé ce délai, le descendant ne s'installe pas, on bascule directement dans le statut des baux ruraux. Le bail d'un an ne peut être conclu qu'avec un agriculteur déjà installé sur une autre exploitation.

LE BAIL RURAL

.....> bail de référence en agriculture

Ce bail 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 ?

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,...)

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^e 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

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres. En cas de carence du propriétaire, le maire ou le Préfet peut faire procéder au débroussaillage d'office aux frais du propriétaire.

Mise en valeur des terres incultes

Le code rural (article L. 125-1) impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres. S'il est établi que le terrain est manifestement non cultivé 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.

PROPRIÉTAIRE FONCIER

Je loue mon terrain à un agriculteur

Contacts

Chambre d'Agriculture du Var (location)

Service Installation, Transmission

Marie-Anne CORNIOU

Conseillère juridique

04 94 99 74 03

juridique@var.chambagri.fr

www.chambre-agriculture83.fr

SAFER (vente)

04 88 78 00 83 • dds83@safer-paca.com

