

GUIDE PRATIQUE | TÉMOIGNAGES



# Guide de la propriété foncière agricole responsable

Outils et démarches à mettre en œuvre



Terres agricoles

Agriculture biologique

Usage citoyen

Clauses environnementales

Biodiversité

Héritage familial

Code rural

Projet de territoire

**Guide  
de la propriété  
foncière agricole  
responsable**

Terre de Liens

1<sup>re</sup> édition – juin 2021

#### Coordination et rédaction

Fabrice Ruffier, Thibaud Rochette

#### Comité de rédaction

Josepha Allain, Gérard Baudey, Joël Boisard, Véronique Guislain,  
Emmanuel Jaccaud, Marie Mouihi, Véronique Rioufol, Emilie Wietzke,  
Loïc Wincent

#### Conception graphique et maquettage

Emma Lidbury

#### Lieu d'impression

Corlet Imprimeur - 14 110 Condé-en-Normandie

#### Ont contribué à cette édition

Marie Balthazard, Hélène Bertau, Monique Bru, Magali Cerles, Marion Chrétien,  
Sylvain Cosson, Chloé Dautrey, Jérôme Deconinck, Benjamin Duriez,  
Christophe Egretreau, Alain Gueringer, Delphine Leroux, Marie Leroy,  
Ivette Madrid, Tanguy Martin, Alice Martin-Prével, Séverine Pellerin,  
Philippe Pointereau, Damien Roumet, Mathilde Sanglier, Valérie Vandeputte



L'ensemble du contenu de ce guide est mis à disposition  
sous licence Creative Commons Attribution - Pas d'utilisation commerciale -  
Pas de modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

[www.creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/fr](http://www.creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/fr)

La reproduction et la diffusion totale ou partielle des textes et des schémas  
sont possibles pour toute utilisation non commerciale, en l'état et sans  
modification. Dans tous les cas, les contenus reproduits devront être crédités  
et porter la mention suivante : CC, Guide de la propriété foncière agricole  
responsable, Terre de Liens, 2021.

Cette publication est mise à disposition gratuitement en format numérique  
sur le site [www.ressources.terredeliens.org](http://www.ressources.terredeliens.org)

Vous pouvez l'obtenir dans sa version papier pour un prix de 25€  
(frais de port en sus : 5€).

Dépôt légal : juin 2021

## Préambule

### – DES PROPRIÉTAIRES MOBILISÉS POUR UN USAGE CITOYEN DES TERRES AGRICOLES

La terre a une valeur inestimable : c'est le lieu de production de nos  
aliments. Elle est également le substrat de nombreux écosystèmes,  
que les pratiques agricoles peuvent nourrir ou détruire. Pour les  
agriculteurs, elle est tout à la fois lieu de vie, patrimoine et outil  
de production. Plus largement, les terres agricoles sont une com-  
posante clé de l'aménagement de notre territoire : développement  
d'agricultures intensives ou de proximité, création d'emplois et  
d'activités en zones rurales, préservation des ressources naturelles,  
liens entre ruraux et urbains, diversité des paysages... Les terres  
agricoles sont au carrefour d'usages et d'intérêts multiples, parfois  
contradictoires, et font donc l'objet de choix de société.

Ces choix sont aujourd'hui urgents et cruciaux, pour trois raisons.

D'abord parce que l'expansion de l'agriculture industrielle s'est  
accompagnée d'une marginalisation des fermes diversifiées, à taille  
humaine. Bien que ces dernières contribuent à la vitalité des cam-  
pagnes et à la protection de l'environnement et attirent de nombreux  
porteurs de projets, le maintien de ce type d'entreprises agricoles  
est aujourd'hui menacé.

Ensuite en raison de la crise environnementale (urgence climatique,  
perte massive de la biodiversité, pollution de l'eau et des sols, etc.)  
qui impose à plus ou moins long terme une réorientation des modes  
de productions.

Enfin, parce que nous sommes à un tournant générationnel. 55% des agriculteurs-trices ont plus de 50 ans<sup>1</sup>. Avec leur départ en retraite, des millions d'hectares vont changer de main d'ici 2040.

Ce qu'il adviendra de ces terres lorsqu'elles seront remises sur le marché, pour être vendues ou louées, sera décisif. Viendront-elles nourrir la concentration foncière, l'agriculture intensive, la déconnexion entre agriculture et société et le déclin des campagnes ? Ou permettront-elles l'entrée d'une nouvelle génération d'agriculteurs et la transition vers des formes d'agriculture biologique et protectrice de l'environnement ?

Depuis 2003, Terre de Liens agit dans toute la France pour préserver les terres agricoles et favoriser l'accès à la terre de paysan-ne-s pratiquant l'agriculture biologique (voir l'encadré | page 8). Aujourd'hui fort de la mobilisation de 35 000 personnes, Terre de Liens agit de deux façons complémentaires : en sensibilisant et en accompagnant agriculteurs et porteurs de projets agricoles, citoyens, consommateurs, élus locaux, acteurs des territoires pour les mobiliser autour de projets agricoles et pour faire évoluer le cadre politique ; et en acquérant directement des terres agricoles qui sont louées à long terme à des agriculteurs bio. Grâce à l'épargne et aux dons des citoyen-ne-s, Terre de Liens, par sa Foncière et sa Fondation reconnue d'utilité publique, a ainsi acquis 6 798 hectares, contribuant à l'installation et au maintien de 386 paysan-ne-s<sup>2</sup>.

Chaque ferme acquise par Terre de Liens est en soi un aboutissement : une production alimentaire locale renforcée ; la préservation ou la création d'emplois pérennes et porteurs de sens ; les formidables solidarités qui se nouent autour des fermes ; les sols et la biodiversité protégés par des pratiques respectueuses ; la diversification des activités économiques et souvent sociales et culturelles sur le territoire ; l'espoir qui renaît avec l'arrivée de nouvelles familles dans une commune en déclin... Au-delà de chaque ferme, nous savons que nous participons ainsi d'un mouvement plus large pour protéger les terres agricoles et en faire bon usage, aux côtés de milliers d'agriculteurs-rices et aspirants agriculteurs-rices, de citoyen-ne-s, de nos partenaires associatifs, et de collectivités locales.

.....

1. Source INSEE : [https://www.insee.fr/fr/statistiques/4806717#figure3\\_radio2](https://www.insee.fr/fr/statistiques/4806717#figure3_radio2)

2. Données disponibles en avril 2021.

L'urgence environnementale, les difficultés économiques et sociales, les crises sanitaires comme celle de la Covid-19, invitent chacune de nous à réfléchir ses choix et à orienter ses pratiques quotidiennes. Ces actions individuelles sont le complément indispensable de l'action politique tant citoyenne qu'institutionnelle. **Les propriétaires de terres agricoles ont aujourd'hui un rôle clé** : en choisissant l'acquéreur ou le locataire de leurs terres, en contribuant à en définir les conditions d'usage, en privilégiant certains types de projets et d'agriculture, ils et elles participent d'orientations plus larges, en faveur d'une agriculture nourricière et locale, de l'installation de nouveaux actifs agricoles, d'activités rurales diversifiées, de la protection des ressources naturelles ou d'un meilleur équilibre villes-campagnes.

Forts du chemin parcouru par Terre de Liens depuis plus de quinze ans, de notre expérience en tant que propriétaire-bailleur et des enseignements issus de l'accompagnement à l'installation et la transmission de fermes, nous avons souhaité partager nos connaissances à travers la production de ce guide. Ce guide est également mû par un sentiment d'urgence : celui de sensibiliser les propriétaires privés, et outiller ceux qui, de plus en plus nombreux, sollicitent Terre de Liens, généralement après avoir hérité d'un bien agricole. Ces personnes se retrouvent le plus souvent démunis lorsqu'il est question d'esquisser un projet de gestion ou de cession patrimoniale en cohérence avec leurs valeurs.

Vous trouverez dans ce guide des témoignages de propriétaires qui ont choisi de faire un pas de côté par rapport à la solution la plus évidente à court terme – louer au voisin, laisser des terres en friche, vendre au plus offrant – pour réaliser ce qui leur tenait à cœur : préserver la ferme familiale, aider des jeunes à s'installer, soutenir une ferme bio, s'inscrire dans une dynamique collective... Nous vous invitons à vous saisir de ce guide pour nourrir vos réflexions, votre cheminement et vos actions et ainsi contribuer à une gestion et un usage citoyen des terres agricoles.

Bonne lecture !

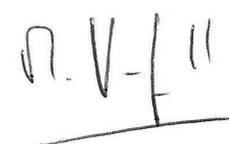
Pour Terre de Liens

Geneviève Bernard,

Présidente de la Fédération  
Terre de Liens

Michel Vampouille,

Président de la Fédération  
Terre de Liens 2019-2021

## TERRE DE LIENS, UN MOUVEMENT CITOYEN D'UTILITÉ PUBLIQUE

Terre de Liens est née en 2003 de la convergence de plusieurs mouvements associant l'éducation populaire, l'agriculture biologique et biodynamique, le développement local, la finance éthique et l'économie solidaire.

Depuis 15 ans, Terre de Liens s'est attachée à développer des solutions permettant à tout un chacun de s'engager dans la préservation du foncier agricole pour permettre l'installation d'activités agro-écologiques.

Elle est aujourd'hui reconnue comme experte sur les problématiques de maîtrise et d'usage du foncier agricole.

### Terre de Liens, c'est :

- **un réseau associatif adossé à une entreprise d'investissement solidaire et à une fondation reconnue d'utilité publique qui permet :**
  - > la mobilisation de l'épargne citoyenne, de dons, donations, legs et de subventions d'investissement ;
  - > l'apport d'expertises en tant que bailleur : mise à bail et introduction de clauses environnementales, gestion locative et patrimoniale ;
  - > l'acquisition de terres agricoles ;
  - > des garanties statutaires de préservation des terres et des ressources sur le très long terme.
- **ce réseau associatif est composé de 19 associations régionales et d'une fédération nationale, couvrant l'ensemble du territoire métropolitain et qui, au quotidien :**
  - > accompagnent candidats à l'installation, cédants, propriétaires, collectivités locales sur le volet foncier de leur projet ;
  - > mobilisent et animent des dynamiques citoyennes pour faire de la terre agricole un commun à préserver et partager.

[www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)

## Mode d'emploi

Ce guide est conçu comme un outil d'aide à la réflexion, pour ouvrir progressivement le champ des possibilités qui s'offre à un propriétaire privé au moment de céder ou de louer son bien agricole, selon sa situation personnelle et familiale.

**Il est destiné aussi bien aux propriétaires de biens agricoles se questionnant sur l'orientation et l'usage de leur propriété qu'aux accompagnatrices et accompagnateurs de projets fonciers.**

Plusieurs formats de ressources jalonnent ce guide :

- **Des encadrés**, pour préciser et approfondir une notion, un élément de méthode ;
- **Des témoignages de propriétaires privés**, qui ont transmis leur bien en faisant vivre leurs idéaux ;
- **Des témoignages d'initiatives collectives réussies**, qui mettent en œuvre une gestion et un usage citoyens des terres agricoles ;
- **Des annexes techniques**, pour s'approprier une notion, mettre en œuvre une démarche ;
- **Des références juridiques**, principalement issues du Code rural ;
- **Des ressources bibliographiques complémentaires.**

Si nous n'avons pas opté pour une écriture inclusive pour la rédaction de ce guide, nous affirmons ici notre volonté de représenter autant les femmes que les hommes.

L'ensemble des ressources mentionnées dans ce guide sont à retrouver sur le Centre de ressources de Terre de Liens, dans un dossier dédié :

<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-responsable>



- > Pour de plus amples informations,
- > Pour nous soumettre vos idées et commentaires suite à votre lecture,
- > Pour nous partager votre témoignage de propriétaire privé (un projet réussi ou les raisons de son échec, les dispositifs sur lesquels vous avez pu vous appuyer, les obstacles que vous avez rencontrés, etc.),

**N'hésitez pas à nous contacter :**

[proprietaires@terredeliens.org](mailto:proprietaires@terredeliens.org)

## Table des matières

### Première partie

## Faire bon usage des terres agricoles : un enjeu clé pour nos sociétés

	<b>14</b>
Préserver et partager les terres agricoles : un enjeu clé	16
Préserver la terre	17
Partager la terre	18
La propriété foncière agricole en France : qui possède la terre ?	21
Qui cultive la terre ?	23
Les politiques publiques qui régulent le foncier agricole	25
Le statut du fermage	26
Un droit trop défavorable aux propriétaires ?	26
Le contrôle des structures	28
La régulation du marché foncier des ventes de terres	29
Le développement des régulations et politiques locales	31

### Deuxième partie

## Comprendre le potentiel agricole d'un bien

	<b>32</b>
Analyser les caractéristiques d'un bien	34
Le bien est-il libre ou occupé ?	34
Comment savoir si le bien est occupé ?	34
Comment identifier l'agriculteur ?	35
Quelles sont les conditions d'occupation ?	35
Quelles sont les caractéristiques d'un bien ?	35
La surface	36
Le type de terres et de sols	36
Le relief et l'exposition	37
L'organisation parcellaire	37
L'accès à l'eau	37
L'accès à l'eau potable	37
Les réseaux électriques, téléphoniques et internet	37
Le bâti d'exploitation	38
La maison d'habitation	39
Les éléments de biodiversité à préserver	40
Les bois	40
Règlement d'urbanisme et d'usages	41
La nécessaire adéquation entre le projet agricole et le foncier disponible	43
Favoriser l'adéquation entre le foncier et le projet, quand...	46
... la propriété est (trop) petite	46
... la propriété est (trop) grande	49
... habiter sur la ferme pose question	50
... les bâtiments sont inexistantes	51
... les bâtiments sont trop grands ou inadaptés	52

### Troisième partie

## Orienter l'avenir d'un bien agricole

	<b>54</b>
Faire des choix dans le respect des obligations légales	56
L'obligation d'entretien	56
Le maintien de la vocation agricole	56
Le respect de la liberté d'entreprendre de l'agriculteur en place	56
La prise en compte des différents droits de préemption	57
Faire des choix en fonction de ses droits de propriété	58
Être propriétaire dans le cadre du mariage	58
Être nu-propriétaire	58
Être membre d'une indivision (ou d'une SCI, d'un GFA familial)	60
Être en présence d'héritiers	60
Articuler envies, besoins personnels, engagements familiaux et opportunités	61
Différents scénarios pour l'avenir de son bien	63
Garder la propriété de son bien pour le cultiver soi-même	63
Garder la propriété de son bien pour le mettre à disposition	64
Louer un bien libre	64
Orienter ou reprendre l'usage d'un bien occupé	64
Vendre à un ou plusieurs agriculteurs	65
Transmettre son patrimoine	66
Préparer une transmission au sein de sa famille	66
Préparer sa transmission à un tiers	67
Mettre son bien au service d'un projet collectif, solidaire et écologique	70
Choisir une solution temporaire pour se donner du temps	70
Mettre gratuitement les terres à disposition d'agriculteurs voisins via des contrats temporaires	70
Sous-traiter l'entretien des terres	71
Mettre son bien à disposition d'un espace-test agricole	72
Déléguer la gestion locative à la Safer	72

### Quatrième partie

## Louer un bien agricole : comprendre le bail rural et ses différentes possibilités

	<b>74</b>
Ne pas laisser ses terres à l'abandon	76
Trouver à qui louer le bien	77
Par où commencer cette recherche ?	77
Louer des bâtiments	77
Louer à plusieurs agriculteurs	79
Bien choisir le contrat de location	79
Les baux agricoles soumis au statut du fermage	80
Le bail rural, ou « bail à ferme »	80
Durée et cessibilité du bail	81
Renouvellement du bail et droit de reprise	82
Résiliation du bail	82
Les baux à long terme	83
Le bail à métayage	85

<b>Les baux non agricoles</b>	<b>88</b>
Le bail d'habitation	88
Le bail commercial	88
<b>Définir les conditions du contrat</b>	<b>89</b>
Rédaction du bail	89
État des lieux d'entrée	90
Répartition des travaux entre bailleur et preneur	90
Location de l'habitation	91
Montant du fermage	91
<b>Orienter les pratiques agricoles et préserver la biodiversité</b>	<b>92</b>
<b>Inclure des clauses environnementales dans un bail rural</b>	<b>93</b>
<b>Inscrire des engagements écologiques dans le titre de propriété grâce aux obligations réelles environnementales</b>	<b>96</b>
Si la propriété est déjà louée à un agriculteur	98
Si la propriété est libre de droit	98
<b>Assurer le bon déroulement du bail</b>	<b>101</b>
Répartition des travaux entre bailleur et fermier	101
Paiements des taxes, impôts et assurances	102
Modification du bail en cours	102
Règlement des litiges	102
État des lieux de sortie et indemnités de fin de bail	104
Calcul de l'indemnité de fin de bail	104
<b>Louer son bien en déléguant une partie de la gestion</b>	<b>105</b>
Le bail emphytéotique	105
Le bail à construction	106
Le bail à domaine congéable	107
L'Association Foncière Agricole (AFA) ou Pastorale (AFP)	107
Se faire accompagner par un organisme de gestion de la biodiversité	108

## Cinquième partie

# Vendre pour favoriser des installations et l'agriculture biologique

---

**110**

<b>Vendre, mais à qui ?</b>	<b>112</b>
<b>Vendre, mais à quel prix ?</b>	<b>112</b>
Comment estimer la valeur d'un bien ?	114
Vers la définition d'une valeur équitable ?	114
<b>Confier la vente à la Safer</b>	<b>117</b>
<b>Associer vente et location</b>	<b>118</b>
<b>Vendre avec un paiement étalé dans le temps</b>	<b>121</b>
La location-vente	121
Le viager	121
La vente à terme	121

## Sixième partie

# S'inscrire dans un projet collectif, solidaire et écologique pour préserver et partager les terres agricoles

**124**

<b>Le portage collectif et solidaire du foncier agricole : mode d'emploi</b>	<b>126</b>
<b>La propriété collective sociétaire à l'échelon local ou à l'échelle d'une ferme (SCI/GFA)</b>	<b>130</b>
<b>Des sociétés coopératives pour porter un projet de territoire</b>	<b>134</b>
<b>L'association pour faire vivre un projet créateur de liens</b>	<b>138</b>
<b>Les fonds de dotation : une alternative patrimoniale ?</b>	<b>140</b>
<b>Changer d'échelle : des foncières régionales ou nationales pour développer l'implication citoyenne</b>	<b>145</b>
La Foncière basque Lurzaindia : un outil de contrôle citoyen du marché foncier	146
La Foncière Terre de Liens : 15 ans d'expérience dans l'acquisition et la gestion collective de biens agricoles	147
<b>Transmettre pour préserver le foncier sur le très long terme avec les fondations et associations reconnues d'utilité publique</b>	<b>154</b>
La Fondation Terre de Liens : préserver le patrimoine foncier agricole sur le très long terme	155
<b>Glossaire</b>	<b>166</b>
<b>Les ressources</b>	<b>169</b>

## Annexes

**174**

<b>Annexe 1 – Le contrôle du droit d'exploiter</b>	<b>176</b>
<b>Annexe 2 – Le fonctionnement de la Safer</b>	<b>179</b>
<b>Annexe 3 – Les associations foncières pastorales et agricoles</b>	<b>182</b>
<b>Annexe 4 – Mieux connaître un bien avec Géoportail</b>	<b>184</b>
<b>Annexe 5 – Les diagnostics immobiliers obligatoires</b>	<b>187</b>
<b>Annexe 6 – Lire un plan local d'urbanisme et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire</b>	<b>188</b>
<b>Annexe 7 – Les structures d'accompagnement à la création ou transmission d'activités agricoles</b>	<b>192</b>
<b>Annexe 8 – L'indivision</b>	<b>194</b>
<b>Annexe 9 – Rechercher un agriculteur : la rédaction d'une annonce ou d'un appel à candidatures</b>	<b>197</b>
<b>Annexe 10 – Exemple de bail rural type</b>	<b>199</b>
<b>Annexe 11 – Les clauses environnementales du bail rural et leur signification</b>	<b>207</b>
<b>Annexe 12 – Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme</b>	<b>211</b>
<b>Annexe 13 – Promesse et compromis de vente – frais liés à une transaction</b>	<b>216</b>
<b>Annexe 14 – Cadre d'intervention de Terre de Liens pour les projets d'acquisitions, de donations et de legs</b>	<b>221</b>

# Première partie

## Faire bon usage des terres agricoles : un enjeu clé pour nos sociétés

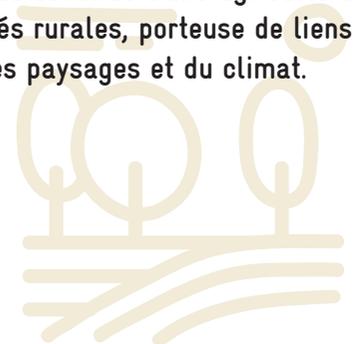


La terre agricole est une ressource unique. Elle est le lieu indispensable à la production de nos aliments. C'est le support d'un ensemble d'activités économiques et d'emplois, de pratiques et de représentations sociales. Elle est aussi le substrat de nombreux écosystèmes, que les pratiques agricoles peuvent protéger ou détruire.

Les terres agricoles sont au carrefour d'usages et d'intérêts multiples, parfois contradictoires. En cela, leurs usages sont au cœur de nos sociétés. Pour les agriculteurs, elles sont à la fois lieu de vie, patrimoine et outil de production, répondant à des logiques humaines et économiques parfois divergentes : développer des agricultures industrielles ou de proximité, produire des aliments ou des agrocarburants, agrandir sa ferme ou libérer au profit d'un nouvel agriculteur, etc.

Plus globalement, les terres agricoles sont une composante clé de l'aménagement du territoire, le lien entre populations urbaines et rurales, de nouvelles relations entre agriculteurs et consommateurs, de la qualité de vie et des paysages.

Depuis plusieurs décennies, les terres agricoles sont soumises à des pressions inédites. Pendant la même période, les réglementations, publiques et privées, qui contribuaient à préserver les terres agricoles et à en faire bon usage se sont affaiblies ou sont devenues inadaptées. Il est désormais urgent de se mobiliser, à tous les niveaux, pour préserver les terres agricoles et les orienter au bénéfice d'une agriculture nourricière, créatrice d'emplois et d'activités rurales, porteuse de liens sociaux et protectrice des écosystèmes, des paysages et du climat.



## Préserver et partager les terres agricoles : un enjeu clé

Ressource finie, non renouvelable et limitée dans l'espace, la terre agricole est fortement convoitée.

Inexorablement, la concurrence sur les terres disponibles s'accroît, en raison de phénomènes parallèles :

- l'urbanisation de nos sociétés, avec le développement d'infrastructures grandes consommatrices de terres et le développement de zones résidentielles ;
- l'agrandissement quasi systématique des exploitations agricoles, perçu comme la clé de leur viabilité économique et du développement de cultures économiquement plus rentables (agro-carburants, grandes cultures) ;
- une concurrence accrue sur l'usage des terres, entre cultures alimentaires, productions énergétiques et travaux d'aménagement touristique.

Sans régulation, le fonctionnement des marchés aboutit à confier la terre au plus offrant et tend à orienter l'usage des terres vers :

- l'artificialisation\*<sup>3</sup>, aux dépens des terres agricoles ;
- des monocultures « rentables » à court terme, au détriment des cultures nourricières et d'une agriculture diversifiée ;
- les agriculteurs en place, au détriment des personnes qui veulent devenir agricultrices (les candidats à l'installation\*) ;
- les grandes exploitations, au détriment d'une agriculture paysanne\*.

Face à ces usages concurrents des terres agricoles, l'enjeu est double : préserver les terres productives pour les maintenir en usage agricole et en bonnes conditions environnementales ; mais aussi les partager, afin de développer une agriculture socialement et environnementalement responsable.

## Préserver la terre

Depuis 1950, la France a perdu 5 710 000 ha de terres agricoles, artificialisées de manière irréversible<sup>4</sup>, ce qui correspond à la disparition de 17% de sa surface agricole. Chaque année, 80 000 ha de terres productives disparaissent, soit l'équivalent d'un stade de football toutes les 8 minutes<sup>5</sup>. Les terres agricoles sont également de plus en plus contaminées par des polluants agricoles et industriels, érodées, tassées, en perte de fertilité.

Le constat est sans appel : **il est absolument nécessaire de préserver les terres agricoles** :

- quantitativement comme ressource indispensable à la production alimentaire ;
- qualitativement comme écosystèmes assumant des fonctions écologiques indispensables : production de biomasse, stockage du carbone, de l'eau et des sels minéraux, habitat pour la biodiversité<sup>6</sup>.

Préserver la terre, c'est participer à la lutte contre le réchauffement climatique et contre l'érosion de la biodiversité ; c'est aussi se donner la possibilité d'assurer une production alimentaire durable pour nos sociétés.

### ET SI L'ALIMENTATION DE NOS TERRITOIRES DEVENAIT LOCALE ET DURABLE ?

L'application PARCEL permet d'effectuer une simulation sur une commune de son choix. Elle permet d'évaluer les surfaces agricoles nécessaires pour se nourrir localement, le nombre d'emplois agricoles, et les impacts écologiques associés, le tout en fonction du mode de production agricole et/ou du régime alimentaire.

[www.parcel-app.org](http://www.parcel-app.org)

Par exemple, un propriétaire qui dispose de 2 hectares (ha) de terres agricoles dans la Drôme peut projeter les impacts sociaux et environnementaux de différentes pratiques agricoles sur ses terres. Si ces 2 ha sont utilisés en maraîchage biologique, PARCEL estime que cela répond aux besoins alimentaires (en légumes) de 390 personnes.



.....

3. Tous les termes marqués d'un astérisque sont définis dans le glossaire proposé en fin de guide, page 166.

.....

4. Les espaces naturels, agricoles ou forestiers artificialisés sont autant d'espaces détruits au profit de routes, de centres commerciaux, de parkings, etc.

5. Terre de Liens, *Le contexte foncier en France*, février 2019.

6. Pour aller plus loin : Terre de Liens et AGTER, *Préserver et partager la terre*, mars 2019.

## Partager la terre

Depuis les années 60, la tendance est à l'agrandissement continu des fermes : la taille moyenne d'une ferme est passée de 16 à 63 hectares<sup>7</sup>. Ceci est le résultat d'une volonté politique et syndicale traduisant une manière de promouvoir la « modernisation » de l'agriculture, qui s'est appuyée sur l'augmentation des surfaces cultivées et l'intensification des productions (par l'utilisation d'intrants chimiques et le recours à une motorisation à forte puissance). C'est aussi le résultat d'une orientation des aides de la Politique Agricole Commune (PAC) qui sont proportionnelles aux surfaces : plus l'agriculteur possède d'hectares, plus il bénéficie d'aides<sup>8</sup>.

### Aujourd'hui en France, 10 % des agriculteurs cultivent 50 % des terres du territoire.

Les conséquences démographiques et sociales sont majeures :

- On peut parler de « sacrifice des paysans »<sup>9</sup>, avec la modernisation et la mise en place de systèmes de production industriels, qui produisent plus en quantité mais dégagent moins de valeur ajoutée et d'emplois à l'hectare.
- Le renouvellement des générations agricoles ne se fait plus : malgré un contexte à priori favorable pour permettre l'installation de nouveaux

agriculteurs (avec les nombreux départs en retraite d'agriculteurs en cours et à venir), le nombre annuel de nouveaux installés stagne depuis 2010 et ne compense pas les départs.

Les personnes qui souhaitent devenir agricultrices sont confrontées à un ensemble de freins à l'installation. Ces freins sont d'autant plus importants pour **les néo-paysans, qui ne sont pas issus du milieu agricole et ne s'installent pas sur un foncier familial**. Les pouvoirs publics reconnaissent de plus en plus le rôle et le potentiel de ce groupe d'agriculteurs, qui représentent plus du tiers des nouvelles installations.

Malgré le peu d'aide et d'accompagnement adapté, leur nombre ne cesse de croître et leurs installations sont globalement pérennes. Beaucoup sont porteurs de pratiques qui renouvellent la profession et répondent aux attentes de la société : productions de qualité (bio, appellations d'origine...), vente en circuits courts, protection de l'environnement, lien avec leur territoire, multi-activités, etc.

Pour les candidats à l'installation et notamment pour les néo-paysans, les principaux freins à l'installation sont les suivants :

- **l'accès au foncier** est la problématique principale. La situation est encore plus difficile pour les candidats à l'installation Non Issus du Milieu Agricole, les « NIMA », qui doivent trouver l'information sur les terres disponibles et gagner la confiance des cédants et des propriétaires. L'agrandissement de fermes existantes reste encore trop souvent l'option choisie, au détriment de nouvelles installations.

Lire | L'encadré ci-contre

- **le besoin de capital** : les prix de reprise des fermes sont très élevés, à la fois du fait de l'augmentation de leur capitalisation mais aussi du fait des prix fixés par les cédants, pour qui la vente vient souvent compenser la faiblesse de leurs retraites agricoles ou permet de rembourser des dettes. Il est également plus ardu d'obtenir un prêt auprès d'une banque pour une personne qui n'est pas d'origine agricole ou qui n'a pas d'apport issu de sa précédente carrière.

- **le revenu dégagé** : ces dernières décennies, l'écart entre capital investi et revenu dégagé s'accroît<sup>10</sup>. Pire, près de 20% des agriculteurs n'ont pu se verser un revenu en 2017<sup>11</sup>.

### LE COÛT PROHIBITIF DU FONCIER, AU REGARD DE LA RÉMUNÉRATION DU TRAVAIL AGRICOLE

Le prix moyen des terres a augmenté de plus de 53% en valeur constante depuis 2010.

En 2020, il faut compter en moyenne 6 000€ l'hectare, soit deux fois plus qu'en 2000. Une moyenne relative selon les territoires, puisqu'en zone périurbaine ou viticole par exemple, le prix à l'hectare s'envole et peut dépasser les 100 000€.

Les terres d'une ferme de taille moyenne (63 ha) coûtent ainsi plus de 378 000 €, hors bâtiments d'habitation et d'exploitation. Pour de jeunes agriculteurs qui ne seraient pas héritiers d'une ferme ou de terres agricoles, l'installation devient hors de portée ou nécessite de s'endetter à vie : cela conditionne donc fortement les activités agricoles qui devront permettre de rembourser l'emprunt.

7. Agreste, Enquête sur la structure des exploitations agricoles, juin 2018.

8. Pour aller plus loin sur l'influence de la PAC, voir l'article de Jean Cavailhès, [La politique agricole commune et le foncier](#), 2020.

9. Pierre Bitoun et Yves Dupont, *Le sacrifice des paysans : une catastrophe sociale et anthropologique*, 2016.

10. Pour générer 1 euro de revenu, les fermes françaises mobilisaient 7 euros de capital en 1993 ; elles doivent mobiliser 10 euros en 2013. Source : Réseau CIVAM, *L'utilité sociale des installations agricoles et rurales*, 2019.

11. INSEE, *Les revenus d'activité des non-salariés en 2017*, novembre 2019.

- **l'insertion dans un territoire et au sein de la profession** : ces nouveaux agriculteurs s'installent souvent sur un territoire qui n'est pas leur territoire d'origine. Or, la connaissance du territoire est cruciale pour une installation (que ce soit pour connaître les offres de terres ou les différents acteurs en présence : élus locaux, agriculteurs voisins, fournisseurs, etc.).
- **l'acquisition des savoir-faire agricoles** (conduite d'un troupeau, connaissance des sols de la ferme, etc.) : les formations agricoles n'intégrant que peu d'expérience pratique, la transmission des savoir-faire est un frein supplémentaire pour les personnes non issues du milieu agricole et lorsque la transmission avec l'ancien agriculteur n'a pas été possible.
- **le capital culturel nécessaire pour une installation** : les démarches administratives pour s'installer étant très lourdes<sup>12</sup>, il faut être familier avec ces démarches pour rentrer dans les dispositifs et accéder au métier.
- enfin, **les femmes sont plus discriminées que les hommes** pour devenir agricultrices : les difficultés sont accrues pour accéder au foncier et à des prêts bancaires<sup>13</sup>.

Partager les terres pour donner une place à ces nouveaux agriculteurs est la condition sine qua none pour :

- favoriser le renouvellement des générations agricoles, en priorisant les installations par rapport aux agrandissements ;
- introduire de nouvelles pratiques agricoles et développer une agriculture paysanne et biologique, d'autant que cela répond à une demande citoyenne forte de production locale, de qualité et respectueuse de l'environnement, garante du maintien d'une vie sociale riche dans les campagnes.

## La propriété foncière agricole en France : qui possède la terre ?

Les travaux scientifiques et les statistiques sur la propriété foncière agricole sont rares, partiels ou anciens<sup>14</sup>. La statistique agricole publique<sup>15</sup> nous renseigne quant à elle uniquement sur les terres exploitées en **faire-valoir direct** (celui qui cultive la terre en est également le propriétaire) et sur les terres exploitées en **faire-valoir indirect** (celui qui cultive la terre la loue auprès d'un tiers) :

Surfaces exploitées en faire-valoir direct	20 %
Surfaces louées à des agriculteurs associés <sup>16</sup>	19,5 %
Surfaces louées à des tiers	60,5%

Les agriculteurs possèderaient<sup>17</sup> près de 40% des terres cultivées en France. **Le fermage est le mode de faire-valoir majoritaire et un tiers des agriculteurs cultive la totalité de leurs terres en fermage**, notamment dans le nord de la France. Enfin, la moitié des agri-

culteurs sont à la fois propriétaires et locataires de terres.

Quant aux « surfaces louées à des tiers », il est important de noter que cette catégorie ne donne aucune information :

- sur les liens de parenté pouvant exister entre les agriculteurs locataires et le propriétaire (héritiers, fratries...);
- ni sur le statut de la propriété (pleine propriété, indivision...).

Une part croissante des terres est aujourd'hui détenue par des propriétaires éloignés du monde agricole, notamment du fait de l'incidence croisée des héritages égalitaires (éclatement de la propriété foncière) et des mutations du monde agricole (absence de reprise familiale, agrandissements, exploitations sous forme sociétaires...)<sup>18</sup>.

.....

12. Valider son plan de professionnalisation personnalisé (PPP), obtenir une autorisation d'exploiter, demander des aides PAC, etc. : cet ensemble de démarches est souvent assimilé à « un parcours du combattant ».

13. Sources : FADEAR, *Femmes paysannes : s'installer en agriculture*, septembre 2020 ; Chantal Jouanno, *Être agricultrice en 2017*, juin 2017 ; Bertrand Coly, *Entre transmettre et s'installer, l'avenir de l'agriculture I*, juin 2020.

14. La dernière enquête sur la propriété foncière date de 1992. Source : Maurice Desriers dans revue POUR, *Un essai de synthèse statistique sur le foncier agricole en France*, 2013.

15. Données pour la surface totale de la Surface Agricole Utile (SAU) recensée en France en 2016, soit 27 703 000 hectares. Source : SSP, Agreste, *recensement agricole 2010*, enquête structure 2016.

16. Surfaces mises à disposition de leur société par des agriculteurs membres de cette société et propriétaires de leurs terres).

17. Le conditionnel est d'usage, car la notion de faire-valoir direct recouvre des situations plus diverses et complexes que celle où le chef d'exploitation est propriétaire de la terre : indivision successorale, cas où le conjoint à la fois propriétaire et co-exploitant, etc.

18. La circulation des terres agricoles passe peu par le marché : seul 1,3 % des terres agricoles françaises a fait l'objet de ventes en 2017. Les terres se transmettent donc encore essentiellement par les héritages.

Pour comprendre la situation de la propriété foncière française actuelle, il faut, pour Alain Guéringer<sup>19</sup>, comprendre que globalement, « la répartition de la propriété foncière sur un territoire résulte de dynamiques complexes, au carrefour du droit, de l'histoire démographique, des pratiques de successions, du marché, des politiques, foncières mais également agricoles, fiscales, etc.

D'une manière générale, on peut retenir deux éléments majeurs : un éclatement continu de la propriété, induit par un Code civil qui a longtemps imposé le partage égalitaire " en nature " et des politiques foncières agricoles qui, depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, tentent à l'inverse, de limiter cet éclatement, d'une part, et d'orienter la propriété au profit des exploitants agricoles d'autre part. Ralentie, la dynamique d'éclatement s'est néanmoins poursuivie, croisant une dynamique inverse de concentration des exploitations. Aujourd'hui, selon les territoires, on dénombre de 15 à 20 fois plus de propriétaires de parcelles agricoles que d'exploitants. »

Sur les vingt dernières années, « les formes de structuration de la propriété privée se sont diversifiées », avec notamment :

- « le développement des sociétés ;
- l'accroissement de la propriété publique ;
- l'émergence de formes innovantes de propriété collective, telles que Terre de Liens. »

.....

19. Alain Guéringer est docteur en géographie, chercheur à l'IRSTEA, paysan et membre de Terre de Liens Auvergne. Source : Arpenter 4, Terre de Liens, *Cultiver le dialogue territorial*, 2018.

## MIEUX COMPRENDRE L'HISTOIRE DE LA PROPRIÉTÉ DE LA TERRE

À partir de 1789, la bourgeoisie installe en France la propriété privée au rang d'institution. « Droit naturel, imprescriptible, inviolable et sacré »<sup>20</sup>, la propriété privée devient la base du système de production et structure le développement de l'agriculture. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, les politiques publiques encouragent le développement de la production agricole et repensent les droits du propriétaire pour protéger l'exploitant, celui qui travaille la terre. Dans ce contexte, les dynamiques de production se transforment rapidement et l'agriculture paysanne, qui dominait avant la guerre, laisse place à une agriculture familiale productiviste. Au crépuscule du 20<sup>e</sup> siècle, les dispositifs de régulation du prix et de l'accès au foncier s'assouplissent progressivement et la « terre » devient alors un objet de convoitise pour les investisseurs.



Dans *Essai sur l'histoire de la propriété de la terre*<sup>21</sup>, Antoine Béague analyse l'histoire de la propriété foncière depuis la Révolution française, pour mettre en perspective les mutations contemporaines des pratiques agricoles.

.....

20. Ce sont les termes de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Cette sanctuarisation sera définitivement inscrite dans le droit par le Code civil (napoléonien) en 1804.

21. Terre de Liens, Arpenter hors-série, *Essai sur l'histoire de la propriété de la terre*, février 2019.

## Qui cultive la terre ?

448 500<sup>22</sup>, c'est le nombre de chefs d'exploitations\* agricoles que compte la France en 2018. **C'est quatre fois moins qu'en 1982**<sup>23</sup>.

L'âge moyen d'un chef d'exploitation est de 52 ans, et plus d'un tiers d'entre eux a déjà 55 ans ou plus<sup>24</sup>. D'ici 2022, 161 000 agriculteurs sont susceptibles de partir à la retraite et de transmettre leur ferme<sup>25</sup>.

Le nombre de nouveaux agriculteurs installés (14 000 en 2018) ne permet pas de reprendre l'ensemble des fermes qui sont à transmettre. Que deviennent-elles ?

- elles sont démantelées au profit d'un agrandissement dans 40% des cas ;
- elles permettent une installation dans 50% des cas ;
- elles perdent leur vocation agricole dans 10% des cas.

.....

22. MSA, *Chiffres utiles de la MSA*, 2019.

23. Insee, *Les agriculteurs : de moins en moins nombreux et de plus en plus d'hommes*, octobre 2020.

24. Bertrand Coly, *Entre transmettre et s'installer, l'avenir de l'agriculture*, juin 2020.

25. Le Monde, *La reprise des exploitations, un véritable casse-tête*, 6 avril 2019.

26. Groupement d'exploitation en commun ; Société à responsabilité limitée ; Société anonyme ; Société par actions simplifiées.

27. Exploitation agricole à responsabilité limitée.

L'agrandissement régulier des fermes s'accompagne du développement des formes sociétaires : là où, jusqu'à récemment, les fermes étaient le plus souvent gérées comme des entreprises individuelles, elles le sont maintenant de plus en plus via des sociétés. Un tiers des entreprises agricoles est aujourd'hui constitué en sociétés (SCEA, GAEC, SARL, SA, SAS<sup>26</sup>...), et utilisent près des deux tiers de la surface agricole française. La plupart de ces sociétés sont des EARL<sup>27</sup> ou des GAEC dans lesquelles les chefs d'exploitations détiennent la majorité du capital. Le développement des formes sociétaires peut constituer une opportunité pour le secteur agricole car il permet de mobiliser des capitaux extérieurs. Mais le risque est grand que ces investisseurs influent sur la conduite de la ferme, en recherchant uniquement le profit à court terme. Cela peut se traduire par une perte d'autonomie des agriculteurs et des dommages sociaux et environnementaux.

## DE LA FERME À LA FIRME ?

Dans un monde en profonde mutation, les politiques foncières sont aujourd'hui mises à mal par la poussée des grandes entreprises et investisseurs agricoles. Près de 10% des entreprises agricoles françaises auraient pris des allures de firme<sup>28</sup>, qui concentrent les outils de production. Par des jeux d'achats de parts de sociétés, des « holdings\* peuvent se constituer et contrôler plusieurs exploitations agricoles pour atteindre des structures agrégées de 1 000 ou 2 000 ha. Comme chacune des exploitations remplit une déclaration de surface et est recensée comme entité distincte, l'agrégation au sein de la même holding reste invisible »<sup>29</sup>. Avec ces holdings, le marché foncier s'opacifie, et la régulation devient difficile, tant pour

limiter la concentration des aides, que la concentration des terres agricoles. Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) ont des moyens d'action limités pour intervenir sur les transferts de parts de société<sup>30</sup>.

Le développement de ces firmes marque un triple mouvement : une concentration croissante des terres, une industrialisation des processus de production avec une recherche de rentabilité à court terme et une tertiarisation de l'activité productive agricole<sup>31</sup>, avec un recours massif au travail à façon.

Lire l'encadré | **Les effets pervers du travail à façon**, page 27.

Ainsi, le capital prend le pas sur le travail dans le pilotage des fermes, les emplois diminuent et la valeur ajoutée de l'activité quitte le territoire.

.....

28. François Purseigle, *Le nouveau capitalisme agricole, de la ferme à la firme*, 2017.

29. FNSAFER, *La concentration à marche forcée des exploitations agricoles*, mai 2015.

30. Voir l'annexe 2 - Le fonctionnement des Safer, page 179.

31. Le recours à un travail délégué à des tiers a été multiplié par deux dans les entreprises agricoles. Source : François Purseigle, *Quelles sont les conséquences de la baisse du nombre d'agriculteurs ?* 2020.

## – Des tendances porteuses d'espoir

Bien heureusement, **des tendances sont malgré tout porteuses d'espoir**. Sur le terrain, Terre de Liens observe des signaux positifs, qui concourent à une agriculture plus vertueuse et des campagnes vivantes :

- **De plus en plus de personnes aspirent à devenir paysans**, dont un nombre grandissant de néo-paysans. Pour exemple, Terre de Liens a accueilli plus de 2000 candidats à l'installation en 2020.
- **L'agriculture biologique**, respectueuse de l'environnement, **continue de gagner du terrain** : 41 600 entreprises agricoles sont désormais engagées en bio, c'est

13% de plus qu'en 2017 pour plus de 2 millions d'hectares<sup>32</sup>. L'achat de fermes par Terre de Liens a permis de convertir près de 2 400 ha en bio et de pérenniser 3 300 ha de terres déjà en bio depuis 2007<sup>33</sup>.

- De plus en plus d'acteurs se saisissent des enjeux de la préservation et du partage des terres agricoles : collectivités, agriculteurs mais aussi propriétaires qui s'interrogent sur la meilleure manière de les préserver sur le long terme et d'en conserver leur vocation nourricière.

## Les politiques publiques qui régulent le foncier agricole

En France, l'attention portée à un bon usage des terres agricoles existe de longue date. Les politiques publiques ont été particulièrement mobilisées pour protéger et réguler l'usage des terres agricoles. Ainsi, au sortir de la Seconde Guerre mondiale, l'enjeu clé est de moderniser les systèmes agricoles, afin d'augmenter la production et de résoudre les problèmes de pénurie alimentaire.

Pour atteindre ces objectifs, les politiques font le choix de soutenir l'agriculture familiale en l'aidant à se moderniser et à améliorer sa productivité. Le système est mis en place en deux temps, en 1945 puis dans les années 60. Il se structure autour de trois piliers qui perdurent encore aujourd'hui :

- **renforcer les droits des fermiers** (locataires) face aux propriétaires, afin de leur permettre de se projeter sur une longue durée et de faire des investissements productifs (adoption du statut du fermage) ;
- **contrôler les structures exploitantes\*** pour s'assurer que les fermes ne sont ni trop petites, ni trop grandes ;
- **encadrer le marché des ventes de terres** pour mieux répartir les surfaces agricoles et préserver leur usage agricole dans la durée.

Au fil du temps, ces trois piliers ont connu des réformes partielles. Certaines visent à mieux intégrer la voix des syndicats agricoles minoritaires, des collectivités locales et des organisations de la société civile dans la gestion des instances agricoles.

.....

32. Ministère de l'agriculture et de l'alimentation, *L'agriculture biologique en France*, 2019.

33. Données disponibles en novembre 2020.

D'autres ambitionnent de mieux intégrer les besoins de développement local et de préservation de l'environnement. Cependant, dans le même temps, un désengagement financier de l'État et des appels à la dérégulation affaiblissent ces dispositifs, qui sont aussi contournés par l'émergence de nouveaux enjeux, comme la financiarisation de l'agriculture et le dévelop-

pement de firmes. Plus globalement, la concurrence accrue pour l'usage de ces terres a été source de pressions inédites et de contournements des réglementations existantes. C'est ainsi que les instruments de la politique foncière ne se modernisent que partiellement, tout en s'affaiblissant. Petit tour d'horizon<sup>34</sup>.

## Le statut du fermage

Adopté en 1946, le statut du fermage fait partie des grandes avancées sociales de l'après-guerre, aux côtés d'autres avancées comme la sécurité sociale universelle. Il est volontairement protecteur pour le fermier locataire, considéré comme vulnérable face au propriétaire, et vise à privilégier l'usage agricole de la terre.

Ce pilier de la politique agricole foncière française, renforcé en 1960, repose sur la création d'un bail spécifique à l'activité agricole et rurale : le bail rural par lequel le propriétaire confie au fermier (le locataire) l'usage de la terre en contrepartie d'un fermage (loyer). Ce bail est d'une durée minimale de 9 ans et son prix est encadré par arrêté préfectoral.

Voir | **Quatrième partie, page 75**

Ce statut fournit un accès aux biens agricoles sur le long terme, pour

un montant raisonnable. Il protège l'exploitant non propriétaire et favorise l'investissement puisqu'il permet à l'agriculteur de se projeter dans la durée<sup>35</sup>. On parle parfois de « quasi-propriété ».

### – UN DROIT TROP DÉFAVORABLE AUX PROPRIÉTAIRES ?

Certains propriétaires perçoivent le statut du fermage comme une source de blocage, puisqu'en tant que propriétaire, il est effectivement difficile de récupérer l'usage de son bien, au moins le temps de la carrière agricole de la personne preneuse du bail<sup>36</sup>. Certains propriétaires, notamment en zones périurbaines ou touristiques, font donc le choix de ne pas louer leurs terres, caressant l'espoir que ces terres deviennent constructibles... Dans le Var, par exemple, cette logique spéculative aboutit à laisser en friche

ou à l'abandon 30 à 40% des terres agricoles. Autre stratégie observée : de plus en plus de propriétaires choisissent de faire cultiver leurs terres en prestation de service | voir l'encadré. **Pourtant, dans l'hypothèse où les parcelles louées deviennent constructibles, le propriétaire a la possibilité de résilier le bail de plein droit, à tout moment** (article L. 411-32 du Code rural).

**Si ces stratégies d'évitement de la location agricole sont diverses, elles aboutissent toutes à rendre l'accès à la terre encore plus difficile pour ceux qui souhaitent la travailler.** Plutôt que de renoncer à mettre ses terres en location, des solutions intermédiaires et provisoires existent.

Pour aller plus loin | **Choisir une solution temporaire pour se donner du temps, page 70**

## LES EFFETS PERVERS DU TRAVAIL À FAÇON

Faire exploiter ses terres en prestation de service (autrement appelée « travail à façon ») permet de conserver une activité agricole à minima sur son bien. Mais il convient de s'interroger sur le modèle social et agricole que cela sous-tend.

Le travail à façon peut être :

- **total** où tout est délégué : gestion des cultures, achat et usage des intrants, administratif ;
- **partiel** : les choix d'assolement et la gestion (administrative, recettes et dépenses, perception des aides) restent l'affaire du propriétaire.

Dans les deux cas, il s'agit de sous-traiter l'activité à une entreprise de travaux agricoles, plutôt que de louer sur un temps plus long à un agriculteur.

En se développant, cette solution peut cependant générer des dommages sociaux et environnementaux à plus long terme :

- certaines entreprises de travaux agricoles cultivent plusieurs milliers d'hectares, accroissant le phénomène de concentration des terres ; une partie d'entre elles, sous forme sociétaire, échappe aux obligations relatives au contrôle des structures et aux autorisations administratives ;
- en devenant prestataire, l'agriculteur perd son autonomie ; il glisse progressivement du statut de chef d'exploitation à un statut de prestataire sans autonomie décisionnelle, concourant à faire du secteur « une agriculture sans agriculteurs »<sup>37</sup> ;
- une prestation au rabais peut signifier des pratiques agronomiques peu vertueuses.

.....

34. Terre de Liens, [Forces et faiblesses de la politique foncière agricole en France](#), décembre 2016.

35. Ibid.

36. Sauf si le propriétaire, son conjoint (ou partenaire de Pacs) ou encore ses descendants souhaitent exercer une activité agricole sur ce bien.

.....

37. Pour aller plus loin : Geneviève Nguyen, François Purseigle, Julien Brailly et Bruno Legagneux, [Sous-traitance et délégation du travail : marqueurs des mutations de l'organisation de la production agricole](#), 2020, Agreste.

## Le contrôle des structures

En France, et c'est un cas juridique quasi-unique en Europe, l'accès à l'utilisation de terres agricoles est contrôlé. Ne s'installe pas - ou ne s'agrandit pas - qui veut, comme il veut. Pour accéder à la terre (en location ou en vente) ou pour s'agrandir (au-delà d'un certain seuil), une autorisation d'exploiter est nécessaire. C'est ce que l'on appelle le **contrôle des structures**, qui vise à s'assurer que les fermes ne sont ni trop petites, ni trop grandes, en référence au modèle de fermes modernes, à taille humaine, de type familial, promu depuis les années 60<sup>38</sup>. Le propriétaire ne peut pas décider seul qui sera la personne qui utilisera ses terres.

Le contrôle a pour objectif principal de favoriser l'installation d'agriculteurs. Il doit ensuite permettre de consolider des fermes existantes, promouvoir les systèmes de production biologiques et maintenir une agriculture diversifiée (article L. 331-1 du Code rural).

L'objet du contrôle repose essentiellement sur deux critères :

- **La surface de l'entreprise agricole que met en valeur le candidat.** Ce critère vise à définir la taille en deçà de laquelle une entreprise agricole est considérée comme non viable économiquement. Au-delà de ce seuil<sup>39</sup>, le candidat doit obtenir

une autorisation administrative d'exploiter.

- **La compétence professionnelle du candidat.** S'il ne détient ni diplôme ou certificat agricole ni expérience professionnelle, le candidat doit systématiquement obtenir une autorisation d'exploiter, accordée par le préfet de région.

Certaines décisions doivent être prises après avis consultatif de la Commission départementale d'orientation agricole (CDOA).

Pour aller plus loin | [Annexe 1 - Demander une autorisation d'exploiter, page 176](#)

Ce système de contrôle, quoique technique, est aussi éminemment politique. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit d'apprécier ce qui constitue une ferme « économiquement viable » en terme de taille et de rapport entre le type de productions et la taille. Créé pour encourager les installations de jeunes agriculteurs et contenir les agrandissements, le contrôle des structures se retrouve aujourd'hui partagé entre son objectif initial et l'objectif de viabilité des entreprises agricoles, principal motif qui fonde les autorisations d'agrandir les fermes. Surtout, la vision conventionnelle d'une agriculture moderne et rentable a partout conduit à revoir progressivement à la hausse les surfaces maximales acceptables.

38. Réseau européen Access to Land, *Le contrôle des structures en France*, janvier 2017.

39. Déterminé pour chaque type de production dans chaque région selon le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

## La régulation du marché foncier des ventes de terres

L'achat et la vente de terres agricoles se font sur un marché régulé. Le contrôle de ce marché pas comme les autres est confié aux Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer)<sup>40</sup>. Créées dans les années 1960, les Safer ont une mission de service public : favoriser la constitution de fermes viables et l'installation d'agriculteurs. Au fil du temps, leurs missions ont été élargies pour mieux prendre en compte la protection de l'environnement, le développement local, ou la transparence du marché foncier rural.

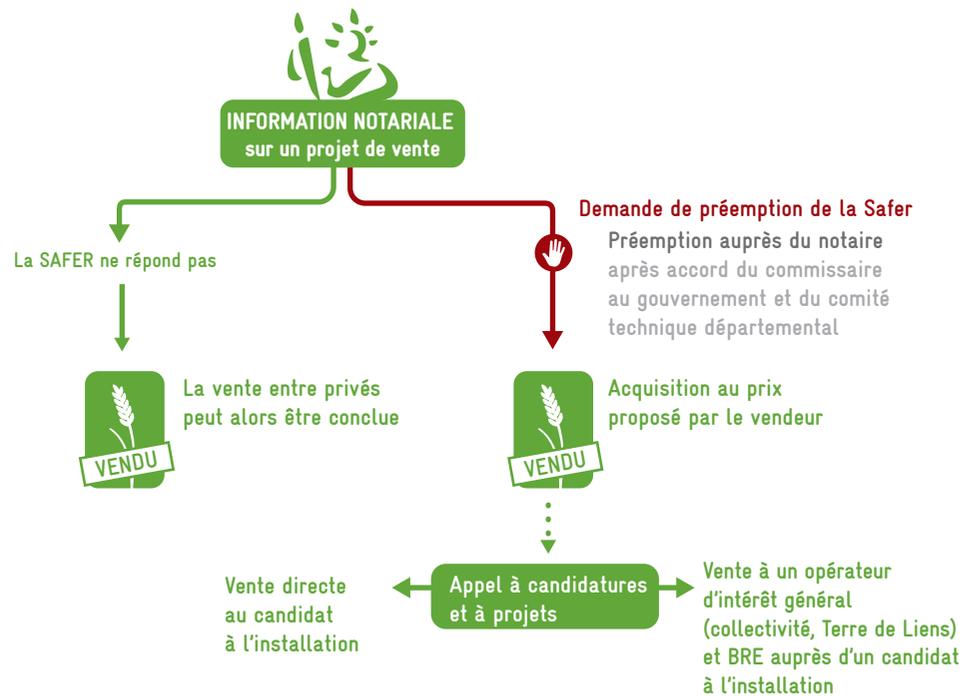
Pour remplir ces missions, la Safer surveille les ventes de biens agricoles et peut intervenir pour orienter la vente de certains biens. Son intervention consiste à acheter les terres et à les revendre à la personne qu'elle choisit. À la différence d'un marchand de bien, la Safer ne revend pas au plus offrant, mais au projet le mieux disant selon les objectifs fixés par la loi.

Elle intervient après avis d'un comité technique et validation des commissaires du gouvernement.

Les notaires doivent informer les Safer de toute vente de foncier à vocation agricole. Cela permet aux Safer d'exercer un droit de préemption sous le contrôle de l'État : si elles estiment que la personne qui se porte acquéreur d'un bien n'est pas prioritaire au regard des objectifs légaux, elles peuvent s'imposer comme acheteur (en préemptant) et peuvent même exiger une révision de prix si elles jugent celui-ci excessif. Elles revendent ensuite les terres ou bâtiments qu'elles ont préemptés à un acquéreur portant un projet en adéquation avec les objectifs légaux de la Safer.

Pour aller plus loin | [Annexe 2 - Le fonctionnement de la Safer, page 179](#)

40. Réseau européen Access to Land, La Safer, janvier 2017.

**FONCTIONNEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION SAFER SANS RÉVISION DE PRIX**


La Safer est un acteur essentiel de la politique foncière française. Elle est indissociable des autres mécanismes de régulation de terres agricoles. Comparativement à d'autres pays d'Europe, ces politiques ont contribué à freiner la concentration des terres et la hausse des prix du foncier. Mais la baisse des dotations de l'État aux Safer, et la multiplication des objectifs prioritaires, peu ou pas hiérarchisés, rendent aujourd'hui plus difficile l'accomplissement de leurs missions de service public.

Comme les autres piliers des politiques de régulation, elles agissent par ailleurs dans un secteur qui considère aujourd'hui l'agrandissement comme une condition incontournable de la viabilité des fermes. Enfin, les Safer sont inopérantes sur un secteur en pleine expansion : les ventes de terres entre sociétés, qui se font sous forme de parts sociales, sur lesquelles elles ne sont pas compétentes à agir.

## Le développement des régulations et politiques locales

Par leur responsabilité dans l'aménagement du territoire par l'établissement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ou encore du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), **les collectivités territoriales sont des acteurs clés pour orienter l'usage des terres agricoles et agir en faveur de leur préservation.**

Mais le rôle que peuvent jouer les collectivités territoriales pour préserver et partager le foncier va au-delà des seuls documents d'urbanisme. En effet, les collectivités ont de nombreux autres leviers pour agir dans ce sens, qu'il s'agisse de ceux offerts pour :

- la lutte contre les risques incendies et inondations ;
- la préservation de la biodiversité et de la qualité de l'eau (trames vertes et bleues, maîtrise foncière et droits de préemption) ;
- le développement économique (soutien à l'activité, à l'émergence ou à la structuration de filières).

En lien avec les préoccupations grandissantes de leurs administrés, de plus en plus de collectivités locales (des communes aux régions, en passant par les établissements publics de coopérations intercommunales) se préoccupent de préserver les terres agricoles et d'en réguler l'usage afin de développer la production alimentaire et les circuits courts, de maintenir une activité agricole diversifiée sur le territoire et renouveler les générations agricoles, de préserver des paysages diversifiés et ouverts, ou encore de préserver la qualité de leur approvisionnement en eau potable.

Pour outiller les élus et les agents des collectivités territoriales, Terre de Liens a lancé avec l'INRAé-UMR innovation, [Récolte](https://ressources.terredeliens.org/recolte), un recueil d'initiatives foncières mobilisant les territoires. La plateforme montre également le rôle d'impulsion ou de mise en liens des initiatives et bonnes volontés du territoire que peuvent endosser les collectivités.

Pour aller plus loin | [Le guide pratique et méthodologique Agir sur le foncier agricole : un rôle essentiel pour les collectivités territoriales](#)

Pour aller plus loin | <https://ressources.terredeliens.org/recolte>

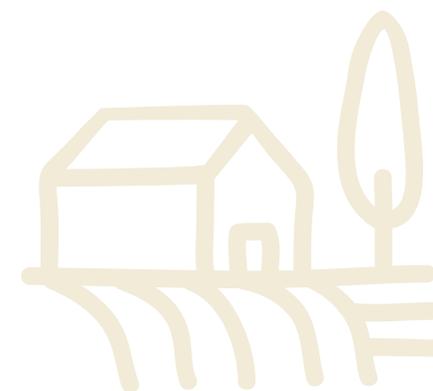
## Deuxième partie

# Comprendre le potentiel agricole d'un bien

---



Tout propriétaire de bien agricole a un rôle clé à jouer pour permettre le développement d'un projet agricole vertueux sur ses terres. La première étape est de bien comprendre les caractéristiques de son bien, afin de comprendre les usages agricoles auxquels il peut se prêter, mais aussi ses contraintes éventuelles. Un dialogue peut alors se nouer avec les agriculteurs intéressés pour déterminer l'adéquation entre leur projet et la ferme.



## Analyser les caractéristiques d'un bien

Avant toute démarche, il est important de caractériser son bien et de rassembler des informations essentielles le concernant. Cela permettra de mieux cerner ce qu'il est possible d'y faire et d'entrer en relation avec des agriculteurs dont le projet correspond aux possibilités du lieu.

### Le bien est-il libre ou occupé ?

Un bien occupé est une terre cultivée ou utilisée à des fins agricoles (pâturages, vergers...) ou non agricoles (chasse, tourisme...), par un ou plusieurs utilisateurs. Cette occupation passe le plus souvent par un contrat de location. Voir | [Quatrième partie, page 75](#)

Si le terrain est en friche, il y a lieu de penser que le propriétaire n'est pas lié par un contrat avec un agriculteur<sup>41</sup>. S'il s'agit de terrains de montagne, de landes ou de bois, dans des zones d'élevage, il convient de vérifier que ces terres ne sont pas des zones pastorales utilisées par des troupeaux.

Pour Aller plus loin | [Annexe 3 - Les associations foncières pastorales et agricoles, page 182](#)

### – COMMENT SAVOIR SI LE BIEN EST OCCUPÉ ?

Dans certains cas, l'histoire du bien est inconnue, tout comme l'utilisation qui est faite des terres. La plateforme Géoportail<sup>42</sup> permet de savoir si un agriculteur a fait une déclaration pour obtenir des aides de la Politique Agricole Commune (PAC) sur ces terres.

Aller plus loin | [Annexe 4 - Mieux connaître son bien avec Géoportail, page 184](#)

Si le propriétaire sait ou constate qu'un agriculteur cultive ses terres, ce dernier doit être identifié. Il est en effet recommandé de rentrer en contact avec lui pour connaître sa situation et ses projets, avant d'entamer toute démarche.

### – COMMENT IDENTIFIER L'AGRICULTEUR ?

Dans le cas de figure le plus simple, il existe un contrat écrit (bail) dans les archives familiales ou chez le notaire. Parfois, le bail n'est pas écrit et l'information est connue de la famille.

En l'absence de trace écrite ou de transmission d'information familiale, il faut interroger les voisins, les agriculteurs ou les élus de la commune.

### – QUELLES SONT LES CONDITIONS D'OCCUPATION ?

**Il est indispensable de connaître la nature du contrat qui lie les terres à l'agriculteur.** La forme la plus courante est un contrat de location spécifique aux activités agricoles : **le bail rural**. Mais il existe d'autres formes de baux et de mise à disposition.

Voir | [Quatrième partie, page 75](#)

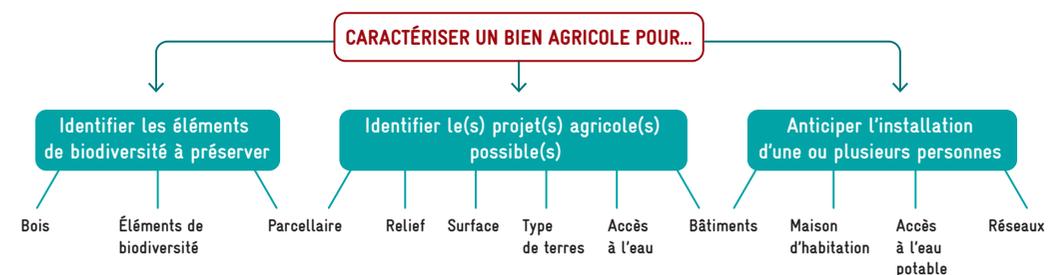
En l'absence de bail écrit, si le bien est « occupé », il peut s'agir :

- **d'un bail rural oral s'il y a preuve de paiement** (en argent ou en nature) ;
- **d'une mise à disposition gratuite et temporaire** telle qu'un prêt à usage, ou commodat.

S'il n'y a aucune trace de paiement de loyers, ni de contrat écrit, le dialogue avec l'agriculteur utilisant les terres permettra d'obtenir plus d'informations à ce sujet.

Après investigations et en l'absence de preuve de bail ou de mise à disposition hors bail rural, **le bien est considéré comme « libre » : le propriétaire peut décider de le vendre, le louer, le donner ou le mettre à disposition.**

## Quelles sont les caractéristiques d'un bien ?



<sup>41</sup> Il peut toutefois y avoir un doute sur la notion de « friche ». Par exemple, il faut vérifier que ce qui est appelé « friche » ne correspond pas à une jachère, c'est-à-dire une terre temporairement non cultivée dans le but qu'elle se régénère.

<sup>42</sup> [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) ; sélectionner la couche « registre parcellaire graphique » la plus récente.

## – LA SURFACE

La surface est une information de base. Elle est facile à obtenir à partir de l'identification des parcelles cadastrales concernées. La surface donne une première information importante quant aux potentialités du bien.

## – LE TYPE DE TERRES ET DE SOLS

D'autres indications plus qualitatives peuvent être essentielles pour caractériser le type d'activités qu'il sera possible de développer.

Par exemple :

- **les terres cultivables** : elles permettent le passage d'un tracteur et d'engins de travail du sol (par exemple pour semer et récolter des céréales) ;
- **les prairies permanentes** : ce sont des terres laissées en prairie, à vocation fourragère essentiellement (et qui peuvent être inaccessibles avec des engins) ; dans certains cas, leur retournement peut être interdit ou amener à une perte d'aide de la Politique Agricole Commune (PAC)<sup>43</sup> ;
- **les cultures pérennes** : ce sont des cultures permanentes, comprenant les vignes, les vergers, les pépinières, etc.

.....

43. Cette information est disponible auprès de la préfecture du département.

44. Les informations sur les zones inondables sont disponibles en mairie, dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Selon la zone, il y peut y avoir des restrictions par rapport à l'installation de certains ouvrages (bâtiments et serres maraîchères notamment).

45. La carte pédologique de la France est désormais accessible sur Géoportail. Dans le menu « Cartes », sélectionner « Agriculture » puis « Carte des sols ».

- **les landes et bois** : ces terres peuvent être pâturées, notamment l'été où elles offrent fraîcheur et complément de nourriture aux animaux.

Le propriétaire n'a pas besoin de réaliser des études de sols pour connaître précisément les caractéristiques physico-chimiques et biologiques de ses terres. Toutefois, il peut observer des indications générales ou les recueillir auprès des agriculteurs locaux.

Les sols sont-ils :

- › sableux, limoneux ou argileux ?
- › profonds ou superficiels ?
- › séchants ou au contraire hydromorphes, c'est-à-dire régulièrement saturés en eau ? Sont-ils situés en zone inondable<sup>44</sup> ?
- › caillouteux ?

Il est également possible de s'appuyer sur l'observation de ce qui y pousse, sur l'histoire des lieux et les utilisations passées. Outre les informations recueillies auprès des agriculteurs locaux et des structures d'accompagnement, la plateforme Géoportail est une mine d'informations sur les caractéristiques des terres et leurs occupations récentes<sup>45</sup>.

Aller plus loin | [Annexe 4 – Mieux connaître son bien avec Géoportail, page 184](#)

## – LE RELIEF ET L'EXPOSITION

Le relief et l'exposition solaire peuvent être des informations primordiales. En zone de montagne, par exemple, la pente conditionne la possibilité de récolter du foin. Une exposition sud permet dans certaines conditions l'implantation d'arbres fruitiers.

## – L'ORGANISATION PARCELLAIRE

La configuration des terres est également essentielle à considérer. Par exemple, un élevage d'animaux pâturant nécessite des terres bien groupées ou facilement accessibles par des chemins existants. De même, des terres trop morcelées, trop éloignées, enclavées ou difficilement accessibles compliquent l'accès et les déplacements des agriculteurs, des engins agricoles ou des animaux.

## – L'ACCÈS À L'EAU

La plupart des activités agricoles exigent un accès à l'eau, qu'il s'agisse de faire boire les bêtes ou d'arroser les cultures. L'activité maraîchère est particulièrement exigeante et nécessite des possibilités d'irriguer toute l'année, avec des besoins importants en période estivale. La présence d'un puits ne suffit pas toujours à garantir la quantité et la permanence de l'eau nécessaire au maraîchage. La personne qui souhaite s'installer doit vérifier que ses besoins en eau sont durablement couverts avec les

.....

46. Cette information est disponible à la Direction Départementale des Territoires du département, auprès de la police de l'eau.

capacités du lieu, qui plus est dans un contexte de dérèglement climatique.

Quelques questions à se poser :

- Existe-t-il des infrastructures de drainage et d'irrigation ? Si oui, lesquelles et dans quel état sont-elles ?
- De l'eau est-elle disponible pour l'irrigation ? En quelle quantité ? Comment peut-on y avoir accès (pompage en rivière, réseau d'irrigation, forage) et à quel coût ?
- La source d'alimentation est-elle continue pendant les mois d'été ?
- Les forages déjà présents sont-ils déclarés ?<sup>46</sup>
- Quelle est la qualité de cette eau par rapport à son usage prévu (lavage de légumes, abreuvement, irrigation...) ?

## – L'ACCÈS À L'EAU POTABLE

L'accès à l'eau potable (réseau ou source privée) peut également être nécessaire, notamment pour transformer des produits ou sur une ferme en production laitière. Dans le cas d'une source privée, une autorisation d'utilisation d'une ressource privée est à demander auprès du préfet du département. Cette autorisation est conditionnée à l'installation de filtres spécifiques à la potabilité de l'eau.

## – LES RÉSEAUX ÉLECTRIQUES, TÉLÉPHONIQUES ET INTERNET

Un accès à tout ou partie de ces réseaux peut conditionner la possibilité de s'installer. S'ils ne sont pas existants, la faisabilité d'amener les

réseaux (à commencer par une autorisation administrative) peut être une information importante pour le futur acheteur ou locataire. Une telle installation peut s'obtenir par une demande de certificat d'urbanisme.

Aller plus loin | **Annexe 6 - Lire un plan local d'urbanisme et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire, page 188**

## – LE BÂTI D'EXPLOITATION

Le bâti d'exploitation comprend tous les bâtiments à usage agricole : hangar, étable, bergerie, bureau, atelier de transformation, etc. L'information sur la présence et la caractérisation du bâti est primordiale pour une mise en vente ou en location. **Il s'agit d'en déterminer soigneusement l'état, la valeur ou le potentiel.**

Quelques étapes préalables avant de proposer le bien à de futurs agriculteurs :

- s'assurer de la légalité des constructions existantes, de leur affectation (reportées au cadastre) et des matériaux employés ;
- connaître la situation des terrains par rapport aux documents d'urbanisme : constructibilité, réseaux eau et électricité, servitudes, etc. ;
- se renseigner sur des classements spécifiques qui pourraient entraver ou bloquer les travaux (exemples : périmètres des bâtiments historiques, zones inondables, etc.) ;
- rassembler tous les documents obligatoires pour la vente ou location :

certificats amiante, mères et termites, énergie, etc.

Voir | **Annexe 5 - Les diagnostics immobiliers obligatoires, page 187**

Afin de mieux connaître un bâti, l'idéal est d'en retrouver l'historique, en termes d'usages, de constructions et de travaux, ainsi que les éventuels sinistres qui ont pu advenir.

Un bâtiment ancien, même en bon état, n'est pas toujours adapté à un usage contemporain. Des transformations sont parfois nécessaires pour l'adapter aux besoins des agriculteurs qui l'utiliseront, qu'il s'agisse de loger des animaux, de stocker du matériel ou des engins.

Le futur acheteur ou locataire a besoin de se projeter dans les lieux (spatialement et économiquement) pour vérifier l'adéquation de la ferme avec son projet. Ceci implique plusieurs visites (parfois accompagnées par des experts et artisans) et probablement des modifications de l'existant.

Dans le cas d'une mise en location, la précaution minimale est de faire estimer l'état d'usure du bâti, pour anticiper les travaux à réaliser. À moins d'être un spécialiste de la construction, il convient de faire appel à une personne qualifiée pour réaliser cette expertise : spécialiste des bâtiments de la chambre d'agriculture, ou du département, architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)<sup>47</sup>, Safer, expert foncier, etc.

Pour aller plus loin | **Quatrième partie - Assurer le bon déroulement du bail, page 101**

## L'AMIANTE : UN HÉRITAGE EMPOISONNÉ

L'amiante est un matériau fibreux obtenu par broyage de roches minérales. Ses propriétés (incombustibilité, résistance thermique, résistance à l'usure, isolation acoustique, compatibilité avec le ciment, etc.) et son faible coût expliquent qu'elle ait été très utilisée dans la construction de bâtiments agricoles, principalement sous sa forme amiante-ciment (plaques ondulées, tuiles, tuyaux et canalisations, etc.).

Mais l'amiante représente un grand danger sanitaire, reconnu par l'interdiction de la fabrication de produits amiantés en 1996, puis l'interdiction de sa pose en 1997. Les risques d'exposition surviennent lors de la libération de fibres d'amiante : en cas d'usure et lors d'intervention mettant en cause l'intégrité des matériaux (perçage, ponçage, découpe, etc.).

Les conditions très strictes associées au désamiantage en font une opération financièrement très coûteuse (règles de manipulation par des opérateurs protégés, mise en décharge réglementée obligatoire).

Pour aller plus loin | [www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-lamiante#e4](http://www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-lamiante#e4)

## – LA MAISON D'HABITATION

Le candidat intéressé doit pouvoir se rendre compte si la maison est habitable en l'état, à partir d'une description et de photos<sup>48</sup>. Si ce n'est pas le cas, les informations fournies doivent être suffisamment précises pour qu'il puisse se faire une idée des travaux à réaliser et des investissements à prévoir. L'appréciation de l'habitabilité, et donc des travaux à entreprendre, est très variable selon les personnes : plusieurs visites sont souvent nécessaires pour obtenir une juste évaluation des travaux à entreprendre. Si la maison est mise en location, le propriétaire doit s'assurer qu'elle remplit les conditions minimum de décence établies par la loi.

Voir | **Quatrième partie, page 75**

Par ailleurs, avant de vendre ou louer une habitation, le propriétaire doit réaliser, comme pour les bâtiments agricoles, plusieurs diagnostics obligatoires, qui ont une durée de validité limitée.

Voir | **Annexe 5 - Les diagnostics immobiliers obligatoires, page 187**

**Si le propriétaire ou une tierce personne habite sur la ferme ou à proximité, cela peut être source de tensions avec les personnes qui vont s'installer.** Les conflits de voisinage sont généralement liés à des passages d'engins ou d'animaux devant une habitation, ou à ce qui peut être perçu comme des nuisances sonores ou olfactives.

48. Pour cela, le propriétaire pourra se référer aux critères de logement décent. À consulter sur [service-public.fr](http://service-public.fr)

47. [www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue](http://www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue)

Dans le cas spécifique d'une transmission, où le propriétaire est également l'ancien exploitant de la ferme, la cession de la maison demeure souvent un impensé et est la raison d'un dilemme pour le propriétaire cédant : continuer à vivre dans sa maison au risque de compromettre la transmission d'une ferme ou déménager, ce qui implique de se couper d'une partie de son identité et de se reconstruire ailleurs<sup>49</sup>.

Dans le cas de voisinage ou de cohabitation entre un cédant et son repreneur, les conflits sont plutôt liés à des jugements sur la manière de conduire l'activité agricole.

**Pour limiter au maximum le risque de mésentente, il convient de réfléchir le plus en amont possible à des solutions de réaménagement du site**, comme par exemple la modification des circulations liées aux activités agricoles, afin de limiter le passage devant une maison d'habitation occupée par un tiers.

### – LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ À PRÉSERVER

Prendre connaissance de la richesse biologique d'un bien est intéressant, pour mieux en apprécier son usage : certaines parcelles riches en biodiversité pourraient bénéficier de mesures de préservation spécifiques. Afin de concilier agriculture et biodiversité, des soutiens financiers ou des accompagnements techniques sont mobilisables et méritent d'être étudiés en

lien avec les professionnels concernés par les zonages d'inventaires et de protection.

Les principaux zonages sont : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Natura 2000, arrêté préfectoral de protection du biotope, aire d'alimentation de captage d'eau potable, zone humide, etc.

Pour aller plus loin | **Se renseigner auprès des Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)**  
[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

### – LES BOIS

Pour tout propriétaire de parcelles boisées, il faut vérifier :

- si la superficie cumulée des boisements excède ou non 25 ha ;
- si ces parcelles font l'objet d'engagements réglementaires ou environnementaux spécifiques (plan simple de gestion, espace boisé classé, Natura 2000).

En effet, les propriétaires de forêts privées de plus de 25 ha disposent obligatoirement d'un plan simple de gestion agréé par le conseil du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Établi pour une durée de 10 à 20 ans, il garantit une gestion durable des forêts.

Selon les cas de figure topographiques, climatiques et historiques,

le boisement s'est formé selon des dynamiques spontanées et naturelles ou bien a fait l'objet de plantations à des fins d'exploitation économique. Il est possible de mandater un expert forestier pour estimer le potentiel en bois d'œuvre et déterminer la valeur de ces bois, que ce soit pour les vendre, les exploiter ou les louer. Certaines forêts, anciennes ou peu rentables, abritent une biodiversité remarquable : le choix de leur préservation est également possible dans le cadre d'un projet agricole durable.

### – RÈGLEMENT D'URBANISME ET D'USAGES

**Les documents d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU ; PLUi lorsqu'il est intercommunal) renseignent sur la classification des terres**, par exemple en zone Agricole (A) ou Naturelle (N), et sur leurs usages possibles. Ils sont accessibles directement en mairie (et sur leur site internet), ou sur le Géoportail de l'urbanisme<sup>50</sup>.

L'enjeu de préservation des terres agricoles est de plus en plus pris en compte par les collectivités et les services de l'État. Il est désormais rare que les terres agricoles soient constructibles ou le deviennent, même à proximité des villes. Certaines classifications permettent désormais de protéger la destination agricole des terres sur le long terme. C'est le cas des Zones Agricoles Protégées (ZAP) ou des Périmètres de protection et de

mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

D'autres documents en annexe du PLU apportent des informations sur : les réseaux d'eau potable et d'assainissement, les servitudes d'utilité publique, les infrastructures de transport, le plan d'exposition au bruit ou encore les Plans de Prévention des Risques (PPR).

Parmi ces informations :

- **Le PPR d'inondation** est indispensable à consulter car il peut limiter très fortement la possibilité d'implantation de bâtiments ou imposer des contraintes particulières (serres à bords relevables par exemple).
- **Les servitudes légales d'utilité publique** peuvent imposer au propriétaire une limitation dans l'utilisation de son sol ou lui imposer l'exécution de travaux ou l'installation d'ouvrages publics, comme des lignes de télécommunications ou de transport d'électricité.

49 B. Chizelle, D. Lataste et C. Leroy, *La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors cadre familial*, 2019.

50 [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Le bien peut également faire l'objet d'une **servitude d'utilité privée**, par exemple le droit de passage accordé à un autre propriétaire pour accéder à une parcelle enclavée. Cette servitude est attachée au bien immobilier\* et, de fait, continue à s'appliquer après un changement de propriétaire. Une servitude doit être signifiée sur le titre de propriété\* ou être mentionnée auprès du service de la publicité foncière\*. Elle ne peut être constituée ou modifiée que par acte notarié. Il est fréquent que ces servitudes soient orales ; c'est un point d'attention particulier lorsque le bien change de propriétaire.

Il convient également de vérifier si le bien est assorti d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE). De création récente, celle-ci permet de protéger certaines fonctions environnementales des terres et est notifiée dans le titre de propriété.

Pour aller plus loin | **Quatrième partie - Inscrire des engagements écologiques dans le titre de propriété grâce aux obligations réelles environnementales, page 96**

D'autres réglementations administratives peuvent s'appliquer au bien :

- le droit de préemption urbain (au profit d'une collectivité) ;
- pour un bâtiment classé monument historique (une grange du 18<sup>e</sup> siècle par exemple) ;
- si le terrain est situé dans le périmètre d'un site classé<sup>51</sup>.

Pour obtenir toutes les informations sur la réglementation qui s'applique au bien, il est recommandé d'effectuer une demande de certificat d'urbanisme à la mairie.

Pour aller plus loin | **Annexe 6 - Lire un PLU et demander un certificat d'urbanisme, page 188**

## La nécessaire adéquation entre le projet agricole et le foncier disponible

Le recueil des informations précitées est utile pour :

- aider les propriétaires à trouver des éléments de réponse à la question suivante : **le bien foncier pourrait-il permettre une ou plusieurs installations agricoles viables** ? Quelles en seraient les conditions ?
- aider les futurs agriculteurs à vérifier l'adéquation du lieu avec leur projet.
- éviter à tous des visites inutiles.

Il n'y a généralement pas de réponse unique à la problématique de l'adéquation entre un bien foncier, un agriculteur et son projet agricole. Il est dans tous les cas recommandé de se faire accompagner par des organisations professionnelles agricoles.

Voir | **Annexe 7 - Les structures d'accompagnement du développement agricole et rural, page 192**

Dans le milieu agricole, l'adéquation entre le foncier et le projet développé est un facteur déterminant de la réussite de l'entreprise. La taille est un facteur clé, mais, comme nous l'avons vu, bien d'autres caractéristiques peuvent être également déter-

minantes : qualité des sols, disponibilité de bâtiments adaptés, etc.

En termes de taille, les projets agricoles des « néo-paysans » se portent souvent sur des petites surfaces, avec une part importante de projets en production maraîchère et en vente directe. Cette notion de « petite surface » n'est pourtant pas simple à définir.

**– La surface agricole totale est toujours plus importante que la surface cultivée**

Une ferme ne se compose pas uniquement de surfaces de cultures. Il faut aussi considérer l'importance de la totalité des espaces nécessaires : allées et chemins (de 20% à 35% en plus de la surface cultivée selon le niveau de mécanisation en maraîchage), les bâtiments, les bordures et espaces « perdus » ou encore les infrastructures agroécologiques (haies, arbres, mares, etc.). La forme de la parcelle est également à prendre en compte : des angles trop aigus, par exemple, ne permettent pas toujours de valoriser la totalité de la surface.

.....

51. Dans ces deux derniers cas, il est nécessaire, avant tout projet de travaux, de consulter l'Architecte des Bâtiments de France en consultant l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du département au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

## – Surface minimum et viabilité

Si l'on prend en compte le critère de viabilité, la surface minimum dépend avant tout des choix stratégiques qui sont faits par le producteur sur sa ferme (niveau d'investissement, organisation du travail, type de commercialisation, attentes en terme de revenus, etc.).

Acquérir une surface supérieure plus importante que celle nécessaire au projet initial permet de garder plus de possibilités d'évolutions (diver-

sification de la production, arrivée d'associés, etc.).

Les porteurs de projet agricole\* n'ont pas toujours d'emblée accès à l'ensemble du foncier nécessaire à la bonne réalisation de leur projet. Par choix autant que par nécessité, certains optent pour une installation progressive, en faisant le pari que le démarrage de leur activité sera un moyen d'accéder à de nouvelles terres. La méthode peut s'avérer gagnante mais elle est aléatoire et peut être longue.

Voir | **Témoignage page suivante, page 45**

### QUELLE SURFACE POUR QUEL PROJET ?

#### L'exemple d'une installation en maraîchage diversifié

Quelques repères pour le maraîchage diversifié en vente directe

- Une surface de 2 ha cultivés par actif est un seuil moyen constaté pour des systèmes en maraîchage biologique dits « classiques » : mécanisation importante (usage du tracteur fréquent) et faible densification de l'espace cultivé ;
- Une surface de 4000 m<sup>2</sup> cultivés par actif est la référence minimale pour une activité maraîchère professionnelle à titre principal<sup>52</sup> pour des systèmes en maraîchage dits « biointensifs »\* : faible mécanisation, valorisation maximale de

l'espace disponible, productions à forte valeur ajoutée (ex : mesclun).

- Les serres (généralement des tunnels), qui sécurisent la production, représentent en moyenne 10% de la surface cultivée.

Selon David-Alexandre Lobry, accompagnant technique et formateur de l'espace-test le centième singe<sup>53</sup>, « 8000 m<sup>2</sup> cultivés en maraîchage biointensif peuvent faire vivre 2 actifs dans le cadre d'une excellente gestion technique et économique-commerciale. Mais attention il faut en réalité 1,2 ha au moins pour tenir compte de toutes les surfaces nécessaires. Nous préconisons plutôt 2 ha pour ne pas être limité dans le développement ».

52. Chiffres obtenus à partir d'un échantillon de 20 fermes professionnelles du Nord de la France. Source : Kevin Morel. *Viabilité des microfermes maraîchères biologiques. Une étude inductive combinant méthodes qualitatives et modélisation*, 2018.

53. <https://le100esinge.com/cote-champs/>



## S'installer avec peu de foncier : entre choix et contraintes

Témoignage de Florence, éleveuse de brebis laitières  
dans les Hautes-Pyrénées



Florence s'est installée à 40 ans, avec un troupeau de 40 brebis laitières ; elle transforme le lait en fromages, vendus en direct. Elle possède 3,5 ha, loue 3,5 ha de landes communales et est ayant droit sur l'estive de la commune où ses brebis paissent l'été. Sans prairie de fauche, ni terres cultivables, elle achète l'intégralité de son foin et des céréales, pour compléter les pâtures. « J'ai fait ce choix à cause des difficultés pour accéder au foncier, mais aussi par choix de ne pas investir dans le matériel » relate Florence.

### L'ABSENCE D'OPPORTUNITÉS FONCIÈRES BLOQUE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ

Florence manque de surfaces pour les pâtures de printemps, entre l'hivernage en bergerie et la période d'estive. Sur sa zone de recherche, « qui est celle d'autres sièges d'exploitations, il y a de la concurrence » déplore-t-elle. Elle bute sur le fait que les terres à vendre ou à louer sont réservées par avance à des membres de la famille ou à des voisins. Comme les fermes et les troupeaux (ici des élevages bovins pour la viande) s'agrandissent, les besoins en foncier augmentent aussi pour les agriculteurs voisins.

« Mon objectif est de mener un troupeau de 80 brebis mères » explique Florence. « Les débouchés sont là. Le problème c'est qu'aujourd'hui, je plafonne à 40/45 mères - ce qui est une taille économiquement critique - faute de foncier accessible. En l'absence de solution, rechercher une deuxième activité pourrait devenir une solution forcée pour moi. Pour l'accès au foncier, je ne sais pas trop vers qui me tourner. J'ai toujours voulu jouer la carte de l'intégration, en ne "réclamant" pas de foncier, même si je peux être considérée comme "prioritaire" aux yeux des critères du contrôle des structures<sup>54</sup> ». Florence finit par lancer : « Serais-je toujours considérée comme une "étrangère" aux yeux des agriculteurs et des propriétaires locaux et de ce fait éloignée des opportunités foncières ? »

« Serais-je toujours considérée  
comme une "étrangère"  
aux yeux des agriculteurs  
et des propriétaires locaux  
et de ce fait éloignée des  
opportunités foncières ? »

54. Voir | Première partie - Le contrôle des structures, page 28.

## Favoriser l'adéquation entre le foncier et le projet, quand...

### ... la propriété est (trop) petite

Trop petite, enclavée, non constructible... Si l'analyse globale du bien met en évidence que le bien ne suffit pas à accueillir un projet viable, quelques pistes sont malgré tout envisageables pour conforter un agriculteur ou faciliter une installation :

#### – Louer ou vendre à un agriculteur en cours d'installation ou déjà installé

En cas de surface trop réduite, les terres disponibles peuvent néanmoins venir conforter une installation en complément d'un autre foncier. Comme le montre le témoignage précédent, des agriculteurs déjà installés peuvent également avoir des besoins fonciers complémentaires.

Voir | **Témoignage**, page 45

#### – Échanger des parcelles à l'amiable<sup>55</sup>

L'échange de parcelles peut être envisagé pour répondre au problème de l'enclavement d'une parcelle et/

ou trouver un arrangement intéressant entre deux ou plusieurs agriculteurs. Les échanges parcellaires se font à l'amiable, parfois avec le soutien de la collectivité, et éventuellement avec l'appui technique de la Safer ou de la Chambre d'agriculture. Ces échanges sont bilatéraux (entre deux propriétaires) ou multilatéraux. Ce type d'échange est basé entièrement sur le volontariat des propriétaires. Il permet de faciliter l'usage agricole, en limitant par exemple les déplacements de machines agricoles, en facilitant le pâturage des troupeaux ou encore en permettant la conversion d'une zone entière en agriculture biologique.

**L'échange de parcelles est à bien distinguer de l'échange de propriété<sup>56</sup>.** Ce dernier est en fait une double vente entre deux propriétaires (exploitants ou non). Chacun devient propriétaire de la parcelle de l'autre. Si les deux lots échangés sont de même valeur, il n'y a pas de transaction monétaire. En cas de différence,

le receveur du plus petit lot reçoit une soulte\* d'un montant équivalent à la différence de valeur entre les deux lots. L'échange de propriété porte sur des parcelles cadastrales ; il est réalisé par acte notarié et est, de fait, fiscalisé.

#### – Remember ou réorganiser les terres<sup>57</sup>

L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) est le nouveau nom de la procédure de remembrement, emblématique de la « modernisation » de l'agriculture des années 1960 à 1980. Cette procédure ne peut pas être initiée par des propriétaires : elle s'enclenche à l'initiative d'une ou plusieurs collectivités locales avec l'appui technique du Conseil départemental, qui met en place une commission locale d'aménagement foncier. Celle-ci propose le périmètre (communal ou intercommunal) et le mode d'aménagement retenu, puis procède à l'échange des droits de propriété à l'intérieur de ce périmètre de remembrement. Chaque propriétaire reçoit en compensation des terres qu'il a cédées, d'autres terres de superficie et productivité équivalentes.

#### – Initier ou rejoindre une Association Foncière Agricole (AFA) ou Pastorale (AFP)

Rester propriétaire, bénéficier d'une gestion collective de biens agricoles voisins, mutualiser les coûts de gestion avec d'autres propriétaires, c'est ce que permet une association syndicale de propriétaires. Ces associations foncières agricoles ou pastorales ont plusieurs objectifs :

- L'aménagement et la gestion des terres qui se trouvent dans leur périmètre d'action ;
- La constitution d'unités viables, adaptées aux conditions économiques actuelles ;
- L'assurance de la mise en valeur agricole des terres.

Elles permettent de constituer une entité foncière qui sera louée par un bail unique. Elles évitent aux fermiers de devoir négocier individuellement avec chaque propriétaire, leur garantissant une pérennité d'accès à la terre. Au moment des transmissions, elles facilitent également le renouvellement du bail avec leurs successeurs.

Pour aller plus loin | **Annexe 3 - Les associations foncières pastorales et agricoles**, page 182

.....

55. Article L.124-3 du Code rural.

56. Si le bien échangé est actuellement loué à un agriculteur, ce dernier doit en être préalablement informé. S'il est d'accord, le bail sera reporté sur la parcelle reçue en contre-échange. À défaut, il peut demander la résiliation totale ou partielle de son bail en cours (article L. 123-15 du Code rural).

.....

57. Voir le guide [Agir sur le foncier, un rôle essentiel pour les collectivités locales](#), page 104.



## Lutter contre l'enfrichement des paysages

L'exemple des Associations Foncières Pastorales de la vallée de la Bruche<sup>58</sup>



Dès 1986, devant la perte de qualité paysagère de son territoire due à la déprise agricole, les communes de la Vallée de la Bruche initient le développement d'un réseau d'Associations Foncières Pastorales (AFP) dont l'objet est « de réunir des propriétaires fonciers afin de gérer collectivement des terres agricoles à vocation pastorale ».

**L'AFP apparaît alors comme étant l'outil juridique qui répond le mieux aux problématiques de morcellement des parcelles individuelles du territoire et de leur faible surface - 10 ares en moyenne.**

Les AFP sont présidées par des propriétaires privés locaux, et la communauté de communes assure un suivi administratif et juridique. L'investissement personnel des propriétaires dans ces AFP est variable, d'un simple accord de déboisement à la possibilité pour une AFP de prendre le statut d'exploitant pour gérer elle-même un troupeau sans visée productive.

Les actions de ces associations ont notamment permises de : remettre en état des parcelles en friches ou boisées, d'ouvrir et mettre à disposition de nouveaux pâturages pour les éleveurs locaux, d'entretenir des espaces dans les secteurs où les agriculteurs ne peuvent intervenir, etc.

Aujourd'hui, ce sont 23 associations pastorales qui maillent ce territoire de 26 communes, soit 1924 propriétaires pour 546 ha, bénéficiant à 56 agriculteurs de la vallée. L'intérêt convergent des agriculteurs, propriétaires et collectivités locales sur la question du paysage a été l'élément moteur de la démarche.

**En considérant la terre comme relevant d'un intérêt collectif, les propriétaires de la vallée de la Bruche apportent un regard nouveau sur la relation avec les agriculteurs, où les enjeux du maintien des activités agricoles et de l'enfrichement sont partagés et traités collectivement.**

Pour aller plus loin | **Annexe 3 - Les associations foncières pastorales et agricoles, page 182**

## – Faire activer un dispositif de stockage du foncier

Une autre stratégie peut consister à mettre un bien en réserve le temps d'identifier un porteur de projet et/ou de regrouper d'autres parcelles afin de constituer une unité foncière viable, qui sera ensuite confiée à un nouveau propriétaire, généralement un agriculteur. Il s'agit alors de vendre

le bien à une collectivité locale ou à la Safer, qui vont stocker provisoirement le foncier. Cette hypothèse n'est envisageable que si la collectivité ou la Safer ont mis en place une stratégie foncière au service d'une politique agricole et alimentaire territoriale.

Pour aller plus loin | **Se renseigner auprès de l'association régionale Terre de Liens pour connaître l'existence de ce dispositif<sup>59</sup>.**

## ... la propriété est (trop) grande

La question peut paraître incongrue. Pourtant, c'est un enjeu majeur pour l'avenir de notre agriculture. Depuis deux générations, de nombreuses fermes se sont agrandies et souvent spécialisées dans une seule production. En l'absence de reprise familiale, ces fermes en mono-production sont bien souvent intransmissibles : leur configuration n'est pas adaptée aux projets des nouveaux candidats à l'installation ou hors de leur portée financière. Cette difficulté à faire se rencontrer offres de foncier et nouveaux agriculteurs favorise l'agrandissement des entreprises agricoles voisines. Ainsi, malgré une démographie agricole marquée par des départs en retraite nombreux, cela ne se traduit pas par une augmentation significative du nombre d'installations.

L'ensemble des acteurs du monde agricole doit aujourd'hui se saisir de l'opportunité offerte par ces transmissions pour encourager la reprise des fermes existantes et les réorienter, pour favoriser des emplois nombreux, une agriculture nourricière, des pratiques respectueuses du vivant et en faveur d'une autonomie décisionnelle et financière des paysans.

**Cette approche est celle portée par le réseau Initiatives Pour une Agriculture Citoyenne et Territoriale (InPACT<sup>60</sup>)** qui promeut le développement des « transmissions-restructurations ». Elles impliquent toutes une réorientation (cumulative ou non) :

- de la conduite de l'activité : moins d'intrants pour plus d'autonomie, conversion vers l'agriculture biologique, etc.

59. <https://terredeliens.org/-pres-de-chez-vous.html>

60. Il s'agit d'une coalition de 10 réseaux associatifs agricoles, dont Terre de Liens fait partie. Elle promeut une agriculture plus durable et propose des alternatives concrètes aux paysans : <http://agricultures-alternatives.org/rubrique12.html>

- de la production principale : fin de la mono-production et/ou meilleure maîtrise des débouchés et de la valorisation des produits (par exemple, développement de la transformation fromagère en lieu et place d'une production de lait vendue à une coopérative).
- de l'usage des terres et des bâtiments, en cohérence avec la réorientation des productions et de la conduite de l'activité.

Cette option constitue un double levier d'accélération de la transition agricole : faire évoluer les pratiques tout en maintenant ou en augmentant le nombre d'actifs sur une ferme.

Dans la plupart de ces fermes reconfigurées, présentées dans les publications du réseau InPACT<sup>61</sup>, les propriétaires-cédants se sont significativement investis dans le projet de transmission. Ils ont anticipé la reprise, et l'ont parfois accompagné sur plusieurs années. À rebours de la modernisation agricole « classique », ces expériences montrent le rôle clé que peut avoir un propriétaire sur la transmission ou non d'un bien agricole mais aussi l'importance que peuvent avoir des non-agriculteurs dans l'avenir des fermes et le développement de projets agroécologiques (élu d'une collectivité locale, fournisseur, citoyen, etc.)<sup>62</sup>.

## ... habiter sur la ferme pose question

Le lieu d'habitation est une question incontournable pour la faisabilité d'un projet d'installation agricole. Quelle que soit la production envisagée pour l'agriculteur, il est indispensable de ne pas habiter trop loin de son lieu de travail ; l'éloignement du domicile peut être une cause d'échec ou d'abandon d'un projet agricole.

Il est fréquent que la ferme ne comprenne pas de maison d'habitation ou que celle-ci ne soit pas mise à disposition du nouvel agriculteur. Or, trouver un logement abordable à proximité de la ferme peut s'avérer mission impossible. Pour des raisons

de facilité, d'adaptabilité et de capacité financière, les nouveaux agriculteurs peuvent choisir au moins provisoirement d'installer un habitat léger sur la ferme. Ce type d'habitat est parfois mal vu par les élus locaux et le voisinage ; le propriétaire vendeur, s'il est bien intégré dans la commune, peut les aider à défendre leur projet auprès des élus locaux.

Comme évoqué précédemment, lorsque c'est le cédant (agriculteur retraité) qui a conservé la maison, des aménagements peuvent être nécessaires pour permettre la cohabitation sur la ferme et éviter des tensions.

.....

61. InPACT, *Des idées pour transmettre sa ferme*, 2013 et *Des idées pour transmettre*. Et si on restructurait les fermes ?, 2019.

62. C'est tout l'intérêt d'une troisième publication InPACT que de montrer différentes initiatives ou dispositifs impliquant des non agriculteurs dans l'avenir des fermes et la transition agricole et écologique : *Des idées pour transmettre*. Les dynamiques territoriales qui soutiennent la transmission, 2019.

## DANS QUELLES CONDITIONS UN HABITAT LÉGER PERMANENT EST-IL AUTORISÉ ?

Depuis la loi Alur de 2014, un dispositif permet aux élus, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, de définir les terrains où les logements mobiles, démontables ou réversibles (caravanes, tiny houses, yourtes...) constituant des habitats permanents peuvent être installés après déclaration préalable ou permis d'aménager. Ces logements sont ainsi autorisés en zones urbaines et dans les sec-

teurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) prévus dans des zones agricoles ou naturelles.

Pour aller plus loin !

> [www.halemfrance.org](http://www.halemfrance.org)

> [www.reseau-relier.org/Fiches-pratiques-habitat-leger?id\\_mot=35](http://www.reseau-relier.org/Fiches-pratiques-habitat-leger?id_mot=35)

> [www.lamaisonecologique.com/sommaire-hs/enquete-habitat-leger](http://www.lamaisonecologique.com/sommaire-hs/enquete-habitat-leger)

## ... les bâtiments sont inexistants

Lorsqu'il n'y a pas de bâtiments agricoles sur les terres, les agriculteurs désireux de s'installer souhaiteront en général pouvoir en construire : étables pour les animaux, hangars de stockage pour les machines ou les semences, bâtiments de transformation (fromagerie, moulin, four à pain, etc.), chambres froides pour stocker la production, etc. La règle générale est qu'une zone agricole est une zone de production, protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est par vocation inconstructible.

Par dérogation à cette règle, des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (bâtiments techniques ou fonctionnels, maison d'habitation ici assimilée à un

logement de fonction) peuvent être autorisées en zone agricole. Ces dérogations sont accordées sur la base d'une demande de permis de construire avec un dossier argumenté, qui sera arbitré par l'administration compétente (selon les cas : mairie, intercommunalité ou services de l'État). Contrairement à ce que l'on peut parfois entendre, il s'agit bien d'une **dérogation**, et non d'un droit acquis à construire pour un projet agricole.

La consultation du règlement d'urbanisme (PLU ou carte communale) donne des premières indications. Il existe parfois des règlements spécifiques à des zones délimitées à l'intérieur d'un périmètre agricole, comme les zones agricoles paysagères (AP) : sur ces zones, aucune

dérogation de permis de construire ne sera acceptée, à moins de modifier le règlement<sup>63</sup>.

La mairie peut délivrer un certificat d'urbanisme d'information qui permet de connaître toutes les règles d'urbanisme applicables à un bien agricole, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme<sup>64</sup>.

## ... les bâtiments sont trop grands ou inadaptés

L'arrivée d'un nouvel agriculteur suscite souvent le besoin d'adapter les bâtiments : pour les moderniser, pour les adapter à d'autres façons de travailler, voire à d'autres activités agricoles. La question clé est alors celle de l'adaptabilité des bâtiments et des aménagements à prévoir :

- **Les bâtiments se prêtent-ils à des aménagements répondant aux usages des repreneurs ?** Pour les nouvelles personnes qui s'installent, « l'existant ne correspond pas toujours » expliquent Elie et Arthur, de la ferme de la Belle Botte. « On est obligé de détruire à un moment. L'existant permet de bricoler au départ, mais ne

**Aucun certificat d'urbanisme ne vaut autorisation de construire : il faut dans tous les cas déposer une demande de permis de construire.**

Voir l'Annexe 6 - Lire un PLU et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire, page 188

En cas de vente, une clause suspensive liée à l'obtention de ce permis de construire peut être incluse dans la promesse de vente. C'est une clause essentielle pour protéger le futur l'agriculteur en cas de refus.

donne pas forcément un confort de travail »<sup>65</sup>.

- **Les changements à effectuer ont-ils un coût additionnel élevé par rapport au coût de rachat ou de location du bâtiment en question ?** Dans certaines situations, il est préférable d'investir dans un nouveau bâtiment, plus adapté au système des nouveaux agriculteurs. Exemple : une nouvelle étable est construite ; l'ancienne, vétuste est utilisée pour un autre usage (stockage par exemple).

.....

63. Cette procédure est décidée par le conseil municipal et prend généralement plus de 18 mois, pour tenir compte des délais légaux (consultation, enquête publique, validation du préfet...).

64. Elles permettent d'assurer le financement d'équipements publics (voiries, réseaux, etc.) nécessités par le développement urbain et dépendent de la situation du bien. Il s'agit par exemple de la taxe d'aménagement, de la redevance d'archéologie préventive, du versement pour sous densité, etc.

65. Témoignage à retrouver en intégralité dans la publication InPACT, [Des idées pour transmettre. Et si on restructurait les fermes ?](#), 2019.



## D'un bâtiment d'élevage à un espace de travail partagé entre deux maraîchers

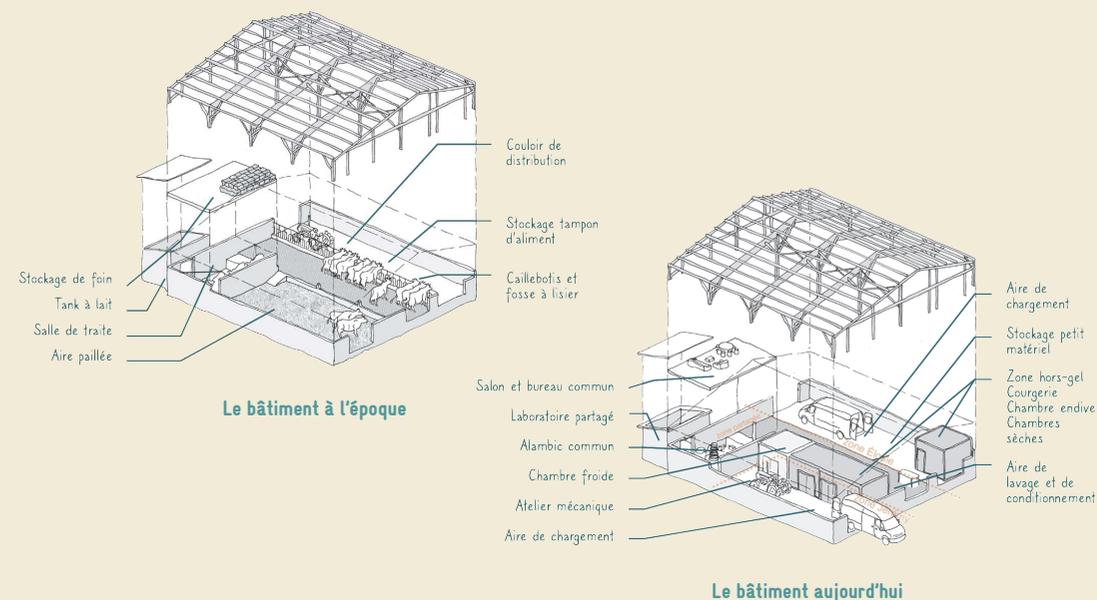
L'exemple de la ferme de Montplan



Luc reprend la ferme laitière familiale en 1990. En 2015, jugeant son métier insatisfaisant et profitant de la fin de ses emprunts, il arrête son activité. Avec les 32 ha disponibles, il conforte l'installation d'un jeune éleveur laitier et vend des terres à ses voisins. Il garde la propriété du bâtiment et de 4 hectares en vue d'y accueillir une activité maraîchère à travers un bail rural. Mais que faire d'un bâtiment d'élevage quand il n'y a plus de troupeau ? « J'avais investi dans un bâtiment, je voulais qu'il vive » explique Luc. Il anticipe en veillant à plusieurs points : **les compteurs d'eau et d'électricité sont séparés entre le bâtiment et la maison d'habitation** qu'il occupe. Les accès sont également séparés et une haie empêche les vis-à-vis. Ainsi, les conditions sont réunies pour accueillir Élodie, qui s'installe en 2017 comme maraîchère.

Au début, l'aménagement intérieur du bâtiment n'est pas planifié et l'espace est occupé petit à petit. Comme le bâtiment est trop grand, elle propose de le partager avec Jérémy, qui s'installe en 2019 en maraîchage sur 4 ha à 1 km de la ferme. Un accord est passé entre Luc et les deux maraîchers locataires. L'arrivée de Jérémy implique une organisation précise : partage de l'espace, séparation des compteurs. Les besoins d'aménagement sont définis par chacun et **des zones communes sont délimitées et aménagées**.

Pour aller plus loin l [Témoignage à retrouver en intégralité dans la publication InPACT, Des idées pour transmettre, et si on restructurait les fermes ? 2019, page 64](#)



## Troisième partie

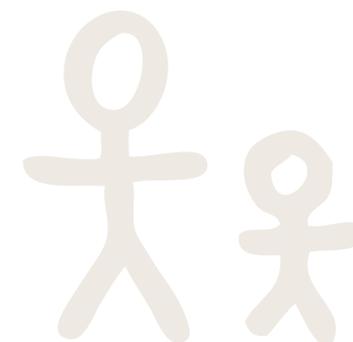
# Orienter l'avenir d'un bien agricole

---



Les propriétaires de biens agricoles qui souhaitent orienter leurs usages à des fins sociales et environnementales doivent pour cela tenir compte des obligations légales qui régissent la gestion et le transfert de ces biens. Ils doivent également trouver un équilibre entre leurs envies, leurs besoins personnels et leurs engagements familiaux.

Une fois les options possibles déterminées, de nombreuses modalités s'ouvrent à eux pour réaliser leur choix : garder leur bien, le vendre, en préparer la transmission, le mettre au service d'un projet citoyen...



## Faire des choix dans le respect des obligations légales

### L'obligation d'entretien

Tout propriétaire de biens fonciers à vocation agricole a l'obligation légale de les entretenir et de ne pas les laisser en friche. Dans la majorité des cas, cet entretien est assuré par l'activité agricole. S'il n'y a pas d'occupant, c'est le propriétaire qui a la responsabilité légale d'en assurer l'entretien.

Les obligations d'entretien sont motivées par des mesures d'ordre public.

Pour aller plus loin sur l'entretien général |

> [Quatrième partie - Ne pas laisser ses terres à l'abandon, page 76](#)

> [Article L. 2213-25 du Code général des collectivités territoriales](#)

### Le maintien de la vocation agricole

Le Code rural permet de promouvoir l'usage agricole d'un bien à travers l'obligation de mise en valeur. La procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestation sous-exploitées, permet à un tiers de cultiver le bien concerné pour une

finalité purement agricole. Ainsi, des agriculteurs, sans bail ni contrat d'occupation du sol, sont légitimes pour mettre en valeur les terres laissées à l'abandon par leur propriétaire.

Pour aller plus loin sur la procédure de terres incultes | [Article L. 125-1 et suivant du Code rural](#)

### Le respect de la liberté d'entreprendre de l'agriculteur en place

La troisième obligation que les propriétaires se doivent de respecter est celle de ne pas interférer avec la conduite de la ferme. Cette liberté d'entreprendre, de choisir ce qui est cultivé, comment et quand le cultiver,

comment le transformer et le vendre est une dimension clé pour les agriculteurs, à la fois pierre angulaire de l'autonomie paysanne et condition du succès de l'activité agricole.

Des propriétaires ayant hérité d'un bien agricole interrogent régulièrement Terre de Liens sur la possibilité de changer de fermier et/ou d'imposer au fermier actuel le cahier des charges de l'agriculture biologique. Les causes de résiliation d'un bail rural sont strictement définies par le statut du fermage. **Il est donc impossible de résilier un bail rural sans l'accord du locataire**, sauf si ce dernier a commis une faute, telle que définie dans le Code rural (article L. 411-31 du Code rural).

Pour ajouter **une clause d'agriculture biologique, il faut faire un avenant au bail, ce qui nécessite l'accord explicite du fermier**. Sans cet accord, il faut attendre la fin du bail et, le cas échéant, son non-renouvellement pour envisager un autre scénario<sup>66</sup>. Dans tous les cas, **le dialogue avec l'agriculteur en place doit être privilégié pour envisager une évolution des pratiques agricoles** et, le cas échéant, l'introduction de clauses environnementales dans le bail.

Pour aller plus loin |

> [Quatrième partie - Inclure des clauses environnementales dans un bail rural, page 93](#)

> [CEREMA, Le bail rural à clauses environnementales, février 2016](#)

### La prise en compte des différents droits de préemption

Lorsqu'un propriétaire met en vente une terre occupée, (c'est-à-dire mise en valeur par un agriculteur via un bail écrit ou oral), le fermier est prioritaire pour acheter. C'est ce que la réglementation appelle le **droit de préemption du fermier**, qui s'applique à condition que l'agriculteur soit exploitant agricole depuis au moins trois ans pour son propre compte<sup>67</sup>. Dès que le bien est mis en vente, le notaire avertit le fermier qui a alors deux mois pour manifester

son intérêt à acheter. Au-delà de ce délai, le silence du fermier vaut renonciation.

La vente d'une terre occupée ne met pas fin au bail : l'acquéreur ne peut reprendre l'usage du bien avant son terme. Il est aussi à noter qu'un bien en vente sur lequel un bail rural est en cours a une valeur marchande inférieure à un bien libre.

.....

66. Le bail rural étant tacitement reconductible au profit du locataire en place et cessible aux conjoint, partenaire et descendants de ce dernier, cette échéance peut être longtemps repoussée.

67. Il peut également être salarié ou aide familial. Voir article L. 412-5 du Code rural pour connaître les différentes conditions personnelles auxquelles le locataire doit répondre s'il souhaite bénéficier de son droit de préemption.

Les notaires ont l'obligation de notifier toute vente de bien agricole à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) qui a un droit de regard sur toutes les ventes de biens ruraux. La Safer peut être amenée à intervenir, notamment si d'autres agriculteurs souhaitent acquérir le bien. Elle peut intervenir de deux manières différentes :

- elle peut être mandatée par le vendeur pour servir d'intermédiaire et sélectionner les candidats à l'achat ;

- elle peut utiliser son droit de préemption pour s'imposer comme acquéreur du bien et le revendre ensuite au candidat de son choix. Dans ce cas, elle peut acheter au prix fixé ou en révisant le prix<sup>68</sup>. Si le fermier locataire est en place depuis plus de 3 ans sur le bien mis en vente, son droit de préemption prime sur celui de la Safer.

Pour aller plus loin |

› **Cinquième partie - Vendre, mais à quel prix ?**, page 112

› **Annexe 2 - Le fonctionnement de la Safer**, page 179

## Faire des choix en fonction de ses droits de propriété

La capacité du propriétaire à orienter l'usage de son bien et à entreprendre des actes de gestion (louer, vendre, donner mais aussi aménager, rénover...) dépend de sa situation personnelle et de la nature de ses droits de propriété. Ces droits peuvent être limités et/ou partagés dans de nombreuses situations, dont les plus fréquentes sont énumérées ci-dessous :

### – ÊTRE PROPRIÉTAIRE DANS LE CADRE DU MARIAGE

Si les époux sont mariés sans contrat, le régime marital est celui de la communauté réduite aux acquêts ; tous les biens hérités pendant le mariage

restent la propriété de chacun des époux. Si les époux ont signé un contrat stipulant la communauté universelle, les biens hérités pendant le mariage par l'un ou l'autre conjoint appartiennent aux deux époux.

Dans le premier cas, le propriétaire a le droit de disposer librement de son bien. Dans le deuxième cas, il est préférable de se rapprocher de son notaire.

### – ÊTRE NU-PROPRIÉTAIRE

La nue-propriété\* est une forme de propriété ne donnant accès qu'à une partie des droits attachés à un bien.

## LES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

En droit français, la pleine propriété peut être divisée en trois attributs :

- **l'usus** : il correspond au droit d'utiliser et de contrôler l'utilisation de la ressource (par exemple, semer du blé sur une parcelle) ;
- **le fructus** : il correspond au droit de profiter des fruits de la ressource (par exemple, louer la ressource et en percevoir un fermage) ;
- **l'abusus** : il correspond au droit de détruire le bien (par exemple, extraire du sable ou une ressource minérale, épuiser le sol) et le droit d'en transférer la propriété (par exemple, vendre le terrain).

À noter également : on parle d'**usufruit**, quand sont rassemblés l'**usus** et le **fructus**.

En termes juridiques, la nue-propriété est l'abusus privé de l'usufruit. Un nu-propiétaire peut disposer d'un bien foncier (c'est-à-dire le vendre, le donner ou le léguer) sans toutefois en jouir ou en user, ces prérogatives étant réservées à l'usufruitier.

Voir | **L'encadré ci-contre**

Ainsi, lors d'une donation, un parent peut donner la nue-propriété de ses terres agricoles à sa fille et en garder l'usufruit jusqu'à son décès<sup>69</sup>. Cela lui permet notamment de continuer à percevoir le fermage.

.....

69. Dans ce cas précis, on parle d'usufruit viager. Il s'arrête au décès de l'usufruitier : la pleine propriété est alors reconstruite, sans formalité particulière, sur le nu-propiétaire.

### RÉCAPITULATIF : DROITS DE DISPOSER DU BIEN EN FONCTION DE SON DROIT DE PROPRIÉTÉ

Droits de disposer du bien	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Vente	Oui	Non	Non
Utilisation et occupation	Oui	Non	Oui
Perception de revenus issus de ce bien (loyers par exemple)	Oui	Non	Oui
Conclusion et renouvellement du bail à ferme	Oui	Sous réserve d'un accord avec l'usufruitier	Sous réserve d'un accord avec le nu propriétaire

À noter : le bail rural étant un bail automatiquement renouvelable, il nécessite l'accord du nu-propiétaire, afin que la location n'empiète pas excessivement sur les droits de ce dernier.

68. En cas de révision de prix, le vendeur a la possibilité de retirer son bien de la vente. Pour aller plus loin : Access to land, la Safer, 2017.

## – ÊTRE MEMBRE D'UNE INDIVISION (OU D'UNE SCI, D'UN GFA FAMILIAL)

L'indivision est la forme de propriété partagée la plus répandue en France. La plupart du temps, elle n'est pas choisie volontairement et résulte d'un divorce avant le partage de la communauté ou d'un héritage pour lequel la succession n'est pas réglée.

Pour aller plus loin | [Annexe 8 - L'indivision, page 194](#)

L'indivision est une forme juridiquement contraignante, qui peut mener à des situations de blocage lors de désaccord entre ses membres. C'est un cas assez fréquent lors de successions non préparées par les parents ou non codifiées par l'usage familial ou local. Si des actions en justice sont possibles pour résoudre ce type de situation, elles sont généralement assez longues. **En l'absence d'accord entre les indivisaires, aucune vente ni location n'est possible** ; en conséquence, **la mise à disposition du bien agricole à un tiers est souvent précaire**, ce qui insécurise l'agriculteur et limite sa capacité à se projeter.

Dans le cas d'une Société Civile Immobilière (SCI) ou d'un Groupement Foncier Agricole (GFA), c'est la société qui est propriétaire du bien et chaque membre, dit associé, en possède des parts.

Les statuts (dont certaines dispositions sont imposées par la loi) précisent le mode de fonctionnement de

la société, le mode de prise de décision et de gestion du bien, souvent délégué à une personne gérante<sup>70</sup>.

## – ÊTRE EN PRÉSENCE D'HÉRITIERS

Le droit français prévoit qu'en cas d'héritage, le légataire\* ne peut pas disposer complètement librement de ses biens : ses héritiers les plus proches reçoivent toujours une part d'héritage. On appelle ainsi « réserve héréditaire » la part des biens d'une succession dont la loi assure la dévolution libre de charges à certains héritiers les plus proches du défunt, dits héritiers réservataires. Il s'agit des descendants et, à défaut, du conjoint survivant lorsqu'un contrat de mariage existe.

La réserve héréditaire ne comprend jamais la totalité des biens. Il existe toujours une fraction de la succession, appelée la quotité disponible, dont la personne peut librement disposer. Cette part peut être donnée ou léguée à un conjoint ou à des tiers.

Réserve légale prévue par le code civil

Nombre d'enfants	Réserve globale	Quotité disponible
1	1/2	1/2
2	2/3	1/3
3 et +	3/4	1/4

Source : notaires.fr

La réserve se partage à parts égales entre les enfants.

Un héritier peut renoncer à revendiquer son droit sur une partie ou la totalité de sa réserve héréditaire. Dans ce cas, il faut réaliser un acte

notarié signé devant deux notaires, appelé pacte successoral ou renonciation à l'action en réduction.

## Articuler envies, besoins personnels, engagements familiaux et opportunités

Les orientations qu'un propriétaire peut donner à l'usage de son bien dépendent, nous l'avons vu, de la nature du bien, du cadre légal et de ses droits de propriété. Elles dépendent aussi de l'équilibre qu'il peut trouver entre ses projets, ses besoins et ses engagements familiaux.

Pour trouver cet équilibre, le propriétaire doit prendre le temps de cerner ses envies et ses besoins (financiers, de cadre de vie...), et de bien identifier ce qui est pour lui incontournable et ce qui pourra être négocié ou modifié. Il doit également prendre le temps d'échanger :

- avec sa famille, pour créer les conditions d'une discussion sereine ;
- avec le fermier locataire du bien. Les choix qui seront faits peuvent avoir un impact fort sur la viabilité de son activité agricole : il convient de lui donner de la visibilité pour lui permettre d'anticiper le mieux possible.

Voici une revue non exhaustive de questions qu'un propriétaire doit se poser avant de valider son projet patrimonial.

### – Questionner ses besoins financiers

Parler d'argent peut-être difficile que ce soit en famille ou avec les agriculteurs intéressés par le bien. Pourtant, il est important que le propriétaire ait une vision claire des revenus qu'il attend de son bien, ainsi que des coûts associés à sa gestion et à sa mise à disposition.

- **Le propriétaire a-t-il besoin du revenu généré par la location ou la vente du bien** pour couvrir ses dépenses essentielles (dépenses courantes, retraite, etc.) ? Ou en a-t-il besoin pour ses héritiers ? Cette question est notamment clé pour les agriculteurs retraités qui ont souvent une retraite peu élevée et comptent sur la vente de leur ferme pour la compléter.
- Le propriétaire a-t-il des besoins financiers qui vont évoluer dans le temps ?
- Les travaux d'entretien ou de remise en état réglementaires peuvent-ils être auto-financés ?
- D'autres investissements sont-ils nécessaires et finançables pour orienter le bien vers les usages souhaités ?

70. Un ensemble de ressources sur les SCI et GFA est disponible sur [le Centre de Ressources de Terre de Liens](#).

### – Questionner ses contraintes temporelles, matérielles, géographiques

- **Le propriétaire a-t-il le temps, l'envie et les compétences pour s'occuper de son bien** : recherche des fermiers, mise à bail et suivi des fermages, lancement et suivi des travaux ?
- Réside-t-il à proximité de son bien ou a-t-il la possibilité de s'y rendre régulièrement ?
- Souhaite-t-il conserver une attache au territoire où le bien se situe ?
- Connaît-il le contexte agricole et humain du territoire ?

### – Interroger les membres de sa famille

- **Le propriétaire souhaite-t-il que ce bien reste dans la famille** ? Le cas échéant, il doit s'assurer que les futurs héritiers sont intéressés par cette propriété et qu'ils sont prêts à s'en occuper.
- **Ses enfants sont-ils prêts à s'impliquer dans la gestion de la terre** ? Est-ce que cela a un sens pour eux de conserver la propriété dans la famille ? Souhaite-t-il leur laisser une terre à gérer ou un capital ? Ont-ils besoin d'un capital financier pour réaliser leurs projets ?
- **Est-ce que ses frères et sœurs, neveux et nièces sont attachés à ce bien** ? Sont-ils ou seraient-ils prêts à s'impliquer dans sa gestion ? Ses parents avaient-ils exprimé un souhait sur l'avenir de ce lieu ?

- **Le propriétaire possède-t-il d'autres biens que ce bien agricole** ? Tout en respectant l'équité des parts entre enfants, le propriétaire peut choisir de donner son bien à celui dont il pense qu'il aura à cœur d'en assurer une gestion éthique, respectueuse de l'environnement.
- **Y-a-t-il sur la propriété agricole une maison que le propriétaire souhaite conserver au sein de la famille**, tout en proposant l'usage des terres et du bâti agricole à un agriculteur ?

### – Questionner ses envies concernant l'avenir agricole et environnemental du bien

- Le propriétaire est-il attaché au **maintien d'une activité agricole** sur son bien ?
- Souhaite-t-il **privilégier la pratique de l'agriculture biologique** ?
- Souhaite-t-il engager durablement son bien pour la **préservation de la biodiversité** ?
- Souhaite-t-il développer lui-même une activité agricole en lien avec un projet de reconversion professionnelle ? Ce projet est-il déjà bien défini ou reste-t-il à préciser ? Est-il réalisable à court ou moyen terme ? L'association avec d'autres personnes est-elle nécessaire pour le réaliser ?

## Différents scénarios pour l'avenir de son bien

Les propriétaires déterminés à orienter leurs terres vers un usage socialement, économiquement et écologiquement responsables peuvent le faire de multiples façons. La plupart de ces approches, brièvement introduites ici, sont développées dans les prochaines parties :

- louer son bien | [Quatrième partie, page 74](#)
- vendre son bien | [Cinquième partie, page 110](#)
- mettre son bien au service de projets collectifs solidaires et écologiques | [Sixième partie, page 124](#)

Préparer la transmission de son bien, que ce soit pour le garder dans la famille, pour le donner ou le léguer à un tiers est également un moyen d'en orienter durablement les usages. Enfin, certains propriétaires ont besoin de temps pour mûrir leur choix ou pour les faire aboutir ; ils peuvent alors recourir à des solutions temporaires pour maintenir un usage agricole de leur bien.

## Garder la propriété de son bien pour le cultiver soi-même

Si le bien n'est pas encore utilisé à des fins agricoles, ou si le bien est libre, le propriétaire peut choisir de développer lui-même une activité agricole. S'il est occupé, les délais légaux de préavis de départ du locataire doivent être respectés.

**Un projet de reconversion professionnelle ne s'improvise pas.** Avant de se lancer, il est recommandé de se rapprocher des structures

dont la mission est d'accompagner les porteurs de projet agricoles dans la définition de leur projet et de sa mise en œuvre<sup>71</sup>.

Pour aller plus loin | [Annexe 7 - Les structures d'accompagnement du développement agricole et rural, page 192](#)

L'installation en agriculture est exigeante et nécessite d'avoir la capacité professionnelle agricole<sup>72</sup>, acquise par la formation ou l'expérience professionnelle.

71. Voir les formations « De l'idée au projet » organisées par le réseau InPACT, et notamment les ADEAR, [www.jeminstallepaysan.org](http://www.jeminstallepaysan.org) ou les CIVAM, [www.civam.org](http://www.civam.org) en fonction des territoires.

72. Dans le cadre de sa politique de soutien à l'installation, l'État propose un « parcours aidé » à des futurs agriculteurs qui remplissent certaines conditions et prennent certains engagements. L'une d'entre elles concerne l'acquisition de la « capacité agricole » et correspond à l'obtention d'un diplôme agricole de niveau 4 (en présentiel, en formation à distance ou par validation des acquis de l'expérience).

Sinon, une demande d'autorisation d'exploiter doit être faite auprès de la direction départementale des territoires.

Pour aller plus loin | **Annexe 1 - Le contrôle du droit d'exploiter, page 176**

Même s'il a la capacité professionnelle agricole, le propriétaire peut avoir à demander une autorisation d'exploiter s'il a d'autres activités professionnelles et que ses revenus extra-agricoles dépassent un certain seuil ou bien s'il exploite une surface dépassant le seuil du contrôle des structures.

## Garder la propriété de son bien pour le mettre à disposition

### – LOUER UN BIEN LIBRE

Le propriétaire d'un bien libre a deux options principales :

- louer à un agriculteur voisin ;
- lancer une recherche de candidats à l'installation, en s'appuyant sur les réseaux professionnels agricoles.

Pour aller plus loin | **Annexe 9 - Rédiger une annonce d'offre foncière, page 197**

Une fois le locataire identifié, la meilleure solution pour sécuriser son installation est la signature d'un bail rural, dont les conditions sont à définir conjointement. Sous certaines conditions encadrées, le propriétaire peut proposer au fermier d'inclure dans le bail des clauses environnementales, afin de garantir certains usages ou pratiques agricoles sur son bien (entretien des haies, non-retournement des prairies, agriculture biologique...).

Pour aller plus loin | **Quatrième partie - Inclure des clauses environnementales dans un bail rural, page 93**

### – ORIENTER OU REPRENDRE L'USAGE D'UN BIEN OCCUPÉ

Si le bien est déjà utilisé à des fins agricoles mais que le projet ou les pratiques ne correspondent pas aux attentes du propriétaire, il est important de dialoguer avec l'agriculteur locataire, tout en respectant strictement sa liberté d'entreprendre et son autonomie. Le propriétaire peut aussi réfléchir aux conditions de mise à bail à un futur fermier.

Lorsque le bien est loué dans les conditions classiques de bail agricole, le bail qui arrive à son terme est tacitement renouvelé. Le propriétaire devra donc continuer à louer à l'exploitant actuel, à son conjoint ou à un de leurs descendants si ceux-ci souhaitent renouveler le bail. Il est toutefois possible de ne pas renouveler le bail, selon des conditions strictes et précises, fixées par le Code rural (article L. 411-31 du Code rural).

Pour aller plus loin | **Quatrième partie - Bien choisir le contrat de location, page 79**

Dans tous les cas, **entretenir une bonne relation avec le fermier en place est important, de manière à anticiper au maximum le changement de locataire.** Par exemple, il est plus facile de questionner le

fermier locataire sur ses projets de transmission lorsqu'il approche de l'âge de la retraite. En l'absence de repreneur identifié, ce moment est propice pour orienter le destin agricole du bien.

### REPRENDRE L'USAGE D'UN BIEN MIS À DISPOSITION GRATUITEMENT

Différentes modalités juridiques permettent à un propriétaire de confier gratuitement et temporairement son bien à un agriculteur. Dans ce cas, il est possible d'en reprendre l'usage.

Si l'accord portait sur une période convenue (ce qui est le plus prudent), le propriétaire peut reprendre l'usage au terme de cette période.

Si aucun terme n'était prévu, il peut en reprendre l'usage à tout moment, en respectant un préavis raisonnable pour l'agriculteur. Attention, l'activité agricole nécessite des investissements importants, au-delà du foncier. Mettre à disposition un bien agricole à des agriculteurs sur une durée inférieure au remboursement de leurs emprunts professionnels, même gratuitement, peut mettre en difficulté ces derniers.

## Vendre à un ou plusieurs agriculteurs

Plusieurs raisons peuvent amener un propriétaire à vendre son bien, notamment si aucun membre de la famille ne manifeste le souhait d'en assurer la gestion, ou pour des raisons financières.

La vente d'un bien est un moment clé pour en orienter l'usage selon des finalités qui sont chères à Terre de Liens : maintenir une activité agricole plutôt que résidentielle ou touristique ; privilégier l'installation d'un nouvel agriculteur ou lui permettre de consolider son activité ; choisir un acheteur qui a un projet d'agriculture

bio et en circuits courts ; attacher des obligations environnementales à sa terre...

Les options sont multiples pour inscrire la vente dans une vision citoyenne de l'agriculture et des territoires ruraux. Trouver le bon acheteur et le bon projet peut cependant impliquer de différer un peu la vente, de revoir un peu son prix, ou de vendre en plusieurs fois.

Pour aller plus loin | **Cinquième partie - Vendre pour favoriser des installations et l'agriculture biologique, page 110**

## Transmettre son patrimoine

Un propriétaire peut souhaiter donner une dimension éthique à la gestion de son patrimoine, en contribuant à protéger la biodiversité ou à soutenir l'agriculture paysanne et biologique. Il peut concevoir la transmission de son bien comme une occasion de le faire, tout en partageant un projet éthique avec ses proches et/ou des tiers.

Différentes modalités de transmission peuvent être mises en œuvre en fonction des bénéficiaires : enfants, membres de la famille plus éloignés, personnes extérieures à la famille, personnes morales.

### – PRÉPARER UNE TRANSMISSION AU SEIN DE SA FAMILLE

Une transmission peut mettre des années à se concrétiser. Anticiper sa succession est le meilleur moyen de prévenir des conflits entre héritiers et/ou éviter que le règlement de la succession ne s'éternise. **Tant que la succession n'est pas réglée, cela peut freiner ou bloquer l'utilisation agricole du bien, produisant des effets néfastes : dégradation voire enrichissement des terres, précarisation des agriculteurs qui l'utilisent, etc.**

### – Les vertus de la réunion de famille

**La dimension affective associée à un bien foncier agricole doit être prise en compte.** Consciente ou non, elle intervient fréquemment lorsqu'il faut arbitrer une succession. Pour certains, le bien représente le fruit du labeur et de l'investissement d'une ou plusieurs générations. Pour d'autres, c'est un lieu de rassemblement familial associé à des souvenirs d'enfance. Ou encore, ce bien peut devenir un point d'ancrage pour une reconversion professionnelle. Il est donc primordial de tenir compte du contexte familial pour une prise de décision sereine, même si, juridiquement, le propriétaire est seul décisionnaire.

Organiser une réunion familiale, après en avoir fait connaître les raisons à ses membres, est un bon moyen d'associer la famille quant à l'avenir d'un bien agricole.

Cette rencontre va permettre d'explicitier :

- ce dont la famille n'avait peut-être pas connaissance : situation personnelle du propriétaire et projets, situation et caractéristiques du bien ;
- les aspirations des uns et des autres.

Cette réunion doit être considérée comme un espace d'écoute, sans jugements à priori, offrant l'opportunité d'envisager des solutions alternatives. Il est nécessaire de se préparer à admettre que le résultat de cette réunion ne soit pas à la hauteur des attentes du propriétaire. C'est une première étape, d'où chacun peut repartir avec le germe d'un futur projet personnel ou familial.

Il peut être intéressant, et dans certains cas nécessaire, de faire appel à un tiers pour assurer un rôle d'animateur, aider à prendre du recul sur la situation, voire servir de médiateur. Ce tiers peut être un professionnel de la gestion du patrimoine (un notaire par exemple) ou tout autre personne sans liens de parenté avec les membres de la famille et qui n'a pas d'intérêt dans la transmission (animateur, médiateur familial, etc.).

### – PRÉPARER SA TRANSMISSION À UN TIERS

Un propriétaire peut choisir de transmettre son bien agricole à un tiers par don ou par legs. Il peut s'agir d'une ou plusieurs personnes extérieures à la famille ou d'une personne morale (fondation, association, etc.).

S'il n'a pas d'héritiers, la réserve héréditaire légale est inexistante. Il peut alors disposer librement de l'intégralité de ses biens et droits à titre gratuit. S'il a des héritiers, il doit leur réserver une part d'héritage et ne peut donner ou léguer à un tiers qu'une somme ou un bien dont le montant est limité à la quotité disponible.

Voir | [La « réserve héréditaire » définie page 60](#)

Faire une donation ou un legs a un impact fiscal plus important que vendre ou louer, sauf si le bénéficiaire est une personne morale exonérée des droits de mutation\* à titre gratuit, comme les fondations (par exemple la Fondation Terre de Liens), les collectivités locales, etc.

Dans le cas d'une donation en pleine propriété, le transfert du bien s'exécute du vivant du donateur\*. Dans le cas d'un legs, ou d'une donation avec réserve d'usufruit (par exemple, le propriétaire garde le fermage ou la possibilité d'utiliser le bien et ne donne que la nue-propriété), le transfert de la pleine propriété ne s'opère qu'après son décès. Cette solution permet de continuer à en jouir tout en ayant réglé la question du destin du bien de son vivant.

Voir | [Témoignage page suivante](#)

**Si le propriétaire veut garantir une utilisation agricole éthique de son bien sur du très long terme, tout en se déchargeant de la responsabilité de sa gestion, le choix du don ou legs à un organisme reconnu d'utilité publique est le choix le plus judicieux.**



## Conserver temporairement l'usage de son bien à travers une donation avec réserve d'usufruit à la Fondation Terre de Liens



Témoignage de Françoise et Christian

### Le projet en bref

**Situation :** L'Escarène (06)

**Nature du bien :**

1,1 ha ; 1 maison d'habitation,  
1 petite bergerie

**La propriété avant :**

propriété privée  
(2 propriétaires)

**La propriété après :**

Fondation Terre de Liens

**Projet agricole :**

maraîchage, élevage ovin

**Mise à disposition du foncier :**

bail rural à clauses environnementales

**Finalités escomptées :**

lutter contre la spéculation immobilière, préserver la biodiversité, permettre à terme une petite installation agricole nourricière, maintenir la vitalité rurale dans les campagnes.

Sur les hauteurs de Nice, Françoise et Christian sont installés sur la ferme de Saraton depuis 1988.

Dès leur installation, ils s'attachent à remettre les terres en culture et convertir la ferme en agriculture biologique. Des forages sont creusés et une piste est ouverte pour faciliter l'accès aux terres et à la ferme.

### UNE PETITE PROPRIÉTÉ AGRICOLE DANS UNE ZONE FORTEMENT URBANISÉE

C'est donc une agriculture de montagne, avec des cultures en restanques et où la forte mécanisation n'est pas envisageable. Compte-tenu de la petite taille de la ferme, 1 ha en terrasses avec une maison d'habitation et des petites dépendances (bergerie et remises pour le matériel), Françoise et Christian sont double actifs à temps partiel.

Située dans les Alpes-Maritimes, la ferme s'insère dans un environnement agricole et rural bien particulier. « Notre département », explique Françoise, « est très touristique et s'est énormément urbanisé depuis notre installation. Les propriétaires de biens ruraux espèrent toujours que leurs terres deviennent constructibles et ne préfèrent donc pas les louer à des agriculteurs, par peur de ne pouvoir les récupérer après avoir conclu un bail rural. Le problème, c'est que pour les jeunes qui souhaitent s'installer, devenir propriétaire devient alors la seule solution... »

### FAIRE UNE DONATION, TOUT EN CONTINUANT À VIVRE SUR LE LIEU

Malgré tout, depuis quelques années, le couple observe « enfin des réinstallations de jeunes agriculteurs en bio sur le territoire, soutenus par une forte demande des consommateurs ». Pour Christian et Françoise, cela montre que la reprise de leur ferme est possible, et qu'ils peuvent avoir un rôle à jouer pour l'avenir agricole et rural de leur territoire. « Dès le début de nos réflexions, nous étions partis sur une donation », précise Christian, « dans la mesure où nous n'avons pas de famille

proche qui pouvait hériter de la ferme. Notre souhait était de faire une donation, mais après notre décès. Terre de Liens nous a proposé une donation avec réserve d'usufruit, ce qui nous permet de profiter du lieu tant qu'on est en vie ou tant que l'on désire rester sur place. De son côté, Terre de Liens a pour l'instant la nue-propriété, en attendant la pleine propriété ; la Fondation et l'association territoriale pourront alors faire bénéficier de la ferme à des jeunes porteurs de projet qui n'ont pas la capacité d'acheter pour s'installer ou pourquoi pas créer un espace test agricole\* pour former les paysans de demain. »

### UNE ANNÉE DE DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Entre le premier contact avec Terre de Liens et la signature de la donation avec réserve d'usufruit, il aura fallu plus d'une année. Un temps incompressible pour travailler avec son notaire, récupérer et fournir les différents documents nécessaires à l'acte de donation, mais aussi finaliser la démarche avec Terre de Liens. Françoise prévient : « **Prenez vous-y bien à l'avance !** On a rencontré des réticences et on a parfois eu du mal à récupérer tous les papiers, par exemple sur les forages. Il fallait également faire une déclaration auprès de la Safer en vue de l'activation potentielle de son droit de préemption. »

### INTÉRÊTS ET SPÉCIFICITÉS DE LA DONATION AVEC RÉSERVE D'USUFRUIT

La donation avec réserve d'usufruit présente quelques spécificités. Il faut par exemple savoir que « ce type de donation doit se faire idéalement avant 71 ans, puisque le barème fiscal évolue à partir de 71 ans. Christian poursuit : « Un autre avantage que nous voyons pour nous qui ne sommes pas mariés, c'est que nous n'étions pas

protégés mutuellement en cas de décès de l'un ou de l'autre. Avec la réserve d'usufruit, administrativement, il y a une équivalence avec les liens du mariage : je bénéficie des biens de Françoise si je reste le dernier sur la ferme. »

Il est également possible d'intégrer des clauses dans un système d'usufruit. « Au départ, j'avais le souci que les bêtes soient prises en charge dans la donation » explique Françoise, mais « finalement, on s'est rendu compte que c'était trop complexe à intégrer dans le contrat et vu la déprise agricole sur le territoire, on s'est dit que si l'on mettait trop de conditions à la donation, on ne trouverait personne pour la reprise de la ferme. »

### Un peu de recul

**Facteurs de réussite :**

- La donation avec réserve d'usufruit, qui permet au couple de continuer à vivre sur la ferme et d'en garder l'usage.
- La donation a été conclue avant les 70 ans de Françoise et Christian.

**Difficultés rencontrées :**

- La donation avec réserve d'usufruit reste un dispositif innovant et méconnu ; la démarche de Françoise et Christian a donc été source d'interrogations, voire de blocages auprès de certains acteurs du territoire.
- L'ensemble des pièces administratives à rassembler pour finaliser la donation.

Pour aller plus loin | **Sixième partie - Transmettre pour préserver le foncier sur le très long terme avec les fondations et associations reconnues d'utilité publique, page 154**

## Mettre son bien au service d'un projet collectif, solidaire et écologique

De plus en plus de propriétaires choisissent de participer à des dynamiques collectives autour de l'usage des terres agricoles. Ces dynamiques, le plus souvent citoyennes, sont portées par des associations, des fondations, mais aussi des collectivités locales. Certaines portent sur une ferme en particulier, d'autres sur un territoire plus large. Pour le propriétaire, il s'agit le plus souvent de donner, vendre ou léguer son bien à une personne morale, qui en assurera la gestion selon des finalités convenues ensemble. Le propriétaire peut ainsi choisir d'inscrire son bien agricole :

- **Dans un projet collectif citoyen** : ces projets sont souvent initiés par des habitants et des consommateurs qui souhaitent promouvoir l'accès au foncier de

nouveaux agriculteurs et la mise en pratique d'une agriculture respectueuse de l'environnement ;

- **Dans un projet de territoire**, en lien avec une collectivité locale ou avec une coalition d'acteurs oeuvrant pour le développement agricole et rural de leur territoire ;
- **Dans une organisation gérant la terre comme un commun à préserver et partager**, en devenant par exemple partie prenante du Mouvement Terre de Liens via sa Foncière solidaire et/ou sa Fondation reconnue d'utilité publique.

Pour aller plus loin | **Sixième partie - S'inscrire dans un projet collectif, solidaire et écologique pour préserver et partager les terres agricoles, page 124**

## Choisir une solution temporaire pour se donner du temps

Dans certains cas, le propriétaire a besoin de temps pour faire mûrir son choix ou pour réunir les conditions pour le mettre en œuvre. Il peut alors recourir à une solution temporaire pour entretenir les terres.

### – METTRE GRATUITEMENT LES TERRES À DISPOSITION D'AGRICULTEURS VOISINS VIA DES CONTRATS TEMPORAIRES

Il existe deux modalités juridiques principales pour le faire :

- **Le commodat, ou prêt à usage** : c'est une convention de mise à

disposition gratuite<sup>73</sup> d'un bien pour un usage ou une durée précise. Régi par le Code civil, il n'est pas soumis au statut du fermage. Les deux parties peuvent définir comme elles le souhaitent l'usage prévu du bien. Si sa durée a été déterminée, le prêteur est tenu de laisser son bien à disposition jusqu'au terme convenu. Toutefois, en cas de force majeure, il peut le récupérer par décision judiciaire s'il justifie d'un besoin pressant et imprévu. Si aucun terme n'est prévu, le prêteur peut mettre fin à la convention à tout moment, en respectant un préavis raisonnable (articles 1875 et 1891 du Code civil).

- **Les conventions d'occupation précaire** : elles permettent de mettre à disposition des terres de manière temporaire dans les situations suivantes : entretien du bien compris dans une succession en cours d'instance, maintien du preneur à l'expiration du bail, exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination doit être changée (article L. 411-2 du Code rural).

**Dans les deux cas, il est conseillé de faire des contrats écrits. Le non-respect du caractère gratuit par paiement monétaire ou en nature peut entraîner leur requalification en bail rural.**

.....

73. Le tribunal paritaire des baux ruraux\* est très sensible à cette notion de gratuité. Un simple don de légumes peut être assimilé à un paiement de fermage, qui vaut une requalification du commodat en bail rural de 9 ans.

74. <https://territoiresvivants.fr/projet/scic-terres-en-chemin/>

À noter : une mise à disposition temporaire peut freiner l'installation de l'agriculteur. En effet, un porteur de projet en cours d'installation qui ne bénéficie que d'un contrat temporaire n'est pas éligible aux aides à l'installation et obtiendra donc plus difficilement le soutien des banques.

### – SOUS-TRAITER L'ENTRETIEN DES TERRES

- **En faisant appel à une entreprise prestataire** pour effectuer sous ses ordres les travaux agricoles. Du point de vue du droit rural, lorsqu'un propriétaire fait appel à une entreprise de travaux agricoles pour travailler la terre, semer ou récolter, c'est lui qui « maîtrise le cycle biologique de caractère végétal » et exerce l'activité agricole : il doit donc avoir le statut d'exploitant agricole et être en règle avec le contrôle des structures.

Pour aller plus loin |

> **Annexe 1 - Le contrôle du droit d'exploiter, page 176**

> **Encadré - Les effets pervers du travail à façon, page 27**

- **En louant à une coopérative de territoire**. Par exemple, sur la commune d'Alloue en Charente, la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) agricole Terres en Chemin<sup>74</sup> a été créée pour éviter la disparition des petites fermes lors des cessations d'activité de paysans en stockant le foncier. Terres en Chemin loue la terre aux agriculteurs souhaitant arrêter leur

activité et les mets en prairies : elle propose ainsi aux propriétaires de travailler leurs terres pour garder les droits à produire et leur assurer un fermage le temps qu'un porteur de projet soit identifié. Elle rassemble des agriculteurs, des syndicats agricoles, la mairie et la communauté de communes, des citoyens et des associations du village.

### – METTRE SON BIEN À DISPOSITION D'UN ESPACE-TEST AGRICOLE\*

L'espace-test agricole permet à des jeunes agriculteurs de tester leur projet. Le propriétaire signe un contrat de mise à disposition des terres à la personne morale hébergeant le test d'activité. Au terme de la période de test, la personne peut devenir agricultrice et signer un bail rural ou acheter le foncier.

Pour aller plus loin | <https://reneta.fr/>

C'est le modèle développé par les Coopératives d'Installation en Agriculture Paysanne (CIAP), notamment en Pays de la Loire<sup>75</sup>, qui accompagnent principalement des personnes non issues du milieu agricole. Dans ce cadre, elles proposent un hébergement juridique, administratif et commercial du projet et deviennent régulièrement locataires de biens agricoles, le temps que les personnes en test confirment leur souhait (ou non) de s'installer.

.....

75. <http://ciap-pdl.fr/>

### – DÉLÉGUER LA GESTION LOCATIVE À LA SAFER

La Safer peut gérer des terres agricoles qui lui sont confiées temporairement par des propriétaires privés via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD), d'une durée de 1 à 6 ans, renouvelable une fois, soit une durée maximale de 12 ans.

La Safer publie un appel à candidature et sélectionne un candidat avec qui elle signe un bail, non soumis au statut du fermage (article L. 142-6 du Code rural). Cette délégation de gestion permet de recevoir un revenu locatif, auquel il faut déduire les frais payés à la Safer pour la gestion locative du bien. Ces frais varient selon les territoires et les cas de figure, mais sont dans tous les cas supérieurs au montant des impôts fonciers. Le propriétaire retrouve son bien libre à l'issue de la période déterminée.

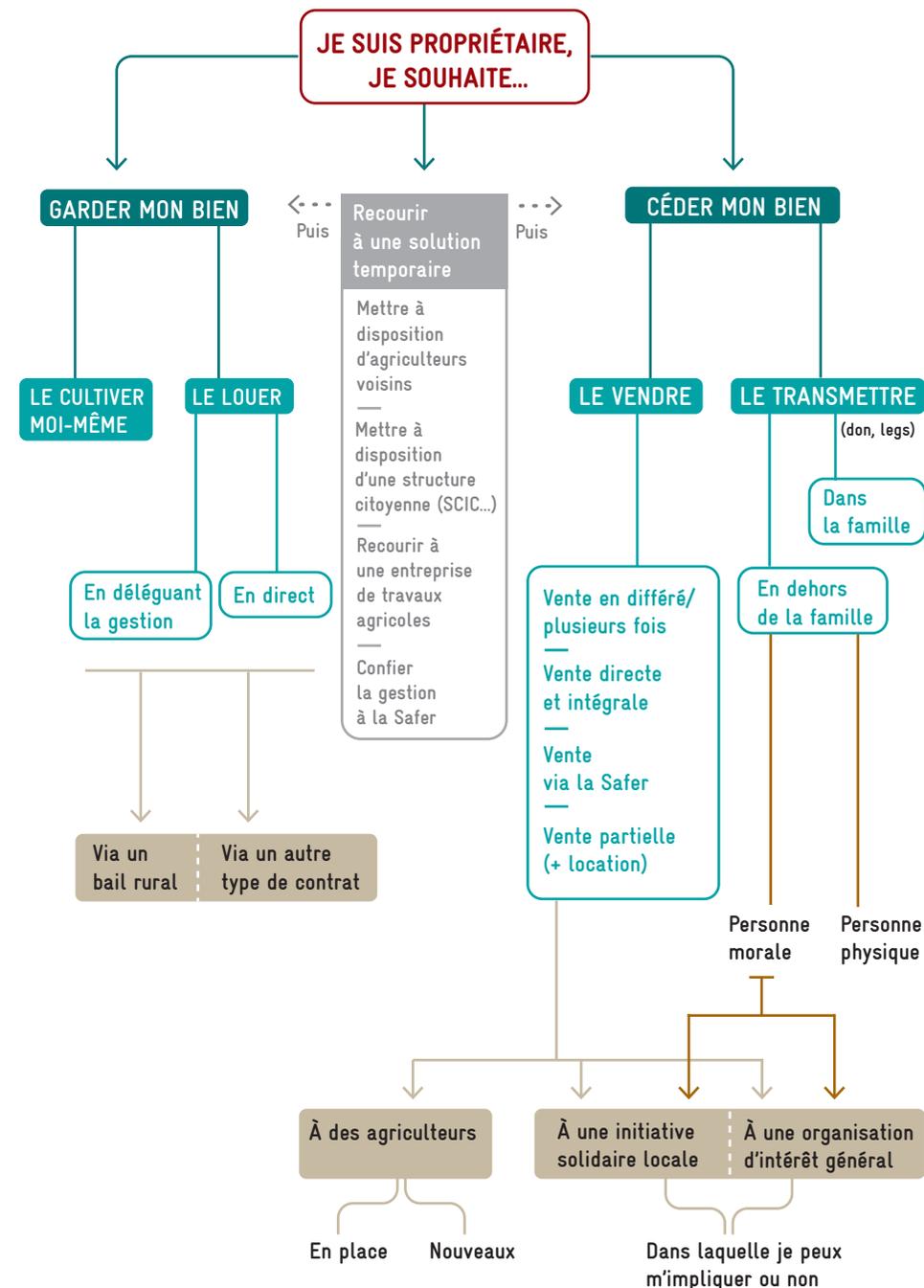
À noter : des clauses environnementales peuvent être intégrées tant dans le cadre d'un commodat que d'une convention de mise à disposition.

Pour aller plus loin |

> **Quatrième partie - Inclusion des clauses environnementales dans un bail rural, page 93**

> **Annexe 11 - Les clauses environnementales du bail rural et leur signification, page 207**

### ARBRE À DÉCISIONS



## Quatrième partie

# Louer un bien agricole : comprendre le bail rural et ses différentes possibilités

---



Un propriétaire qui ne souhaite pas exploiter lui-même son bien agricole mais désire le garder, peut le louer à un ou plusieurs agriculteurs. Si l'enjeu est d'abord de trouver des locataires dont le projet et les pratiques correspondent aux attentes du propriétaire, il sera tout aussi important de bien choisir le type de contrat de location et les conditions inscrites dans le contrat. La location de biens agricoles est en effet régie de manière spécifique par le Code rural et il existe une diversité de modalités de mise à bail, qui ont des implications différentes pour le propriétaire et pour l'agriculteur. Grâce à des développements juridiques récents, il est aujourd'hui possible, dans certains cas, d'intégrer des obligations environnementales.



## Ne pas laisser ses terres à l'abandon

Laisser des terres agricoles vacantes peut causer leur transformation rapide en friches. Les friches sont extrêmement difficiles et coûteuses à remettre en culture (défrichage, dessouchage...). Une fois réhabilitées, plusieurs années sont nécessaires pour que le sol retrouve un équilibre propice aux cultures (les résidus de bois créant des perturbations sur les taux d'azote). S'il n'est pas travaillé, le bien perd peu à peu sa valeur agricole.

Par ailleurs, les terres en friche sont une perte économique et sociale pour le territoire : cela limite les possibilités pour des agriculteurs de s'installer ou développer leurs activités. Cela contribue à fermer les paysages, ce qui participe au sentiment d'abandon des territoires très ruraux et peut même impacter le tourisme. Dans certains territoires, la multiplication des friches augmente les risques environnementaux (comme la propagation des incendies ou des plantes allergisantes). Enfin, dans les zones où de nombreux propriétaires laissent leurs terres en friche, souvent en espérant qu'elles soient classées « à urbaniser », la compétition pour une terres disponibles s'accroît, ce qui engendre la spéculation sur les prix et une difficulté accrue d'installation pour les nouveaux agriculteurs.

**Il est donc de la responsabilité du propriétaire (éthique mais aussi légale<sup>76</sup>), que ses terres conservent leur vocation agricole et permettent à des agriculteurs d'y développer leurs activités.** Il existe d'ailleurs en droit français une procédure rarement utilisée mais symboliquement forte, pour remettre en culture des terres laissées incultes. La commission départementale d'aménagement foncier peut enclencher cette procédure afin de confier les terres à un agriculteur, via un bail à ferme, en priorisant l'installation.

**Dans le cas où tout ou partie du bien agricole changerait de destination et deviendrait constructible, la réglementation autorise le propriétaire à résilier le bail en cours sur les parcelles concernées** (article L. 411-32 du Code rural).

Dans un contexte où l'augmentation du prix du foncier et la baisse des revenus agricoles compliquent l'achat de terres pour les agriculteurs, **la location leur garantit un accès abordable à un outil de production et des conditions sécurisantes.**

En France, la location des biens agricoles est la plupart du temps soumise au statut du fermage, qui permet aux fermiers de se projeter sur plu-

sieurs années et donc de réaliser les investissements humains, matériels et financiers nécessaires à l'activité agricole.

## Trouver à qui louer le bien

La recherche d'un agriculteur locataire est l'opportunité d'orienter l'usage de son bien, en privilégiant, par exemple, un projet agricole respectueux de l'environnement. Ces critères de recherche ne doivent toutefois pas être trop exigeants, au risque de rebuter des porteurs de projet.

### – PAR OÙ COMMENCER CETTE RECHERCHE ?

Le propriétaire peut avoir dans son entourage une personne intéressée. Les agriculteurs du territoire peuvent aussi connaître une personne dont le sérieux est reconnu.

La location peut ensuite être proposée à des agriculteurs voisins, si cela contribue à la viabilité de leur exploitation, ou à des porteurs de projet cherchant à s'installer. Idéalement, l'installation de nouveaux agriculteurs est à privilégier, dans la mesure où cela contribue à renouveler les actifs agricoles, à maintenir un tissu de petites fermes, à préserver la diversité des productions et des paysages et à limiter les dégâts environnementaux

associés à une trop forte concentration foncière.

Les réseaux professionnels et les organismes d'accompagnement à l'installation, comme les Associations pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural (ADEAR)<sup>77</sup> et les associations régionales de Terre de Liens, sont des soutiens précieux pour la recherche de fermiers.

Pour aller plus loin !

› **Annexe 7 - Les structures accompagnatrices du développement agricole et rural, page 192**

› **Annexe 9 - Rechercher un agriculteur : la rédaction d'une annonce ou d'un appel à candidatures, page 197**

### – LOUER DES BÂTIMENTS

Si la ferme comprend des bâtiments, il est recommandé de chercher un fermier intéressé pour les utiliser, sans quoi ceux-ci risquent de se dégrader, voire de perdre leur usage agricole. Les agriculteurs voisins déjà installés en ont rarement l'utilité : c'est une raison supplémentaire pour privilégier la location auprès d'un agriculteur en cours d'installation.

76. L'article L.2213-25 du Code général des collectivités territoriales prévoit une obligation pour le propriétaire d'entretenir son bien et les articles L.125-1 et suivants du Code rural imposent à chaque propriétaire de valoriser ses terres.

77. [www.jeminstallepaysan.org/accompagnement-adear](http://www.jeminstallepaysan.org/accompagnement-adear)



## Louer à des agriculteurs respectueux de l'environnement

### Témoignage d'une propriétaire de parcelle en Seine-et-Marne



« En 2017, afin de faire évoluer l'exploitation d'un terrain agricole de 1 ha vers une agriculture responsable, j'ai contacté l'association Terre de Liens Île-de-France, qui m'a mise en relation avec des porteurs de projet intéressés. Un an après, j'ai rencontré un couple de jeunes maraîchers déjà installés, qui vendaient leurs légumes en AMAP\* et qui travaillaient sans produits phytosanitaires. Ils étaient intéressés par ma parcelle mais n'avaient pas les financements pour l'acheter. J'ai donc décidé de la leur louer.

Pour préparer le bail, nous avons organisé une réunion avec les maraîchers et Terre de Liens. Un pré-bail a été rédigé, que nous avons ensuite signé. Après quelques mois supplémentaires pour finaliser les démarches, j'ai finalement signé le bail pendant l'hiver 2019.

La location de ma parcelle n'est pas une question financière, surtout lorsque l'on voit le peu que cela rapporte. Mon souci essentiel, c'est que cette terre bénéficie à des paysans respectant la nature et la santé des consommateurs, grâce à leurs pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ».

« Mon souci essentiel, c'est que cette terre bénéficie à des paysans respectant la nature et la santé des consommateurs, grâce à leurs pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ».

## – LOUER À PLUSIEURS AGRICULTEURS

Dans certains cas, le bien peut être partagé entre plusieurs agriculteurs locataires (également appelés « pre-neurs »). Plusieurs options sont possibles :

- **Signer un bail avec chaque preneur, portant sur des parties distinctes du bien** : les contrats sont indépendants ; la gestion est à priori simple et transparente.
- **Signer un seul bail avec plusieurs co-preneurs** : les co-preneurs sont solidaires et paient ensemble le fermage. Cette option

est adaptée aux activités collectives, notamment si les activités des fermiers sont regroupées au sein d'une même entité juridique. Elle peut néanmoins être risquée s'il n'y a pas d'autres liens entre les fermiers.

- **Conclure un bail directement avec une société agricole** : le risque est que ses membres changent, sans que le propriétaire en soit informé. Le propriétaire peut alors ne plus savoir ni garder la maîtrise de qui utilise son bien.

Sur les espaces partagés, il est plus simple de signer un bail à co-preneurs<sup>78</sup>.

## Bien choisir le contrat de location

Il existe plusieurs types de contrats de location ou de mise à disposition, soumis ou non au statut du fermage. Pour rappel, le statut du fermage fait partie des grandes réformes sociales de l'après-deuxième guerre mondiale. Il renforce les droits du fermier face au propriétaire. En sécurisant l'accès des fermiers à leur outil de production dans la durée et à un prix raisonnable, **le statut du fermage protège leurs conditions de travail et de vie.**

Il leur permet de développer un projet agricole, d'investir, et de tirer parti des bénéfices qu'ils apportent au sol et au territoire. Cette sécurité est indispensable pour permettre à l'activité agricole de se développer dans de bonnes conditions.

.....

78. C'est la solution privilégiée par la Foncière et la Fondation Terre de Liens, les structures propriétaires de Terre de Liens.

**Le statut du fermage encadre strictement les conditions de mise à disposition du bien, par des droits et des devoirs attribués aux deux parties.**

Avant de choisir un contrat, il est essentiel de se poser quelques questions :

- Ce contrat permet-il à l'agriculteur de se projeter sereinement dans son projet ?
- Quel degré de maîtrise offre-t-il au propriétaire ?
- Permet-il une orientation agricole du bien sur le long terme ?
- Répond-il à l'enjeu de préserver la richesse biologique du bien ?

## Les baux agricoles soumis au statut du fermage

Plusieurs baux sont soumis au statut du fermage. Le plus classique et le plus courant est le **bail rural**, également appelé « **bail à ferme** ». C'est un bail de 9 ans, tacitement renouvelable et cessible dans le cadre familial. Pour sécuriser le fermier pour une durée plus longue, ou éventuellement reprendre la maîtrise du bien au terme du bail, il est possible d'établir un bail de long terme.

### – LE BAIL RURAL, OU « BAIL À FERME »

Le bail rural est un **contrat** par lequel le propriétaire (« le bailleur ») confie

Le statut du fermage est un des facteurs du développement de l'agriculture française au XX<sup>e</sup> siècle. Il est économiquement reconnu qu'un accès de longue durée à la terre est un facteur important de prospérité pour l'agriculteur locataire. Cela est aussi vrai pour l'économie de son territoire<sup>79</sup>.

Pour rappel, les contrats hors du statut du fermage peuvent empêcher l'agriculteur d'obtenir les aides à l'installation, faute de sécurité foncière. Ils sont donc à réserver à des configurations exceptionnelles.

l'usage de ses terres au fermier (« le preneur »). En échange, le fermier paie un loyer (« **le fermage** »), dont le montant est précisément encadré par arrêté préfectoral<sup>80</sup>. Ce loyer peut être payé en argent, en nature ou en prestation de service.

Attention, le simple entretien courant lié à l'usage du bien n'est pas considéré comme une contrepartie suffisante. **Le bail à ferme peut être écrit ou oral.** Dans ce deuxième cas, la preuve de paiement du fermage est essentielle pour que le bail soit reconnu comme bail rural. Même si un bail oral est par défaut un bail de 9 ans,

## LE BAIL RURAL, 4 CONDITIONS À RÉUNIR

### 1. Une mise à disposition



### 2. à titre onéreux = transfert volontaire de l'usage contre de l'argent, biens en nature ou prestations de service



### 3. d'un immeuble agricole = terre et/ou bâtiments



### 4. en vue d'y exercer une activité agricole

**il est vivement recommandé de le contractualiser par écrit**, et même d'enregistrer ce contrat aux hypothèques, **ce qui permet de le dater officiellement**<sup>81</sup>.

Le fermier est alors libre d'utiliser le bien mis à bail à sa convenance, sous réserve de ne pas le dégrader.

### – DURÉE ET CESSIBILITÉ DU BAIL

**Le bail rural a une durée minimale de 9 ans.** Il est tacitement reconductible. Il peut être cédé : au conjoint (ou partenaire de Pacs) qui participe à l'exploitation et aux descendants<sup>82</sup>. Cette cession nécessite l'accord du propriétaire mais peut être, à défaut, autorisée par le tribunal paritaire des baux ruraux\*.

La sous-location est interdite et peut être un motif de résiliation du bail. Néanmoins, si le fermier est membre d'une société exploitante agricole (un GAEC par exemple), il peut mettre à disposition de cette société le bien loué, pour une durée qui ne peut dépasser celle du bail. Il est alors tenu d'informer le propriétaire en amont, et de continuer à exploiter le bien « en participant aux travaux de façon effective et permanente », sous peine de résiliation.

Pour aller plus loin |

- > Mise à disposition du bail à une société : article L. 411-37 du Code rural ;
- > Apport du bail à une société : L. 411-38 du Code rural ;
- > Cession du bail à un membre de la famille : L. 411-35 du Code rural.

81. Cet enregistrement se fait un pour un coût modique de 25 euros [www.impots.gouv.fr/portail/particulier/cout-de-lenregistrement](http://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/cout-de-lenregistrement).

82. Par exemple, lorsqu'un fermier prend sa retraite ou cesse progressivement son activité, l'exploitation peut être poursuivie par son conjoint ou par un de ses descendants. Le fermier doit alors obtenir l'accord du propriétaire pour céder le bail. En cas de refus du propriétaire, il s'agit d'une cession prohibée : le propriétaire est en droit de demander la résiliation du bail (L. 411-31, II).

79. Frédéric Courleux, *Réguler les marchés fonciers agricoles : les principaux arguments économiques*, novembre 2019.

80. Cet arrêté est à retrouver sur le site de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de son département ; le montant du fermage est révisé chaque année en fin d'été.

## – RENOUELEMENT DU BAIL ET DROIT DE REPRISE

**À la fin de la période des 9 ans, le bail rural est tacitement renouvelé.** Lors du renouvellement, les conditions du bail peuvent être renégociées à l'amiable entre les deux parties.

Le propriétaire peut s'opposer au renouvellement du bail et exercer son « droit de reprise » dans quelques cas bien déterminés, dont les principaux sont les suivants :

- le propriétaire souhaite construire une habitation sur les terres mises à bail ;
- son conjoint (marié ou partenaire de Pacs) ou ses descendants souhaitent développer une activité agricole (en s'engageant à exploiter pendant au moins 9 ans) ;
- les conditions d'exploitation ou d'habitation ne sont pas respectées ;
- le fermier a atteint l'âge de la retraite.

Si'il s'oppose au renouvellement du bail, le propriétaire doit en informer le fermier au moins 18 mois avant le terme du bail. De même, le fermier ne souhaitant pas renouveler le bail doit en informer le propriétaire 18 mois avant le terme du bail.

Le droit de reprise du propriétaire intervient normalement à l'échéance du bail. Toutefois, il peut intervenir de manière exceptionnelle au cours d'un bail renouvelé, si une clause de reprise sexennale a été prévue (L. 411-6 du Code rural). Cette dernière permet de reprendre l'usage du bien au bout de la sixième année du bail renouvelé, au profit d'un descendant ou du conjoint du propriétaire. Pour ce faire, le fermier doit être prévenu au moins 2 ans à l'avance.

Pour aller plus loin | **Articles L. 411-46 et suivants du Code rural**

## – RÉSILIATION DU BAIL

Au cours du bail, les parties peuvent choisir, d'un commun accord, une résiliation à l'amiable. La résiliation a également lieu de plein droit si le bien est détruit de façon accidentelle, en cas d'incendie par exemple (L. 411-30 du Code rural).

**Le locataire peut décider de résilier le bail en cas :**

- **de changements personnels** (L. 411-33 du Code rural) : incapacité au travail, décès d'un membre de la famille indispensable au travail de la ferme, acquisition d'une ferme qu'il va exploiter, atteinte de l'âge de la retraite ;
- **de changements extérieurs** : échanges de parcelles, expropriation pour cause d'utilité publique, urbanisation nuisant à l'équilibre économique de l'exploitation.

Le propriétaire peut également demander la résiliation du bail de plein droit, lorsque :

- les parcelles du bien loué deviennent constructibles (L. 411-32 du Code rural) ; le locataire doit en être informé au moins 12 mois à l'avance et le propriétaire s'engage à construire dans les 3 ans qui suivent la résiliation ;
- le preneur décède sans laisser d'ayants droits privilégiés (L. 411-34 du Code rural).

Le propriétaire peut également obtenir une résiliation judiciaire, dans les cas suivants (L. 411-31 du Code rural) :

- manquement du locataire à ses engagements au contrat (s'il ne justifie pas de raisons sérieuses et légitimes) : défauts de paiement, agissements de nature à compromettre la bonne exploitation des terres et bâtiments, non-respect des clauses environnementales dans le cadre d'un BRE, utilisation du bien loué autre que celle prévue dans le bail ;
- manquement à la loi : si le locataire n'a pas tenu informé le propriétaire pour toute opération pour laquelle il est légalement tenu de le faire : cession de bail intra-familiale, mise à disposition d'une société, apport en société, échange de parcelle ou assolement en commun (L. 411-35 et suivants du Code rural).

**Le bail à ferme de 9 ans est le plus simple à mettre en place. Il sécurise l'activité du fermier** et des membres de sa famille qui souhaiteraient la poursuivre.

Il faut toutefois veiller à bien discuter des conditions du bail avec le fermier, notamment si le bailleur souhaite y inclure des clauses environnementales.

Voir | **Inclure des clauses environnementales dans un bail rural, page 93**

**Il est préférable de s'appuyer sur un document écrit**, signé par les deux contractants, afin de prévenir toute mésentente ultérieure. Un bail écrit est aussi utile au fermier comme justificatif lors de ses démarches d'installation et pour l'obtention d'aides financières.

## – LES BAUX À LONG TERME

Il existe 4 types de bail rural à long terme :

- Le bail d'une durée minimale de 18 ans ;
- Le bail d'une durée minimale de 25 ans, qualifié de « bail à long préavis » ;
- Le bail de carrière, conclu pour la durée de vie professionnelle du locataire ;
- Le bail cessible hors cadre familial, d'une durée minimale de 18 ans.

Ces baux font l'objet de dispositions particulières au sein du statut du fermage, en termes de renouvellement, de prix du fermage et d'incessibilité :

- Si le bail est conclu pour une durée initiale comprise entre 18 et 24 ans, il se renouvelle tacitement par période de 9 ans ; cela donne lieu à un nouveau bail rural, reprenant les mêmes conditions que le bail à long terme.
- Si la durée du bail est supérieure ou égale à 25 ans, il se termine a priori à la fin de son terme, sans qu'il

soit nécessaire de donner congé au fermier. Il est toutefois possible d'y inclure une clause de tacite reconduction. Dans ce dernier cas, le bail se renouvelle sans limitation de durée et, tous les ans, chaque partie peut décider d'y mettre fin sans motif. Le bail est alors résilié 4 ans après que ce congé ait été donné.

Les baux à long terme peuvent être cédés par le preneur à un conjoint ou descendant, sauf si une clause prévoit le contraire. Ils sont obligatoirement notariés, ce qui engendre plus de sécurité mais aussi un coût supplémentaire pour les parties. Un bail rural peut, à tout moment, être converti en bail à long terme, par accord des parties.

Les baux à long terme donnent droit au propriétaire à un loyer majoré (de 10 à 15%), selon le barème spécifique établi par arrêté préfectoral. Dans un bail de carrière, le prix initial est celui du bail de 9 ans ; la majoration applicable ne peut être supérieure à 1% par année de validité. Par exemple, pour un bail de 27 ans, le loyer peut aller jusqu'à 127% du prix moyen.

Pour aller plus loin | [Articles L.416-1 et suivants du Code rural](#)

**Le foncier agricole loué via un bail à long terme, donne droit à des exonérations fiscales lors de la cession future du bien (vente ou donation).** Cette mesure vise à inciter les propriétaires à conclure des baux de long terme, gages de stabilité pour le preneur. Elle vient compenser, pour le propriétaire, l'indisponibilité de son bien. Pour l'année 2020, les dispositions étaient les suivantes :

- exonération totale de la taxe de publicité foncière en cas de vente ;
- exonération partielle<sup>83</sup> de droits de mutation à titre gratuit<sup>84</sup>, à condition que les héritiers, légataires\* ou donataires\* s'engagent à rester propriétaires pendant au moins 5 ans ;
- exonération sur l'impôt sur la fortune immobilière : cette exonération peut être partielle<sup>85</sup>, ou totale si le locataire est un membre de la famille<sup>86</sup> et qu'il utilise ce bien dans le cadre de sa profession principale.
- exonération fiscale lors de la transmission de parts d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) donnant à bail rural de long terme (Code général des impôts - article 793 - 1,4).

Pour aller plus loin | [Code général des impôts 793-2-3\\*](#) ;  
[Se renseigner auprès de son notaire.](#)

.....

83. L'exonération porte sur 75% de la valeur du bien jusqu'à 300 000€ ; elle porte sur 50% au-delà de ce montant.

84. Cet avantage ne s'applique pas si le bien est loué depuis moins de deux ans ou si le locataire est : un donataire de la transmission, son conjoint ou son descendant ou une société contrôlée par au moins une de ces personnes.

85. L'exonération porte sur 75% de la valeur du bien jusqu'à 101 897€ ; elle porte sur 50% au-delà de ce montant.

86. Conjoint (époux ou partenaire pacsé ou concubin), ascendants ou descendants, frères et sœurs, ou leurs conjoints respectifs.

## LE BAIL DE CARRIÈRE

Le bail de carrière est un bail à long terme dont la durée est supérieure à 25 ans et qui s'arrête lorsque le preneur atteint l'âge légal du départ à la retraite.

De ce fait, le preneur doit avoir 25 ans de carrière devant lui au moment de la mise à bail. Ce type de bail porte uniquement sur un bien agricole dont la superficie est supérieure à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA)\*, définie par arrêté préfectoral.

Bien que plus coûteux, **les baux à long terme sont intéressants pour le fermier comme pour le propriétaire.** Ils permettent de sécuriser l'activité du fermier pendant une longue période tout en offrant la possibilité au propriétaire de reprendre la maîtrise de son bien au terme de la durée du bail.

## – LE BAIL À MÉTAYAGE

Le bail à métayage est caractérisé par le partage des fruits de la récolte, en nature ou en argent, du preneur avec le propriétaire. En échange, le bailleur participe aux frais d'exploitation (semences, engrais, frais de récolte, assurances, etc.) et garde à sa charge les impôts fonciers, l'assurance des bâtiments et les réparations non locatives.

Il peut être intéressant à mobiliser sur certaines cultures pérennes (vignes et arbres fruitiers notamment), même s'il est aujourd'hui possible de le convertir en bail rural, sur demande du bailleur ou du preneur (et ce à partir de la troisième année).

Le preneur peut résilier le bail tous les trois ans, en respectant un préavis conforme aux usages locaux.

## – Points d'attention

Le bailleur à métayage est considéré en matière fiscale et sociale comme un exploitant agricole, il est donc imposé au titre des bénéficiaires agricoles et est redevable des cotisations MSA (articles 77 du Code général des impôts et L. 732-22 du Code rural).

Le bail à métayage ne sécurise ni le métayer ni le propriétaire et le mode de calcul du paiement peut facilement devenir source de conflits. En cas de mauvaise récolte, ce paiement met directement en difficulté l'activité du métayer.

Pour aller plus loin | [Articles L. 417-1 à L. 417-15 du Code rural](#)

TABLEAU COMPARATIF : LES BAUX SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

	Bail rural de 9 ans	Bail à long terme 18 à 24 ans	Bail à long terme de 25 ans et plus
<b>Objet</b>	Location de terres, bâtiments et habitations à usage agricole (L. 411-1 et suivants du Code rural).		
<b>Durée</b>	9 ans	18 à 24 ans	25 ans et plus
<b>Renouvellement</b>	Tacite, en bail de 9 ans		Dépend si une clause de renouvellement est prévue.
<b>Forme</b>	Écrit (recommandé) ou oral	Écrit	
<b>Enregistrement</b>	Facultatif (sous seing privé)	Obligatoire (bail notarié)	
<b>Prix</b>	Minima et maxima fixées par arrêté préfectoral.	Majoration de 10 à 15% du fermage (selon l'usage).	
<b>Reprise et résiliation</b>	Reprise par le bailleur possible : - pour exploiter pendant au moins 9 ans - si faute du preneur - si changement de destination		Reprise par le bailleur possible (idem bail de 9 ans en cours). Après renouvellement : résiliation libre (après préavis de 4 ans).
<b>Surface minimum</b>	Aucune		
<b>Cession du bail au conjoint ou descendants</b>	Possible (avec l'agrément du bailleur ou à défaut celui du tribunal paritaire).	Possible, sauf si une clause prévoit que les descendants ne peuvent bénéficier de la cession de bail.	
<b>Particularités</b>	Possibilité d'insérer des clauses environnementales, sous conditions (profil du bailleur, nature des terres, pratiques ou infrastructures existantes).  Le fermage du bail rural à clauses environnementales n'est pas soumis aux loyers minimums fixés par arrêté préfectoral.		

Bail de carrière	Bail à métayage
Location de terres, bâtiments et habitations à usage agricole (L. 411-1 et suivants du Code rural et suivants).	
Variable, selon l'année de départ en retraite du preneur	9 ans
Non	Tacite reconduction
Écrit	Écrit (recommandé) ou oral
Obligatoire (bail notarié)	Facultatif (sous seing privé)
Limites fixées par arrêté préfectoral, majoration possible et encadrée (1% par année de validité).	Pourcentage de la récolte en nature ou numéraire.
Pour faute ou à l'issue de l'année culturale de l'âge légal de départ en retraite.	Idem bail de 9 ans, sauf destructions compromettant gravement l'équilibre de l'exploitation.
Surface supérieure à une SMA	Aucune
Possible (sauf clause contraire pour les descendants).	Possible (avec l'agrément du bailleur ou à défaut celui du tribunal paritaire).
Possibilité d'insérer des clauses environnementales, sous conditions (profil du bailleur, nature des terres, pratiques ou infrastructures existantes).  Le fermage du bail rural à clauses environnementales n'est pas soumis aux loyers minimums fixés par arrêté préfectoral.	Le bailleur est considéré comme un exploitant agricole, il participe aux charges de l'exploitation.  Inscription de clauses environnementales possible.

## Les baux non agricoles

Si la propriété accueille des personnes ou des activités qui ne sont pas en lien direct avec l'entreprise agricole, il est également possible d'utiliser des baux d'habitation et des baux commerciaux, non soumis au statut du fermage.

### – LE BAIL D'HABITATION

Il porte sur la location d'un local à usage d'habitation (Loi du 6 juillet 1989).

Attention, si en plus d'un bail d'habitation, des terres sont louées à un fermier via un bail rural, ce bail d'habitation a toutes les chances de se voir requalifié en bail à ferme complet, avec terres et logements inclus.

### – LE BAIL COMMERCIAL

Il porte sur la location d'immeubles ou locaux dans lesquels un fonds de commerce ou artisanal est exploité. Il peut aussi inclure des locaux d'habitation. Le bail définit les types d'activité qui seront exercés dans les locaux. Il est conclu pour une durée minimale de 9 ans sauf dans le cas d'une location saisonnière où la durée ne dépasse pas 2 ans (articles L.145-1 à L.145-60 du Code du commerce et articles 1425, 1101 et 595 du Code civil).

**Ces baux indépendants du bail rural peuvent permettre de valoriser des bâtiments vacants**, dont l'agriculteur locataire des terres n'a pas besoin. Ce cas de figure devient de plus en plus fréquent. C'est notamment le cas quand les fermes sont plus grandes que les besoins du repreneur ou quand il y a de très nombreux bâtiments agricoles sur la ferme.

**Un point d'attention particulier doit être porté sur le risque de dissocier ces baux de l'activité agricole.** En cas d'arrêt de l'activité agricole et de résiliation du bail rural, les autres baux ne sont pas automatiquement résiliés ; le bâti n'est pas libéré, ce qui peut complexifier la recherche d'un nouveau fermier. Il est toutefois possible d'intégrer l'habitation dans le bail rural : cela permet de conserver la cohérence de la ferme et de garantir, à terme, un logement libre pour le nouveau fermier.

Il faut également veiller à la nature des activités, artisanales ou commerciales, pour s'assurer de leur compatibilité avec l'agriculture quand elles sont situées en zone A (agricole) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## Définir les conditions du contrat

Le bail est un contrat signé qui doit définir les engagements des deux parties. **La mise à bail est l'occasion de se mettre d'accord sur les engagements avec le futur fermier** ; en particulier, elle doit préciser les attentes de chacun en termes d'utilisation du bien.

Tout en se prémunissant d'ingérer dans le travail agricole de son locataire, ce qui n'est ni souhaitable, ni légal dans le bail rural, le propriétaire peut toutefois aborder des questions environnementales avec son fermier : préservation de la fertilité des terres, non-retournement de prairies, maintien de haies et d'arbres isolés, etc. **L'intégration de clauses environnementales** au bail Voir | page 93 peut permettre de faire apparaître explicitement ces engagements, tout comme l'**état des lieux d'entrée** en location permet de les préciser, puis d'en assurer le suivi.

Lors de la conclusion du bail, plusieurs éléments doivent être discutés et précisés, soit dans le corps du bail, soit en annexe. Ces documents constituent un support de discussion pour assurer le suivi du bien pendant la durée du bail.

**Il est également prudent de décider conjointement des modalités de paiement des fermages et des arrangements possibles en cas d'impossibilité de règlement** en temps voulu. Une discussion sur tous ces éléments avant la mise en location est la garantie d'un dialogue ouvert, propice au bon déroulement du bail. **Le statut du fermage est très protecteur puisqu'il est d'ordre public** : cela signifie que ses règles s'imposent à tous, y compris si propriétaire et locataire se mettaient d'accord pour y déroger.

### – RÉDACTION DU BAIL

Même s'il n'est pas obligatoirement notarié, il est préférable de solliciter l'aide d'une personne qualifiée pour rédiger le bail (notaire, avocat, expert agricole, juriste, conseiller de la Chambre d'agriculture...). Il est également possible de s'appuyer sur le contrat-type proposé par le Ministère de l'agriculture.

Voir | [Annexe 10 - Exemple de bail rural type](#), page 199

**Dans le corps du bail, les informations suivantes doivent être indiquées :**

- l'identité du bailleur et du preneur ;
- l'identification et la description des biens concernés (désignation cadastrale, surfaces des terres et bâtiments, servitudes éventuelles) en précisant ce qui en est exclu le cas échéant ;
- les modalités d'établissement de l'état des lieux ;
- la durée du bail, les dates de début et de fin ;
- les conditions de renouvellement, de résiliation et de transmission ;
- le montant du fermage, les échéances de paiement, ainsi que les modalités d'indexation ;
- les engagements respectifs du bailleur et du preneur concernant l'usage du bien ainsi que les travaux à réaliser sur les terres et les bâtiments.

## – ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Pour établir le bail, un état des lieux doit être réalisé<sup>87</sup>, signé par les parties et annexé au bail. Il atteste de l'accord entre preneur et bailleur sur l'état du bien au moment de la mise à bail. En sortie de bail, il sert de base pour constater les éventuelles améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, les terres, les arbres et les cultures pérennes.

**L'état des lieux décrit avec précision l'état des bâtiments et des terres.** Il décrit également le degré d'entretien de celles-ci et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années. Annexer des photos à l'état des lieux, et les localiser sur un plan, permet de constater efficacement l'état du bien et d'en faciliter le suivi.

Un « tour de plaine »<sup>88</sup> peut permettre de lister, avec le fermier, l'ensemble des éléments notables sur les terres, notamment les infrastructures agroécologiques (IAE) : haies, arbres isolés, zones humides, etc. Bailleur et preneur peuvent discuter du devenir de chacun de ces éléments. Si le bailleur souhaite intégrer des clauses environnementales au bail, par exemple le maintien de ces IAE, celles-ci doivent être précisément signifiées dans l'état des lieux d'entrée

Voir | **Orienter les pratiques agricoles et préserver la biodiversité, page 92**

**Dans tous les cas, le maintien des arbres et des haies est une obligation du preneur<sup>89</sup>.**

D'après l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux sur les biens, « le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Pour aller plus loin | **Article L. 411-4 du Code rural.**

## – RÉPARTITION DES TRAVAUX ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

**En annexe du bail, il convient de lister les travaux à réaliser en précisant la répartition de leur prise en charge** entre le bailleur et le fermier.

Cette annexe « travaux » a une valeur contractuelle. Elle peut être assimilée à une autorisation de travaux de la part du propriétaire. Attention à ne pas intégrer trop de travaux à ce stade, mais plutôt autoriser les travaux au fur et à mesure des besoins du fermier et sur la base d'estimations chiffrées.

## – LOCATION DE L'HABITATION

Habiter sur la ferme est souvent une condition clé pour la réussite de l'activité agricole et la qualité de vie des agriculteurs. Nous recommandons d'intégrer l'habitation dans le bail à ferme : cela permet d'éviter que les droits appliqués à la location de la ferme et de la maison soient différents.

**La location d'un logement est soumise à des règles propres :**

- le logement ne peut être loué que s'il répond aux règles minimales de décence<sup>90</sup> ;
- le bail doit obligatoirement être accompagné de certains diagnostics (énergie, termites, etc.) ;

Voir | **Annexe 5 – Les différents diagnostics obligatoires, page 187**

- dans le cadre d'un bail rural, le montant du loyer du logement est, comme pour les terres et les bâtiments techniques, encadré par les arrêtés préfectoraux ; le prix du m<sup>2</sup> en location est souvent dégressif au-delà de 100 m<sup>2</sup>.

Pour permettre une location dans de bonnes conditions, il est recommandé de :

- clarifier la répartition des travaux entre le propriétaire et le locataire, et l'entretien qui incombe à chaque partie ;
- inclure un état des lieux précis, qui protège chacune des parties.

Des aides de l'ANAH<sup>91</sup> existent pour réaliser des travaux qui améliorent la performance énergétique du logement<sup>92</sup>. Certaines bénéficient aux propriétaires bailleurs (jusqu'à 35% sur des travaux de rénovation énergétique), d'autres aux locataires : aides à l'isolation à 1€, aides spécifiques pour les locataires assimilés « propriétaires occupants » titulaires d'un bail long terme, etc.

## – MONTANT DU FERMAGE

**Le montant du fermage est strictement encadré par la loi.** Il dépend de la localisation géographique du bien mais aussi de sa nature, sa surface et de sa qualité s'il s'agit d'une terre ou de son état s'il s'agit d'un bâtiment. Des arrêtés préfectoraux définissent les minima et maxima des

.....

87. L'état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci (article L. 411-4 du Code rural).

88. C'est-à-dire une visite de l'ensemble des parcelles d'une ferme pour en analyser l'état agronomique et environnemental.

89. Voir l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE).

.....

90. Voir le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

91. Agence nationale de l'habitat.

92. Plus d'informations : [www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs](http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs)

loyers appliqués par types de biens loués : maison d'habitation, bâtiment d'exploitation, terre nue ou portant des cultures pérennes<sup>93</sup> (vignes, arbres fruitiers, oliveraies, etc.).

Le montant du fermage est actualisé chaque année suivant l'évolution de l'indice national des fermages, publié au journal officiel. Ces arrêtés préfectoraux sont disponibles sur le site internet de la préfecture ou de la Chambre d'agriculture du département.

Pour aller plus loin | [Article L. 411-11 du Code rural](#)

## Orienter les pratiques agricoles et préserver la biodiversité

**Les attentes exprimées de manière croissante par les citoyens ainsi que la législation récente invitent au respect de l'environnement et de la biodiversité. Mais une fois le bien loué, le propriétaire n'a aucun droit de regard sur la manière dont le fermier travaille,** tant que celui-ci maintient la vocation agricole du bien et l'exploite raisonnablement, c'est-à-dire en le laissant « dans l'état où il l'a reçu » et sans « compromettre la bonne exploitation du fonds ». Si le propriétaire souhaite résilier le bail parce qu'il considère que

Le fermier s'engage à payer son fermage au terme convenu, en général une fois par an. Après deux défauts de paiement consécutifs<sup>94</sup>, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail. Cependant, il est préférable d'en discuter avec le fermier pour comprendre la situation et trouver un accord à l'amiable s'il traverse une période économiquement difficile.

le fermier porte préjudice à son bien, c'est à lui d'en apporter la preuve devant le tribunal paritaire des baux ruraux. Même la législation récente ne précise pas les termes du respect de l'environnement et ne permet pas de contester les pratiques agricoles du fermier.

Le propriétaire peut susciter un échange sur les pratiques agricoles avec le fermier, surtout si celui-ci est déjà engagé pour la préservation de la biodiversité. En complément, deux possibilités peuvent être étudiées en concertation pour créer des

obligations juridiques de respect de l'environnement :

- **l'introduction de clauses environnementales dans un bail rural** (contrat de location) ;

- **la contractualisation d'une obligation réelle environnementale** (rattachée au droit de propriété).

## Inclure des clauses environnementales dans un bail rural

Créé en 2006, le Bail rural à clauses environnementales (BRE) est une catégorie spécifique de bail rural qui permet d'intégrer des clauses visant à protéger l'environnement et les infrastructures agroécologiques (IAE). Le Code rural définit de manière limitative les 16 types de clauses environnementales qui peuvent être intégrées dans un bail rural.

Voir | [Annexe 11 - Les clauses environnementales du bail rural et leur signification, page 207](#)

Le propriétaire et le fermier s'entendent sur celles qu'ils choisissent de retenir dans leur bail.

Initialement réservée aux propriétaires ayant un rôle d'intérêt général (État et collectivités locales, fondations...), **la possibilité de conclure un BRE a été élargie à tous les propriétaires privés, mais uniquement dans les deux cas de figure suivants** (Loi d'avenir agricole de 2014 - article L. 411-27 du Code rural) :

- **Lorsque le bien est situé sur une zone à enjeu environnemental** (telle que listées dans l'article L. 411-27 du Code rural) et si les clauses permettent de répondre aux enjeux spécifiques de la zone. Il peut s'agir par exemple d'une zone Natura 2000 ou d'un parc naturel. **Attention, si le bien n'est pas situé sur une zone protégée, un propriétaire privé n'est pas autorisé à recourir au BRE pour introduire de nouvelles pratiques<sup>95</sup>.**

- **Lorsqu'il s'agit de maintenir des infrastructures agroécologiques ou des pratiques écologiques préexistantes**, comme la pratique de l'agriculture biologique. Il est alors possible d'inscrire dans le bail le maintien de ce mode de production (clause n°15) avec le nouveau fermier.

93. Pour les cultures pérennes, le fermage peut être estimé en quantité de denrées.

94. Après mise en demeure du fermier (lettre avec accusé de réception) et à l'expiration d'un délai de 3 mois.

95. Une personne morale de droit public, une association agréée protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou encore un fonds de dotation peuvent inclure des clauses environnementales dans leurs baux, peu importe la situation de leurs biens.



## Perpétuer l'agriculture biologique sur une ferme

L'expérience de la SCIC de la Vergne



Cette coopérative a été constituée par un collectif de citoyens, pour pérenniser une ferme en agriculture biologique et y faire perdurer l'activité de réinsertion existante sur le lieu. Parmi les sociétaires, on trouve également des collectivités, des associations et des producteurs.

Au sein de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), la préservation de la biodiversité est une volonté forte, avec une attention particulière au maintien des prairies humides. « Étant également engagé à Terre de Liens, j'avais connaissance de la possibilité pour tout propriétaire d'inclure des clauses environnementales dans un bail rural » explique Patrick, administrateur de la SCIC de la Vergne. « Nous avons donc proposé le bail rural à clauses environnementales (BRE) aux coopérateurs, qui ont tous adhéré à cette idée : le BRE nous a

permis d'amener une vraie cohérence avec nos orientations et nos valeurs et de perpétuer une pratique préexistante : la culture des terres en Agriculture Biologique (AB).

En concertation avec les agriculteurs usagers des lieux, nous avons conclu des BRE en intégrant notamment deux clauses : le maintien de l'AB et la préservation des haies ».

Pour aller plus loin |

> <https://sciclavergne.com/>

> **Témoignage à retrouver en intégralité sur le Centre de ressources**

« Le BRE nous a permis d'amener une vraie cohérence avec nos orientations et nos valeurs et de perpétuer une pratique préexistante : la culture des terres en agriculture biologique »

**Ces clauses peuvent être introduites lors de la mise à bail ou lors de son renouvellement si le fermier est d'accord.** Cela sera d'autant plus facile s'il a déjà une démarche et une sensibilité écologiques. À noter : les propriétaires privés ne peuvent en aucun cas imposer au fermier un changement de pratiques, ni en cours de bail ni à son renouvellement. Seuls certains propriétaires dits « institutionnels » le peuvent.

Ces clauses environnementales peuvent être incluses dans tout type de bail soumis au statut du fermage ou dans d'autres contrats tels que les prêts à usage. L'introduction de clauses environnementales dans le bail permet de déroger à la fourchette basse des loyers fixés par arrêté préfectoral : si les clauses sélectionnées ont un impact important sur le revenu que le fermier peut tirer de la parcelle<sup>96</sup> et en contrepartie de pratiques agricoles plus vertueuses, le bailleur peut concéder un loyer plus bas, voire symbolique sur cette parcelle.

Terre de Liens a été un des premiers acteurs à généraliser l'usage du bail rural à clauses environnementales afin de garantir, en concertation avec ses fermiers, un mode de culture et d'élevage en agriculture biologique. Ces clauses permettent de privilégier un mode d'agriculture respectueux des terres et de toute la nature qui s'y trouve, pour préserver voire améliorer leur qualité.

**Le croisement entre agronomie et écologie demeure un sujet complexe.** Ces engagements environnementaux sont volontairement très encadrés, pour éviter l'ingérence d'un propriétaire dans les pratiques agricoles de son fermier.

**Il est vivement recommandé de solliciter les conseils d'une organisation professionnelle spécialisée en la matière** (CIVAM, GAB, LPO<sup>97</sup>, etc.).

Pour aller plus loin | [CEREMA, Le bail rural à clauses environnementales, 2016](#)

.....

96. Par exemple, certaines dates de fauches tardives sont bénéfiques aux oiseaux nicheurs des champs, mais font faucher un foin de moindre qualité qui ne pourra être utilisé qu'en litière (et non plus en aliment) : la moins-value est dans ce cas importante pour le fermier.

97. Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural ; Groupement d'Agriculture Biologique ; Ligue pour la Protection des Oiseaux.

## Inscrire des engagements écologiques dans le titre de propriété grâce aux obligations réelles environnementales

Créé par la loi 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, **l'obligation réelle environnementale (ORE) est le premier outil foncier qui permet à tout propriétaire de s'engager - et d'engager durablement son terrain - selon ses convictions écologiques.**

Les propriétaires peuvent être attachés à certaines fonctions écologiques et éléments de la biodiversité de leur propriété et vouloir les préserver à long terme en leur octroyant une forte protection juridique et en développant une gestion adaptée. L'ORE leur permet d'inscrire dans le titre de propriété des engagements précis relatifs à ces fonctions ou éléments environnementaux. À titre d'exemples : ne pas recourir à l'usage de produits phytosanitaires, préserver les mares, les arbres séculaires et les haies, maintenir les prairies permanentes existantes, etc. Seuls les droits liés à l'exercice de la chasse ou aux réserves cynégétiques ne peuvent être remis en cause.

L'ORE permet aussi aux propriétaires de bénéficier de l'accompagnement d'un organisme dont la mission est la protection de l'environnement. Celui-ci veillera avec eux à leur bonne conservation, gestion ou/et

restauration. Libre à lui de décider des engagements pour les adapter au mieux à la richesse et vulnérabilité de son terrain, en concertation avec l'organisme en question.

L'ORE est un contrat qui rassemble deux cocontractants devant notaire :

- le propriétaire qui engage sa propriété d'une part ;
- une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé à vocation environnementale, qui accompagne le propriétaire d'autre part.

Les engagements sont réciproques de sorte que chacun s'engage envers l'autre. Le propriétaire bénéficie de l'expertise et du soutien technique et/ou financier de son cocontractant.

**La durée d'engagement est libre et peut aller jusqu'à 99 ans.**

**Les obligations sont attachées au bien lui-même** (on parle de « droit réel »), **elles perdurent donc même en cas de changement de propriétaire.** L'ORE peut ainsi permettre de sceller des engagements environnementaux dans le temps et d'anticiper le devenir du terrain en cas de cession et de décès.



## S'engager durablement avec les obligations réelles environnementales

Témoignage de Jean-François



« Nous sommes propriétaires avec mon épouse de 9 hectares composés de bois, de champs, de zones humides et de cours d'eau. Nous sommes très sensibles à la biodiversité de notre propriété : elle est autour de nous, elle est fragile et nous sommes sensibles à son évolution. La majorité des Français se soucie de l'avenir de la planète : en 2019, l'ORE nous a permis de passer du discours à l'acte et de nous engager concrètement. Modestement, nous avons engagé notre propriété dans des obligations réelles environnementales et nous nous réjouissons, en qualité de citoyen, de participer à notre niveau à la préservation de la nature. Notre première réflexion fut de protéger ce qui existe.

Pour cela, nous avons besoin de professionnels pour faire un état des lieux de la biodiversité et d'aide pour apprendre à bien protéger notre terrain. Nous nous sommes tournés vers le Conservatoire d'espaces naturels de Normandie avec qui nous sommes entendus sur nos engagements mutuels. L'obligation réelle environnementale nous a permis de définir quelles actions conduire pour restaurer et entretenir la biodiversité, selon le contexte et la nature du terrain, au cas par cas pour chaque parcelle. Nous avons choisi d'engager notre propriété pour 99 ans, car notre engagement n'a de sens pour nous que si nos actions de préservation durent le plus longtemps possible. »

« L'obligation réelle environnementale nous a permis de définir quelles actions conduire pour restaurer et entretenir la biodiversité, selon le contexte et la nature du terrain, au cas par cas pour chaque parcelle. Nous avons choisi d'engager notre propriété pour 99 ans, car notre engagement n'a de sens pour nous que si nos actions de préservation durent le plus longtemps possible »

## – SI LA PROPRIÉTÉ EST DÉJÀ LOUÉE À UN AGRICULTEUR

Le fermier doit être consulté et donner son accord préalable. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation ; tout refus doit être motivé.

Si les conditions le permettent, le propriétaire a intérêt à doubler l'ORE d'un bail rural environnemental (lire ci-dessus). C'est en effet la meilleure façon d'impliquer le fermier dans la mise en œuvre des pratiques et le respect des éléments inscrits dans l'ORE<sup>98</sup>.

L'ORE peut intéresser le locataire s'il est déjà engagé en agriculture biologique ou dans la préservation de la nature : il peut bénéficier d'un accompagnement sur le volet biodiversité de la ferme et ses pratiques agricoles respectueuses du vivant seront pérennisées en cas de départ à la retraite.

En engageant la propriété pour une durée significative avec le locataire actuel, l'ORE doit être appliquée par les locataires qui lui succèdent. Des révisions sont possibles, si le contexte environnemental et agricole le nécessite.

## – SI LA PROPRIÉTÉ EST LIBRE DE DROIT

Signer une obligation réelle environnementale préalablement à la location permet d'indiquer ses exigences environnementales d'entretien et d'exploitation agricole. Celles-ci devront être appliquées par le locataire. Même si elle épargne le propriétaire d'un accord préalable, l'ORE peut naturellement être préparée en accord avec le futur preneur pour qu'il s'associe à cet engagement environnemental.

Cet accord préalable livre des conditions favorables à la mise en place d'un bail rural environnemental, qui pourra adopter les mêmes intentions écologiques.

**Cette démarche permet ainsi une cohérence entre le statut de la propriété et l'usage qui en est fait.**

Pour aller plus loin |

> Article L132-2 du Code de l'environnement consultable sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

> [www.ecologie.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale](http://www.ecologie.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale)

> CEN, L'obligation réelle environnementale, un outil au service de la biodiversité, 2018

Comme le montre le témoignage page suivante, lorsqu'il n'est pas forcément possible de recourir à des formes juridiques contraignantes telles que le BRE ou l'ORE, une convention de bon usage<sup>99</sup> peut être conclue entre les parties. Elle permet de formaliser une vision partagée sur les pratiques

environnementales, entre le propriétaire et le locataire. **Même si une convention d'usage n'a pas de valeur juridique, elle permet de clarifier et formaliser des engagements environnementaux autour de la ferme** et peut influencer positivement sur les pratiques agricoles.

.....

98. Si l'ORE contractualisée sur le bien dépasse ce qu'il est possible d'intégrer dans un BRE, le fermier n'est pas obligé de respecter les engagements de l'ORE. Le propriétaire est dans ce cas seul responsable de son non-respect si le fermier y déroge.

.....

99. Aujourd'hui, un propriétaire privé peut intégrer des clauses environnementales au bail rural dans certaines conditions, voir le détail dans cette partie : Inclure des clauses environnementales dans un bail en cours.



## Joindre au bail à ferme une convention de « bon usage »

Témoignage de Jacques



« Ma soeur et moi avons hérité de nos parents un petit terrain de 1,6 ha. Mon père était maraîcher dans le marais de Saint-Omer ; il était propriétaire de quelques terrains qu'il a répartis entre mes 8 frères et sœurs. Cette terre-là est située en plein cœur du marais, par conséquent entourée d'eau et avec une biodiversité qui lui est propre.

Quand elle nous a été transmise, la terre était inoccupée et commençait à s'enfricher. Sensible à la protection de l'environnement et à l'agriculture bio, je souhaitais que ma terre ne soit pas polluée par des produits chimiques et phytosanitaires.

En 2012, Freddy m'a contacté : il se testait en maraîchage et envisageait de s'installer prochainement. Son projet m'a plu. On a convenu ensemble des modalités du bail, dont le montant du fermage, en s'appuyant sur ce qu'on a trouvé sur internet et sur ce qui se pratiquait sur le territoire. Je lui ai aussi soumis une convention de « bon usage ». J'y ai indiqué la localisation de la parcelle, le prix et différentes obligations du locataire telles que le respect de la charte de l'agriculture bio, la préservation des lieux etc. Cela nous a permis d'échanger sur les pratiques agricoles de Freddy, de poser sur le papier un ensemble de critères et d'assurer une orientation éco-responsable à ma terre.

Tout ça s'est fait assez simplement car avec Freddy, on était sur la même longueur d'onde. Ça me tenait à cœur que cette terre, qui avait été cultivée par mon père, puisse à nouveau l'être par un maraîcher, bio qui plus est ! »

**Nota bene :** la « convention de bon usage » mise en place par Jacques n'a aucune valeur légale. Elle ne peut donc être opposable à un tribunal, au contraire du bail. Elle a néanmoins toute son utilité car elle permet de clarifier sur le papier les attentes des uns et des autres.

« Ça me tenait à cœur  
que cette terre, qui avait  
été cultivée par mon père,  
puisse à nouveau l'être  
par un maraîcher,  
bio qui plus est ! »

## Assurer le bon déroulement du bail

La mise en place d'un bail entre le fermier et le propriétaire implique des droits et des devoirs pour les deux parties. Ils concernent l'usage du bien, son entretien et les différents paiements qui incombent à chacun (fermages, impôts, indemnités des investissements).

Voir l'Annexe 12 - Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme, page 211

### — RÉPARTITION DES TRAVAUX ENTRE BAILLEUR ET FERMIER

Au cours du bail, le bailleur doit assurer l'entretien de son bien pour le maintenir dans l'état où il a été loué. Il doit prendre en charge les « grosses réparations » (gros murs, poutres, etc.), telles que définies par l'article 606 du Code civil, et réaliser les travaux auxquels il s'est engagé lors de l'état des lieux d'entrée<sup>100</sup>.

De son côté, le preneur a la charge des réparations locatives, ou menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par un cas de force majeure. Des exemples de ces réparations locatives sont précisés à l'article 1754 du Code civil.

Si une partie du bien est détruite lors d'un événement accidentel (tempête, incendie, grêle...) et que cette des-

truction nuit fortement à l'activité du fermier, le propriétaire est tenu de le reconstruire si le fermier en fait la demande.

Pour améliorer ses conditions de travail ou de vie ou encore pour développer son activité, le fermier peut souhaiter réaliser des travaux d'amélioration ou d'investissement. La procédure à respecter peut être complexe et dépend de la nature des travaux envisagés :

- Pour les travaux d'amélioration, définis par le Code rural comme présentant un caractère « d'utilité certaine pour l'exploitation et ne relevant pas de l'entretien courant », le fermier doit en informer le propriétaire deux mois avant le démarrage.
- Pour d'autres types de travaux, le fermier doit demander au bailleur une autorisation avant de les réaliser. Celui-ci a deux mois pour y répondre.

Si le propriétaire autorise la réalisation de travaux par le fermier, il aura probablement à lui verser une indemnité de compensation d'amélioration du fond, en fin de bail.

Si le bailleur n'accorde pas son autorisation et que le fermier réalise quand même ces travaux, le bailleur devient propriétaire des améliora-

.....

100. Pour un logement, il faut également ajouter les travaux qui permettent de garantir sa décence.

tions apportées et il n'est pas tenu de l'indemniser en sortie de bail. Le propriétaire peut aussi lui demander de remettre son bien dans l'état où il était en début de bail.

Pour aller plus loin | **Articles L. 411-69 et suivant du Code rural**

La réalisation par le propriétaire de travaux d'amélioration décidés en accord avec le fermier ou à sa demande peut donner lieu à une augmentation de loyer (toujours dans le respect de l'arrêté des fermages). Les dépenses engagées pour ces travaux peuvent aussi être partagées par les deux parties. Dans ce cas, le bailleur et le locataire élaborent ensemble le projet de travaux, en prenant en compte les besoins de chacun, et le respect des normes en vigueur.

## – PAIEMENTS DES TAXES, IMPÔTS ET ASSURANCES

### LES PAIEMENTS QUI INCOMBENT AU BAILLEUR ET AU PRENEUR

	Bailleur	Preneur
<b>Impôts foncier</b>	À la charge du bailleur	Peut rembourser une fraction, par accord ou à défaut 1/5
<b>Primes d'assurance incendie</b>	À la charge du bailleur	Responsabilité civile professionnelle

Pour aller plus loin | **Article L. 415-3 du Code rural**

À ces frais s'ajoutent les frais de mise à bail en cas d'acte notarié. Le montant dépend du type de bail choisi les parties décident de la répartition des frais.

Le plus souvent, le propriétaire et le locataire prennent chacun en charge une moitié des frais mais cette répartition peut être revue, en fonction des intérêts de chacune des parties.

## – MODIFICATION DU BAIL EN COURS

Tout au long du bail, toute clause peut être modifiée par un avenant. En cas de changement de preneur, ou lorsqu'un co-preneur s'ajoute, le bail s'arrête et un nouveau démarre. Toutefois, le locataire peut, sous réserve de l'accord du propriétaire, céder son bail ou y associer en tant que co-preneur son conjoint ou un descendant participant à l'exploitation. Dans ce cas de figure, le bail se poursuit malgré les changements de preneurs.

## – RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre un bailleur et un preneur peut faire l'objet d'une procédure judiciaire. Il se règle devant une juridiction spécifique : le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux\* (TPBR). C'est le tribunal compétent pour tout litige relatif à un bail rural.

Il est composé d'un juge d'instance, de deux représentants de propriétaires et de deux représentants de fermiers. **Avant de saisir le tribunal, il est judicieux de tenter un accord à l'amiable**, en sollicitant l'intervention d'une personne médiatrice.

## QUELQUES CONSEILS DU COMITÉ D'ACTION JURIDIQUE (CAJ)

Cette association rhônalpine propose des conseils et des médiations pour les problèmes relatifs au foncier agricole<sup>101</sup>.

- « Afin de prévenir tout conflit avec un fermier, il est essentiel d'éclaircir les choses par écrit dès la rédaction du bail. L'état des lieux, en particulier des bâtiments et des plantations est particulièrement important.
- L'évaluation des fermages doit s'appuyer sur les arrêtés préfectoraux et sur l'état du bien. Il peut se trouver que des arrêtés préfectoraux soient inadaptés ou en décalage avec les réalités (maisons d'habitations, productions ou installations spécialisées...). Il ne faut pas hésiter à interpeller la Direction Départementale des Territoires pour faire évoluer la réglementation.

.....

101. L'association est composée de bénévoles, agriculteurs actifs ou retraités, formés en droit rural. Plus d'informations sur le site internet du CAJ <http://www.comite-action-juridique.fr/> ou dans la publication *Des terres en commun*, page 155.

- Avant de saisir le TPBR sur un fermage impayé, il convient de vérifier qu'il ne s'agit pas d'une difficulté du fermier lié à une calamité agricole, à un problème de santé ou tout autre évènement justifiant l'incapacité du fermier à s'acquitter de son fermage.
- Faire appel à un tiers peut permettre de trouver un compromis satisfaisant avant d'aller jusqu'à un recours judiciaire ; par exemple, une séance de conciliation a permis d'aboutir à un accord entre un propriétaire et un fermier, avec l'abandon des fermages dus par le propriétaire en échange de la résiliation du bail. »

Pour se faire conseiller, un propriétaire peut s'adresser à un avocat spécialisé en droit rural, à un juriste de la Chambre d'agriculture ou d'un syndicat agricole, ou au CAJ si son bien se situe en Auvergne-Rhône-Alpes.

En cas d'audience par le tribunal paritaire, il est également recommandé de se faire accompagner.

## – ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ET INDEMNITÉS DE FIN DE BAIL

À la sortie du preneur, un état des lieux permet d'identifier les améliorations de nature à ouvrir droit à indemnisation en comparaison de l'état des lieux établi à l'entrée en jouissance du bien. Les améliorations culturelles ne peuvent donner lieu à indemnisation que si leurs effets sont susceptibles de se prolonger après le départ du fermier (par exemple si des arbres ont été plantés) et sont mesurables. En l'absence d'état des lieux d'entrée, il appartient au preneur d'apporter la preuve de l'enrichissement apporté au sol.

A contrario, la comparaison entre état des lieux d'entrée et de sortie permet de déterminer les éventuelles dégradations subies. Le propriétaire peut s'appuyer sur l'état des lieux d'entrée pour justifier une demande de résiliation du bail et de dédommagement pécuniaire au fermier sortant.

En fin de bail, le propriétaire bénéficie de fait des améliorations apportées par le preneur. Il est alors tenu de verser une indemnité au locataire, dans les cas cumulatifs où :

- des améliorations sont effectivement constatées, c'est-à-dire qu'une plus-value a été apportée au bien dans sa vocation agricole ;
- le fermier a respecté la procédure d'information ou d'autorisation de travaux et l'investissement en question n'a pas été complètement

amorti (l'amélioration garde une valeur effective).

Le montant de l'indemnisation est calculé selon les modalités du Code rural (article L. 411-71).

À noter :

- pour être indemnisé, les travaux doivent à minima faire l'objet d'une information (notification) au bailleur ;
- les travaux prévus au bail valent autorisation du preneur à les réaliser

Il est possible de recourir à un expert foncier<sup>102</sup> pour réaliser un état des lieux d'entrée et/ou de sortie selon le plan d'inventaire prévu à l'article R. 411-15 du Code rural.

## – CALCUL DE L'INDEMNITÉ DE FIN DE BAIL

L'indemnité se base sur le montant des dépenses engagées duquel est déduit l'amortissement. Pour les bâtiments, le taux d'amortissement pris en compte est généralement de 6% par an. La plupart des investissements sont donc considérés comme amortis en 16,5 ans environ.

Cette disposition est d'ordre public : il est impossible de prendre un autre engagement contractuel dans le bail.

Pour aller plus loin | **Annexe 12 - Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme, page 211**

# Louer son bien en déléguant une partie de la gestion

## – LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

**Le bail emphytéotique offre une solution lorsque le bien est trop dégradé et que le propriétaire ne souhaite pas prendre en charge sa rénovation**, ou lorsque le propriétaire ne peut pas ou ne veut pas en assurer l'entretien à moyen terme. **Par ce bail, le propriétaire cède temporairement au preneur un droit réel sur son bien.** Ce type de contrat nécessite un fort lien de confiance : pendant la durée de la location, le bailleur n'a aucun droit de regard sur ce qui est fait sur le bien.

**Il s'agit d'un bail immobilier de très longue durée**, de 18 à 99 ans, qui donne au preneur, appelé aussi emphytéote, un droit réel sur la chose donnée à bail. Ce droit réel l'autorise, durant toute la durée du bail, à opérer toutes les transformations du bien qui n'entraîneraient pas sa dévalorisation. Il peut sous-louer le bien ou le mettre à disposition d'un tiers. Il peut aussi librement céder son bail, le transmettre à ses héritiers ou même l'hypothéquer. En cas de vente, le preneur ne dispose pas du droit de préemption.

Dans certains cas, le propriétaire peut choisir de confier la gestion de son bien à une personne de confiance, physique ou morale.

La Safer et les notaires proposent un service d'intermédiation locative : ils se chargent alors de rechercher un fermier et, accompagnent la rédaction et la signature du bail. Les notaires peuvent également assurer la gestion locative : perception des fermages, médiation fermier/propriétaire (par exemple pour un besoin de travaux), etc.

**Certains types de baux, parfois méconnus et tombés en désuétude, sont aujourd'hui réactivés par des acteurs collectifs, pour confier temporairement la gestion d'un bien à une personne physique ou morale.** Ces baux présentent des particularités intéressantes, aussi bien pour le preneur que pour le propriétaire. Bien que ces baux soient anciens (antérieur à la Révolution française pour le bail à domaine congéable), leur utilisation revêt aujourd'hui un caractère innovant. L'appui d'un notaire est donc le plus souvent indispensable.

### **Tout l'entretien est à la charge du preneur ainsi que les taxes et impôts fonciers.**

Le bail peut également prévoir les travaux que le preneur devra réaliser. En fin de bail, le propriétaire bénéficie des améliorations sans avoir à indemniser l'emphytéote ; cependant, il ne sera pas dédommagé en cas de dégradations.

### **Ce bail ne peut intégrer de clauses environnementales. Toutefois, il peut être signé avec une personne morale,**

garantissant par exemple le maintien en agriculture biologique des terres si cela est intégré dans ses statuts. C'est par exemple le cas sur la ferme de Malhausette<sup>103</sup> (48) où Terre de Liens a signé un bail emphytéotique avec l'association Malhausette, qui sous-loue la ferme aux paysans et autres usagers. En échange d'un fermage modique, l'association s'engage à prendre en charge la rénovation et l'entretien du bâti. Terre de Liens est membre de l'association, ce qui permet de veiller à ce que la conduite de la ferme en agriculture biologique perdure dans les statuts de l'association.

Ce bail est obligatoirement notarié et ne peut faire l'objet d'un avenant. Le loyer est modique et l'emphytéote est tenu de le payer quels que soient les événements qu'il peut subir. Deux défauts de paiement peuvent justifier la résiliation du bail.

Pour aller plus loin | **Articles L. 451-1 à 451-14 du Code rural, articles 1101 à 1111 du Code civil et articles 689, 1400 et 1378 bis du Code général des impôts**

## – LE BAIL À CONSTRUCTION

Il porte sur la location d'un terrain sur lequel le preneur s'engage à édifier des constructions et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Comme le bail emphytéotique, il confère au preneur un droit réel immobilier sur le bien. Le preneur peut l'hypothéquer, céder son bail ou en faire apport en société. Il est également redevable de toutes les charges relatives aux constructions et au terrain.

Le bail à construction est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans et n'est pas renouvelable. Le paiement du bail peut prendre différentes formes : loyer en espèces ou remise en propriété d'immeubles ou de fraction d'immeubles à des dates définies. En outre, le bail doit déterminer la répartition de la propriété des immeubles en fin de bail. Si rien n'est précisé, le propriétaire entre en possession de l'ensemble des immeubles à la date de résiliation du bail.

Pour aller plus loin | **Articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la construction et de l'habitation**

## – LE BAIL À DOMAINE CONGÉABLE

Il s'agit d'un bail soumis au statut du fermage. Il est conclu pour une durée minimale de 9 ans et est renouvelable. Il est utilisé pour simplifier la gestion des cultures pérennes et du bâti. À cet effet, lors de la mise à bail, le propriétaire cède la jouissance des terres ainsi que la propriété des « édifices et superficies » au preneur, c'est-à-dire tous les travaux, constructions et plantations réalisés à la surface du sol qui sont rachetés en fin de bail, soit par un repreneur, soit par le propriétaire.

Ce dispositif permet au fermier d'être libre sur les opérations qu'il souhaite réaliser sur les bâtiments et/ou les cultures pérennes pendant son bail, puis de les valoriser en fin de bail, et ce, sans démanteler la propriété du sol de celle du bâti et des plantations. Par contre, si le preneur souhaite construire ou planter de nouveaux édifices, il doit obtenir l'accord du propriétaire ou, à défaut, celui du tribunal paritaire.

Les nouvelles constructions ou plantations ouvrent alors droit à indemnité pour le fermier sortant. La loi ne prévoit pas clairement comment déterminer le prix de rachat des « édifices et superficies » : c'est un point à discuter ensemble au départ pour éviter tout conflit en fin de bail.

Pour aller plus loin |

> **Articles L. 431-1 à 23 du Code rural**

> **Sixième partie - La coopérative Passeurs de terres, outil d'acquisition collective de foncier, qui utilise le bail à domaine congéable sur ses biens bâtis, page 135**

## – L'ASSOCIATION FONCIÈRE AGRICOLE (AFA) OU PASTORALE (AFP)

Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'une association foncière, le bailleur en reste propriétaire mais sa gestion locative est assurée par l'association, qui se charge aussi de réaliser les travaux ou ouvrages nécessaires à la mise en valeur des terres.

Une association foncière est un outil intéressant pour résoudre un problème de morcellement parcellaire lié à la multiplication des propriétaires (la parcelle est trop petite pour permettre l'installation d'un agriculteur par exemple) ou pour lutter contre l'enfrichement des terres (la parcelle n'est plus cultivée depuis plusieurs années). L'association foncière permet de rassembler un ensemble de propriétaires de terres, où chacun conserve la propriété de son bien agricole. Elle constitue ainsi des unités foncières viables qu'elle met en location pour conforter une exploitation ou permettre des installations agricoles.

Les associations foncières sont souvent créées dans le cadre de politiques locales initiées par les collectivités, mais elles peuvent également être constituées à l'initiative de plusieurs propriétaires volontaires.

103. <https://terredeliens.org/Malhausette.html>

## – SE FAIRE ACCOMPAGNER PAR UN ORGANISME DE GESTION DE LA BIODIVERSITÉ

Avant toute démarche, il est recommandé de vérifier la valeur écologique du bien :

- > est-ce qu'il s'agit d'un milieu en forte régression (prairies permanentes, coteaux, landes, forêts anciennes, boisements spontanés, marais, tourbières, etc.) ?
- > une espèce rare ou menacée de disparition est-elle présente sur les terres ?

Pour aller plus loin |

> <https://inpn.mnhn.fr/> et <https://plantnet.org/>

Le site Géoportail permet également de savoir si une propriété est incluse dans un zonage d'inventaire ou de protection.

Pour aller plus loin | **Annexe 4 - Mieux connaître un bien avec Géoportail, page 184**

Le zonage permet d'identifier le premier interlocuteur :

- > site Natura 2000 : la personne animatrice ;
- > territoire de parc naturel régional ou de parc national : le conservateur de la réserve ;
- > site d'intervention du Conservatoire du littoral : le service foncier de la délégation régionale ;
- > ZNIEFF ou arrêté de protection du biotope : le service patrimoine de la DREAL, le Conservatoire d'espaces naturels de la région concernée.

En cas d'enjeu écologique avéré, une convention peut engager propriétaire et structure professionnelle de la biodiversité. Différents contrats sont envisageables selon les enjeux identifiés (inventaires, conseils, restauration écologique ou entretien du bien). Ces accompagnements techniques peuvent être gratuits. Il s'agit généralement de contrats Natura 2000, de conventions de gestion ou encore d'obligations réelles environnementales.

## DES ASSOCIATIONS FONCIÈRES AGRICOLES POUR LUTTER CONTRE L'ENFRICHEMENT DES TERRES EN ZONE PÉRI-URBAINE

Bouguenais est une commune de 2000 habitants en périphérie de Nantes. Il y a 20 ans, pour lutter contre les friches de plus en plus présentes sur la commune, l'association AIRES<sup>104</sup> a été fondée afin de lancer une expérimentation de remise en état des terres. « Nous avons identifié l'association foncière agricole (AFA) comme l'outil permettant de réunir les propriétaires souhaitant mutualiser la gestion de leurs terres et notamment le défrichage, la mise à bail et la perception des fermages, les baux étant conclus directement entre l'association et les fermiers » explique Joseph l'un des citoyens, non propriétaire, fondateurs de l'association. Avec la mise en place de l'AFA, chaque propriétaire perçoit désormais une part des fermages pour ces terres qui ont retrouvé une vocation agricole.

Comme les propriétaires payent tous des impôts sur ces terres, l'adhésion à l'AFA leur permet en retour de toucher leur part des fermages. « Bien conscients que cet outil allait bousculer la culture des propriétaires, nous avons été à leur rencontre pour le leur présenter et les rassurer : ils étaient libres d'intégrer ou non l'association puis d'en sortir. Au sein de l'association, ils restent maîtres de leurs terres » poursuit Joseph.

Les décisions sont prises collectivement par les membres en assemblée générale annuelle et leur exécution est confiée au conseil d'administration et au gérant. L'engagement des propriétaires dans l'association est matérialisé par un mandat de gestion donné à l'AFA.

« Une première association de plus de 70 propriétaires sur 30 hectares a été créée à l'est de la commune, puis une deuxième à l'ouest et plus récemment une troisième au centre de la commune, à l'intérieur du périurbain de Nantes. Au total, ces associations louent aujourd'hui environ 120 ha à une dizaine d'agriculteurs dont 6 qui réalisent une première installation. »

L'association AIRES continue aujourd'hui d'accompagner la création d'associations foncières agricoles en zone péri-urbaine et à favoriser de nouvelles installations agricoles, en partenariat avec Nantes Métropole et la Chambre d'agriculture.

Pour aller plus loin |

> **Deuxième partie - Comprendre le potentiel agricole d'un bien, page 32**

> **Annexe 3 - Les associations foncières pastorales et agricoles, page 182**

.....

# Cinquième partie

## Vendre pour favoriser des installations et l'agriculture biologique

---



Plusieurs raisons peuvent conduire un propriétaire à céder sa propriété : besoin financier, manque d'intérêt pour la gestion du bien, éloignement géographique, etc. Une fois décidé à vendre, le propriétaire peut choisir de vendre non pas au plus offrant, mais au « mieux disant », c'est-à-dire à un acheteur dont le projet et les pratiques correspondent à ses valeurs et aux finalités sociales et écologiques qu'il souhaite soutenir. Bien sûr, après la vente, il n'aura plus prise sur les usages et évolutions de son bien, mais le choix de l'acquéreur peut durablement orienter les usages et l'impact territorial de ses terres.

Comme le montrent les témoignages de cette partie, la vente d'un bien en une fois, dans son intégralité et auprès d'un seul acquéreur n'est pas toujours possible ou souhaitable pour favoriser des installations en agriculture biologique. Cela peut impliquer de baisser son prix de vente dans des secteurs géographiques à tendance spéculative, d'accepter de faire des travaux avant de vendre, d'échelonner le paiement, de vendre en plusieurs fois ou de combiner vente et location.



## Vendre, mais à qui ?

Pour trouver des acheteurs potentiels, le propriétaire peut se rapprocher des acteurs de son territoire : agriculteurs de la commune, élus locaux, syndicats agricoles, associations de développement rural, Chambre d'agriculture. Terre de Liens propose aussi un site d'annonces foncières et de mise en relation avec des candidats à l'installation.

Pour aller plus loin | [www.objectif-terres.org](http://www.objectif-terres.org)

Se rapprocher d'organismes de développement rural peut permettre aux propriétaires :

- d'entrer en contact avec des agriculteurs déjà en recherche de terres et qui ont des projets ou des valeurs similaires ;
- de faire confiance à de jeunes agriculteurs et à des personnes non issues du milieu agricole à travers un regard professionnel ;

- de mieux cerner le potentiel agricole de leur bien et donc de mieux informer et accueillir les candidats à l'installation qui souhaitent le visiter ;
- de mieux comprendre les besoins et les contraintes des personnes intéressées pour l'achat du bien : certains peuvent avoir besoin de temps pour finir leur formation agricole, réunir l'argent nécessaire ou déménager dans la région. D'autres peuvent avoir des moyens financiers insuffisants ou n'être intéressés que par une partie des terres ou des bâtiments. D'autres encore peuvent avoir besoin d'un logement qui n'existe pas sur la ferme.

Voir | [Annexe 7 - Les structures d'accompagnement du développement agricole et rural, page 192](#)

**Dans tous les cas, si le propriétaire est attaché à soutenir des usages et un acquéreur particulier, il peut participer à trouver une solution adaptée.**

## Vendre, mais à quel prix ?

Un site de la Safer permet de connaître la valeur vénale moyenne des terres libres et des terres occupées<sup>105</sup> pour chaque région agricole (généralement au nombre de 4 ou 5 par département)<sup>106</sup>. Ces chiffres sont issus de

l'observation des transactions immobilières agricoles et forestières.

En 2018, le prix des terres et prés libres non bâtis était compris entre 4 580€ / ha, en zone d'élevage bovin, et 7 540€ / ha, en zone de grandes cultures, avec une moyenne nationale

de 5 990€ / ha. Les marchés fonciers régionaux peuvent être radicalement différents<sup>107</sup> et des variations parfois significatives peuvent exister à quelques kilomètres de distance.

D'une manière générale, le foncier agricole est soumis à une forte spéculation, provoquant une hausse des prix des terres et du bâti depuis une vingtaine d'années, sans corrélation avec la réalité des revenus agricoles. Ces prix déraisonnables créent une concurrence entre d'une part, des agriculteurs bien « assis » économiquement, ayant des capitaux ou une capacité d'emprunt et qui sont souvent dans une logique d'agrandissement<sup>108</sup> et d'autre part, des porteurs de projets qui ont tout à prouver avant d'obtenir un crédit pour acheter des terres. Par ailleurs, se développe également une concurrence d'usage sur les biens fonciers agricoles, entre un marché agricole et un marché résidentiel ou de loisir (résidences secondaires, proximité urbaine ou littorale, chasse, etc.).

Dans le cadre de ses missions de régulation du marché foncier, la Safer peut intervenir sur une transaction pour faire réviser un prix de vente qu'elle estime supérieur à la valeur réelle du bien. Lire | [L'encadré ci-contre](#)

### LA RÉVISION DE PRIX PAR LA SAFER

La Safer est informée de toutes les ventes de biens agricoles qui se font dans la région. Elle peut choisir de s'imposer comme acquéreur d'un bien (le « préempter ») lorsqu'elle souhaite le rétrocéder ensuite à un acquéreur qu'elle juge prioritaire conformément aux objectifs fixés par la loi. Dans certains cas, elle peut choisir de préempter en proposant un prix inférieur au prix initialement prévu dans le compromis de vente.

Le vendeur a alors trois possibilités :

- décider de retirer le bien de la vente (il s'agit là de la seule exception possible pour retirer un bien de la vente après exercice du droit de préemption des Safer) ;
- accepter le prix de la Safer ;
- demander au tribunal de fixer lui-même le prix du bien mis en vente.

S'il accepte cette offre, la Safer achète le bien au prix proposé puis le revend à un agriculteur sélectionné parmi les candidats intéressés selon ses priorités d'action. Ce n'est donc pas le vendeur qui choisit son acquéreur.

.....

105. Le prix des terres et prés loués est inférieur d'environ 10 à 30% à celui des terres et prés sans bail rural.

106. [www.le-prix-des-terres.fr](http://www.le-prix-des-terres.fr)

107. Les marchés fonciers du Limousin et de l'arrière-pays méditerranéen n'ont en effet rien en commun.

108. C'est parfois la condition nécessaire pour maintenir un revenu dans certaines productions. Cette logique, encouragée par tout un système (banques, aides de la Politique Agricole Commune, ...) favorise la capitalisation et l'endettement permanent des agriculteurs déjà en place.

## – COMMENT ESTIMER LA VALEUR D'UN BIEN ?

Pour définir un prix de vente, il peut être utile de réaliser une ou plusieurs évaluations de son bien (notamment en présence de bâtiment ou de maison d'habitation) et de confronter les valeurs obtenues. Pour cela, il est possible de solliciter la Safer ou un expert foncier.

### Il existe plusieurs modes d'évaluation des biens agricoles :

- **la valeur du marché immobilier**, qui est construite sur les valeurs d'échanges observées ; cette valeur est dépendante de la loi de l'offre et de la demande.
- **la valeur patrimoniale agricole**, définie à partir de la valeur des actifs agricoles, avec des valeurs comptables qui tiennent notamment compte des amortissements, de la vétusté, etc.
- **la valeur de reprenabilité** : c'est l'analyse du revenu dégagé par l'entreprise agricole et la capacité de remboursement générée.

## – VERS LA DÉFINITION D'UNE VALEUR ÉQUITABLE ?

La notion de valeur est subjective, et est appréhendée différemment selon le point de vue duquel on se place. En cela, la détermination d'un prix « juste » est très complexe. Ce prix n'existe pas a priori et résulte d'une entente entre le vendeur et l'acheteur, où chacune des parties doit pouvoir trouver son compte.

Même si une ferme réunit toutes les conditions pour qu'il y soit développé un projet agricole viable, le prix proposé par le propriétaire ne doit pas être déconnecté des capacités financières des futurs repreneurs. En plus de l'acquisition du bien, ceux-ci doivent également investir pour s'équiper, lancer leur activité et se constituer une trésorerie. Beaucoup de nouveaux agriculteurs cherchent à limiter leur endettement pour ne pas être confrontés aux mêmes difficultés économiques qu'ont pu connaître leurs aînés.

Pour un propriétaire qui souhaite vendre sa ferme pour favoriser ou pérenniser l'installation de nouveaux agriculteurs, il est parfois nécessaire de revoir le gain espéré à travers cette vente : c'est ce qu'illustre le témoignage ci-contre.

**Si un propriétaire décide, pour des raisons éthiques, de vendre son bien à une valeur très inférieure aux prix indicatifs du marché, il faut toutefois noter que l'administration fiscale peut intervenir et rectifier ce prix à la hausse**, faisant du même coup augmenter le montant des taxes de mutation à payer par l'acheteur.

Aller plus loin | [Annexe 13 - Promesse et compromis de vente - frais liés à une transaction, page 216](#)



## Vendre à la valeur de reprenabilité économique pour pérenniser un projet agricole

Témoignage de Chantal

### Le projet en bref

#### Situation :

Vallée de l'Arve (74)

#### Nature du bien :

2 ha ; un bâtiment agricole et d'habitation de 200m<sup>2</sup>

#### La propriété avant :

1 propriétaire privée

#### La propriété après :

Association Une ferme pour tous

#### Nombre de paysans confortés suite à la vente : 2

Mise à disposition du foncier : bail rural

#### Finalités escomptées :

pérenniser l'activité des maraîchers en place ; préserver la vocation agricole des terres

Dans la Vallée de l'Arve, au pied du Mont Blanc, le prix des terres atteint des sommets. Après une première estimation, Chantal revient sur son prix de vente pour permettre le rachat de la ferme par un collectif de citoyens, l'association Une ferme pour tous, et ainsi maintenir les deux maraîchers en place.

### DONNER DU SENS À L'ACTE DE CESSION

Chantal est née sur la ferme en 1948 ; ses parents y pratiquent alors une agriculture vivrière diversifiée, avec une dizaine de vaches laitières. En 1976, au décès de son père, le partage des biens familiaux est effectué au sein de la fratrie : Chantal hérite de la ferme, sa mère en est l'usufruitière, tandis que ses frères et sœurs héritent de terrains constructibles. À partir de 2009, au décès de la mère de Chantal, la maison n'est plus habitée. « À ce moment-là, je me suis vraiment posée la question de l'avenir de cette propriété : je ne projetais pas d'y vivre et la ferme n'intéressait personne au sein de ma famille. Ce choix pouvait aussi me permettre de réaliser un acte important de ma vie » explique Chantal.

« Mes réflexions portaient sur cette notion d'héritage, sur l'évolution de la valeur des biens immobiliers et des terres agricoles au Pays du Mont-Blanc, sur la notion d'attachement, de continuité à donner, de responsabilité, avec un réel point d'interrogation sur la place de l'écologie dans ce projet » poursuit-elle. Forte de ses rencontres et de ses lectures, Chantal acte que la cession de la ferme « doit être une concrétisation de [ses] idées ».

### REDONNER À CE LIEU UNE VOCATION AGRICOLE

En 2010, Chantal rencontre un porteur de projet en recherche de terres pour une installation en maraîchage biologique. Une convention annuelle de location d'une partie du terrain est signée avec Pascal, bientôt rejoint par Jérôme. Au bout de 5 ans, la ferme revit avec une production désormais certifiée agriculture biologique et commercialisée en AMAP\*. En parallèle, Chantal continue de réfléchir au devenir du lieu : « la gestion de ce bien représentait une charge trop importante pour moi : j'habitais loin et allais très peu sur place,

ce qui m'a d'ailleurs permis de me détacher progressivement et affectivement de cette maison. L'âge avançant, je me suis donnée pour objectif de réaliser la vente de la ferme au plus tard pour mes 70 ans. »

Chantal privilégie la vente de la totalité de la propriété auprès d'un acquéreur unique, pour maintenir et poursuivre le travail des maraîchers en place. Après plusieurs estimations (notaire, agences immobilières, Safer), la propriété est mise en vente à 350 000€. Chantal reçoit plusieurs propositions au prix demandé, mais cela implique de déloger les maraîchers en place. « Compte-tenu du travail accompli, entre la transformation des terres et la formidable vie qui avait repris sur cette ferme, je ne voulais surtout pas les mettre dehors » affirme Chantal.

Ces derniers sont intéressés, mais n'ont pas les ressources suffisantes pour se porter acquéreurs. Avec un collectif de citoyens, ils créent l'association Une ferme pour tous pour collecter de l'épargne solidaire et se positionner sur la vente. Ils font une première offre d'achat à 150 000€, soit le montant collecté par l'association naissante. « C'était quand même 60% en dessous de la valeur estimée de mon bien ! Finalement, après de longues discussions sur le prix avec la Safer et les maraîchers, j'ai décidé de baisser le prix de vente à une valeur de reprenabilité économique plutôt que de rester sur une valeur patrimoniale, en diminuant de 100 000 euros le prix de vente. » Après une nouvelle phase de collecte organisée par l'association pour rassembler le capital manquant (100 000€), l'acte de vente est finalement signé en mai 2019. « Aujourd'hui, je suis sereine, heureuse de ce que j'ai réussi » se satisfait Chantal.

« L'association Une ferme pour tous partage le même objectif que Terre de Liens, celui de préserver la vocation agricole des terres sur le long terme. Je continue de recevoir régulièrement des nouvelles de la vie de la ferme : les jardins sont magnifiques et de plus en plus de gens s'intéressent à l'AMAP ! »

Pour aller plus loin | [www.unefermepourtous.com](http://www.unefermepourtous.com)

« Après de longues discussions sur le prix avec la Safer et les maraîchers, j'ai décidé de baisser le prix de vente à une valeur de reprenabilité économique plutôt que de rester sur une valeur patrimoniale. »

#### Un peu de recul...

##### Facteurs de réussite :

- Une vente fixée à la valeur de reprenabilité économique et non à la valeur du marché foncier immobilier
- Une transmission en plusieurs étapes pour redonner à la ferme sa vocation agricole
- Un détachement affectif progressif quant à la propriété de ce bien familial

##### Difficultés rencontrées :

- L'éloignement avec le bien
- Le calendrier de vente et les différentes phases de négociation

## Confier la vente à la Safer

Un propriétaire peut choisir de déléguer la gestion de la vente de son bien foncier, pour s'éviter la sélection d'un candidat, les démarches administratives, etc. La Safer peut intervenir comme intermédiaire de vente à l'amiable.

Dans ce cas, la Safer signe avec le propriétaire une promesse de vente, avant d'organiser un appel à candidatures et de sélectionner le ou les acheteurs. Cette sélection doit s'inscrire dans les critères et priorités à l'échelle régionale, tels que fixés dans le schéma régional directeur des exploitations agricoles<sup>109</sup>.

Lorsqu'une vente est confiée à la Safer, il n'est donc pas possible, pour le propriétaire, de privilégier un projet de reprise par rapport à un autre.

La Safer peut également décider de stocker le bien agricole pendant un temps, de quelques mois à quelques années, jusqu'à trouver un acquéreur correspondant aux objectifs fixés par la loi. Ce dispositif est particulièrement intéressant pour résoudre un décalage de calendrier, entre un propriétaire parfois dans l'urgence de vendre et un porteur de projet en cours de formation ou de recherche de financements.

Voir | **Annexe 2 - Le fonctionnement de la Safer,** page 179

.....

## Associer vente et location

Si le prix d'acquisition est trop lourd pour l'acheteur, le propriétaire peut choisir de lui vendre une partie de son bien et lui louer le reste. Pour le propriétaire-vendeur, cette solution peut représenter des avantages :

- valoriser une partie de son capital pour la réalisation d'un projet ou pour une donation à ses enfants tout en conservant la gestion d'une partie du bien et maintenir ainsi des relations avec le monde agricole.

Voir | **L'exemple de Luc sur la ferme de Montplan,** page 53

- dans le cas de la vente du bâti et mise en location des terres, cela permet au repreneur de rénover et aménager ce bâti librement, tout en soulageant le propriétaire de la responsabilité de la gestion du bâti et des coûts afférents.

**La mise en location préalable à une vente est une solution illustrée par le témoignage ci-contre. Toutefois, il s'agit d'un engagement moral qui n'a aucune valeur juridique si elle n'est pas associée à un contrat notarié de type vente à terme.** Cela signifie qu'à tout moment, l'une des deux parties peut changer d'avis. **Cela nécessite donc un vrai rapport de confiance entre les deux parties.**



## Transmettre en plusieurs étapes

Témoignage de Jean-Bernard



### Le projet en bref

**Situation :** Pays basque (64)

**Nature du bien :** 40 ha

### La propriété avant :

Jean Bernard

### La propriété après :

Foncière Lurzaindia sur 12 ha ; porteurs de projets installés sur le bâti ; Jean Bernard sur le reste

### Nombre de paysan-ne-s

**installé-es suite à la vente :** 2

### Mise à disposition du foncier :

bail rural

### Finalités escomptées :

favoriser des installations hors-cadre familial ; éviter le démantèlement de la ferme ; garantir la vocation agricole des terres.

Dans le Pays-Basque, Jean Bernard et son épouse sont installés sur 40 ha depuis 1988, en brebis laitières. Au moment de transmettre la ferme, Jean Bernard y voit une opportunité pour favoriser des installations et garantir la vocation agricole des terres.

### LA PRÉPARATION D'UNE TRANSMISSION HORS-CADRE FAMILIAL

« Dix ans avant l'âge de notre départ à la retraite, nous avons demandé à nos enfants s'ils souhaitaient prendre notre suite : aucun n'était intéressé » se souvient Jean-Bernard. « Dès lors, notre objectif était simple : que cette ferme ait une suite et qu'elle permette l'installation de jeunes hors cadre familial. Nous avons commencé à nous y préparer. Nous ne souhaitons pas que nos terres partent à l'agrandissement, d'autant plus que si on les louait, on savait que les bâtiments et la maison d'habitation, trop isolés, ne trouveraient pas d'acquéreur.

Après deux ans de recherche via les réseaux paysans comme Lurzaindia, Laborantza Ganbara et l'AFOCG, nous avons rencontré deux jeunes avec un projet d'installation en élevage de canards. Ils étaient compétents et savaient ce qu'ils voulaient, ça nous a rassurés. Ils ont vu dans la ferme un bon potentiel. Comme ils étaient intéressés par 15 ha de terres et les bâtiments, nous avons loué les autres terres à des paysans voisins et j'ai gardé du bois et une parcelle de subsistance pour ma retraite. »

### EMERGENCE DU PROJET DE VENTE, EN CONCERTATION AVEC LA FAMILLE

« J'étais propriétaire des terres et du bâti, mais comme mes enfants n'étaient pas intéressés pour en devenir propriétaires, je ne souhaitais pas les garder. Je souhaitais passer la main tant que tout était propre et en bon état. Avant la vente, j'ai consulté mes enfants et ma sœur, puisque ce n'était pas une décision facile que de vendre la ferme familiale. Cette décision aurait été d'autant plus difficile à prendre sans l'accord de ma famille. »

### LE CHOIX DE LA LOCATION POUR FACILITER LA REPRISE

« Les deux jeunes repreneurs n'ayant pas les moyens d'acheter les terres, on s'est tourné vers Lurzaindia qui n'était pas non plus en mesure de les acheter immédiatement. J'ai alors accepté de leur louer les terres en attendant. Quant aux bâtiments d'exploitation, ils nécessitaient de gros investissements pour les adapter à leur projet. Les repreneurs auraient aimé les acheter mais la banque n'a pas suivi. Nous avons donc convenu que je les leur louais jusqu'à ce qu'ils puissent l'acheter. Enfin, la maison d'habitation a été rachetée par un des deux associés pour y habiter avec sa famille. »

#### Un peu de recul...

##### Facteurs de réussite :

- L'ouverture et la flexibilité des cédants pour trouver la solution qui facilite des installations hors du cadre familial
- Une bonne anticipation du cédant pour la transmission de son bien
- Le dialogue entre la famille et le cédant pour s'assurer que son choix est partagé et accepté

##### Difficultés rencontrées :

- L'attachement émotionnel au bien
- L'adaptation du bâti pour correspondre au nouveau projet agricole

### DES COMPROMIS POUR UNE TRANSMISSION RÉUSSIE

« Aujourd'hui, nous avons une promesse d'achat de Lurzaindia pour 15 ha, qui me donne une garantie sur la vocation agricole des terres, même en cas d'échec des repreneurs. Et nous avons une autre promesse d'achat des éleveurs pour le bâtiment d'exploitation. Nous sommes donc très satisfaits. Il a fallu faire des compromis, mais c'est obligé pour aller au bout du projet. Nous étions ouverts pour trouver la solution qui nous conviendrait et leur permettrait de s'installer. Au bout de deux ans, ils ont pu démarrer leur activité qui, après quelques mois, marche déjà très bien. »

Voir | Sixième partie - S'inscrire dans un projet collectif, solidaire et écologique pour préserver et partager les terres agricoles, page 124

« Je souhaitais passer la main tant que tout était propre et en bon état. Avant la vente, j'ai consulté mes enfants et ma sœur, puisque ce n'était pas une décision facile que de vendre la ferme familiale. Cette décision aurait été d'autant plus difficile à prendre sans l'accord de ma famille. »

## Vendre avec un paiement étalé dans le temps

La majorité des transferts de propriété portant sur un bien immobilier résultent d'un contrat de vente classique avec paiement du prix intégral et immédiat. Il existe pourtant d'autres formes de vente contractualisées avec un paiement étalé dans le temps.

### – LA LOCATION-VENTE

C'est un contrat de vente où le propriétaire s'engage à céder son bien après une période de location définie dans le contrat.

### – LE VIAGER

Le prix de la vente d'un viager se décompose en deux parties. La première est versée au vendeur lors de la vente, la deuxième est convertie en rente à verser au vendeur jusqu'à sa mort. Le vendeur et l'acquéreur se mettent d'accord sur le prix de vente global ; le notaire fixe quant à lui le montant de la rente selon un barème. Le bien peut être libre ou occupé.

### – LA VENTE À TERME

L'acquéreur du bien verse une somme au comptant (en une fois) puis paie au propriétaire des mensualités sur une durée définie. La vente à terme est souvent considérée comme une alternative à la vente en viager, puisque la durée de l'opération est fixée dans le contrat, et ne dépend donc pas de l'espérance de vie du vendeur. Le bien peut également être cédé libre ou occupé.

Ces trois formes d'achat-vente passent par un contrat notarié. Elles sont contraignantes pour les deux parties : se dédire n'est pas sans conséquence, notamment financière. Pour cette raison, de nombreux notaires sont peu enclins à proposer ces solutions à leurs clients vendeurs.

Pourtant, dans l'optique de favoriser des installations, les formules de vente avec paiement étalé dans le temps offrent la possibilité au propriétaire vendeur de faciliter l'accès au foncier pour de nouveaux agriculteurs :

- Le paiement étalé permet à ces derniers de ne pas concentrer trop d'endettement sur les années de démarrage ;
- Le paiement étalé peut représenter une alternative face à la frilosité des banques à accorder des prêts à des porteurs de projets agricoles, même lorsque le projet semble viable.

Comme l'illustre le témoignage suivant, **la vente avec paiement étalé dans le temps peut être une solution permettant à un repreneur d'accéder concomitamment à un outil de production et à une maison d'habitation**, ce qui est souvent indispensable pour une installation agricole.



## Vendre à terme une maison d'habitation

Témoignage de Charlotte



« Nous avons repris à trois associés une ferme d'élevage dans le Lot : 40 hectares, une maison d'habitation et plusieurs bâtiments dont certains à rénover. Terres et bâtiments agricoles ont été achetés par la Foncière Terre de Liens, mais pour la partie habitation et locaux de notre association culturelle, La Talvère, nous avons réfléchi à une autre solution. Ayant déjà trop d'emprunts avec notre installation, aucune banque ne nous aurait accordé un nouveau prêt. Dans une première négociation, la solution du viager avait été envisagée, mais les anciens propriétaires l'ont finalement refusée. Nous avons dû nous creuser la tête. Nous avons consulté un notaire qui nous avait été recommandé pour son ouverture d'esprit et sa compréhension vis-à-vis de situations comme la nôtre.

C'est donc fort des éléments qu'il nous a donnés que nous nous sommes retournés vers la notaire de nos anciens propriétaires pour présenter la formule de la vente à terme. Nous avons versé un « bouquet » correspondant à la moitié de la valeur de la maison, une somme que nous avons empruntée à nos familles et réseaux de connaissance. L'autre moitié de la valeur est payée sous forme de mensualités étalées sur 15 ans ».

« Ayant déjà trop d'emprunts avec notre installation, aucune banque ne nous aurait accordé un nouveau prêt »

# Sixième partie

## S'inscrire dans un projet collectif, solidaire et écologique pour préserver et partager les terres agricoles

---



Comment garantir la vocation agricole d'un bien au-delà d'une génération d'agriculteurs ? Comment en orienter l'usage et favoriser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ?

**Au sein de Terre de Liens, nous nous sommes emparés de ces questions pour en faire le fondement de notre action.**

Nous considérons que c'est par une action collective et citoyenne que vous pourrez, en tant que propriétaire, apporter ces garanties sur votre bien agricole. Quelles que soient vos motivations (lutter contre l'artificialisation des terres, redonner une vie agricole à une ferme...), un ensemble de statuts et d'organismes existent pour concrétiser votre projet de cession, en adéquation avec vos valeurs.

Un recueil de témoignages jalonne cette dernière partie : ils illustrent des choix forts de propriétaires qui, à travers la vente, le don ou le legs de leur bien agricole, ont transféré leur propriété pour faire de la terre un commun préservé et partagé.



## Le portage collectif et solidaire du foncier agricole : mode d'emploi

Le **portage** renvoie à l'« action de porter, de transporter ». Dans le domaine agricole, le terme de portage foncier est régulièrement employé pour **désigner des modalités d'acquisition et de gestion de biens fonciers** à l'initiative de personnes physiques, de personnes morales ou des pouvoirs publics.

La maîtrise du foncier est essentielle pour maintenir des agriculteurs nombreux et développer une agriculture biologique et paysanne. Aujourd'hui, ce constat amène de plus en plus de citoyens à se rassembler pour agir sur le foncier. Les initiatives fleurissent pour acquérir et gérer de la terre agricole, support d'une agriculture nourricière, créatrice d'emplois et d'activités rurales, porteuse de liens sociaux et protectrice des écosystèmes, des paysages et du climat.

Ce sont notamment :

- **des collectifs de citoyens qui se mobilisent localement**, avec une collectivité, des producteurs, une association de consommateurs, etc., **pour acheter collectivement un bien agricole**. L'achat du bien agricole vient répondre à un enjeu territorial fort, tel que lutter contre l'artificialisation des terres en zone péri-urbaine, préserver la biodiversité sur une

zone sensible, pérenniser l'activité d'une ferme maraîchère, etc. Ces collectifs mobilisent un panel de statuts juridiques très divers, souvent adaptés voire « détournés » de leur vocation initiale, pour en faire de véritables outils de gestion de la terre au service de l'intérêt général.

- **des organismes, reconnus d'intérêt général, d'utilité publique ou sociale, qui agissent à l'échelle régionale ou nationale, pour acquérir et gérer collectivement des biens agricoles.**

Voir l'encadré | **Intérêt général, utilité publique ou sociale... de quoi parle-t-on ?**, page 129

En tant que propriétaire, vous pouvez également initier cette mobilisation, et rassembler un groupe de citoyens qui deviendra collectivement responsable de l'avenir de votre bien agricole. **Une telle dynamique est toutefois beaucoup plus mobilisatrice si les futurs agriculteurs sont déjà identifiés et partie prenante de la mobilisation.**

Quelle que soit la forme juridique de la structure qui deviendra propriétaire de votre bien agricole, les étapes du projet sont généralement les suivantes :

### 1. Un groupe se constitue autour du bien à acquérir, définit le projet global et choisit un statut juridique adapté.

Si le collectif est naissant, une structure juridique doit être créée pour porter le foncier. **Ce sera l'entité à laquelle vous pourrez, selon les statuts, vendre, léguer ou donner votre bien.** Celle-ci peut notamment prendre la forme :

- d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) citoyen ou d'une Société Civile Immobilière (SCI) citoyenne
- d'une association
- d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)
- d'un fonds de dotation

Les personnes à l'initiative du projet peuvent également choisir de s'appuyer sur des acteurs nationaux ou régionaux qui participent à la préservation des terres agricoles et mettent en œuvre une gestion collective et solidaire du foncier, comme Terre de Liens, Lurzaindia ou encore Passeurs de terres.

Pour aller plus loin | **Tableau récapitulatif - Transférer la propriété d'un bien agricole à une initiative collective et solidaire**, page 162

### 2. La structure est créée et une collecte de fonds est lancée pour rassembler le capital nécessaire à l'achat du bien agricole.

Une grande partie de ces initiatives fait appel à de l'épargne solidaire citoyenne\* c'est-à-dire faire appel à des citoyens pour qu'une partie de leur épargne soit investie dans un projet avec une forte utilité sociale et environnementale, ici l'achat de terres agricoles pour soutenir des producteurs ayant fait le choix d'une agriculture respectueuse de l'environnement.

Cela prend la forme de parts sociales ou d'actions. Des dons peuvent également être collectés selon la forme statutaire adoptée.

### 3. Le bien est acheté, puis loué à travers un bail à un ou des fermiers.

Pour aller plus loin | **Quatrième partie - Louer un bien agricole**, page 74

### 4. Au quotidien, la structure porteuse du foncier est gérée collectivement par ses membres ou sociétaires : gestion des travaux, renouvellement des membres, animation d'évènements autour de la ferme, etc.

La structure constituée peut rassembler les futurs agriculteurs, leur entourage, le vôtre, des habitants du territoire et en fonction du statut, des collectivités ou d'autres personnes morales (par exemple un magasin de produits biologiques). Le fonctionnement de la structure, défini dans ses statuts, est décidé collectivement en assemblée générale.

Les personnes responsables de la gestion courante des biens en propriété sont élues par l'ensemble de ses membres.

Une fois votre bien vendu, légué ou donné, vous avez donc généralement la possibilité de devenir membre ou sociétaire de la structure porteuse du bien, pour continuer, le cas échéant, à participer aux décisions relatives à sa gestion.

**Page 162** vous trouverez une présentation générale des principaux statuts utilisés pour l'acquisition collective et solidaire de biens agricoles.

**Cette partie n'a pas de vocation prescriptive : chaque projet de cession est unique et est fonction de votre situation personnelle, des caractéristiques de votre bien agricole et de vos motivations.** À cet égard, nous ne pouvons que rappeler l'importance de se faire accompagner afin de choisir le mode de cession et le montage juridique idoines.

## INTÉRÊT GÉNÉRAL, UTILITÉ PUBLIQUE OU SOCIALE... DE QUOI PARLE-T-ON ?

En droit français, l'**intérêt général** est « ce qui est pour le bien public »<sup>110</sup> ; cela désigne aussi la finalité d'actions ou d'institutions censées intéresser et servir une population dans son ensemble. La défense de cet intérêt général vient conditionner l'octroi d'agrèments pour tout organisme, que ce soit une association, une fondation, etc.

Un organisme reconnu d'intérêt général peut alors délivrer des reçus fiscaux à ses donateurs et membres, afin qu'ils bénéficient d'une réduction d'impôts (66%) sur la somme qu'ils ont versée.

La **reconnaissance d'utilité publique** est de son côté une procédure de droit français par laquelle l'État reconnaît qu'une association ou une fondation présente une utilité publique, dans la mesure où les conditions suivantes sont remplies : être d'intérêt général, avoir une influence et un rayonnement dépassant le cadre local, avoir un nombre minimum d'adhérents, avoir un fonctionnement démocratique et organisé en ce sens par ses statuts et enfin avoir une solidité financière tangible.

Cette reconnaissance donne droit à des avantages fiscaux incitatifs : les donations et legs sont exonérés des droits de donation ou de succession et ses donateurs bénéficient d'une réduction d'impôts (75%).

Enfin, une structure peut aussi poursuivre un objectif d'**utilité sociale**, comme une société coopérative. Pour cela, elle doit remplir au moins l'une des conditions suivantes : apporter un soutien à des personnes en situation de fragilité, contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités et au maintien de la cohésion territoriale, et concourir au développement durable.

L'agrément **Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)**, dont dispose par exemple la Foncière Terre de Liens, permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôts (18% en 2021).

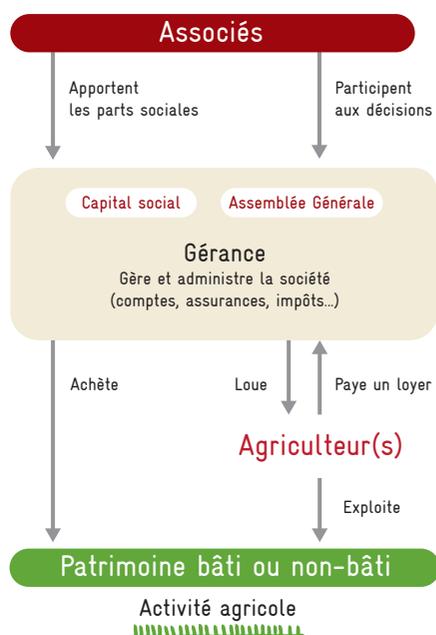
L'ensemble des témoignages ci-après s'inscrivent pour le bien commun, un concept aujourd'hui supplantée par cette notion d'intérêt général. **Quelle que soit la structure juridique d'une initiative collective, citoyenne et solidaire de portage foncier, la lecture de ses statuts vous permettra de mieux appréhender les valeurs défendues et les objectifs poursuivis, et donc d'en saisir l'intérêt général.**

.....

110. Gérard Cornu, *Vocabulaire juridique*, 2005.

## La propriété collective sociétaire à l'échelon local ou à l'échelle d'une ferme (SCI/GFA)

### Fonctionnement d'un GFA ou d'une SCI



La Société Civile Immobilière (SCI) est une forme sociétaire introduite par le Code civil de 1804 qui a pour objet l'achat et la gestion de foncier et de bâti. Le Groupement Foncier Agricole (GFA) est une société civile appliquée au domaine agricole, créée en 1970 dans le but spécifique de l'acquisition collective et de la conservation de biens à usage agricole. Par la création de ce statut, associé à certaines facilités juridiques et fiscales, le législateur a souhaité favoriser l'implication des familles et de tiers dans le portage du foncier, afin d'éviter l'endettement excessif lors des installations agricoles<sup>111</sup>.

Leur principe est simple : mobiliser des citoyens qui souhaitent soutenir le développement d'un projet agricole sur leur territoire afin d'acquérir le foncier pour le mettre à disposition de fermiers. La facilité de création de ces sociétés, associée à la possibilité de souscrire des parts aux montants relativement faibles, ont ainsi permis de mobiliser des dizaines de milliers de citoyens, aussi bien sur des pro-

jets à forte résonance nationale (GFA du Larzac<sup>112</sup>) que sur des projets à dimension régionale (GFA du Pays basque<sup>113</sup>) ou plus locale.

Le choix entre une SCI et un GFA doit être éclairé par une compétence juridique pour en comprendre les spécificités statutaires. La SCI permet par exemple d'intégrer des personnes morales parmi les associés ou de louer des biens non agricoles ; le GFA peut quant à lui être privilégié lors de la transmission familiale d'une ferme, les droits de mutation sur les cessions de parts étant réduits ou en partie exonérés si le GFA répond à certaines conditions<sup>114</sup>, ou encore s'il s'agit d'un bien uniquement agricole.

La SCI est la forme sociétaire la plus simple. Sa souplesse de statuts, son fonctionnement grandement adaptable au projet font de cette société **un choix idéal pour céder rapidement une propriété agricole modeste avec peu ou pas de bâti<sup>115</sup>, et en assurer une gestion locale, créatrice de liens sociaux sur le territoire.**

Pour la pérennité de la structure, un point d'attention doit être porté sur le maintien de la vie sociétaire ainsi que sur le maintien du lien entre les associés de la société et les fermiers à qui sont louées les terres.

Qu'il s'agisse d'une SCI ou d'un GFA, la société se porte généralement acquéreuse de votre bien (achat) et en assure démocratiquement la gestion au long cours, à travers les décisions des associés et des gérants élus par ces derniers.

Pour aller plus loin | [Terre de Liens, Découvrir 9 SCI et GFA citoyens, 2020](#)

111. Pour comprendre le contexte historique de la création des GFA, ses finalités, avantages et inconvénients, voir la fiche : AGTER, [les SCI et GFA](#), 2010.

112. <http://larzac.org/>

113. <https://lurzaindia.eu/lurzaindia/>

114. Liens de parenté, mise à bail rural de longue durée.

115. Sur les 45 SCI et GFA accompagnés par Terre de Liens Bretagne, les surfaces acquises par ces sociétés sont comprises entre 1 et 50 ha ; 1/3 ont acquis du bâti.



## Faire de la transmission une question d'intérêt général en transformant un GFA familial en GFA mutuel

Témoignage d'Isabelle



### Le projet en bref

**Situation :** Lot (46)

**Nature du bien :** 55 ha ;  
1 bergerie en propriété  
du GFA, 1 bâtiment  
de stockage en propriété  
du fermier

**La propriété avant :**

GFA familial

**La propriété après :**

GFA mutuel citoyen

**Projet agricole :**

1 installation en  
élevage ovin viande

**Mise à disposition du foncier :**  
bail rural

**Finalités escomptées :**

faciliter la transmission  
du foncier ; favoriser  
une installation ;  
sensibiliser et impliquer  
les propriétaires privés  
et les citoyens

### UN HÉRITAGE ET UNE SITUATION FAMILIALE COMPLEXE

Confrontée aux questions agricoles et foncières depuis plus de 30 ans dans le cadre professionnel, Isabelle s'interroge depuis longtemps sur le rapport à la propriété avant que son histoire familiale ne la rattrape : « Je me suis retrouvée propriétaire par héritage dans un contexte familial compliqué », explique-t-elle. « Je suis issue d'une famille d'agriculteurs. C'est l'aîné de la fratrie qui a repris la ferme, comme cela s'était perpétué de génération en génération. »

Suite à des difficultés financières, les terres familiales sont saisies par la banque. Pour les racheter, son père décide de créer un Groupement Foncier Agricole (GFA), dans lequel la fratrie est intégrée en tant que donataire de parts sociales. « Quelques années après la mort de mon père, mon frère a souhaité récupérer ses parts du GFA en capital foncier puis vendre les terres, il y a donc eu scission de la société immobilière. »

### ÊTRE ACTRICE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE

« À partir de là, j'ai décidé de prendre mes responsabilités de propriétaire. Les statuts du GFA ont été modifiés pour déconnecter la propriété foncière du patrimoine familial et du capital d'exploitation ; de nouveaux actionnaires ont été recherchés au-delà du cercle familial. J'ai décidé de mettre de côté tout l'aspect émotionnel lié à la lourdeur de cet héritage et à une situation familiale complexe pour devenir « passeuse de terres », poursuit Isabelle.

### PRENDRE LE TEMPS POUR FAVORISER DES INSTALLATIONS

Plusieurs agriculteurs se montrent intéressés pour racheter ces terres. Mais pour Isabelle, ce qui fait sens « c'est de pouvoir aider l'installation d'un nouvel agriculteur et de maintenir une unité foncière à taille humaine, viable et transmissible.

Je n'avais pas la somme pour racheter l'ensemble des terres à vendre. J'ai réussi à convaincre la Safer de se positionner pour acheter ce foncier et le stocker, en attendant de réunir les fonds nécessaires.

Dans le même temps, un projet s'est concrétisé : celui de mon fils. Aujourd'hui fermier du GFA, il conduit un élevage de brebis pour la viande ».

### D'HÉRITIÈRE À « PASSEUSE DE TERRES »

En 2020, « le GFA est composé de membres de ma famille, de ma belle-famille et d'amis, soit 29 associés. Nous avons défini un projet autour de la notion d'intérêt général pour intégrer de nouveaux sociétaires, puisque la transmission des terres est bien une question d'intérêt général selon moi. Ces valeurs que ma famille m'a transmises, je les ai transformées : je ne suis plus « héritière » mais « passeuse de terres ». Ces terres ne doivent pas retourner sur le marché spéculatif. Le fait que mon fils se soit installé n'est pas ma seule préoccupation : les porteurs de projet prêts à s'installer sont nombreux. Il est important qu'ils aient accès au foncier et que les structures foncières viables ne soient pas démantelées à chaque génération.

Tous les propriétaires fonciers ont cette responsabilité, et je suis convaincue que nombreux sont ceux qui peuvent et veulent jouer un rôle pour contribuer à la transition agricole... il faut oser ! »

### Un peu de recul...

#### Facteurs de réussite :

- Un projet et une posture claire pour soutenir l'installation agricole plutôt que des agrandissements
- Une mobilisation de la Safer pour stocker le foncier le temps de réunir les fonds nécessaires à l'achat
- Un changement d'approche dans la conception de la propriété privée : « d'héritière à passeuse de terres »

#### Difficultés :

- Une situation familiale complexe
- La charge émotionnelle de l'héritage
- Le poids financier du rachat d'une ferme d'élevage

« J'ai décidé de mettre de côté tout l'aspect émotionnel lié à la lourdeur de cet héritage et à une situation familiale complexe pour devenir " passeuse de terres ". »

## Des sociétés coopératives pour porter un projet de territoire

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) a pour objet « la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale ». Pour ce faire, elle peut acquérir des biens fonciers dans la limite de son objet social.

**L'originalité de la SCIC, c'est qu'elle permet d'impulser une dynamique multi-partenaire avec la possibilité d'associer toute personne physique ou morale autour de son projet :** que ce soit des citoyens, une association de consommateurs, les agriculteurs locataires de la SCIC, une collectivité territoriale, une entreprise, des bénévoles, etc.

Aucune de ces parties prenantes ne peut avoir la majorité, ce qui implique intrinsèquement un partage des pouvoirs. Sa gestion est désintéressée et démocratique : « une personne est égale à une voix » pour chacun des sociétaires, quel que soit le nombre de ses parts sociales.

Avec la SCIC, il s'agit généralement de **vendre** votre bien agricole à la coopérative.

**La SCIC peut être un choix très intéressant pour inscrire votre bien dans un projet de territoire au service de l'intérêt collectif, notamment si une collectivité locale est partie prenante de la démarche.** Si vous devenez sociétaire, vous pourrez continuer à vous impliquer dans le projet puisque la SCIC peut constituer un lieu d'échanges particulièrement utile au développement du territoire et répond à un besoin de société : celui de favoriser une agriculture citoyenne, transparente et respectueuse de l'environnement.

Découvrez | **Quatrième partie - Le témoignage de la SCIC de la Vergne, page 94**

### PASSEURS DE TERRES (PAYS DE LA LOIRE) : ACQUÉRIR ET GÉRER DU FONCIER AGRICOLE GRÂCE À UNE SCIC

Passeurs de terres est un outil d'acquisition collective de foncier agricole (terres et bâtis) créé en 2018, qui mobilise de l'épargne citoyenne pour permettre l'accès au foncier de paysans bios et garantir sur le long terme la préservation des espaces agricoles et naturels.

Ce nouvel outil, qui agit en Pays de la Loire, est « une proposition intermédiaire » entre les structures à dimension nationale développées par exemple par Terre de Liens et des collectifs très locaux qui ont parfois du mal à perdurer dans le temps.

#### Une gouvernance multipartenaire

Au-delà de l'acquisition collective, Passeurs de terres met en place une gestion collaborative du foncier agricole. Cette SCIC est le fruit d'une démarche partenariale impulsée par Terre de Liens Pays de la Loire et cofondée avec la CAB, le CIVAM, la LPO et l'AFOCG 49/85<sup>116</sup>, pour **mettre en œuvre une vision de la terre comme un bien commun confié aux paysans le temps de leur activité.**

Les biens acquis ou confiés sont ensuite gérés selon une « convention des usages », établie entre les paysans et les détenteurs des biens.

Le conseil d'administration rassemble des administrateurs et bénévoles de Terre de Liens Pays de la Loire, des fermiers locataires de la coopérative, mais aussi des administrateurs des organisations cofondatrices et les représentants des autres parties prenantes du projet.

#### Les engagements de Passeurs de terres

Seuls les projets conformes à la charte Passeurs de terres<sup>117</sup> sont accompagnés, avec notamment la défense d'une agriculture paysanne, biologique et nourricière.

Toutes les terres confiées aux paysans font l'objet d'un **bail rural à clauses environnementales (BRE)**.

.....

116. Coordination agrobiologique ; Centre d'initiatives pour valoriser l'agriculture et le milieu rural ; Ligue pour la protection des oiseaux ; Association de formation collective à la gestion.

117. <http://passeursdeterrres.org/charte/>

Un état des lieux est systématiquement réalisé en amont de la mise à bail avec des associations environnementalistes pour identifier les enjeux de biodiversité sur la ferme.

### Une autre manière de gérer le bâti avec le bail à domaine congéable

En parallèle du BRE conclu sur les terres, la SCIC expérimente le bail à domaine congéable sur le bâti.

Voir | **Quatrième Partie - Le bail à domaine congéable**, page 107

Lors de la mise à bail, les bâtiments sont vendus temporairement au fermier<sup>118</sup> et à la fin du bail, ces bâtiments sont obligatoirement rachetés par Passeurs de terres. Pour ce faire, une expertise contradictoire est réalisée au moment de la vente, qui rassemble les fermiers, Passeurs de terres et des paysans tiers du territoire, pour essayer de dégager le prix « juste ».

Seuls les biens dont le prix d'achat est inférieur ou égal au prix du marché sont achetés.

Ainsi, la responsabilité de l'entretien des bâtiments est laissée au fermier, en lui donnant la propriété temporaire le temps de son activité agricole. **Cela permet de garantir l'unité entre les terres et le bâti au fil du temps.**

En 2020, 4 projets d'acquisition sont en cours.

Pour aller plus loin | [www.passeursdeterres.org](http://www.passeursdeterres.org)

.....

118. Un crédit vendeur peut-être alors mis en place entre Passeurs de terres et le(s) paysan(s) pour échelonner le paiement sur plusieurs années.



## Impliquer les citoyens dans la gestion foncière pour relocaliser l'agriculture

Terres citoyennes albigeoises



### DE LA RÉACTION À L'ACTION : LA NAISSANCE D'UNE DÉMARCHÉ COLLECTIVE

Créée en 2019, la SCIC Terres citoyennes albigeoises est le premier aboutissement d'une démarche collective initiée en 2017. « Au départ, nous nous sommes regroupés en réaction à une communication de la mairie d'Albi sur l'autonomie alimentaire supposée de l'agglomération, qui était reprise en boucle par les médias » explique le collectif de citoyens. « Plutôt que d'aller « contre », nous avons préféré rassembler des initiatives existantes autour de la relocalisation de l'alimentation. Petit à petit, nous nous sommes rendus compte que le foncier était un thème central ; l'idée a germé que nous, les citoyens, pouvions agir. »

Parallèlement, le collectif rencontre Marion et August, un couple de maraîchers en cours d'installation sur la commune de Lescure d'Albigeois, une plaine historiquement maraîchère mais aujourd'hui largement urbanisée. Le dynamisme des jeunes maraîchers, la découverte de l'histoire agricole du territoire et l'engagement de la mairie pour préserver et valoriser les dernières terres finissent de convaincre les citoyens de concentrer leurs efforts sur cette zone.

### LA RENCONTRE AVEC UN COUPLE DE PROPRIÉTAIRES AGRICOLES BIENTÔT À LA RETRAITE

Patrick et Isabelle sont agriculteurs sur la plaine ; c'est eux, qui, à quelques années de la retraite, ont vendu 1,5 ha à Marion et August. Les rencontres avec le collectif de citoyens se multiplient, tout comme les réflexions autour du devenir de leurs terres : passer en agriculture biologique, continuer à aider des jeunes à s'installer... En septembre 2020, Patrick et Isabelle décident de vendre leur propriété de 15,5 ha à la SCIC Terres citoyennes albigeoises. Un appel à épargne solidaire est organisé par la SCIC, agrée entreprise solidaire d'utilité sociale.

En 2021, de nouvelles acquisitions foncières sont envisagées et de nouveaux propriétaires se sont manifestés, suite au rachat de cette première ferme. En très peu de temps, les énergies et la force de conviction du collectif portent leurs fruits pour participer à la reconquête de cette ancienne plaine maraîchère.

Pour aller plus loin |

<https://terrescitoyennes.org/>

« Petit à petit, nous nous sommes rendus compte que le foncier était un thème central ; l'idée a germé que nous, les citoyens, pouvions agir. »

## L'association pour faire vivre un projet créateur de liens

Grâce à sa facilité de constitution, **l'association loi 1901 est souvent le point de départ pour l'organisation d'une démarche collective**, qu'il s'agisse d'une lutte foncière ou d'un regroupement de citoyens pour favoriser des installations agricoles. Quand la perspective d'acquérir une terre devient le prolongement logique du projet, plusieurs cas de figures existent :

- l'association devient porteuse du foncier ;
- une nouvelle structure juridique est créée en parallèle ou en lieu et place de l'association.

Une association a la possibilité d'acquérir tous types de biens (dont foncier et bâti) si ceux-ci sont strictement nécessaires à la réalisation de son objet statutaire. Une association porteuse de foncier repose sur la cession définitive d'un patrimoine pour servir l'objet social de l'association : **vous pouvez donc vendre votre bien à l'association, et même réaliser une donation ou un legs, sous certaines conditions**<sup>119</sup>. D'une manière générale, **l'association a une action qui n'est limitée que par ses statuts**.

À l'instar des SCI et GFA, **le statut associatif est un choix idéal pour céder rapidement une propriété agricole modeste, avec peu ou pas de bâti**. Une attention particulière doit être portée pour faire vivre la dynamique associative sur le long terme (mobilisation de nouveaux membres, transmission des valeurs) et faire de ce projet associatif un projet pérenne de gestion collective et solidaire du foncier.

Découvrez | **Le témoignage de Chantal qui a vendu sa ferme à l'association Une ferme pour tous, page 115**

**Des associations environnementalistes œuvrant pour la protection de la nature**, comme le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) ou la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) **peuvent également se porter acquéreuses de propriétés agricoles** lorsque des enjeux de préservation de la biodiversité sont identifiés sur celles-ci, dans la limite de leur objet social. À partir d'un diagnostic écologique, le bien peut ensuite être loué à des agriculteurs engagés pour la préservation de la biodiversité ou être laissé en libre évolution\* pour la dynamique des populations animales et végétales.

### LPO (FRANCE) : PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LEUR RICHESSE BIOLOGIQUE

#### La LPO en bref

**Histoire** : créée en 1912, son objet social est d'agir pour l'oiseau, la faune sauvage, la Nature et l'Homme et lutter contre le déclin de la biodiversité

**Rayon d'action géographique** : France ; associations locales actives dans 83 départements

**Réseau associatif** : 57 000 adhérents ; 8 000 bénévoles actifs

**Nombre d'hectares gérés** : 22 000 ha de milieux naturels, dont 26 réserves naturelles

**Nombre d'hectares acquis** : environ 2 000 ha de milieux naturels

**Mode d'acquisition** : achat, via des financements publics ou de l'appel à dons ; la LPO reçoit également des donations de parcelles ou de petites propriétés

**Agréments** : reconnaissance d'utilité publique ; agréée « Protection de l'environnement »

La LPO est une association de protection de la nature. Dès les années 1990, elle débute un programme d'acquisition foncière pour sauvegarder notamment les prairies humides de l'Ouest de la France, à cette époque très largement détruites au profit de cultures céréalières. Depuis 2015, la LPO France concentre ses acquisitions :

- aux sites ayant des enjeux nationaux pour la faune, la flore ou les habitats,
- sur les sites où des parcelles ont déjà été acquises pour créer des ensembles parcellaires cohérents.

Les acquisitions ont pour but de préserver les secteurs les plus riches biologiquement au sein des régions naturelles. L'objectif est d'acquérir une surface suffisante pour créer, par une gestion adaptée, des entités intéressantes et attractives pour la faune et la flore ; celles-ci atteignent jusqu'à 180 ha.

La plupart des parcelles sont ensuite louées à des agriculteurs via des baux ruraux à clauses environnementales. En contrepartie de loyers très modestes, les agriculteurs adoptent des pratiques favorables à la faune et à la flore. Dans le cadre du projet Paysans de Nature, la LPO intervient par exemple pour favoriser l'installation d'agriculteurs engagés pour la préservation de la biodiversité.

Pour aller plus loin |

> [www.lpo.fr](http://www.lpo.fr)

> [Témoignage de la LPO 44, avec l'acquisition de la ferme de Varades](#)

119. Associations déclarées depuis au moins trois ans et dont l'activité est mentionnée à l'article 200, 1, b) du code général des impôts.

## Les fonds de dotation : une alternative patrimoniale ?

D'inspiration libérale, ce statut est une transposition des fondations anglo-saxonnes permettant à de riches particuliers et des entreprises de financer très facilement des activités culturelles, sportives, sociales, etc. Créé en 2008 dans le droit français, le fonds de dotation est aussi aisé à créer et gérer qu'une association. Il peut recevoir sans aucune limite des dons de biens ou d'argent, défiscalisés à hauteur de 66%, au bénéfice d'initiatives d'intérêt général. La seule limite fixée au fonds de dotation est cette notion d'intérêt général, que le législateur a laissé relativement floue.

**Le statut de fonds de dotation est un outil qui a le vent en poupe pour servir d'écrin à des initiatives solidaires et citoyennes qui souhaitent retirer les terres de la spéculation et en faire des lieux appropriés et/ou gérés collectivement.** Vous trouverez ci-contre quelques exemples de ces initiatives, issues de luttes foncières locales, régionales ou de la mise en réseau de projets partageant les mêmes préoccupations éthiques.

Parallèlement à ces initiatives collectives, on observe l'**émergence de fonds de dotation familiaux**. Le témoignage suivant est à ce titre instructif en ce qu'il met en lumière les motivations, les questionnements et le cheminement qui ont amené cette famille, qui fait figure de pionnière, à envisager la création d'un fonds de dotation. Dans ce cas de figure, **il est important de vous faire accompagner, de rencontrer d'autres initiatives similaires** - les références sur le sujet étant encore peu nombreuses - mais aussi et surtout de **faire de cette démarche un projet partagé et discuté avec votre famille**.

Pour aller plus loin | Informations légales et textes de référence [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

Cet outil **vous permet d'anticiper la transmission de votre patrimoine de votre vivant, et d'orienter l'usage, à travers une donation ou un legs de votre propriété agricole**.

### Fonds de dotation Antidote 2019

Il a été créé à partir de la mise en réseau de plusieurs lieux gérés collectivement par leurs usagers. Conçu comme un « antidote à la propriété privée », plusieurs lieux à vocation agricole, culturelle et d'habitat sont aujourd'hui propriété du fonds, et de nombreux projets sont candidats pour le devenir.

<https://lafonciereantidote.org/>

### Fonds de dotation Forêts en vie 2017

Le Réseau pour les alternatives forestières a créé le fonds de dotation Forêts en vie dans le but d'acquiescer des forêts pour les préserver à long terme et soutenir la création de communs forestiers. Ces forêts seront mises en libre évolution\* ou à disposition de paysans forestiers.

[www.alternativesforestieres.org/-Forets-en-Vie-](http://www.alternativesforestieres.org/-Forets-en-Vie-)

### Fonds de dotation La terre en commun 2017

Suite à l'abandon du projet d'aéroport de Notre Dame Des Landes, l'État a annoncé le retour de la propriété au Conseil Départemental d'une partie des terres de la ZAD, ainsi que son intention de vendre le reste. La création du fonds vise à permettre de créer des « propriétés collectives au service des communs ». Par l'appel aux dons et la constitution de sa dotation, le fonds souhaite « se mettre en position d'acquéreur sur les bâtis et les terres qui seront mis en vente et de se positionner stratégiquement sur ceux qui arriveront à terme sur le marché :

- pour que ces terres ne retournent pas à l'agriculture intensive
- pour sauvegarder la biodiversité de ce bocage exceptionnel
- pour voir fleurir des projets basés sur l'entraide, la mise en commun et le respect de la terre et de la nature »

<https://encommun.eco/>

### Fonds de dotation Terre de Liens 2010

Il a permis de constituer la dotation patrimoniale et de préfigurer la Fondation Terre de Liens, qui a obtenu la reconnaissance d'utilité publique en 2013 (et ayant entraîné de fait la dissolution du Fonds de dotation par remplacement de celui-ci). Terre de Liens a été le premier réseau à utiliser ce statut pour gérer du foncier agricole.

### Fonds de dotation Lurzaindia 2018

Ce fonds de dotation permet à Lurzaindia de recevoir des dons numériques, des dons en nature et des legs. Il permet de soutenir des projets respectueux de l'environnement, développant une économie de proximité, une agriculture durable, en contribuant à l'amélioration de l'accès au foncier au Pays Basque.

[www.lurzaindia.eu](http://www.lurzaindia.eu)



## Sortir de la propriété privée familiale pour les générations futures

Témoignage de Daniel



### Le projet en bref

#### Localisation :

Montredon-Labessonnié (81)

**Surface :** 40 ha + 20 ha

de bois en propriété

+ 30 ha en fermage (2 baux)

#### La propriété aujourd'hui :

propriété privée familiale

#### La propriété demain :

fonds de dotation familial

#### La ferme :

3 paysans en pré-installation + 1 projet de ferme pédagogique

Proche de son départ en retraite, Daniel prépare avec son épouse et ses enfants le devenir de la ferme depuis plusieurs années. Dans ce projet de transmission, l'intime rejoint des considérations politiques et éthiques sur l'avenir de la société.

À court terme, la création d'un fonds de dotation familial implique l'adhésion de l'ensemble de la famille pour donner corps au projet de sortir le foncier de la propriété privée et de faciliter l'installation de paysans non issus du milieu agricole.

À plus long terme, l'enjeu est de partager et transmettre aux générations futures d'usagers l'esprit et l'éthique de cette démarche.

### DES MOTIVATIONS ÉTHIQUES COMME POINT DE DÉPART

« La motivation première de cette démarche, c'est de refuser que ma ferme, que j'avais mis 38 ans à construire, soit démantelée » explique Daniel. « Une autre motivation, tout aussi importante, vient de mes engagements associatifs et syndicaux qui me font constater la dégradation de la situation agricole pour les paysans et de la situation alimentaire pour les citoyens. Ces constats me conduisent à voir l'impérieuse nécessité d'installer des paysans pour répondre aux enjeux d'avenir de notre société et sortir la ferme du marché immobilier spéculatif.

Mon idée de départ a été de faire un don de la ferme, afin se dégager d'un système où chaque génération de paysans rachète le foncier et le bâti, tout en conservant une certaine maîtrise du devenir du lieu. »

### DES SOURCES D'INSPIRATION, MAIS PEU DE RÉFÉRENCES

« Si les fonds de dotation commencent à être connus, il y a très peu d'expériences de fonds de dotation familiaux auxquelles se référer. Des expériences telles que la SCTL\*, la ferme de Vispens ou une ferme en Corrèze sont des sources d'inspiration et continuent à être des appuis. Cependant, les conseils et expertises techniques et juridiques de proximité sur le sujet (avocat, juriste de spécialité agricole, service de gestion) n'existent pas ; la méconnaissance de ce statut est encore importante.

### L'IMPORTANCE DE LA DIMENSION HUMAINE

S'engager dans la démarche de création d'un fonds de dotation familial n'est pas anodin. « La démarche, j'en ai été l'initiateur, le moteur, avec toutes mes valeurs idéologiques ». Arrivé au stade de finaliser, « de signer des engagements, je me sens remué, j'ai besoin de digérer sur le plan émotionnel... » tempore Daniel. « Cela fait 6 ans que les discussions se sont amorcées en famille avec mon épouse et nos 3 enfants. Si dans la famille, nous partageons ces valeurs, ces idéaux, sur la question de la propriété, de la transmission, de l'installation, ce qui est une chance énorme, il y a eu et il y a encore des questions d'ordre affectif ou émotionnel qui remontent pour l'un ou pour l'autre... Dans cette démarche, le plus important et sensible se situe sur le plan humain » prévient-il.

### LA FAMILLE ET LES QUESTIONS PATRIMONIALES

« Créer ce fonds de dotation familial, c'est pour le moins engageant : cela veut dire que les enfants sont d'accord de renoncer à une part de leur patrimoine : le patrimoine ferme (terres et bâti) sera en effet propriété du fonds de dotation. On s'assoit donc sur la propriété privée et l'envie de transmettre du patrimoine aux enfants. Ils pourront être « utilisateurs » des lieux mais ils seront placés au même niveau juridique que les autres, tels que les futurs paysans installés. Toutefois, dans la gouvernance du fonds de dotation, ils auront une place prépondérante ; ce volet gouvernance reste encore à écrire. »

La situation patrimoniale du couple leur a permis d'envisager cette solution du fonds de dotation. « Depuis longtemps, avec mon épouse, on a fait le choix de prévoir notre habitat en dehors de la ferme au moment de la retraite. C'est important de s'effacer du lieu... ». Pour leur retraite, Daniel et son épouse ont anticipé leur mode de vie et leurs revenus sans la vente du patrimoine ni le revenu locatif de la ferme.

« Le reste du patrimoine sera réparti de façon égale entre les enfants, ce qui pourra les aider dans leurs projets personnels en dehors de la ferme et de l'agriculture, comme tout parent le souhaite. Bien sûr, j'aurais pu faire d'autres choix, tels que signer des baux de carrière avec les jeunes installés et partir sur une gestion de la propriété en indivision ou en société au sein de la fratrie. Je considère que dans ce type de cas, c'est un cadeau empoisonné qu'on fait aux enfants. On décide de notre vivant et on met nos enfants dans la situation d'avoir des intérêts différents au moment où il faudra dissoudre l'indivision ou la société, avec le risque que la fratrie éclate. »

### L'INDISPENSABLE ACCOMPAGNEMENT

« L'accompagnement de l'ATAG<sup>120</sup> nous a beaucoup aidé dans notre cheminement familial ; l'accompagnement est vraiment indispensable. »

### TRANSMETTRE L'ÉTHIQUE DU PROJET AUX ACTUELLES ET FUTURES GÉNÉRATIONS D'USAGERS DU LIEU

Aujourd'hui, sur la ferme, il y a 3 jeunes en période de pré-installation et une des filles de Daniel commence à développer un projet d'accueil pédagogique. « Une promesse de bail emphytéotique de 40 ans vient d'être signée avec eux. Cet engagement, nécessaire pour leurs demandes d'aides auprès de la Région, nous a mis un peu sous pression. Il reste du travail à faire avec eux », notamment sur la transmission de l'éthique du projet. « On souhaite qu'ils s'engagent aussi à faire vivre ces valeurs, cet idéal... En fait, on leur lègue une mission à ces jeunes installés, c'est de participer pleinement à la pérennité du principe qui permet leur installation, pour qu'au-delà de leur carrière ou de leur passage sur la ferme, la terre et aussi le bâti reste un bien commun au service d'une agriculture paysanne. »

#### Un peu de recul...

##### Facteurs de réussite :

- Se faire accompagner par des structures professionnelles
- Échanger avec des projets s'inspirant de la même éthique, se mettre en réseau

##### Difficultés rencontrées :

- Pas de référence de projets identiques
- La gouvernance du lieu et la transmission de l'éthique aux futures générations d'usagers reste à construire

« Cela fait 6 ans que les discussions se sont amorcées en famille avec mon épouse et nos 3 enfants. Nous partageons ces valeurs, ces idéaux, sur la question de la propriété, de la transmission, de l'installation, ce qui est une chance énorme. Il y a eu et il y a encore des questions d'ordre affectif ou émotionnel qui remontent pour l'un ou pour l'autre... Dans cette démarche, le plus important et sensible se situe sur le plan humain ».

## Changer d'échelle : des foncières régionales ou nationales pour développer l'implication citoyenne

La naissance de la Foncière Terre de Liens (2006), puis de la Foncière Lurzaindia (2013), témoignent d'une volonté de **faciliter et développer l'épargne citoyenne dédiée à la gestion collective de foncier, pour permettre le maintien d'une agriculture paysanne et aider l'installation de nouveaux paysans**. Grâce à l'épargne collectée, ces deux foncières agricoles, uniques en France, acquièrent des biens fonciers qui sont ensuite loués à des paysans, dans le cadre du statut du fermage.

Les réseaux associatifs et militants fondateurs de ces deux foncières ont choisi le statut de Société en Commandite par Action (SCA), qui permet de séparer le pouvoir de l'argent (les actionnaires - les « commanditaires ») et le pouvoir de décision (le gérant - « le commandité »). Ainsi, les membres fondateurs, toujours impliqués dans la gérance, sont garants du respect des finalités et principes éthiques inscrits dans leurs chartes.

Dans le cadre de l'assemblée générale, les actionnaires participent à l'approbation des comptes et l'augmentation du capital. Le conseil de surveillance, élu par les actionnaires, informe ces derniers et le cas échéant les alerte sur les actes de gestion du commandité. Les actionnaires ne peuvent influencer directement sur les décisions du gérant mais ont la possibilité de retirer les parts sociales qu'ils possèdent.

## – LA FONCIÈRE BASQUE LURZAINDIA : UN OUTIL DE CONTRÔLE CITOYEN DU MARCHÉ FONCIER

### LURZAINDIA EN BREF – données juin 2020

**Histoire :** créée en 2013, suite à la transformation du Groupement Foncier Agricole Mutuel (GFAM) du Pays Basque, qui a acquis 15 fermes entre 1979 et 2012.

**Gérant :** SAS Erne regroupant 4 structures qui travaillent en faveur de l'agriculture paysanne. Il s'agit du syndicat paysan ELB (Confédération paysanne), EHLG (Chambre d'agriculture alternative), Arrapitz (fédération de structures œuvrant en faveur de l'agriculture paysanne), et InterAmap (consommateurs).

**Rayon d'action géographique :**

Pays basque

**Nombre de fermes acquises :** 26

**Nombre d'hectares préservés :** 466

**Nombre de fermiers :** 33

**Nombre de souscripteurs :** 3558

**Capital collecté depuis 2013 :**

1 490 189 €

**Agréments :** ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale). À ce titre, les actionnaires peuvent bénéficier d'une réduction fiscale sur leur souscription ; label FINANSOL.

Grâce à un maillage du territoire très fin, Lurzaindia parvient à être informée de toutes les ventes de terres agricoles sur le Pays Basque.

**Elle agit systématiquement, dès que la terre risque de quitter son usage agricole, dès que le prix d'acquisition paraît trop élevé, ou si la terre est destinée à l'agrandissement.** Pour agir, elle intervient auprès de la Safer, en lui demandant de préempter la vente, avec ou sans révision de prix.

Depuis 2013, Lurzaindia a réalisé 10 acquisitions lors de préemptions de la Safer ou à l'amiable auprès de propriétaires vendeurs. Parce qu'elle intervient systématiquement auprès de la Safer, elle a également réussi à agir pour modérer le prix du fon-

cier au Pays-Basque. Depuis 2013, Lurzaindia a empêché une dizaine de ventes, pour des biens qui étaient surévalués de 50 à 70%.

En plus de cet outil d'acquisition, Lurzaindia a créé une association pour sensibiliser et mobiliser les citoyens et les collectivités ; depuis 2018, un fonds de dotation Lurzaindia permet également de recevoir dons et legs.

**Vous avez donc la possibilité de vendre, donner ou léguer votre bien à Lurzaindia, si celui-ci est situé au Pays Basque.**

Voir le témoignage | **Une transmission réussie en plusieurs étapes**, page 119

## – LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS : 15 ANS D'EXPÉRIENCE DANS L'ACQUISITION ET LA GESTION COLLECTIVE DE BIENS AGRICOLES

### LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS EN BREF – données juin 2020

**Histoire :** créée en 2006, suite à plusieurs années de réflexions entre différents réseaux et militants de l'agriculture biologique, de l'agriculture biodynamique, de l'éducation populaire et de la finance solidaire.

**Gérant :** SARL Foncière Terre de Liens, regroupant des représentants de la fédération associative Terre de Liens et de l'organisme financier la Nouvelle Économie Fraternelle (NEF).

**Rayon d'action géographique :** France

**Nombre de fermes acquises :** 193

**Nombre d'hectares préservés :** 5385

**Nombre de fermiers :** 300

**Nombre de souscripteurs :** 15 618

**Capital collecté depuis 2006 :**

80 millions d'euros

**Agréments :** ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) jusqu'en 2019 ; Agrément Service d'Intérêt Économique Général depuis 2020. À ce titre, les actionnaires peuvent bénéficier d'une réduction fiscale sur leur souscription ; label FINANSOL.

La Foncière achète des biens fonciers agricoles : terres, bâtis et logements de fonction. **Toutes les terres acquises conservent leur vocation agricole : Terre de Liens s'engage moralement à ne jamais les revendre.** Ainsi sorties de la spéculation foncière, elles ne viennent plus alimenter la hausse des prix et leur avenir, ainsi que celui des paysans, est assuré.

Sa dynamique de croissance lui permet d'absorber le renouvellement de ses actionnaires et apporte une protection au patrimoine foncier détenu. Elle s'appuie sur les associa-

tions régionales Terre de Liens, qui contribuent à animer la collecte de l'épargne, accompagnent les porteurs de projet, les acquisitions et la gestion locative du lieu sur le long terme. Le portrait page suivante témoigne de cette implication bénévole, très importante dans le repérage puis la validation des projets d'acquisition des futures fermes Terre de Liens.

La Foncière Terre de Liens achète exclusivement les terres et bâtiments agricoles nécessaires à la réalisation d'un projet identifié, évalué, validé et en cohérence avec sa charte<sup>121</sup>.

Voir | **Annexe 14 – Cadre d'intervention de Terre de Liens**, page 221

.....

121. <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/charte-de-terre-de-liens>



## Elles et ils bénévoles... pour faire pousser des fermes Terre de Liens

### Témoignage de Monique



Monique fait partie des 1 000 bénévoles engagés pour faire vivre le projet de Terre de Liens au quotidien. Le rapport à la propriété foncière, qu'elle a questionné dans le cadre familial, a été pour Monique un moteur de son engagement bénévole.

« Je suis fille de paysan ; j'ai vu mon père, propriétaire foncier, se soucier du devenir de ses terres : aucun des enfants n'a souhaité reprendre la ferme. La création d'un GFA familial il y a presque 20 ans a été la « non réponse » à la situation. En effet, l'indivision avec mes sœurs, gérée par le GFA, avec une mise à bail à des cousins pour un agrandissement, n'a pas permis de poser clairement la question du devenir du foncier agricole. La terre familiale, pour qui et pour quoi faire ? Maintenir à tout prix une maîtrise du foncier par la famille, à la fois par la propriété et par le bail rural ? Ce fut le choix de ma famille. Ou alors, mettre cette terre à disposition de néo-paysans et d'une agriculture paysanne, soucieuse du respect des humains et de l'environnement, riche en emplois et pleinement intégrée dans la vie du territoire ? Ce qui est depuis toujours mon « idéal ».

Dans ma situation, j'ai pu constater que ces deux options n'étaient pas et ne seraient pas compatibles : je me suis sentie impuissante dans le système mis en place au niveau familial. « Cette occasion loupée » est assurément un des leviers de mon engagement bénévole à Terre de Liens. Sensible à la problématique de la transmission avec toute sa

complexité et avec le vécu de plusieurs expériences dans la sphère agricole, je me suis imprégnée de la culture et savoir-faire de Terre de Liens pour agir en son sein. »

Aujourd'hui bénévole au sein de Terre de Liens Midi-Pyrénées, Monique accueille et accompagne les porteurs de projet sollicitant l'association, au sein d'un groupe composé d'une dizaine de bénévoles. « Nous écoutons, nous informons et, dans de nombreux cas, nous orientons les porteurs de projet vers nos partenaires locaux. Faire coïncider les besoins de foncier et les offres, ce n'est pas simple ! On donne des infos, des tuyaux et des contacts... La satisfaction est d'autant plus grande quand on a l'occasion de participer au processus d'acquisition d'une ferme et d'installation d'un porteur de projet, de voir le cheminement pour chacune des parties prenantes. Je me sens utile socialement et j'ai le sentiment d'agir concrètement pour une cause qui m'est chère. »

Pour aller plus loin ! [Terre de Liens, Arpentier 3, Être bénévole pour l'accès à la terre](#), janvier 2018

En d'autres termes, toute acquisition correspond au besoin d'un ou de plusieurs futurs fermiers. Cette procédure peut supposer un délai de vente plus long qu'une vente « classique ».

**Par la vente de votre propriété à la Foncière, vous vous inscrivez dans un large mouvement citoyen** qui expérimente une gestion des terres agricoles comme un **bien commun**.

C'est aussi orienter durablement l'usage qui sera fait de votre bien agricole : **les fermes acquises sont ensuite louées (via un bail rural à clauses environnementales) à des paysannes et des paysans qui développent des projets nourriciers en agriculture biologique.**

Pour aller plus loin |

› <https://terredeliens.org/comment-terre-de-liens-achete-des.html>

› [Terre de Liens, Chemins de terre spécial fermes, 2017](#)

### — Extrait de La charte Terre de Liens

#### Soutenir des projets socialement, écologiquement et économiquement pérennes

- › Permettre l'installation ou le maintien de lieux agricoles biologiques ou biodynamiques, et plus généralement, soutenir les projets qui vivifient le sol, respectent les paysages et l'équilibre des écosystèmes.
- › Donner une chance aux porteurs de projet d'accéder à du foncier et du bâti.
- › Maintenir les fermes existantes et éviter l'agrandissement.
- › Favoriser la transmission de la terre et des savoir-faire en assurant leur continuité.

#### Encourager des dynamiques collectives et solidaires en milieu rural et périurbain

- › Mettre en relation les différents acteurs impliqués dans l'usage, la gestion et la répartition du foncier ainsi que ceux impliqués dans la formation et l'accompagnement de projet.
- › Favoriser les relations entre consommateurs et producteurs d'un territoire.
- › Favoriser l'expression des solidarités entre les générations, entre le rural et l'urbain, entre les milieux socio-professionnels.
- › Favoriser la mise en commun d'outils, de finances, d'expériences.

#### Renforcer, par des actions, le débat sur la gestion de la terre et du bâti

- › Encourager les collectivités locales à considérer comme essentiel le rôle de la terre comme ressource irremplaçable dans l'aménagement du territoire.
- › Fournir aux pouvoirs publics des expériences qui puissent être la base d'évolutions des règles et des pratiques.
- › Inciter les acteurs à imaginer et mettre en place une participation citoyenne à la gestion de la terre.
- › Permettre à chaque citoyen d'exercer sa responsabilité sur l'usage qui est fait de son territoire.



## Pérenniser une initiative locale en transférant la propriété à Terre de Liens

L'expérience de Terres fertiles



### Le projet en bref

**Situation :** Saclay, région parisienne (91)  
**Nature du bien :** 20 ha

### La propriété avant :

un des maraîchers

### La propriété après :

SCI Terres fertiles puis Foncière Terre de Liens

### Nombre de paysan-nes

installés suite à la vente : 2

### Mise à disposition du foncier :

bail rural à clauses environnementales

### Finalités escomptées :

lutter contre l'artificialisation des terres ; pérenniser une mobilisation citoyenne pour la préservation des terres agricoles

En 2005, 20 ha de terres maraîchères sont mises en vente sur le plateau de Saclay, en région parisienne, où sont prévus d'importants projets d'urbanisation. Le maraîcher en place, qui fournit des paniers à 230 familles en AMAP\*, ne souhaite pas les acheter.

### UN COLLECTIF CITOYEN POUR ÉVITER L'ARTIFICIALISATION DES TERRES

Pour éviter que ces terres ne soient artificialisées, un noyau d'habitants et de consommateurs de l'AMAP se constitue, pour acquérir collectivement ces parcelles avec l'accord de la Safer. Une Société Civile Immobilière (SCI), Terres Fertiles, est constituée pour l'achat. « La valeur de la part est fixée à 50€ pour la rendre abordable au plus grand nombre. En quelques mois, des centaines de personnes sont devenues parties prenantes du projet de Terres Fertiles ! » se souvient Laurent, alors co-gérant de la SCI. Fin 2006, elle rassemble 1200 personnes, dont la gérance est assumée par une équipe de 4 personnes.

### UNE DIFFICULTÉ À GÉRER LA SCI DANS LE TEMPS

Au bout de quelques années de forte mobilisation, le fonctionnement de la SCI devient complexe. « Il devenait de plus en plus difficile de réunir suffisamment d'associés pour respecter le quorum » précise Laurent. 200 associés sont perdus de vue, et une trentaine sont décédés sans que leurs parts n'apparaissent dans leur succession. « Nous avons baissé le quorum à 10% pour continuer à fonctionner mais cela ne pouvait plus durer dans le temps ». Les gérants étudient d'autres montages : avec le risque d'une liquidation judiciaire, cela aurait remis en question le devenir de ces terres.

### LA PÉRENNISATION DE CE PROJET AVEC TERRE DE LIENS

« En cherchant qui pouvait aujourd'hui assurer la préservation de ces terres agricoles, leur transmission dans le temps et le maintien de l'agriculture biologique, nous nous sommes tournés vers la Foncière Terre de Liens, qui nous a racheté les terres en avril 2020.

Notre projet initial est ainsi pérennisé et, avec le produit de la vente, nous pouvons rembourser tous les porteurs de parts, et choisir nous-mêmes une dissolution anticipée suivie d'une liquidation amiable » conclut Laurent.

Pour aller plus loin :

> <https://terredeliens.org/terres-fertiles.html>

> <http://terresfertiles.com/>

### Un peu de recul...

#### Facteurs de réussite :

- Une forte mobilisation citoyenne sur le plateau contre les grands projets d'urbanisation
- Le rachat du patrimoine de la SCI par la Foncière Terre de Liens

#### Difficultés rencontrées :

- Le nombre important de sociétaires, difficile à gérer
- Une difficulté à trouver des gérants bénévoles dans la durée

« En cherchant qui pouvait aujourd'hui assurer la préservation de ces terres agricoles, leur transmission dans le temps et le maintien de l'agriculture biologique, nous nous sommes tournés vers la Foncière Terre de Liens. »



## Pérenniser un engagement pour l'agriculture biologique

Témoignage d'André



### Le projet en bref

**Situation :** Locon (62)

**Nature du bien :** 1,7 ha

### La propriété avant :

Propriétaire privé

### La propriété après :

Foncière Terre de Liens

### Nombre de paysan-nes

**installés suite à la vente :** 1

### Mise à disposition du foncier :

bail rural à clauses environnementales

### Finalité escomptées :

développer l'agriculture biologique ; préserver la vocation agricole des terres

### UN PROPRIÉTAIRE ÉLOIGNÉ DE SON BIEN

« Mon père était agriculteur à Locon, dans le Pas-de-Calais. Il avait 8 ha de terres en propriété et lorsqu'il a pris sa retraite, je travaillais comme conseiller en agriculture biologique en Bourgogne. Comme j'étais loin, je n'ai pas souhaité m'occuper de ses terres et il les a louées à des agriculteurs voisins, en agriculture conventionnelle. C'était une grave erreur de ma part car jusqu'à maintenant, je n'ai pas pu récupérer l'usage des terres louées ni décider de qui pourrait les utiliser. Toutes mes tentatives pour exercer mon droit de reprise sur ces terres ont échoué. »

### REMISE EN CULTURE D'UNE PARCELLE LIBRE

« J'ai quand même pu agir sur une parcelle que mon père avait destinée à un projet immobilier et pour laquelle il avait résilié le bail, en indemnisant le fermier. Lorsque j'ai hérité des terres, en indivision avec ma sœur, cette parcelle de 1,7 ha était libre et constructible. En prolongement de mon engagement pour l'agriculture biologique, je voulais que ces terres restent agricoles et cultivées en bio. Ma sœur était d'accord : nous avons retiré le projet immobilier et, pour éviter que cette parcelle ne soit destinée à l'agriculture conventionnelle, je l'ai remise en culture en prenant le statut d'agriculteur, en parallèle de mon métier. Notre action a encouragé la mairie à reclasser cette parcelle en zone agricole lors d'un changement du Plan d'Occupation des Sols. »

### VENTE DE LA PARCELLE À LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS

« Pendant plusieurs années, j'ai continué à faire faucher cette parcelle, le temps de trouver un paysan en bio, ce qui n'a pas été chose aisée. En en parlant autour de moi, j'ai finalement été mis en relation avec Julien, qui cherchait des terres pour une installation en maraîchage. Avec les autres investissements nécessaires à son installation, notamment le forage, Julien n'avait pas les moyens d'acheter la parcelle ; je ne souhaitais pas rester propriétaire pour autant.

Nous avons sollicité la Foncière Terre de Liens pour le rachat de la parcelle. Le temps que soit bouclée la vente, deux années de procédure ont été nécessaires. Pour que Julien puisse commencer à tester sa production avant que la vente à Terre de Liens ne soit actée, j'ai signé une convention de mise à disposition avec l'espace test agricole À Petits PAS, qui accompagnait Julien dans son projet d'installation. »

Pour aller plus loin !

> [https://terredeliens.org/Les-Choquaux-La-ferme-d-\\_Aja.html](https://terredeliens.org/Les-Choquaux-La-ferme-d-_Aja.html)

> <https://reneta.fr/A-Petits-PAS-Couveuse-Chrysalide>

### Un peu de recul...

#### Facteurs de réussite :

- Un propriétaire engagé prêt à prendre le statut d'agriculteur le temps de trouver une solution
- Un reclassement des terres en zone agricole
- La mise en place d'une solution temporaire le temps du rachat par la Foncière Terre de Liens

#### Difficultés rencontrées :

- La recherche d'un porteur de projet en bio
- La difficulté à reprendre des terres en propriété déjà louées

« En prolongement de mon engagement pour l'agriculture biologique, je voulais que ces terres restent agricoles et cultivées en bio. »

## Transmettre pour préserver le foncier sur le très long terme avec les fondations et associations reconnues d'utilité publique

Les associations et les fondations reconnues d'utilité publique (RUP) sont à but non lucratif et reposent sur la cession de biens ou d'argent pour servir une cause d'intérêt général.

La gestion d'un organisme RUP est désintéressée. Ses comptes et sa gouvernance sont contrôlés par le ministère de l'Intérieur et un ministère de tutelle lié à l'activité (agriculture et alimentation dans le cas présent), représentés par un commissaire du gouvernement. Elle repose généralement sur un conseil d'administration composé de plusieurs collèges (fondateurs, experts, pouvoirs publics) qui prend toutes les décisions.

Pour un organisme RUP, comme c'est le cas pour la Fondation Terre de Liens, cela implique une surveillance accrue de l'État. En contrepartie, cette reconnaissance donne droit à des avantages fiscaux incitatifs : les donations et legs sont exonérés des droits de donation ou de succession et ses donateurs bénéficient d'une réduction d'impôts.

**Ces organismes peuvent acquérir des biens agricoles par des legs ou donations immobilières qu'elle reçoit**, mais elle peut aussi acheter des biens grâce aux dons monétaires de particuliers ou d'entreprises mécènes et aux subventions publiques qu'elle obtient.

### DES DONS ET DES LEGS ENCADRÉS SOUS CONDITIONS

Un organisme RUP, comme la Fondation Terre de Liens, la Ligue pour la Protection des Oiseaux ou encore le Conservatoire des Espaces Naturels, peut décider d'accueillir ou de refuser votre don ou votre legs. Ainsi, la Fondation Terre de Liens oriente sa décision sur l'adéquation du foncier avec un projet agricole viable en agriculture biologique quand le Conservatoire des Espaces Naturels regarde prioritairement les caractéristiques du biotope.

Par ailleurs, cette décision peut être motivée par des critères de faisabilité ou d'opportunité : une petite

parcelle enclavée au milieu d'un îlot d'agriculture industrielle ne permettra pas aisément de réaliser l'objet pour lequel ces fondations agissent. Dans le même ordre d'idée, une donation ou un legs peut être refusé du fait d'une clause jugée impossible ou trop difficilement exécutable. **C'est la raison pour laquelle il est préférable soit de donner de son vivant, soit d'informer préalablement le donataire d'une intention de legs, ce qui permet de vérifier qu'il sera bien accueilli par ce dernier.**

### – LA FONDATION TERRE DE LIENS : PRÉSERVER LE PATRIMOINE FONCIER AGRICOLE SUR LE TRÈS LONG TERME

**Si la terre est un bien commun, il faut en faire un bien non spéculatif et inaliénable.** C'est pour mettre en œuvre cette idée que la Fondation Terre de Liens a été créée. Comme la Foncière, l'action de la Fondation Terre de Liens est guidée par un cadre d'intervention précis et en cohérence avec la charte du mouvement<sup>122</sup>.

Voir | **Annexe 14 - Cadre d'intervention de Terre de Liens, page 221**

Elle s'appuie également sur le travail de terrain des bénévoles des associations régionales Terre de Liens et répond à leurs demandes d'intervention. Les fermes de la Fondation sont ensuite louées par baux ruraux

à clauses environnementales, et conduites systématiquement selon le cahier des charges de l'agriculture biologique.

De par son statut, **plusieurs types de cessions à la Fondation vous sont possibles :**

- **La donation : vous transmettez votre bien agricole de votre vivant à la Fondation ; c'est un geste de solidarité immédiate :** Terre de Liens dispose sans délai des ressources nécessaires à la préservation des terres agricoles. La donation est un acte notarié qui prend effet à sa signature, sans révocation possible.

Redécouvrez | **Le témoignage de Françoise et Christian : une donation avec réserve d'usufruit à la Fondation Terre de Liens, page 68.**

.....

122. <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/charte-de-terre-de-liens>

- **Le legs**, c'est à dire choisir de **transmettre votre patrimoine agricole** après votre décès : vous pouvez opter pour un legs « partiel » ou pour un legs « universel » si vous n'avez pas d'héritiers. Ces dispositions sont consignées dans votre testament. Dans ce cas de figure, vous restez propriétaire de votre bien agricole jusqu'à votre décès.
- **La vente** : très occasionnellement, la Fondation peut acheter votre ferme sur ses fonds propres (en collectant du don citoyen) ou avec des subventions publiques (en mobilisant une collectivité territoriale ou une Agence de l'eau par exemple).

**En transmettant à la Fondation Terre de Liens, vous gardez sur le très long terme la vocation agricole des terres : ses statuts lui interdisent de revendre le bien agricole que vous lui avez transmis.** Même en cas de dissolution, les missions de la Fondation seront poursuivies, dans la mesure où ses biens seront alors confiés à un organisme à but non lucratif, comparable ou compatible, ou à défaut à l'État.

**Terre de Liens peut vous informer et vous orienter pour imaginer le futur de votre bien.** Vous pouvez également prendre contact avec votre notaire : il saura vous guider pour organiser votre succession en faveur de la Fondation Terre de Liens ou de l'organisme de votre choix.

## LA FONDATION TERRE DE LIENS EN BREF – données novembre 2020

**Histoire** : créée en 2013 par la reconnaissance d'utilité publique (décret du Conseil d'État). Préfiguration depuis 2010 avec la création du fonds de dotation Terre de Liens.

**Gouvernance** : La gouvernance de la Fondation est contrôlée par le ministère de l'Intérieur et des ministères de tutelle, représentés par un commissaire du gouvernement. Ses comptes sont également contrôlés par l'État.

Elle repose sur un Conseil d'Administration composé d'un collège des fondateurs (mouvement Terre de Liens), d'un collège des personnalités qualifiées, d'un collège représentant les pouvoirs publics.

**Rayon d'action géographique** : France

**Nombre de fermes acquises** : 30

**Nombre d'hectares préservés** : 748

**Nombre de fermiers** : 45

**Nombre de donateurs** : 7 800

**Fiscalité** : Le don ouvre la possibilité d'une réduction d'impôt sur le revenu de 66% dans la limite de 20% du revenu imposable. Les donations et legs sont également exonérés des droits de succession.

Pour aller plus loin |

► [Terre de Liens, Prêservons nos terres agricoles, 2019](#)

► <https://terredeliens.org/nous-confier-une-terre.html>



## Lutter contre l'artificialisation des terres en zone péri-urbaine

Témoignage de Marie-Joëlle



### Le projet en bref

**Situation** : Plaine du Forez (42)

**Nature du bien** : 0,8 ha ;  
1 maison d'habitation et  
plusieurs dépendances

**La propriété avant** :

propriétaire privé

**La propriété après** :

Fondation Terre de Liens

**Nombre de paysan-nes**

**installés suite à la donation** : 1

**Mise à disposition du foncier** :

bail rural à clauses  
environnementales

**Finalité escomptées** :

développer l'agriculture

biologique ; préserver

la vocation agricole

des terres ; redonner une

vie agricole à une ferme

familiale

### REDONNER UNE VIE AGRICOLE À CE BIEN HÉRITÉ

« La ferme de mes grands-parents a perdu sa vocation agricole à leur décès, dans les années 50. Mon père, Pierre, et ma tante, Jeanne, en ont hérité ; Jeanne y a vécu jusqu'à son décès. J'en suis devenue la seule héritière et pour moi, cette ferme devait retrouver une vie agricole. Petit à petit, l'importance de soutenir l'agriculture biologique et de préserver les terres agricoles est devenue une évidence.

J'ai informé ma tante que je ne garderai pas la ferme, n'ayant jamais envisagé de rester propriétaire de ce lieu ni de le louer. Sa gestion aurait représenté une lourdeur et une préoccupation pesante dans ma vie. Les terres étant constructibles, la ferme était estimée à 400 000€. Si je vendais la ferme, tout ce bel environnement aurait été bétonné. Comme je n'avais pas besoin de cette somme, j'ai décidé de la donner à la Fondation Terre de Liens. »

### LA MISE EN ŒUVRE DE LA DONATION AVEC TERRE DE LIENS

« En 2015, ma donation est présentée à la Fondation. Étant donnée la faible surface de la ferme, 0,8 ha, la donation est conditionnée au fait qu'un projet agricole puisse être viable sur ces terres. Avec l'appui d'un fermier Terre de Liens voisin, et avec l'accompagnement de Terre de Liens Rhône-Alpes, un appel à candidatures est ouvert pour trouver des fermiers. Le projet maraîcher de Pauline et Joachim est sélectionné et la donation actée en janvier 2016. »

### UN ÎLOT VERT AU MILIEU DES LOTISSEMENTS

« Au milieu des lotissements, la ferme Pierre-Jeanne est aujourd'hui un îlot vert bien vivant, qu'un couple d'agriculteurs a su mettre en valeur très rapidement, au grand bonheur du voisinage. Je garde un certain attachement à cette ferme car elle fait partie de l'histoire d'une lignée familiale dont je suis la dernière personne... Mais pour moi, c'est mission accomplie : cet acte est une restitution d'un bien privé au bien commun. »

Pour aller plus loin |

[www.terredeliens.org/pierre-jeanne.html](http://www.terredeliens.org/pierre-jeanne.html)

### Un peu de recul...

**Facteurs de réussite** :

- Une information préalable de l'ancienne propriétaire quant au choix de la donation
- Un projet éthique clair qui a empêché la vente du terrain pour l'urbanisation
- La reconnaissance d'utilité publique de la Fondation pour l'exonération du don
- L'appui d'un fermier Terre de Liens installé sur une surface similaire pour faire valoir l'intérêt de cette ferme

**Difficultés rencontrées** :

- La petite surface agricole du bien



## Refuser un héritage pour faire de la terre un « commun »

Témoignage de Jean-Marc et Marie-Luce



### Le projet en bref

**Nature du bien :** 24 ha

### La propriété avant :

Propriétaires privés en indivision

### La propriété après :

Fondation Terre de Liens

### Nombre de paysan-nés installés suite à la donation :

2

### Mise à disposition du foncier :

bail rural à clauses environnementales

### Finalités escomptées :

donner la priorité à la propriété d'usage ; lutter contre la spéculation foncière et la disparition des fermes

En 2015, au décès de leur père, Jean-Marc, Marie-Luce et leur sœur héritent de 24 ha de terres, cultivées par Jean-Marc et sa compagne. Aucun d'eux n'a envie d'être propriétaire de ces terres et Jean-Marc et Marie-Luce n'ont pas un besoin impératif de cet argent. Ils décident de donner deux tiers de cet héritage à la Fondation Terre de Liens, qui accepte d'acheter le dernier tiers.

### PRIORITÉ À LA PROPRIÉTÉ D'USAGE

« Il s'agissait plus d'un refus d'héritage que d'une donation », explique Jean-Marc. « Je suis propriétaire de la maison et des bâtiments d'exploitation, que j'avais rachetés à mon père. Je ne voulais pas devenir propriétaire des terres car je suis contre la propriété lucrative. Je préfère la notion de propriété d'usage : pour moi, le paysan devrait être propriétaire des terres le temps qu'il les travaille puis les transmettre au paysan suivant, sans en tirer profit. Comme moi, mon père n'était pas attaché à sa terre en tant que propriété et luttait contre la spéculation sur les terres agricoles. J'ai poursuivi dans le même sens que lui, en faisant vivre ma famille sans chercher à m'agrandir.

Cette donation a été pour moi l'occasion de parler de la propriété et de l'attachement à la terre au sein de ma famille, en particulier avec mes quatre enfants, qui n'étaient pas forcément tous d'accord au début. Ce qui m'a étonné, c'est la réaction des gens autour de moi : que ce soit mes proches ou dans le milieu agricole, personne ne comprenait. C'était pour eux inconcevable. »

### CONTINUER À FAIRE VIVRE UNE FAMILLE SUR LA FERME

Marie-Luce, sa sœur, complète : « Je ne connais pas du tout la terre. Pour moi, c'est un outil de travail. J'ai toujours vu mes parents la travailler puis mon frère. Je ne me voyais pas devenir propriétaire d'un bien que je n'utiliserais pas. J'avais l'impression que ça ne m'appartenait pas ; c'était pour moi inconcevable de recevoir de l'argent pour ces terres, d'autant que j'avais déjà un revenu lié à mon travail salarié par ailleurs.

Alors quand mon frère m'a parlé de cette possibilité de donation à Terre de Liens, c'est un engagement qui m'a parlé. Vu la disparition des fermes, c'est important pour moi d'avoir l'assurance que cette ferme continue à faire vivre une famille comme elle faisait vivre celle de mon frère. Cela m'a aussi amenée à réfléchir à la notion de propriété en questionnant de quoi je suis propriétaire et pour en faire quoi. »

Pour aller plus loin |

[www.terredeliens.org/les-grandes-souches-9485.html](http://www.terredeliens.org/les-grandes-souches-9485.html)

« Cette donation a été pour moi l'occasion de parler de la propriété et de l'attachement à la terre au sein de ma famille, en particulier avec mes quatre enfants. »

### Un peu de recul...

#### Facteurs de réussite :

- Une réflexion familiale sur le rapport à la propriété
- Un choix qui s'inscrit dans les réflexions de l'ancien propriétaire

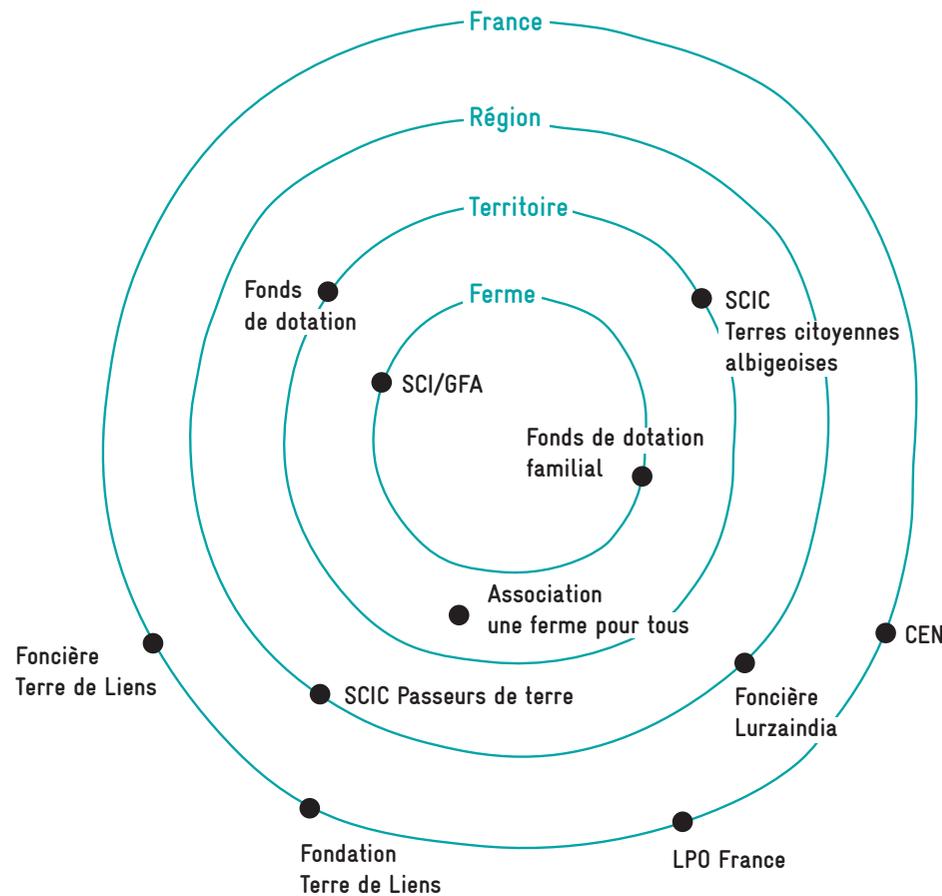
#### Difficultés rencontrées :

- Un besoin de pédagogie pour expliciter ce choix d'une donation

**TABLEAU RÉCAPITULATIF - L'IMPACT DU CHOIX D'UN PROPRIÉTAIRE POUR L'AVENIR AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL DE SON BIEN**

	Louer à un agriculteur (bail rural)	Louer en déléguant la gestion (bail emphytéotique, bail à domaine congéable)	Vendre à un agriculteur	Vendre, donner ou léguer à un collectif local de citoyens	Vendre, donner ou léguer à un organisme national ou régional d'intérêt général ou d'utilité publique
<b>Faciliter l'accès au foncier et sécuriser une installation agricole viable</b>	Oui, s'il y a un bail	Oui, s'il y a un bail	Oui	Oui, s'il y a un bail	Oui, s'il y a un bail
<b>Orienter à court terme le mode de production vers l'agriculture biologique</b>	Oui, pour des terres déjà en agriculture biologique ou si l'agriculteur est d'accord avec cette clause Envisageable si une ORE est préexistante à une nouvelle location agricole	Oui, si cela apparaît dans les statuts du délégataire	Non, sauf lorsqu'il existe une ORE	Oui, si cela apparaît dans les statuts de ce collectif	Oui, si cela apparaît dans ses statuts
<b>Garantir l'usage agricole et en bio à long terme (au-delà de la carrière d'un paysan)</b>	Non Exception : si un BRE est préexistant, et est assorti d'une ORE pour sa pérennité	Non, cela dépendra de ceux qui hériteront de la propriété	Non, sauf lorsqu'il existe une ORE	Oui, si cela apparaît dans ses statuts ; cela dépendra également de la pérennité du collectif	Oui, si cela apparaît dans ses statuts
<b>Gérer la terre en commun, pour l'intérêt général</b>	Non, cela dépendra de ceux qui hériteront de la propriété	Oui, selon la nature et les statuts du délégataire	Non	Oui, si cela apparaît dans ses statuts	Oui, et peut dépendre de la gouvernance de la structure

**SCHÉMA - ÉCHELLE PRIVILÉGIÉE D'ACTION DES INITIATIVES PRÉSENTÉES**



**TABLEAU RÉCAPITULATIF - TRANSFÉRER LA PROPRIÉTÉ D'UN BIEN AGRICOLE  
À UNE INITIATIVE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE**

	Mode de cession possible			Échelle d'action privilégiée	Possibilité de participer à la gouvernance pour l'ancien propriétaire
	Vente	Don	Legs		
<b>SCI/GFA citoyens</b>	✓	✗	✗	Ferme	Oui, en tant qu'associé (vote aux AG) ou co-gérant (élu en AG), selon ce que les statuts donnent comme pouvoirs aux gérants
<b>SCIC</b>	✓	Donations et legs possibles, mais les éléments fiscaux réduisent fortement l'intérêt de cette option		Territoriale	Oui, en tant que coopérateur (gouvernance coopérative « une personne = 1 voix », en collèges organisés par parties prenantes : fermiers, salariés, citoyens...)
<b>Association</b>	✓	Sous conditions loi ESS 2014	Sous conditions loi ESS 2014	Ferme	Oui, en tant que membre (vote aux AG) et/ou administrateur (si élu en AG)

Points forts	Points d'attention	Statut particulièrement adapté dans les situations suivantes (non exhaustif)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Véritables projets de territoire avec mobilisation / gestion locale pour faire de la terre un bien commun</li> <li>- GFA : fiscalité avantageuse</li> <li>- SCI : possibilité d'intégrer une personne morale dans les associés (ex : une association)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Difficilement viable sur des surfaces &lt; à 3 ou 4 ha (sauf fermage majoré par exemple pour des terres maraîchères)</li> <li>- Gestion administrative lourde pour les gérants selon le nombre d'associés</li> <li>- Nécessite un appui juridique à la création compte tenu de ses particularités et afin de garantir sa pérennité dans le temps (départs d'associés et renouvellement gérance bénévole)</li> <li>- Procédure nécessaire à l'acquisition peut être longue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoin d'agir rapidement (dépend du montant et de la dynamique de collecte) et localement pour l'achat d'une propriété agricole</li> <li>- Plutôt pour des petites propriétés agricoles avec peu ou pas de bâti</li> <li>- Lors d'une transmission familiale, possibilité d'impliquer l'ensemble de la famille dans un projet patrimonial / de transférer un patrimoine familial (et de sortir d'une indivision successorale dans le cas d'un GFA)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité d'intégrer une diversité de parties prenantes dans le projet</li> <li>- Gouvernance partagée et orientée vers l'intérêt collectif, avec la possibilité de constituer un collège pour les collectivités territoriales</li> <li>- Possibilité d'un agrément ESUS, lucrativité limitée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Temps nécessaire à la vie démocratique</li> <li>- Pas de réduction fiscale pour les dons et legs</li> <li>- La constitution et la gestion plus complexe qu'une SCI nécessite un appui professionnel sur le long terme</li> <li>- Nécessite une activité économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intéressant lorsque des acteurs du territoire (une collectivité par exemple) sont prêts à s'impliquer dans la gestion du bien</li> <li>- Ferme / lieu avec de multiples usages (agricoles, non agricoles)</li> <li>- Plutôt pour la vente d'une propriété agricole</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilisation / gestion locale pour faire de la terre un bien commun</li> <li>- Facilité de création</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transmission des valeurs et du projet associatif au long cours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoin d'agir rapidement et localement pour la cession</li> <li>- Propriétés agricoles avec des forts enjeux de biodiversité ou avec un faible potentiel agricole, dans le cas d'une cession à une association agréée protection de la nature</li> <li>- Volonté d'associer un projet connexe au projet agricole (culturel, pédagogique...)</li> </ul>

**(SUITE) - TRANSFÉRER LA PROPRIÉTÉ D'UN BIEN AGRICOLE  
À UNE INITIATIVE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE**

	Mode de cession possible			Échelle d'action privilégiée	Possibilité de participer à la gouvernance pour l'ancien propriétaire
	Vente	Don	Legs		
<b>Fonds de dotation</b>	✓	✓	✓	Territoriale Ferme (pour un fonds de dotation familial) Voire national	Dépend des statuts
<b>Foncière solidaire Terre de Liens</b>	✓	✗	✗	Toute la France	Oui, en tant qu'actionnaire (vote aux AG, élection du conseil de surveillance)
<b>Fondation RUP Terre de Liens</b>	✓	✓	✓	Toute la France	Non, le membre fondateur défini dans les statuts est l'association Terre de Liens

Points forts	Points d'attention	Statut particulièrement adapté dans les situations suivantes (non exhaustif)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Facilité de création et de gestion</li> <li>- Réduction fiscale (impôt sur les sociétés, impôt sur le revenu)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de références pour la constitution de fonds de dotation familiaux</li> <li>- Donation (ou legs) nécessite d'être partagée avec la famille, qui accepte de renoncer à une partie de son patrimoine (si dépasse la quotité disponible)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volonté d'anticiper la transmission de son patrimoine de son vivant et d'en orienter l'usage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement par le réseau Terre de Liens et expertise de celui-ci pour l'acquisition et la gestion de biens agricoles</li> <li>- Réduction fiscale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Procédure nécessaire à l'acquisition peut être longue (étude du projet en lien avec l'association régionale de Terre de Liens, validation, collecte d'épargne)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien agricole doit correspondre aux critères de la politique d'acquisition de Terre de Liens (potentiel nourricier avéré, part du bâti dans le volume d'acquisition, etc.)</li> <li>- Volonté de pérenniser des pratiques agricoles en agriculture biologique et inscrire son bien dans l'intérêt général</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement par le réseau Terre de Liens</li> <li>- Statut garantissant une préservation à très long terme</li> <li>- Avantages fiscaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de participation à la gouvernance</li> <li>- Pour une donation ou un legs : nécessite d'être partagé avec la famille, qui accepte de renoncer à une partie de son patrimoine (si dépasse la quotité disponible)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien agricole doit correspondre aux critères de la politique d'acquisition de Terre de Liens (potentiel nourricier avéré, part des bâtis, etc.)</li> <li>- Volonté de pérenniser des pratiques agricoles en agriculture biologique et inscrire son bien dans l'intérêt général</li> <li>- Volonté d'anticiper la transmission de son patrimoine de son vivant / volonté de transmettre à son décès et d'en orienter l'usage</li> </ul>

## Glossaire

### Agriculture paysanne :

« L'agriculture paysanne permet à un maximum de paysannes et de paysans répartis sur tout le territoire de vivre décemment de leur métier, en produisant sur une exploitation à taille humaine une alimentation saine et de qualité, accessible à tous et toutes, sans remettre en cause les ressources naturelles de demain. Elle participe avec les citoyennes et les citoyens à rendre le milieu rural vivant et à préserver un cadre de vie apprécié par toutes et tous »<sup>123</sup>.

**AMAP** : ce sont les Associations pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne qui réunissent des consommateurs et des paysans autour d'un contrat défini collectivement. Ce dernier porte aussi bien sur les denrées à produire, sur les méthodes de production que sur la définition d'un prix juste, pour le paysan et les consommateurs<sup>124</sup>.

**Artificialisation** : transformation d'un sol agricole, naturel ou forestier par une activité humaine d'aménagement, ce qui conduit à une imperméabilisation des sols (construction d'un centre commercial, aménagement routier, etc.) et à la diminution des surfaces utilisables en agriculture. Entre 2006 et 2015, l'artificialisation croît trois fois plus rapidement que la population<sup>125</sup>.

**Biointensif** : relatif à une méthode de culture très intense, notamment en maraîchage, qui cherche aussi bien à maximiser le rendement d'une surface cultivée qu'à préserver ou améliorer la qualité des sols. Cette méthode, développée en Californie et inspirée des pratiques des maraîchers parisiens du 19<sup>ème</sup> siècle, est appliquée sur de petites surfaces. Ce système se caractérise par la densification des plantations, le désherbage exclusivement manuel et une très forte valeur ajoutée des productions.

**Candidat à l'installation** : personne qui souhaite s'installer en agriculture et qui doit trouver une ferme / des terres agricoles pour y développer son projet. Pour obtenir des aides financières lors de son installation, le candidat doit remplir un certain nombre de conditions : s'installer pour la première fois, avoir moins de 40 ans, avoir la capacité professionnelle agricole, etc.

**Chef d'exploitation** : selon l'INSEE, le chef d'exploitation « est la personne physique qui assure la gestion courante de l'exploitation. Dans le cas d'une forme sociétaire où plusieurs personnes peuvent remplir cette fonction, on retient celle qui assure la plus grande part de responsabilité, les autres étant définies comme co-exploitants ».

**Donataire** : personne qui reçoit une donation.

**Donateur** : personne qui fait une donation.

**Droits de mutation** : taxe perçue par l'État lors d'un changement de titre de propriété, comme c'est le cas par exemple lors d'une donation ou d'un legs.

**Épargne citoyenne ou épargne solidaire** : placement d'une épargne dans un organisme à caractère solidaire, environnemental et éthique. Cela prend généralement la forme d'actions et ouvre le droit à des réductions d'impôts en fonction des agréments dont dispose l'organisme en question.

**Espace test agricole** : également appelé couveuse ou pépinière, un espace test agricole est un lieu physique pour tester une activité en vue d'une installation agricole. Il propose un cadre légal d'exercice du test d'activité, des moyens de production (foncier, matériel, bâtiments) et un dispositif d'accompagnement<sup>126</sup>.

**Holding** : une holding agricole est une société qui détient des parts sociales dans différentes sociétés d'exploitations agricoles ; elle en contrôle

ou dirige ensuite les activités et bénéficie d'une fiscalité avantageuse.

**Immobilier** : bien qui ne peut pas être déplacé (immeuble, terrain, ferme).

**Légataire** : personne qui reçoit un legs.

**Légateur** : personne qui effectue un legs.

**Libéralités** : terme générique qui englobe les legs et les donations.

**Libre évolution** : « un espace naturel en libre évolution est un terrain pour lequel la volonté est de ne pas intervenir. Cet espace évolue librement sans usage particulier pour l'homme, quelle que soit son histoire agricole, forestière, industrielle ou autre »<sup>127</sup>.

**Mobilier** : objets de valeur que l'on peut déménager (meubles, œuvres d'art, bijoux, instruments de musique, tapis, livres rares).

**Nue-propriété** : propriété d'un bien sur lequel une autre personne a un droit d'usufruit.

123. FADEAR, *L'agriculture paysanne, un projet de société*.

124. [www.reseau-AMAP.org](http://www.reseau-AMAP.org)

125. Source : Safer, *Les chiffres clés 2019, 2020*.

126. <https://reneta.fr/Qu-est-ce-qu-un-espace-test-agricole-18>

127. CEN Normandie, *Changer de regard sur les espaces en libre évolution*.

**Pleine propriété** : un bien possédé peut être décomposé entre l'usufruit et la nue-propriété. La pleine propriété comprend donc l'usufruit et la nue-propriété.

**Porteur de projet agricole** : synonyme de candidat à l'installation (voir la page précédente).

**Publicité foncière** : le service de publicité foncière permet de porter à la connaissance de toute personne qui en fait la demande un ensemble de renseignements concernant la situation juridique d'un bien, comme par exemple ses propriétaires successifs. Ce service est notamment alimenté par les notaires lors des ventes, donations ou successions.

**Soulte** : somme d'argent payée par la personne qui, lors d'une indivision ou d'un partage, reçoit un lot d'une valeur plus élevée que la valeur qu'il est en droit de recevoir.

**Structure exploitante** : terme générique pour qualifier l'entreprise qui est responsable de la production, de la commercialisation et qui met en valeur le foncier nécessaire à cette production, qu'elle en soit propriétaire ou locataire. Il peut s'agir d'une entreprise individuelle ou sociétaire pouvant prendre différentes formes statutaires.

**Surface Minimale d'Assujettissement (SMA)** : la SMA détermine le seuil en deçà duquel une exploitation agricole n'est pas jugée comme étant viable pour l'agriculteur. Elle est fixée par arrêté ministériel et varie selon les départements et le type de culture.

**Testateur** : personne qui fait son testament.

**Titre de propriété** : document officiel, rédigé et signé par un notaire, qui permet de démontrer que l'on est propriétaire d'un bien. Le titre de propriété permet de préciser les différentes caractéristiques du bien en question et les droits qui y sont rattachés.

**Tribunal paritaire des baux ruraux** : ce tribunal juge les litiges entre un propriétaire d'un bien agricole et le fermier qui loue ses terres ou ses bâtiments agricoles. Cela concerne par exemple le non paiement d'un fermage, l'existence ou non d'un bail rural, la dégradation du bien loué, etc. Il peut être saisi par le bailleur ou le locataire.

**Usufruit** : jouissance légale de l'usage et des fruits d'un bien dont on n'a pas la pleine-propriété.

## Les ressources de Terre de Liens

### Nos publications

Terre de Liens, [Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales](#), décembre 2018

Terre de Liens, collection Arpenter, publications de la Mission utilité sociale et environnementale de Terre de Liens :

- > [Mesurer l'utilité sociale et environnementale](#), juin 2016
- > [Accompagner l'accès à la terre](#), février 2017
- > [Être bénévole pour préserver la terre agricole](#), janvier 2018
- > [Cultiver le dialogue territorial](#), octobre 2018
- > [Essai sur l'histoire de la propriété de la terre](#), février 2019

Terre de Liens, [Trouver une terre pour mon projet agricole, guide pratique et méthodologique](#), 2018

Terre de Liens et le Commissariat général au développement durable, [Transition écologique agricole, l'exemple de Terre de Liens](#), 2017

Terre de Liens et une coordination d'acteurs, [Des terres en commun !](#), mai 2020

Terre de Liens et AGTER, [Préserver et partager la terre](#), novembre 2018

### Nos différents sites

#### Terre de Liens

Toutes les actualités du mouvement et les projets soutenus  
[www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)

#### Objectif Terres

Plateforme d'annonces et de mise en relation foncières  
[www.objectif-terres.org](http://www.objectif-terres.org)

#### Centre de Ressources

Ressources documentaires sur le foncier agricole et ses enjeux  
[www.ressources.terredeliens.org](http://www.ressources.terredeliens.org)

#### RECOLTE

Recueil d'initiatives foncières innovantes en lien avec les collectivités locales  
<https://ressources.terredeliens.org/recolte>

#### PARCEL

Simulateur d'impacts d'une relocalisation de la production agricole dans les territoires  
<https://parcel-app.org/>

L'ensemble des ressources mentionnées dans ce guide sont à retrouver sur le Centre de ressources de Terre de Liens, dans un dossier dédié :  
<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-responsable>



## Autres ressources

**Les sites pour caractériser un bien agricole et/ou entamer une démarche**

### Géoportail

Toutes les données géographiques de référence  
[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

### Safer

Le portail des Safer et leur offre d'accompagnement  
[www.safer.fr](http://www.safer.fr)

### Notaires de France

Annuaire des notaires et informations juridiques  
[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

### Experts fonciers

Annuaire des experts fonciers  
<https://cnefaf.fr/trouver-un-expert-liste-officielle/>

### Légifrance

Pour consulter les articles du Code rural et de la pêche maritime  
[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

**CEREMA**, [Le bail rural à clauses environnementales 10 questions 10 réponses](#), février 2016

**Les sites de nos partenaires**

### CEN

<https://reseau-cen.org/>

### FADEAR

[www.agriculturepaysanne.org](http://www.agriculturepaysanne.org)

### FNAB

[www.fnab.org](http://www.fnab.org)

### InPACT

[www.agricultures-alternatives.org](http://www.agricultures-alternatives.org)

### Réseau CIVAM

[www.civam.org](http://www.civam.org)

### RELIER

[www.reseau-relier.org/Association](http://www.reseau-relier.org/Association)

### RENETA

<https://reneta.fr/>

### LPO

[www.lpo.fr](http://www.lpo.fr)

## Les contacts de Terre de Liens

### TDL Alsace

09 70 20 31 31  
[alsace@terredeliens.org](mailto:alsace@terredeliens.org)

### TDL Aquitaine

09 70 20 31 32  
[aquitaine@terredeliens.org](mailto:aquitaine@terredeliens.org)

### TDL Auvergne

09 70 20 31 06  
[auvergne@terredeliens.org](mailto:auvergne@terredeliens.org)

### TDL Bourgogne Franche-Comté

09 70 20 31 12  
[bfc@terredeliens.org](mailto:bfc@terredeliens.org)

### TDL Bretagne

02 99 77 36 71  
[bretagne@terredeliens.org](mailto:bretagne@terredeliens.org)

### TDL Centre

06 95 73 47 70  
[centre@terredeliens.org](mailto:centre@terredeliens.org)

### TDL Champagne-Ardenne

09 70 20 31 41  
[champagne-ardenne@terredeliens.org](mailto:champagne-ardenne@terredeliens.org)

### TDL Corse

07 71 58 33 01  
[corsica@terredeliens.org](mailto:corsica@terredeliens.org)

### TDL Hauts-de-France

03 20 74 43 83  
03 22 41 56 62  
[npdc@terredeliens.org](mailto:npdc@terredeliens.org)  
[picardie@terredeliens.org](mailto:picardie@terredeliens.org)

### TDL Île-de-France

09 70 20 31 34  
[idf@terredeliens.org](mailto:idf@terredeliens.org)

### TDL

**Languedoc-Roussillon**  
09 70 20 31 18  
[lr@terredeliens.org](mailto:lr@terredeliens.org)

### TDL Limousin

09 70 20 31 13  
[limousin@terredeliens.org](mailto:limousin@terredeliens.org)

### TDL Lorraine

03 83 47 43 06  
[lorraine@terredeliens.org](mailto:lorraine@terredeliens.org)

### TDL Midi-Pyrénées

09 70 20 31 14  
[mp@terredeliens.org](mailto:mp@terredeliens.org)

### TDL Normandie

09 70 20 31 10  
[normandie@terredeliens.org](mailto:normandie@terredeliens.org)

### TDL Pays de la Loire

06 61 45 49 88  
[pdl@terredeliens.org](mailto:pdl@terredeliens.org)

### TDL Poitou-Charentes

05 45 67 79 46  
[pc@terredeliens.org](mailto:pc@terredeliens.org)

### TDL Provence-Alpes-Côte d'Azur

09 70 20 31 24  
[paca@terredeliens.org](mailto:paca@terredeliens.org)

### TDL Rhône-Alpes

09 70 20 31 40  
[ra@terredeliens.org](mailto:ra@terredeliens.org)

### TDL National – Mission installation-transmission

09 70 20 31 00  
[installation@terredeliens.org](mailto:installation@terredeliens.org)

### Fondation Terre de Liens

09 70 20 31 51  
[fondation@terredeliens.org](mailto:fondation@terredeliens.org)

### Foncière Terre de Liens

09 70 20 31 08  
[fonciere@terredeliens.org](mailto:fonciere@terredeliens.org)

## Remerciements

Ce guide est le fruit de l'expérience, des observations et des expérimentations de l'ensemble des composantes du mouvement Terre de Liens. Que soient particulièrement remerciés : le comité de rédaction de ce guide, la commission installation-transmission de Terre de Liens ainsi que l'ensemble des relectrices et relecteurs de ce guide. À Marie Mouihi, Véronique Guislain, Mathilde Sanglier, Gérard Baudey, Hélène Bertau, Magali Cerles sans oublier Véronique Rioufol, un immense merci pour l'acuité de vos contributions.

Nous souhaitons remercier ici chaleureusement l'ensemble des propriétaires et des initiatives citoyennes qui nous ont partagé leur expérience et qui, espérons le, permettront à d'autres personnes de s'engager pour une gestion et un usage citoyen des terres agricoles.

Enfin, nous souhaitons également remercier l'ensemble des personnes qui font vivre au quotidien le projet de Terre de Liens aux côtés de l'équipe salariée et tout particulièrement les 1 000 bénévoles actifs et 345 paysannes et paysans qui mettent en valeur les terres acquises par l'engagement de 30 000 membres (actionnaires, donateurs, adhérents).

## Avec le soutien de

Avec le soutien financier du programme Mobilisation collective pour le développement rural (MCDR Terreau2018-2021)  
Transfert d'Expériences Réussies en Rural :  
Essaimage, Agricultures, Usages





## Annexes

---



- Annexe 1 - **Le contrôle du droit d'exploiter**
- Annexe 2 - **Le fonctionnement de la Safer**
- Annexe 3 - **Les associations foncières d'aménagement agricole et forestier**
- Annexe 4 - **Mieux connaître un bien avec Géoportail**
- Annexe 5 - **Les diagnostics immobiliers obligatoires**
- Annexe 6 - **Lire un plan local d'urbanisme et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire**
- Annexe 7 - **Les structures d'accompagnement du développement agricole et rural**
- Annexe 8 - **L'indivision**
- Annexe 9 - **Rechercher un agriculteur : la rédaction d'une annonce ou d'un appel à candidatures**
- Annexe 10 - **Modèle de bail rural**
- Annexe 11 - **Les clauses environnementales du BRE et leur signification**
- Annexe 12 - **Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme**
- Annexe 13 - **Promesse et compromis de vente - frais liés à une transaction**
- Annexe 14 - **Cadre d'intervention de Terre de Liens pour les projets d'acquisitions, de donations et de legs**

## Annexe 1

# Le contrôle du droit d'exploiter

### À quel moment intervient le contrôle ?

La législation relative au contrôle des structures agricoles (article L. 331-1 à 10 du Code rural) peut imposer une autorisation administrative à **celui qui s'installe, qui s'agrandit ou qui réalise une réunion d'exploitations**.

La réglementation intervient pour tout changement du droit d'exploiter, quel que soit le titre (propriété, prêt, location) ou l'organisation sociale de l'exploitation (individuelle, société).

### Comment s'applique ce contrôle ?

Le contrôle se décline en trois régimes.

1. L'opération est **libre** et ne nécessite aucune formalité.
2. L'opération est soumise à **autorisation d'exploiter**.
3. L'opération bénéficie du régime dérogatoire de la **déclaration préalable**.

Pour savoir sous quel régime se place l'opération, il faut se référer à une liste de critères relatifs à la personne et aux biens qu'elle exploite.

### Quels sont les critères étudiés ?

#### Des critères personnels

- Capacité professionnelle agricole : le candidat a un diplôme agricole ou une expérience professionnelle suffisante (5 ans minimum dans les 15 dernières années).
- Pluriactivité : les potentiels revenus extra agricoles sont inférieurs au seuil fixé dans le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA).
- Sociétés : il y a au moins une personne associée exploitante.

#### Des critères réels

- La surface d'exploitation envisagée est inférieure à un certain seuil (fixé au niveau régional dans le SDREA, il dépend du territoire, du type de culture et du modèle qui est encouragé).
- La distance entre le siège d'exploitation et les parcelles envisagées est inférieure au seuil fixé dans le SDREA.
- L'exploitation des surfaces envisagées ne porte pas atteinte à la viabilité économique des fermes avoisinantes (suppression ou dimi-

nution de leur surface en dessous du seuil régional).

- L'exploitation envisagée ne prive pas une autre ferme d'un bâtiment essentiel.

Dès lors qu'un critère fait défaut, c'est le régime de l'autorisation qui s'applique, c'est-à-dire qu'une autorisation d'exploiter devra être demandée. Si tous les critères sont respectés, l'opération est libre.

### Quelles opérations bénéficient du régime simplifié de la déclaration ?

Les mutations de biens de famille (donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré ; article L. 331-2, II du Code rural) bénéficient du régime dérogatoire de la déclaration préalable sous réserve du respect de quatre conditions :

- Le déclarant possède une capacité professionnelle agricole.
- Les biens sont libres de location.
- Les biens sont détenus par le parent depuis au moins neuf ans.
- Les biens sont destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation d'une exploitation qui n'excède pas les seuils fixés par le schéma directeur régional.

Dans ce cas, il suffit d'envoyer une déclaration à la Direction départementale des territoires (DDT) du département où se situe le bien en indi-

quant : sa localisation, sa superficie et l'attestation du déclarant souscrivant aux conditions du régime dérogatoire.

### Quels acteurs et outils de référence permettent la mise en œuvre du contrôle ?

Le préfet de région est l'autorité décisionnaire. Sa décision doit être motivée et doit parfois être prise après avis consultatif de la **Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA)**. Cependant, la loi d'avenir agricole de 2014 a amoindri l'importance de cette consultation. L'avis de la CDOA est désormais facultatif et uniquement lorsque le préfet envisage d'opposer un refus (article R. 331-5, I du Code rural).

La CDOA réunit des représentants de l'État et des collectivités locales, du secteur agricole (Chambre d'agriculture, syndicats agricoles, représentants de filières, etc.), d'activités économiques liées à l'agriculture (banques, etc.) et d'experts et représentants de la société civile. Elle examine la demande d'autorisation sur la base des orientations régionales définies dans le SDREA.

Ce dernier est consultable sur le site internet de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF).

Il contient entre autre :

- l'ordre des priorités entre les différents types d'opérations concernées par une demande d'autorisation, en tenant compte de l'intérêt économique et environnemental de l'opération ;
- les critères servant à l'appréciation de la dimension économique et de la viabilité des exploitations concernées par la demande d'autorisation ;
- **le seuil de surface** à partir duquel une autorisation administrative d'exploiter est nécessaire. Il correspond à la surface qui permet d'assurer la « viabilité » de l'exploitation. Le seuil de surface varie en fonction du type de production et, le cas échéant, par territoire selon des calculs d'équivalence fixés par le décret n°2015-713 du 22 juin 2015.

## Comment s'organise la procédure ?

C'est la personne qui envisage de reprendre les terres concernées qui doit demander l'autorisation d'exploiter. Pour cela, elle peut remplir le formulaire correspondant<sup>1</sup> et l'envoyer à la DDT de son département, ou faire sa demande directement par téléprocédure<sup>2</sup>. Si les terres sont exploitées par une société, c'est en son nom que se fait la demande d'autorisation.

Le préfet de région rend une décision motivée, se conformant aux orientations définies par le schéma d'orientation régional. Il peut délivrer une autorisation partielle. La décision est en principe rendue dans les quatre mois, à compter de la date d'enregistrement du dossier.

Plusieurs types de contestation existent : du recours gracieux auprès du préfet au recours contentieux devant le juge administratif, dans les deux mois suivant la notification de la décision.

## Quelles sont les sanctions du défaut d'autorisation ?

La personne qui mettrait en valeur des surfaces en contravention de cette réglementation encourt diverses sanctions :

- civile : nullité du bail ;
- économique : impossibilité de bénéficier de certaines aides publiques agricoles ;
- administrative : mise en demeure de la personne exploitante qui peut être tenu de payer une amende (entre 300 et 900 euros par hectare).

## Annexe 2

# Le fonctionnement de la Safer

## Forme juridique et missions

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) sont des sociétés anonymes, à but non lucratif et dotées de missions de service public : **elles œuvrent à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers ; favorisent l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières et elles assurent la transparence du marché foncier rural**. Elles sont sous la supervision directe des ministères de l'agriculture et des finances. Ainsi, les Safer mènent une politique publique avec un statut d'organisme commercial. Elles sont régies par les articles L. 141-1 à L. 143-16 et R. 141-1 à R. 143-23 du Code rural.

## Moyens d'action

### Une information renforcée

En France, toutes les ventes ou cessions de biens agricoles et ruraux, bâtis ou non bâtis, doivent être notifiées à la Safer par le notaire du vendeur. La Loi agricole de 2014 élargit cette obligation pour couvrir toutes les cessions de biens ruraux, et non plus uniquement agricoles.

L'obligation concerne aussi bien les cessions à titre onéreux qu'à titre gratuit. Elle concerne aussi les ventes de parts sociales, et les cessions d'usufruit et de nue-propriété. Le manquement à l'obligation d'information des Safer est désormais sanctionné (pouvant entraîner l'annulation de la vente et une amende administrative).

Cette obligation de notification permet aux Safer de faire des études et statistiques complètes sur le marché foncier rural.

### La préemption : un droit peu utilisé mais redouté

Le droit de préemption des Safer a également été élargi au fil des lois agricoles (donations, cessions totales de parts sociales), mais il ne couvre pas toutes les opérations dont elles sont informées. Elles n'ont un droit de préemption que sur les ventes et donations de biens agricoles hors du cadre familial. Depuis 2014, les Safer peuvent également préempter partiellement sur une vente de biens ruraux, en sélectionnant uniquement les biens dont elles souhaitent faire l'acquisition dans les notifications de ventes.

.....

1. Le CERFA N°11534\*04 est téléchargeable sur le site [www.formulaires.service-public.fr](http://www.formulaires.service-public.fr)

2. [www.mesdemarches.agriculture.gouv.fr](http://www.mesdemarches.agriculture.gouv.fr)

En 2018, les Safer ont préempté l'équivalent de 0,4% du nombre total des projets de ventes qui leur ont été notifiés. Ces préemptions représentent 6% de la surface de l'ensemble des acquisitions réalisées par les Safer<sup>3</sup>.

Elle peut le faire de deux manières :

**1) en étant un intermédiaire de vente à l'amiable.** Dans ce cas, elle intervient à la demande du vendeur pour organiser la vente avec un nouvel acquéreur ;

**2) une fois que la Safer est informée de la vente, elle a deux mois pour se manifester. Si elle veut exercer son droit de préemption, elle doit motiver sa décision. Ainsi, si un tiers souhaite s'opposer à la vente, son projet agricole devra répondre à un des 9 objectifs du droit de préemption Safer énoncés par la loi (article L. 143-2 du Code rural) :**

1. l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2. la consolidation d'exploitations ;
3. la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public (par exemple, la construction d'une route) ;
4. la sauvegarde du caractère familiale de l'exploitation ;
5. la lutte contre la spéculation foncière ;
6. la conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;

7. la mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'État ;
8. la protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées ;
9. la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans ce cas, la Safer s'impose comme l'acheteur du bien. Elle peut préempter :

- **sans révision de prix** : la Safer accepte le prix demandé par le vendeur et celui-ci est tenu de lui vendre le bien au prix initial ;
- ou **avec révision de prix** : la Safer considère que le prix de vente est surévalué, et peut décider d'acheter à un prix inférieur à celui fixé par le vendeur. Dans ce cas, le vendeur a trois options : accepter, retirer son bien de la vente ou contester la décision de la Safer devant le juge.

### Interventions à l'amiable

La plupart des interventions de la Safer se font à l'amiable, sans recourir au droit de préemption. Elle peut intervenir selon deux modalités, qui diffèrent essentiellement par les actes contractuels et les frais de notaire :

- **substitution** : la promesse de vente autorise la Safer à se faire remplacer par l'acheteur qu'elle aura sélectionné. L'opération se fait donc en un seul acte entre le propriétaire et le candidat sélec-

tionné tout en bénéficiant d'une exonération totale des droits de mutation.

- **acquisition-rétrocession** : la Safer achète dans un premier temps le bien du propriétaire, puis le revend au candidat de son choix. La rétrocession se fait donc en deux actes notariés successifs. Elle permet à la Safer de stocker temporairement les terres, par exemple pour un réaménagement parcellaire.

### Rétrocession du foncier à une personne porteuse d'un projet agricole

La Safer n'a pas vocation à conserver et gérer des terres sur le long terme. Lorsqu'elle intervient pour acquérir un bien, c'est pour les rétrocéder à une personne dont le projet répond à ses missions.

Préalablement, la Safer procède à un appel à candidature qui prévoit un délai d'au moins quinze jours. Il doit être affiché dans la mairie de la commune sur laquelle se trouve le bien, publié dans au moins un journal départemental agricole et mis en ligne sur le site internet de la Safer régionale ou de la fédération nationale.

Par ailleurs, depuis 2014, la loi prévoit que la Safer attribue prioritairement des terres certifiées bio à un projet en agriculture biologique.

Le choix du candidat est débattu au sein du comité technique départemental de la Safer. Il est composé des actionnaires et de la direction de la Safer, d'organisations syndicales, d'une association départementale des maires, de la DDT(M), des finances publiques départementales ; d'une association de protection de l'environnement et de la fédération départementale des chasseurs (article R. 141-5 du Code rural). L'avis du comité technique doit ensuite être formellement approuvé par les commissaires du gouvernement. Depuis 2014, la loi considère que l'avis favorable (ou défavorable) donné à la rétrocession par les commissaires du gouvernement tient lieu d'autorisation (ou de refus) d'exploiter (article L. 331-2, III du Code rural).

Dans tous les actes où elle intervient, la Safer peut introduire un cahier des charges obligeant l'acheteur à maintenir pendant au moins 10 ans la destination du bien qui est motif d'attribution. En cas de non-respect de ses engagements, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, à la demande de la Safer, et au prix fixé par le cahier des charges.

## Annexe 3

# Les associations foncières pastorales et agricoles

### Les associations foncières pastorales (AFP)

Inventée en 1972, l'AFP est une forme d'association syndicale. Utilisée en zone de montagne et plus largement en zone d'économie pastorale, elle a pour objectifs de :

- favoriser la vie rurale par le rassemblement de parcelles ;
- entretenir et aménager des ouvrages collectifs nécessaires à ces parcelles (clôtures, abreuvoirs, etc.).

Depuis 2016, leur objet a été élargi à la préservation de la biodiversité et des paysages.

L'AFP est composée des propriétaires des terrains concernés, qui se réunissent en association sous statut agricole. Elle peut alors exploiter elle-même ou mettre à bail le regroupement des parcelles concernées. Le développement des AFP est corrélé à la lutte contre l'enfrichement dans les territoires marqués par la déprise agricole. Dans de nombreux secteurs, les AFP ont été des outils emblématiques de la reconquête des paysages et des espaces agricoles.

Une AFP peut prendre deux formes juridiques :

- **Une personne morale de droit privée** : on parle alors « d'association libre », elle est créée par la volonté unanime des propriétaires d'un périmètre donné ;
- **Un établissement public administratif** : l'association peut être créée par la volonté de certains propriétaires, par une collectivité territoriale ou encore par décision d'une autorité administrative. Dans ce cas, l'AFP est une « association autorisée » et son projet doit être soumis à enquête publique.

### Les associations foncières agricoles (AFA)

L'AFA a été créée en 1990. Elle a pour objectif de réaliser des aménagements fonciers pour :

- Constituer des unités économiques viables ;
- Développer des systèmes de production extensifs ;
- Implanter des activités en milieu rural.

Contrairement aux AFP, elle peut être créée sur n'importe quel territoire. L'AFA a pour missions d'aménager les terrains de son périmètre et de les gérer. Pour cela, **elle ne peut exploiter les terres de son périmètre qu'à titre exceptionnel** ; elle est donc amenée à conclure des baux.

Une AFA peut être constituée à l'initiative de propriétaires volontaires : elle est alors dite libre et n'est soumise à aucun contrôle de légalité de la préfecture.

Comparativement à l'AFA libre, l'AFA **autorisée** repose sur une procédure plus lourde. Elle prend un caractère obligatoire par arrêté préfectoral à l'issue de l'enquête publique et consultation des propriétaires de la zone concernée, **si les deux tiers des propriétaires représentant la moitié de la surface adhèrent à l'association ou que la collectivité et les autres propriétaires favorables représentent les deux tiers de la surface**. Au préalable, il est nécessaire qu'une personne se soit engagée à acquérir les biens délaissés par les propriétaires qui ne souhaitent pas adhérer à l'association. Ces biens peuvent être acquis par une collectivité, la Safer, l'AFA, un propriétaire de terres situées dans le périmètre ou un tiers.

Les propriétaires adhérents mettent leur terrain à disposition de l'AFA. En fonction de ce qui est précisé dans les statuts, l'AFA valorise les terrains en les mettant à disposition des utilisateurs (agricoles ou forestiers) désignés par les propriétaires en assemblée générale.

### Conserver la propriété d'un bien, tout en déléguant sa gestion

Dans les deux cas, **la constitution d'une association foncière permet au propriétaire de donner en gestion tout ou partie de leurs terrains à l'association**, qui établira les modalités de mise à disposition à un ou plusieurs agriculteurs, avec notamment une convention pluriannuelle comprenant un cahier des charges spécifique pour le bon usage et l'entretien du terrain.

**Les propriétaires gardent la propriété de leur bien**, donc tous les actes d'achat, de vente ou d'échange restent indépendants de l'association foncière. La constitution d'une association foncière n'intervient en rien sur la destination des terrains, sur la valeur des terres qui reste celle du marché et elle n'empêche pas de construire (une parcelle constructible pourra être sortie de l'association foncière).

**Les statuts de l'association définissent son objet, les limites du mandat qui lui est confié ainsi que sa durée de vie, limitée dans le temps**. L'Assemblée Générale (AG), constituée des propriétaires fonciers, vote ses statuts et élit parmi les propriétaires les membres qui seront en charge de l'organisation administrative de l'association et de l'exécution des décisions de l'AG.

Pour aller plus loin |

› Article L.136 et suivants du Code rural

› <https://ressources.terredeliens.org/recalite> : initiatives d'associations foncières existantes

## Annexe 4

# Mieux connaître un bien avec Géoportail

Géoportail est un outil cartographique public et accessible en ligne. Il permet d'y trouver des informations précieuses pour mieux caractériser un bien agricole, que ce soit :

- des plans et des photos aériennes,
- les numéros des parcelles et leur surface,
- les accès à la parcelle,
- la présence d'aménagements sur la parcelle ou à proximité,
- l'occupation ou non des parcelles.

### Pour connaître le numéro d'une parcelle

1. Aller sur le site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr), indiquer l'adresse (ou simplement le nom de la commune) où se trouve la parcelle pour arriver sur une carte.
2. Cliquer en haut à droite sur le premier icône « Afficher votre sélection de couches » puis sur « + DE DONNÉES » ou aller directement sur l'icône en haut à gauche « CARTES ».



3. Sur la gauche, apparaît un espace pour gérer les fonds de carte à projeter. Sélectionner « Photographies aériennes » et « Parcelles cadastrales ».

Pour retrouver une parcelle, la navigation sur la carte est possible avec la souris et il peut être nécessaire de s'appuyer sur des repères spatiaux tels que : des routes, des bois, des habitations, etc.

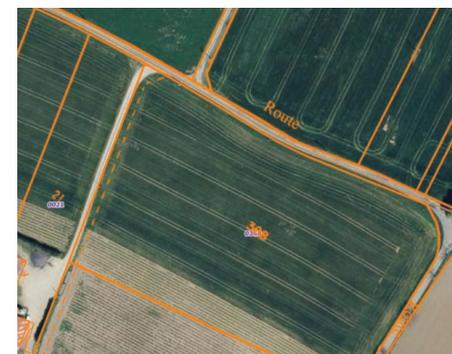


Une fois la parcelle repérée, zoomer en haut à gauche pour lire le numéro de la parcelle.



### Pour connaître le numéro de la section

1. Dans l'espace à gauche de l'écran, dérouler le menu « Données thématiques ».
2. Cliquer sur « Territoires et transports » puis sur « Foncier, cadastre et urbanisme ».
3. Cliquer sur la couche « Sections cadastrales ».
4. Repérer le numéro de section de la parcelle.



Pour faciliter la recherche, il est possible de faire apparaître les limites administratives des communes, des départements et des régions. Pour cela, dans l'espace à gauche de l'écran, dérouler le menu « Données thématiques », cliquer sur « Territoires et transports » puis sur « Foncier, cadastre et urbanisme » et sur la couche « Limites administratives ».



### Pour connaître son histoire agricole récente à partir du Registre parcellaire graphique

1. Dans l'espace à gauche de l'écran, aller dans « Données thématiques » ; cliquer sur « Agriculture ».
2. Cliquer sur la couche « Registre parcellaire graphique » avec l'année recherchée. Cela permet de voir sur les dernières années l'évolution des productions déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) sur la parcelle en question.



### Pour savoir s'il y a des espaces protégés sur la parcelle

1. Dans l'espace à gauche de l'écran, aller dans « Données thématiques », dérouler le menu et cliquer sur « Développement durable, énergie ».
2. Cliquer sur « Espaces protégés » puis sur les différentes couches concernées : Natura 2000, ZNIEFF, Parcs naturels régionaux, etc.

Pour pouvoir lire ces cartes, faire apparaître la légende des couches en cliquant sur le 3<sup>e</sup> icône en haut à droite « Afficher la légende des couches ».

Par exemple, la légende du Registre parcellaire graphique liste les cultures représentées par un code couleur (voir ci-contre).



Pour gérer les couches sélectionnées, aller dans l'espace à droite de l'écran « Carte en cours ». Toutes les couches qui apparaissent à l'écran sont indiquées dans l'ordre d'affichage à l'écran. L'ordre des couches peut être modifié en cliquant dessus et en les faisant glisser.

### Pour connaître la surface de votre parcelle

1. À droite, cliquer sur l'icône « Accéder aux outils cartographiques ».
2. Dérouler le menu « Mesures ».
3. Cliquer sur « Mesurer une surface ».
4. Avec le pointeur, aller sur la parcelle en question et cliquer sur les extrémités de la parcelle ou d'un morceau de la parcelle.
5. Cliquer 2 fois sur le dernier point pour que la surface apparaisse.

### Pour connaître une distance

1. Dérouler le menu « Mesures ».
2. Cliquer sur « Mesurer une distance ».
3. Cliquer d'un point à un autre et la distance apparaît.



Pour aller plus loin | [Tutoriels en ligne](http://www.geoportail.gouv.fr/tutoriels)  
[www.geoportail.gouv.fr/tutoriels](http://www.geoportail.gouv.fr/tutoriels)

## Annexe 5 Les diagnostics immobiliers obligatoires

Avant de vendre ou louer une habitation, il est nécessaire de réaliser un certain nombre de diagnostics obligatoires.

mentés par les articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les diagnostics à remettre lors de la **vente** d'une habitation sont régle-

Pour une **location**, il faut se référer à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989.

Type de diagnostic	Location ou vente	Durée de validité	Précisions
Performance énergétique	Les deux	10 ans	
Risque d'exposition au plomb (CREP)	Les deux	Vente : 1 an	Concerne uniquement les logements construits avant 1949.
Présence d'amiante	Les deux	Location : 6 ans si présence de plomb, illimitée si absence	Concerne tous les biens dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1997.
État des installations de gaz et d'électricité		Illimitée	Immeuble comportant une installation réalisée depuis plus de 15 ans.
État des risques et pollutions (ERP)	Les deux	3 ans pour la vente	Logements situés dans une zone concernée par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.
Présence de termites	Les deux	6 ans pour la location	Logements situés dans les zones déclarées par un arrêté préfectoral.
État de l'installation d'assainissement non collectif délivré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)	Vente		Immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées équipés d'une installation d'assainissement non collectif.
Diagnostic mэрule	Vente	6 mois	Obligatoire dans certaines zones à risques mais fortement recommandé en cas de suspicion car le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur de la présence ou du risque de présence de mэрule.

## Annexe 6

# Lire un plan local d'urbanisme et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire

### Savoir lire un plan local d'urbanisme ou tout autre règlement urbain

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)<sup>4</sup> comprennent deux outils principaux : un règlement et un plan de zonage. Le règlement établit les règles applicables à chaque zone, que le plan va détailler à la parcelle. Les zonages se découpent en plusieurs classes principales, celles-ci étant ensuite subdivisées et codées par un jeu de lettres majuscules et minuscules. Attention à la lecture de ces documents : si les zonages principaux font l'objet d'un codage commun (zone U, AU, A, N), les subdivisions peuvent être spécifiques à chaque PLU(i). La seule consultation d'un plan de zonage est donc insuffisante pour interpréter un classement d'urbanisme. En parallèle, il convient de se référer au règlement qui détaille les applications des zones et des subdivisions du plan de zonage.

.....

4. On parle désormais de PLUi quand ils sont établis à l'échelle intercommunale.

5. Article R. 151-18 du Code l'urbanisme.

### Quelles sont les règles générales de constructibilité dans les principales zones d'urbanisme ?

#### › les zones urbaines - dites zones U

secteurs déjà urbanisés ou suffisamment desservis par les réseaux. Ils sont par principe constructibles mais peuvent inclure certains espaces non constructibles : par exemple un espace boisé classé ou une zone de saturation des réseaux<sup>5</sup>.

#### › les zones à urbaniser - dites AU

zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation (mais non obligatoire). Il existe deux catégories de zones à urbaniser :

- zone 1 AU : par principe constructible, à proximité des réseaux, transformation en zone U quasi automatique ;
- zone 2 AU : par principe, urbanisation différée dans le temps, nécessite une modification ou révision

du PLU pour être transformée en zone U ou 1 AU.

#### › les zones agricoles - dites zones A

zones réservées aux cultures et à l'élevage ; à protéger de l'urbanisation pour leur potentialité agronomique et biologique (terres cultivées ou cultivables)<sup>6</sup>. Par principe, elles sont inconstructibles mais peuvent bénéficier d'une dérogation sous certaines conditions, notamment pour les constructions nécessaires aux activités agricoles.

#### › les zones naturelles ou forestières - dites zones N

zones à protéger en raison de leur caractère naturel, de la qualité des milieux naturels, des paysages, etc. Certaines constructions à usage agricole ou forestier peuvent y être autorisées, uniquement dans des secteurs délimités.

### Demander un certificat d'urbanisme<sup>7</sup>

Il est délivré gratuitement à toute personne qui en fait la demande : elle est à adresser au maire, à travers un formulaire Cerfa<sup>8</sup>. Selon le type de certificat d'urbanisme demandé, celui-ci est délivré dans un délai d'un à deux mois.

Il délivre une information claire et objective sur la constructibilité et les droits et obligations attachés à un

.....

6. Article R. 151-22 et 23 du Code l'urbanisme.

7. Article L. 410-1 du Code de l'urbanisme.

8. [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970)

terrain. Attention, il ne vaut pas autorisation et ne remplace pas le permis de construire. Toutefois, il permet de préfigurer la décision relative à la demande d'autorisation de construire.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

› **le certificat de simple information**, demandé en l'absence de projet précis, pour connaître les règles d'urbanisme applicables. Il indique notamment :

- les limitations administratives au droit de propriété, comme les éventuelles servitudes d'utilité publique qui peuvent affecter l'utilisation du sol : plan de prévention des risques, zone agricole protégée, monument historique, etc. ;
- l'existence ou non d'un droit de préemption urbain ou des espaces naturels sensibles ;
- la liste des taxes applicables au terrain.

› **le certificat opérationnel**, demandé pour savoir si une opération peut être réalisée sur le terrain. Pour cela, la demande doit préciser la destination des bâtiments envisagés et leur superficie de plancher. Le certificat d'urbanisme informe sur :

- la constructibilité du terrain ;
- la densité de construction autorisée, c'est-à-dire la surface que la maison peut atteindre compte tenu de l'importance du terrain ;

- le montant de la taxe locale d'équipement ;
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, existence d'un droit de préemption), les possibilités de raccordement (réseau EDF, eau...).

Il permet de préparer une demande de permis de construire conforme à ces contraintes.

Au-delà de sa valeur informative, le certificat d'urbanisme permet d'être protégé contre le changement de réglementation d'urbanisme pendant un délai de 18 mois. La demande de permis de construire est examinée au regard de l'environnement juridique applicable à la date de la délivrance du certificat d'urbanisme. Ainsi, un changement de zonage du PLU ne peut être opposé à la demande de permis de construire si celle-ci intervient dans le délai de 18 mois.

## Demander un permis de construire

Il faut rappeler que la règle générale est qu'une **zone agricole** est une zone de production, protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est donc par **nature inconstructible**. Par dérogation à cette règle, des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (bâtiments techniques ou fonctionnels) peuvent être autorisées en zone agricole.

### L'autorisation d'une construction en zone A ou N est dérogatoire et strictement limitée par la loi.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous certaines conditions :

- Bâtiments agricoles : la proximité géographique avec l'exploitation agricole est nécessaire pour obtenir l'autorisation de construire.
- Logements d'exploitants : les possibilités de construction sont plus limitées ; il faut justifier d'une activité agricole à titre principale et de la nécessité d'habiter sur le lieu de l'exploitation pour assurer une présence humaine permanente (par exemple, soins permanents et constants aux animaux, surveillance de cultures sensibles ou de matériel particulier).

Les installations nécessaires à des équipements collectifs (parc éolien, photovoltaïque, station d'épuration...) peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (article L. 151-11 du Code de l'urbanisme).

Depuis 2015, il existe trois nouvelles exceptions au principe d'inconstructibilité. Les constructions ne doivent compromettre ni l'activité agricole ni la qualité des paysages et sont soumises pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Sous respect de ces conditions, sont ainsi autorisés :

- Les changements de destination de bâtiment existant en zone A (exploitation agricole, habitation, commerces...) - article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements d'extensions ou d'annexes sur des bâtiments d'habitation qui ont été édifiés avant l'approbation du PLU les classant en zone A ou N - article L. 151-12 du Code de l'urbanisme.
- Des constructions, des aires d'accueil de gens du voyage et l'accueil de résidences démontables qui constituent l'habitat permanent des utilisateurs. Ces constructions sont autorisées à l'intérieur de « pastilles » urbanisables en zones A ou N appelées des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

### Le permis de construire est nécessaire pour toute construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison d'habitation.

Les services instructeurs des permis de construire sont :

- › les mairies lorsqu'il existe un PLU ou une carte communale ;
- › les intercommunalités lorsque la compétence urbanisme est de leur ressort, c'est à dire lorsqu'il y a un PLUi ;
- › la Direction Départementale des Territoires (DDT), lorsqu'il n'existe pas de document d'urbanisme communal.

## Annexe 7

# Les structures d'accompagnement à la création ou transmission d'activités agricoles

Pour identifier le type de projet agricole que peut accueillir un bien foncier agricole ou encore pour initier un appel à candidatures, tout propriétaire peut solliciter des structures d'accompagnement. Petite revue non exhaustive des réseaux qui peuvent orienter, conseiller, voire accompagner un propriétaire :

### Les Associations pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural (ADEAR) :

présentes dans une soixantaine de départements, elles ont pour activité la formation, le développement de l'agriculture paysanne et l'accompagnement individuel ou collectif des porteurs de projets et cédants. Les ADEAR accompagnent l'installation de paysans et les transmissions. Elles organisent régulièrement des cafés installation et transmission, des visites de fermes et des mises en relation entre cédants et repreneurs.

Plus d'informations : [www.agriculturepaysanne.org/](http://www.agriculturepaysanne.org/)

### Les Associations de Formation Collective à la Gestion (AFOCG) :

elles ont pour mission de rendre leurs adhérents autonomes dans leur comptabilité et dans leur gestion technique, économique ou stratégique, et de les accompagner dans les différentes étapes de développement de leur entreprise (création, évolution, transmission...).

Plus d'informations : [www.interafocg.org/](http://www.interafocg.org/)

### Les Chambres d'agriculture :

ce sont des interlocutrices importantes pour les porteurs de projet agricoles et les agriculteurs (gestion des démarches administratives, conseils techniques et économiques...). Elles peuvent notamment accompagner un propriétaire sur le volet juridique de son projet.

Plus d'informations : <https://chambres-agriculture.fr/>

### Les Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural (CIVAM) :

constitués de groupes d'agriculteurs et de ruraux, les CIVAM mènent des démarches de transition agro-écologique par la dynamique collective, sur les fermes et avec des partenaires. Ils placent l'être humain et son autonomie, l'emploi, l'ancrage territorial et la biodiversité au centre de leurs actions. Les CIVAM favorisent la rencontre entre cédants et repreneurs (Cafés installation), accompagnent individuellement les cédants (Pass'Transmission) et forment les repreneurs potentiels comme les cédants.

Plus d'informations : [www.civam.org/](http://www.civam.org/)

### Les Groupement d'Agriculture Biologique (GAB) :

ils sont présents au niveau départemental ou régional. Ils accueillent et accompagnent les porteurs de projet en agriculture biologique ou en conversion vers ce mode de production (installation, conversion, groupes d'échanges, diffusion de données techniques, développement et appui des filières bio...). Ils peuvent notamment fournir des références techniques sur une production donnée.

Plus d'informations : [www.fnab.org](http://www.fnab.org)

### Les mairies et intercommunalités :

de plus en plus de collectivités s'emparent des questions alimentaires sur leur territoire. Tout propriétaire peut se renseigner auprès de sa commune ou intercommunalité pour savoir si un service traite des questions agricoles dans le cadre d'un éventuel Projet Alimentaire Territorial (PAT).

### Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) :

elles sont présentes au niveau régional et ont un rôle de régulation du marché foncier. Leur mission est d'améliorer la structure foncière des exploitations et de faciliter l'accès au foncier des candidats à l'installation. Dans ce cadre, elles proposent un service d'intermédiation locative et peuvent également accompagner un propriétaire dans la vente de son bien.

Plus d'informations : [www.safer.fr](http://www.safer.fr)  
[www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com)

### Terre de Liens :

le réseau associatif est constitué d'associations territoriales présentes dans chacune des régions du territoire métropolitain. Elles peuvent accueillir, orienter, voire accompagner un propriétaire : mise en relation avec des porteurs de projets agricoles respectueux de l'environnement, dépôt d'une annonce foncière en ligne, et dans certains cas, acquisition d'un bien avec la Foncière et/ou la Fondation Terre de Liens.

Plus d'informations : <https://terredeliens.org>  
<https://objectif-terres.org>

## Annexe 8

# L'indivision

L'indivision est une forme de propriété collective dont les membres, les indivisaires, sont des personnes physiques ou morales possédant des quotes-parts de droits sur les biens dont elles sont devenues propriétaires à titre onéreux ou gratuit.

C'est une forme juridiquement **contraignante**, dans la mesure où :

- les bénéfices et pertes relatifs aux biens indivis doivent être partagés en proportion de la quote-part de chacun ;
- les décisions importantes doivent par principe être prises à l'unanimité (par exemple pour vendre mettre en location un bien à usage agricole).

### Malgré ces contraintes, les indivisaires (ou l'un deux) :

- peuvent user de tout ou partie des biens indivis sous réserve :
  - d'avoir l'accord des autres indivisaires,
  - d'utiliser les biens selon leur destination,
  - de verser une indemnité aux autres indivisaires, sauf accord contraire.
- ont le droit de donner ou de vendre leur quote-part. Dans le cas d'une vente, les co-indivisaires doivent être informés du nom, profession et domicile de l'acquéreur et sont prioritaires pour acheter.

- peuvent prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens *indivis* et obliger leurs co-indivisaires à faire avec eux les dépenses nécessaires.
- Lorsqu'ils sont titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis, ils peuvent prendre des décisions d'actes de gestion engageant l'ensemble des co-indivisaires, tels que les « **actes d'administration** » qui relèvent de la gestion courante du patrimoine (conclusion d'un contrat d'assurance, d'un bail d'habitation...). Attention : la conclusion d'un **bail rural** rentre dans la catégorie des « **actes de disposition** » qui modifient la consistance d'un patrimoine et peuvent en diminuer la valeur ; l'unanimité des co-indivisaires est donc requise. En outre, depuis la loi du 12 mai 2009, les 2/3 des indivisaires peuvent procéder à la vente d'un bien indivis meuble ou immeuble.

Concernant cette loi, une procédure spécifique a toutefois été mise en place pour protéger les droits des indivisaires minoritaires avec intervention d'un notaire : soit les minoritaires acceptent la vente et celle-ci peut être régularisée, soit le notaire dresse un procès-verbal et c'est le tribunal judiciaire (ancien tribunal de grande instance) qui autorise la vente si elle ne porte pas une atteinte

excessive aux droits des indivisaires minoritaires.

- les indivisaires peuvent remédier au défaut d'unanimité en demandant une autorisation judiciaire pour obtenir :
  - l'usage privatif de tout ou partie des biens indivis ;
  - la nomination d'un mandataire judiciaire ;
  - le partage judiciaire ;
  - le maintien de l'indivision pour une durée maximale de 5 ans, renouvelable ;
  - l'obligation de modifier le partage des charges, d'engager des travaux, de signer un bail, une vente, une convention de mise à disposition, etc.

Par ailleurs, selon l'article 815 du Code civil, « nul n'est tenu de rester dans l'indivision », ce qui signifie que **chaque indivisaire peut à tout moment provoquer le partage**, sauf si un jugement ou une convention d'indivision s'y oppose.

Sous les réserves qui précèdent, ce droit de provoquer à tout moment le partage **rend précaire la mise à disposition du bien agricole à un tiers, ce qui insécurise l'agriculteur, limite sa capacité à se projeter et donc à entreprendre.**

Fiscalement, l'indivision relève du droit commun : imposition des bénéfices à l'impôt sur le revenu, imputation des pertes, régime général des plus-values en cas de vente ou de partage. Il n'existe pas de solidarité entre les co-indivisaires, chacun est redevable des dettes de l'indivision, notamment les taxes foncières et d'habitation, au prorata des parts détenues et sans limite de montant.

### Que faire en cas de conflit ?

L'indivision peut mener à des situations de blocage en cas de désaccord entre ses membres. C'est un cas assez fréquent observé lors de successions non préparées par les parents ou non codifiées par l'usage familial ou local. Si des actions en justice sont possibles pour débloquer ce type de situation, elles sont généralement assez longues.

En cas de conflit au sein de l'indivision, plusieurs solutions sont possibles :

- définir une convention d'indivision précisant les règles de fonctionnement de l'indivision ; Voir l' [page 194](#)
- transformer l'indivision en une société immobilière (par exemple une société civile immobilière) ;
- vendre le bien à l'amiable ;
- provoquer le partage amiable ;
- saisir le tribunal judiciaire.

Dans tous les cas, **il est recommandé de recourir à une tierce personne pour assurer une médiation entre les indivisaires.** Elle facilitera les prises de décisions collectives.

## Le régime conventionnel de l'indivision

Il est possible de conclure une convention d'indivision pour en faciliter la gestion :

- soit pour une durée indéterminée, ce qui implique que le partage peut être demandé à tout moment ;
- soit pour une durée de 5 ans renouvelable, ce qui implique que le partage ne peut être demandé que pour juste motif, résultant d'un accord entre les parties ou d'un jugement.

Lorsque la convention d'indivision porte sur un immeuble (bâti ou non), elle doit faire l'objet d'un acte notarié et comporter la désignation des biens indivis et la quote-part de chacun. Les indivisaires peuvent y nommer un ou plusieurs gérants, indivisaires ou non, les décisions excédant ses pouvoirs (ou la décision de révocation) sont prises à l'unanimité ou par voie judiciaire.

## Annexe 9

# Rechercher un agriculteur : la rédaction d'une annonce ou d'un appel à candidatures

## Rédiger une annonce d'offre foncière

Une annonce doit comporter un ensemble d'informations qui doivent permettre au lecteur d'identifier rapidement les grandes caractéristiques du bien foncier agricole en question, et, le cas échéant, de pouvoir contacter le propriétaire si cette offre correspond à ses critères de recherche.

Les informations indispensables concernant le bien :

- le nom de la commune et le département ;
- le type de reprise souhaité (vente totale ou partielle, location) et, éventuellement, le prix de vente : si le propriétaire décide de ne pas l'afficher publiquement sur l'annonce, il est néanmoins important qu'il ait une idée du prix lors d'une première rencontre ou échange avec un candidat à l'installation intéressé ;
- la superficie totale et la surface agricole utile ;
- la présence de bâtiments d'habitation et/ou d'exploitation, les dimensions et leur état général ;
- la production actuelle (ou historique si le lieu n'est plus productif),

les éventuels labels ou certifications ainsi que les modes de commercialisation ;

- la possibilité de rachat du matériel d'exploitation (machines, cheptel, fourrages, etc),
- la date envisagée à laquelle le foncier sera libre ;
- le souhait, à titre indicatif, du propriétaire concernant la reprise (sur la production, les labels, la possibilité d'un temps de transmission de savoirs faire, etc.) ;
- le contact du propriétaire.

## Dans le cas d'une offre de location, il est important

- De préciser, en plus de la description du bien, les conditions de cette mise à disposition, en faisant référence explicitement au bail rural et en précisant si le bail prévu contient des clauses environnementales.
- De lister quelques critères importants aux yeux du propriétaire, tout en gardant à l'esprit que le futur locataire sera libre de gérer son entreprise. Ces critères ne doivent donc pas être trop restrictifs ni donner l'impression que le propriétaire souhaite intervenir dans les choix du futur fermier. Si le bien comprend une habitation, le critère

« habiter sur place » peut être un critère impératif, qui permettra de filtrer les candidatures.

- De préciser la procédure de sélection des candidatures : prise de contact avec le propriétaire pour obtenir plus de renseignements et pour candidater, documents de présentation à envoyer, critères de sélection, etc.

## Publier une annonce d'offre foncière

Objectif Terres est une plateforme d'annonces foncières développée par Terre de Liens. Elle vise à mettre en relation des personnes qui possèdent du foncier agricole et des personnes qui cherchent à s'installer ou qui ont un besoin de foncier complémentaire pour conforter leur activité.

En déposant une annonce sur cette plateforme dédiée à l'agriculture biologique et paysanne, le propriétaire multiplie ses chances de trouver un futur agriculteur en phase avec ses valeurs. [www.objectif-terres.org](http://www.objectif-terres.org)

D'autres sites d'annonces peuvent également être utiles pour rendre visible un bien agricole, notamment :

- Le Bon Coin [www.leboncoin.fr](http://www.leboncoin.fr) : s'il n'est pas spécifique au domaine agricole, il assure néanmoins une bonne visibilité ;
- Le site [www.proprietes-rurales.com](http://www.proprietes-rurales.com), développé par les Safer ;
- Village magazine [www.villagemagazine.fr/annonces](http://www.villagemagazine.fr/annonces).

## Choisir un acheteur ou un futur locataire

Sélectionner parmi plusieurs candidatures n'est pas chose aisée. **Pour un propriétaire, il est recommandé de solliciter les conseils d'organisations professionnelles agricoles** pour se doter de références, et éventuellement constituer un jury de sélection.

**Une visite** avec l'ensemble des personnes candidates peut être organisée, poursuivie par une **rencontre individuelle** avec chacune d'entre elle ; la dimension humaine étant primordiale dans une relation de mise à bail agricole.

Si le propriétaire ne souhaite pas gérer cette procédure de sélection, il peut faire appel au **service d'intermédiation locative** que propose la **Safer**. C'est alors cette dernière qui s'occupe de rechercher et sélectionner une personne candidate, en s'appuyant sur un cahier des charges construit en amont avec le propriétaire qui aura à sa charge de payer une **prestation** à la Safer.

Pour rappel, le candidat retenu ne peut s'installer que s'il a le droit d'exploiter, en accord avec le schéma directeur régional des structures.

## Annexe 10

# Exemple de bail rural type

## BAIL RURAL TYPE

### PRÉAMBULE

Article L. 411 - 4 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM)

« Les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

À défaut d'écrit (....) les baux conclus verbalement (....) sont censés être faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux (...) »

### BAIL À FERME

#### ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur .....né le .....à .....  
 ..... - Madame .....née le .....  
 à ....., mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial  
 de .....demeurant à .....  
 agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, (ayer  
 la ou les mentions inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de  
 bailleurs pacés, mariés ou multiples  
 OU  
 Société : .....;  
 Siège social : .....  
 ci-après désignés « **Le Bailleur** »,

#### ET

- Monsieur .....né le .....à .....  
 ..... - Madame .....née le .....  
 à ....., mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial  
 de .....preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre  
 eux, demeurant à .....  
 OU  
 Société : .....;  
 Siège social : .....  
 ci-après désignés « **Le Preneur** »,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 : Objet

Le Bailleur donne au Preneur, qui accepte, la jouissance des biens ci-après désignés. Le présent bail obéit aux règles impératives du statut du fermage (art. L. 411-1 et suivants du CRPM) et à toutes les modifications qui pourront y être apportées à l'avenir. Il obéit également aux règles du Code civil, aux usages locaux applicables dans le département de ..... qui ne sont pas contraires audit statut ainsi qu'aux conditions particulières convenues par les parties dans les limites de ce que la loi permet.

### Article 2. Désignation cadastrale

Le Bailleur donne à bail à ferme au Preneur les immeubles à usage agricole qui figurent au cadastre sous les mentions suivantes :

Soit une contenance totale de .....ha .....a .....ca, avec toutes leurs dépendances. Le Preneur déclare connaître ces limites et l'étendue des biens loués, mais sans garantie de contenance indiquée ci-dessus.

Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Surface	Nature

La propriété se compose également de :

- Bâtiments d'exploitation (situation, énumération et descriptif) .....

.....

- Une maison d'habitation (situation et descriptif) :.....

.....

Étant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles suivants : .....

### Article 3 : État des lieux (L. 411-4 du CRPM)

Un état des lieux constatant l'état des bâtiments et des terres ainsi que leur degré d'entretien et le rendement moyen des terres sur les cinq dernières années, sera établi contradictoirement et à frais communs, dans le mois précédant l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Il sera annexé au présent contrat.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter de la date de réception du courrier recommandé, d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

À l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement le ..... qu'aucun état des lieux n'a été établi à ce jour.

(rayer la phrase inutile)

### Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le .....pour se terminer le ..... (L. 411.5 du CRPM).

### Article 5 : Renouvellement du bail. Reprise.

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L. 411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Lors du renouvellement, le preneur ne pourra refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année du bail renouvelé au profit du conjoint du bailleur, du partenaire pacsé ou d'un ou plusieurs des descendants qui devront exploiter personnellement, conformément à l'article L411-59 du CRPM. Dans ce cas, le congé doit être adressé au preneur au moins 2 ans à l'avance (L. 411-6 du CRPM).

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L. 411-47 du CRPM).

À peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L. 411.53, L. 411-31, L. 411-57 et suivants). Si le Preneur entend

contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L. 411-54 CRPM).

Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L. 411-33 du CRPM. Si la fin de l'année culturale est postérieure de 9 mois au moins à la cause de résiliation, celle-ci peut prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

#### **Article 6. Transmission du bail**

##### **- Cession et sous-location**

Toute cession ou sous-location de bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L. 411-35 du CRPM.

##### **- Mise à disposition**

Si le Preneur est ou devient membre d'une société, il peut mettre à sa disposition, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens loués, à la condition d'en aviser au plus tard dans les deux mois de la mise à disposition, le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'avis comportera, à peine de nullité, les mentions prévues à l'article L. 411-37 du CRPM.

Le Preneur qui adhère à un GAEC peut faire exploiter par ce dernier, tout ou partie des biens dont il est locataire. Il en avise alors le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (L. 323-14 du CRPM).

Le Preneur reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer personnellement à l'exploitation du bien loué. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés.

##### **- Apport du droit au bail**

Le Preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du Bailleur (L. 411-38 du CRPM).

##### **- Décès du Preneur (L. 411-34 du CRPM)**

En cas de décès du Preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire pacsé, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès. Les ayants droit du Preneur ont la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois du décès.

La même faculté est accordée au Bailleur lorsque le Preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées. Il doit en faire la demande dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance.

Lorsque le bail a été souscrit par des co-preneurs, au décès de l'un d'eux, l'autre co-preneur conserve ses droits locatifs.

#### **Article 7 : Prix du fermage**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel qui est fixé :

##### **- Pour les terres et les bâtiments d'exploitation :**

À la somme annuelle de .....euros, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié annuellement par arrêté ministériel.

Le fermage est payable à terme échu en fonction de la date du bail : annuellement / semestriellement / trimestriellement / mensuellement.

##### **- Pour la maison d'habitation :**

À la somme mensuelle de .....euros, actualisée chaque année en appliquant la variation de l'indice de référence des loyers, publiée annuellement par arrêté préfectoral. L'indice de l'année de signature du bail est :  
.....

#### **Article 8 : Charges et conditions**

##### **8.1. Jouissance et exploitation**

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du Preneur les biens loués pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le Preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi, conformément à l'usage des lieux. Il avertira le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds loué (L. 411-26 du CRPM) dans les délais prescrits par l'art 1768 du Code civil.

Il sera tenu d'engranger et devra tenir l'exploitation constamment garnie (Articles 1766 et 1767 du Code civil).

Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre sans le consentement du Bailleur. Il entretiendra toutes les clôtures vives et sèches existant sur les biens loués. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

En fonction des usages locaux, le Preneur fera tous les fossés, rigoles, et saignées nécessaires à l'assainissement des terres et des prés.

### 8.2. Améliorations foncières

En vue d'améliorer les conditions de l'exploitation, le Preneur pourra transformer les terres en prés et les prés en terres ou mettre en œuvre des moyens culturels non prévus au bail (L. 411-29 du CRPM).

A défaut d'accord amiable, le Preneur informera le Bailleur en lui fournissant un descriptif des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le Bailleur peut s'y opposer en saisissant le tribunal paritaire.

Il pourra, avec l'accord du Bailleur, pour réunir ou grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans la limite du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent et les morcellent (L. 411-28 du CRPM).

### 8.3. Travaux et aménagements

Le Preneur pourra, dans les conditions de l'article L. 411-73 du CRPM, effectuer des travaux et des aménagements sur le fonds loué, avec l'accord du Bailleur ou à défaut celui du tribunal paritaire des baux ruraux.

### 8.4. Réparations

Le Bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations devenues nécessaires. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière.

Le Preneur doit réaliser les réparations locatives ou de menu entretien. Il supportera les réparations exécutées par le Bailleur, même s'il doit être privé temporairement d'une partie de son bien, sans pouvoir réclamer d'indemnité, dès lors qu'elles sont urgentes et ne peuvent être différées en fin de bail.

### 8.5. Assurances

En application de l'article L. 415-3 du CRPM, le Bailleur tiendra constamment assurés les bâtiments loués contre l'incendie pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès d'une société d'assurance offrant toute garantie.

Le Preneur fournira annuellement une attestation d'assurance au bailleur. Le Preneur doit s'assurer contre le recours éventuel du Bailleur en cas d'incendie dû à sa faute exclusive. Il devra également s'assurer pour son matériel, sa responsabilité civile, son cheptel et le cas échéant pour ses récoltes. Dans le cas où un bien inclus dans un bail est détruit en totalité ou en partie et que la destruction compromet l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire le bien à concurrence des sommes versées par la compagnie d'assurances, dans les conditions de l'article L. 411-30 du CRPM.

### 8.6. Taxes et impôts

Le Preneur remboursera au Bailleur une partie du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, portant sur les biens loués. À défaut d'accord, elle est fixée à 1/5 (L. 415-3 du CRPM).

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la moitié du montant de la taxe perçue par la Chambre d'Agriculture (L. 514-1 du CRPM).

Le preneur remboursera les taxes d'arrosage ; de même, dans le cas où il aurait participé à des travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, il acquittera les taxes syndicales correspondantes.

### 8.7. Prestations sociales agricoles

Le Preneur prendra à sa charge les prestations sociales agricoles afférentes aux biens loués.

### 8.8. Chasse

Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur et le co-preneur ont le droit personnel de chasser sur la ferme louée sans pouvoir donner d'autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L. 415-7 du CRPM).

### 8.9. Droit de passage

Le Bailleur ou son représentant auront le droit de visiter ou de faire visiter le fonds loué, après en avoir informé le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de passage, en temps et saisons convenables, et avec paiement des dégâts s'il y a lieu pour l'exploitation des bois du domaine loué.

Le stockage des grumes sur les biens loués ne pourra excéder une durée de trois mois à compter de la date de fin de chantier. S'il y a lieu, il donnera lieu à réparation des dégâts et des dommages occasionnés.

### 8.10. Bois de chauffage

Dans les propriétés qui possèdent du bois, le Preneur, locataire de la maison d'habitation utilisera pour son chauffage le bois désigné par le Bailleur.

### 8.11. Dispositions particulières et réserves

.....  
.....

### Article 9 : Restitution des lieux

Le Preneur devra à sa sortie restituer les lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Il devra également laisser sur la propriété autant de paille, de foin, et d'engrais organique qu'il en a trouvé à son entrée (L. 415-2 du CRPM).

#### Article 10 : Indemnité de sortie

Le Preneur qui, par son travail ou ses investissements, a apporté des améliorations au fonds loué constatées par état des lieux, a droit à l'expiration du bail à une indemnité. Elle est due par le Bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (L. 411-69 du CRPM). L'indemnité est calculée selon l'article L. 411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le Bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi (L. 411-72 du CRPM).

#### Article 11 : Contrôle des structures

Le Preneur déclare qu'il exploite à ce jour : .....ha en qualité de locataire, .....ha en qualité de propriétaire, .....ha membre d'une société exploitante dans laquelle il participe aux travaux de façon effective et permanente.

En application de l'article L. 331-2 du CRPM et du Schéma Directeur Départemental des Structures en vigueur :

Il est soumis au contrôle des structures / il n'est pas soumis au contrôle des structures  
(rayer la mention inutile)

S'il est soumis au contrôle des structures :

- L'autorisation a été accordée,
  - l'autorisation n'a pas encore été accordée et le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation.
- (rayer la mention inutile)

Fait à ....., le .....

Le(s) Bailleur(s)            Le(s) Preneur(s)  
agissant en qualité de propriétaire / d'usufruitier / de nu-propriétaire

## Annexe 11

# Les clauses environnementales du bail rural et leur signification

Tout propriétaire d'un bien agricole peut en confier l'usage à un agriculteur, à travers une location. Le Bail Rural à Clauses environnementales (BRE) permet, sous certaines conditions, d'apporter des garanties sur un mode de gestion respectueux de l'environnement, en sélectionnant des clauses environnementales.

#### Dans quels cas est-il possible d'inclure des clauses environnementales dans un bail ?

Dans l'article L. 411-27 du Code rural, il est précisé que des clauses « visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, peuvent être incluses dans les baux ».

Ces clauses peuvent être incluses dans les trois cas suivants :

- **à raison du maintien de pratiques ou d'infrastructures écologiques existantes.** Il faut donc que ces pratiques ou infrastructures préexistent sur le bien.
- **à raison de la qualité du bailleur :** une personne morale de droit public, une association agréée protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation peuvent inclure des clauses environnementales dans leurs baux, peu importe la situation de leurs biens.
- **à raison de la localisation des parcelles dans les espaces protégés :** zone d'érosion, zone Natura 2000, zone prioritaire pour la biodiversité, trame verte et bleue, réserve naturelle et leur périmètre de protection, littoral, zone humide, etc.

## Les différentes clauses environnementales : significations et objectifs

Depuis 2015, l'article R. 411-9-11-1 du Code rural prévoit 16 types de clauses environnementales qui peuvent être introduites dans un bail rural.

**Il est vivement recommandé de solliciter les conseils et l'appui d'une organisation professionnelle agricole ou environnementale** pour le choix et la rédaction de ces clauses. Cela facilitera notamment la prise en compte des enjeux écologiques du bien agricole et les contraintes que cela induit pour la conduite de l'activité agricole.

**Clause 1 - Le non-retournement des prairies permanentes** : on parle de prairies permanentes lorsqu'il existe un couvert végétal depuis plus de cinq ans ; cette clause vise à respecter et protéger cette biodiversité agricole propre aux prairies permanentes.

*Exemple de clause : aucune parcelle ne peut être labourée, ni mise en culture.*

**Clause 2 - Création, maintien, et modalités de gestion des surfaces en herbe** : l'objectif est d'éviter la dégradation de la surface en herbe, de protéger le sol contre l'érosion et de protéger la biodiversité.

*Exemple de clause : pour limiter le surpâturage, le chargement sur la parcelle est limité (nombre d'animaux).*

**Clause 3 - Modalités de récolte** : cette clause permet d'introduire une date de fauche, de limiter le nombre de fauches ou encore de conserver une bande non fauchée en périphérie de la parcelle. Cela concerne également les moissons. Elle vise à protéger la biodiversité, notamment les oiseaux nicheurs au sol.

*Exemple de clause : la fauche centrifuge est recommandée, de manière à faire fuir la faune pour la protéger.*

**Clause 4 - Ouverture d'un milieu embroussaillé ou maintien de l'ouverture d'un milieu menacé** : la biodiversité est généralement plus fleurissante en milieu ouvert ou semi-ouvert. Cette clause permet ainsi de retrouver une biodiversité peu présente en milieu fermé.

*Exemple de clause : le preneur s'engage à maintenir ouvert les milieux menacés par l'embroussaillage.*

**Clause 5 - Mise en défens de parcelles ou de parties de parcelles** : cette clause peut être utile lorsqu'une espèce protégée est recensée, la parcelle est alors « mise sous cloche ».

*Exemple de clause : mise en défens temporaire ou permanente d'un milieu très particulier comme une tourbière.*

**Clause 6 - Limitation ou interdiction des apports en fertilisants** : plus de l'azote est amené en système prairial, plus il sera favorisé deux ou trois mêmes plantes uniquement, limitant alors la biodiversité présente sur la parcelle. Il s'agit également de protéger le sol et la ressource en eau.

*Exemple de clause : interdiction d'apports en fertilisants chimiques ou organiques.*

**Clause 7 - Limitation ou interdiction des produits phytosanitaires** : cette clause peut être un bon compromis pour un agriculteur qui n'est pas encore prêt à se convertir en agriculture biologique mais où il peut exister des enjeux autour de l'utilisation des produits phytosanitaires, par exemple pour protéger une race d'abeille locale.

*Exemples de clause : le preneur s'engage à ne pas traiter à une certaine distance des habitations ou certaines cultures comme les prairies. Pour aller plus loin et renvoyer à la clause 15 : le preneur s'engage à ne pas utiliser de produits phytosanitaires non autorisés par le cahier des charges de l'agriculture biologique.*

**Clause 8 - Couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou pérennes** : cette clause permet de préciser que le sol ne doit pas rester à nu durant l'hiver et qu'un engrais vert doit donc être cultivé, comme par exemple la féverole.

*Exemple de clause : le preneur s'engage à maintenir une couverture permanente sur les parcelles où il y a le plus de*

*risque, pour éviter l'érosion du sol et les risques de contamination des eaux.*

**Clause 9 - Implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale** : là encore, cette clause vise à protéger la biodiversité, lutter contre l'érosion des sols et protéger la ressource en eau.

*Exemple de clause : le preneur s'engage à planter, maintenir et entretenir des couverts spécifiques à vocation environnementale.*

**Clause 10 - Interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement** : il s'agit ici de protéger les zones humides qui présentent une flore et une faune spécifiques.

*Exemple de clause : ne pas combler, drainer, pomper et de manière générale n'exercer aucune pratique qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique.*

**Clause 11 - Modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau** : cette clause permet de préserver le caractère de prairie humide, et de préserver la biodiversité. Cela concerne essentiellement les zones de marais.

*Exemple de clause : les phénomènes saisonniers de submersion naturelle des terres ne pourront être modifiés.*

**Clause 12 - Diversification de l'assolement** : un assolement diversifié facilite la mise en place de corridors écologiques qui assurent des connexions entre des réserves de biodiversité. Cela permet le déplacement et le cycle de vie des espèces présentes sur les parcelles. La diversification de l'assolement se traduit généralement par une rotation plus longue favorable à la biodiversité mais aussi à la réduction des pesticides.  
*Exemple de clause* : le preneur s'engage à la mise en place d'une rotation minimale de 4 ans.

**Clause 13 - Création, maintien, entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, mares, fossés, terrasses, murets, bandes enherbées** : au-delà de la préservation de la biodiversité et des sols, cette clause permet de préserver les structures agricoles et les paysages traditionnels ruraux.  
*Exemple de clause* : il est interdit d'apporter toute modification aux mares et points d'eau.

**Clause 14 - Techniques de travail du sol** : cette clause permet de garantir que la biologie du sol sera la moins perturbée possible.  
*Exemple de clause* : ne pas réaliser de labour profond.

**Clause 15 - Conduite de culture ou d'élevage selon le cahier des charges de l'agriculture biologique** : c'est la clause qui est systématiquement intégrée dans les BRE conclus entre Terre de Liens et ses fermiers, pour garantir un mode de production le plus naturel possible et limiter la pollution du sol et de la ressource en eau.

*Exemple de clause* : le preneur s'engage à la conduite des productions suivant les règles du cahier des charges de l'agriculture biologique.

**Clause 16 - Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie** : cela permet de créer des interfaces, des zones refuges et des corridors écologiques  
*Exemple de clause* : mettre en œuvre un système de cultures intercalaires composé de rangées d'arbustes ou d'arbres et de bandes de culture.

Pour aller plus loin ! [CEREMA, Le bail rural à clauses environnementales 10 questions 10 réponses février 2016](#)

## Annexe 12

# Droits et obligations des parties du contrat de bail à ferme

Le contrat de bail à ferme est soumis au statut du fermage prévu au titre I du livre V du Code rural et de la pêche maritime. Selon l'article L. 415-12 de ce code, certaines dispositions sont d'ordre public : les parties (propriétaire et locataire) ne peuvent y déroger dans l'une des clauses du contrat de bail à ferme. Comme tout contrat conclu entre deux personnes, le bail à ferme fait naître des droits et obligations à leur égard.

## Obligations des parties

### Les obligations du bailleur

Il doit principalement « délivrer le bien » et offrir certaines garanties au locataire. Il doit également entretenir le bien loué.

### Obligations de délivrance et de garanties :

- Délivrer la chose objet du contrat (art. 1719-1° du Code civil) :
  - Mettre en jouissance du locataire les biens objets du bail (terres, vignes, vergers, bâtiments...) pour lui permettre d'exploiter les lieux conformément à leur destination.

- Réaliser l'arpentage et le bornage nécessaires.
- Remettre les clés et le matériel qu'il est d'usage de mettre à disposition du locataire (système de canalisation pour l'écoulement des eaux...).
- Délivrer un logement décent s'il s'agit de l'habitation principale du locataire (art. 1719-1° du Code civil).
- Délivrer la chose « en bon état de réparations de toute espèce » (art. 1720 du Code civil)<sup>9</sup>.
- Ne pas changer la forme de la chose louée (art. 1723 du Code civil).
- En faire jouir paisiblement le preneur (art. 1719-3° du Code civil).
- Garantir la contenance du bien loué (art. 1765 du Code civil).
- Garantir le preneur contre tous les vices ou défauts graves de la chose louée qui en empêchent l'usage (art. 1721 du Code civil).

### Obligations d'entretiens

- Entretien de la chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée (art. 1719-2° du Code civil) :
  - Faire les réparations qui deviennent nécessaires, autres que les réparations locatives (art. 1720 al. 2 du Code civil).

.....

9. Le bailleur se restreint souvent, en pratique, à une simple délivrance en l'état.

- Le propriétaire est responsable des « grosses réparations » définies de manière restrictive et limitative dans l'article 606 du Code civil.
- Assurer la permanence et la qualité des plantations (art. 1719-4° du Code civil)
- Reconstruire un bâtiment détruit par cas fortuit (art. L. 411-30 du Code rural), sur demande du preneur, si la destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation.
- Autres charges (art. L. 415-3 du Code rural) : impôt foncier, primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués.
- Garnir le fonds loué des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation et engranger les récoltes dans les lieux (art. 1766 du Code civil).
- User raisonnablement du bien selon la destination qui lui a été donnée dans le bail : le preneur ne peut par exemple pas exercer sur le fonds loué une activité commerciale sans rapport avec son activité agricole.
- Habiter sur place ou à proximité, sous peine d'être privé du droit au renouvellement du bail (apprécié selon le type d'activité).
- Prendre en charge les réparations locatives ou de menu entretien (art. L. 415-4 du Code rural) :

### Les obligations du preneur

Il est tenu à deux obligations principales : payer le fermage et exploiter le bien convenablement (article 1728 du Code civil).

### Paiement du fermage :

- Prix du bail payable en espèce.
- Dans le cas de cultures pérennes, les parties peuvent fixer le prix en denrées, avec paiement possible en denrées ou en monnaie.
- Versé au terme convenu, en une ou plusieurs fois, selon ce qui est prévu dans le contrat.

### Exploitation et entretien du bien :

- Exploiter le bien loué avec un comportement « diligent et soigneux », comme le ferait tout bon propriétaire.

- Seules les dépenses d'entretien qui ne sont pas dues à la vétusté, au vice de construction ou à la force majeure sont à la charge du preneur.
- Les dépenses locatives correspondent à : la réparation de la toiture, l'entretien des clôtures, haies, fossés, le remplacement des piquets de vigne, les réparations locatives dans le logement.
- L'étendue de l'obligation s'apprécie en fonction de l'état du bien lors de l'entrée en jouissance, d'où l'importance de l'état des lieux d'entrée.

- Faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite.

- Demander l'agrément du bailleur pour :
  - Céder le bail ou sous-louer le bien (art. L. 411-35 du Code rural).
  - Entreprendre des travaux d'amélioration (art. L. 411-73 du Code rural).
- Informer le bailleur :
  - Si un des co-preneurs du bail cesse de participer à l'exploitation, pour que le bail se poursuive au nom de celui qui continue (art. L. 411-35 du Code rural).
  - Si le preneur entreprend des travaux dispensés d'autorisation de la part du bailleur (art. L. 411-73 du Code rural).

## Droits des parties

### Les droits du propriétaire

- Droit de résiliation du bail en cours, ou opposition à son renouvellement au terme de celui-ci, dans des cas bien déterminés par la loi.
  - Résiliation judiciaire pour motifs graves et légitimes (art. L. 411-31 du Code rural) :
    - Deux défauts de paiement du fermage,
    - Agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
    - Non-respect des clauses environnementales,
    - Cession ou sous-location prohibées du bail,
    - Cession du bail autorisée avec défaut de forme (sans en avertir le bailleur).

- Délivrance d'un congé au preneur 18 mois au moins avant l'expiration du bail qui doit mentionner des informations précises sous peine de nullité (art. L. 411-47 du Code rural).
- Droit de reprise :
  - D'une partie du bien loué (art. L. 411-57 du Code rural) :
    - Une surface en vue d'y construire une maison d'habitation,
    - Un bâtiment en vue d'un changement de destination (ne doit pas compromettre l'exploitation du preneur).
  - Du bien loué en vue de l'exploiter lui-même ou de le faire exploiter par son conjoint, partenaire pacsé ou descendant majeur, sous certaines conditions (art. L. 411-58 à 67 du Code rural).

- Droit à indemnité pour détérioration (art. L. 411-72 du Code rural) :
  - En fin de bail, si le preneur a commis des dégradations du fonds loué.
  - La perte de valeur se mesure en comparant les états des lieux de sortie et d'entrée.
- Droit de chasse sur les terres louées. Le propriétaire peut se réserver ce droit, le donner, le louer à un tiers ou encore l'apporter à une association communale de chasse agréée (ACCA).

## Les droits du locataire

Le statut du fermage a été créé pour garantir la sécurité de l'entreprise agricole, il confère donc de nombreux droits au locataire :

- **Liberté d'action dans ses choix professionnels**, sous réserve d'exploiter le bien raisonnablement :
  - Réorienter les travaux cultureux (retournement des prairies, mise en herbe, mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail) – art. L. 411-29 du Code rural ;
  - Regrouper des parcelles attenantes en faisant disparaître talus, haies, rigoles, arbres afin d'améliorer les conditions d'exploitations (art. L. 411-28 du Code rural) ;
  - Mettre en place des pratiques culturelles contribuant à la protection de l'environnement (art. L. 411-27 du Code rural) ;
  - Effectuer des opérations d'échange de jouissance de tout ou partie du fonds loué (article L. 411-39 du Code rural).
- **Indemnité de sortie de bail pour amélioration du fonds** (art. L. 411-69 à 78 du Code rural) :
  - Due par le bailleur au preneur sortant ;
  - Exigible à l'expiration du bail, le renouvellement du bail repousse son paiement ;
  - L'indemnité est due pour des travaux d'amélioration sous conditions : présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation, conserver une valeur effective d'utilisation à l'expiration du bail, avoir respecté les obligations légales, notamment d'information du bailleur ;
- Les travaux indemnisables se répartissent en trois catégories : bâtiments et ouvrages incorporés au sol, plantations, travaux de transformation du sol et améliorations culturelles ;
- L'indemnité se calcule différemment selon la catégorie de travaux réalisés (L. 411-71 du Code rural).
- **Droit au renouvellement du bail par tacite reconduction** (art. L. 411-46 et 50 du Code rural)
  - Si le preneur n'a pas reçu de congé ni délivré de congé, le bail est reconduit pour une durée de 9 ans.
  - Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent.
  - Le bailleur peut s'opposer au renouvellement pour motif grave ou légitime ou en invoquant son droit de reprise.
  - En cas de départ d'un conjoint ou partenaire pacsé co-preneur du bail, celui qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail et doit respecter les mêmes conditions que le bénéficiaire de la reprise.
- **Droit de chasser** (L. 415-7 du Code rural).

- **Droit de préemption du bien loué en cas de vente du bien** (L. 412-1) :

- Conditions à remplir par le preneur (L. 412-5) :
  - Exercer la profession d'agriculteur pendant au moins 3 ans ;
  - Exploiter le bien loué (ou le faire exploiter par un membre de sa famille) ;
  - Ne pas déjà être propriétaire d'une superficie supérieure à trois fois le seuil de surface du SDREA<sup>10</sup> ;
  - Le preneur peut également exercer la préemption pour le bénéficiaire d'un membre de sa famille ;
  - Celui qui bénéficie du droit de préemption est tenu d'exploiter personnellement le bien acquis pendant au moins 9 ans.
- La hiérarchie des droits de préemption :
  - Le droit de préemption du preneur est impuissant face au droit de préemption de l'État, des collectivités publiques et établissements publics (art. L. 412-4 du Code rural) ;
  - Le droit de préemption du preneur est prioritaire sur le droit de préemption de la Safer si le locataire est en place depuis plus de 3 ans (art. L. 143-6 du Code rural) ;
- Certaines opérations ne sont pas soumises au droit de préemption du locataire :
  - Dans le cas d'une vente à un membre de la famille (parent

ou allié jusqu'au 3<sup>o</sup> degré inclus – art. L. 412-1 du Code rural).

- Dans le cas d'un transfert de propriété avec une contrepartie spécifique (ex : échange de parcelles de terres – art. L. 412-3 du Code rural).
- La notification du projet de vente de la part du notaire du propriétaire :
  - Doit respecter des conditions de forme précises (L. 412-8 du Code rural) ;
  - Vaut offre de vente ;
  - Le preneur a trois options de réponse :
    - › Renoncer à la préemption : la vente se fait alors au profit de l'acquéreur choisi par le propriétaire et le locataire est informé de la vente dans les 10 jours (art. L. 412-9 du Code rural) ;
    - › Accepter l'offre : la vente est alors parfaite entre le propriétaire et le locataire en place, l'acte authentique doit être signé dans les deux mois ;
    - › Accepter sous réserves : si le locataire estime que les conditions de vente sont exagérées (prix trop élevé) il peut accepter sous réserve qu'elles soient révisées et il saisit le tribunal qui fixera le prix de vente. Il pourra toujours se retirer de la vente finale si les nouvelles conditions ne le satisfont pas.

.....

## Annexe 13

# Promesse et compromis de vente – frais liés à une transaction

Lorsqu'un propriétaire d'immeubles agricoles trouve un acquéreur potentiel pour l'achat de ses biens, l'accord sur les conditions de la vente n'est pas totalement suffisant.

### Les éventuels courts-circuits de promesses de ventes

Ces promesses de ventes (unilatérale ou synallagmatique) n'entraînent pas le transfert de propriété : c'est au moment de la signature de l'acte authentique que la cession du bien est effective. Avant cela, il faut que le notaire « purge » les éventuels droits de préemption qui reposent sur le bien mis en vente, en notifiant cette vente à différents acteurs :

- des acteurs publics peuvent être prioritaires sur la vente. Par exemple, une commune sur un périmètre de captage d'eau potable ;
- le locataire du bien agricole, s'il est en place depuis plus de 3 ans sur le bien mis en vente. S'il satisfait les conditions requises, il arrive en seconde position pour exercer son droit de préemption ;
- la Safer peut également intervenir en préemptant le bien mis en vente s'il entre dans son champ d'application. Elle a de surcroît le pouvoir de

faire une contre-proposition de prix et/ou de préempter uniquement sur une partie des biens mis en vente. À noter que si un locataire est en place depuis moins de trois ans, le droit de préemption de la Safer prime sur celui du locataire.

La notification de vente adressée par le notaire à ces différents acteurs est juridiquement une offre de vente qui, si elle est acceptée par son destinataire, rend la vente parfaite.

### Promesse de vente et compromis

Dans la **promesse de vente** (appelée aussi « promesse unilatérale de vente »), le propriétaire s'engage auprès du candidat acheteur à lui vendre son bien à un prix déterminé. Il lui donne ainsi en exclusivité une « option » pour un temps limité (généralement deux à trois mois). Durant cette période, il lui est interdit de renoncer à la vente ou de proposer le bien à un autre acquéreur.

Le candidat acheteur bénéficie, lui, de la promesse pour décider s'il souhaite acheter ou non.

### LES CLAUSES SUSPENSIVES : DES EXCEPTIONS À L'ENGAGEMENT

Qu'il s'agisse d'une promesse de vente ou d'un compromis, acheteur et vendeur peuvent décider d'un commun accord d'y insérer des clauses suspensives. Celles-ci permettent de prévoir la nullité de l'avant-contrat si certains événements surviennent avant la vente définitive.

Il peut s'agir, par exemple, d'un refus de prêt de la part de la banque de l'acquéreur, de la découverte d'une servitude d'urbanisme grave. Dans ce cas, les sommes qui avaient été versées par l'acquéreur lui sont restituées.

En contrepartie, il verse au vendeur une indemnité d'immobilisation en principe égale à 10 % du prix de vente (montant qui peut être négocié).

S'il se décide à acquérir, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler. Mais s'il renonce à acheter ou s'il ne manifeste pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise au propriétaire à titre de dédommagement.

Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès de la recette des impôts (pas de mention des hypothèques), dans les dix jours qui suivent la signature s'il s'agit d'un acte sous seing privé, ou bien dans le mois si c'est un acte notarié. Il y a des droits d'enregistrement à payer.

Souvent pressés de conclure, acheteur et vendeur s'imaginent parfois que la signature de l'avant-contrat n'engage pas à grand-chose.

C'est faux : malgré son nom, cet accord préliminaire constitue un véritable « contrat », qui entraîne des obligations importantes pour les deux parties. Il leur permet de préciser les conditions de la future vente et marque leur accord. Bien qu'il ne soit pas légalement obligatoire, ce document se révèle donc indispensable.

Dans le **compromis de vente** (ou « promesse synallagmatique de vente »), vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Juridiquement, le compromis vaut donc vente.

Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice, en exigeant de surcroît des dommages et intérêts.

La signature du compromis s'accompagne du versement par l'acquéreur d'une somme d'environ pouvant varier 5 % et 10 % du prix de vente. Appelée dépôt de garantie, elle s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte de vente notarié.

Contrairement à la promesse de vente, le compromis n'a pas besoin d'être enregistré auprès des services fiscaux.

## Frais liés à une transaction

### Les frais de notaire ou émoluments

**Les honoraires** rémunèrent le travail du notaire et de ses collaborateurs en égard aux différents dossiers traités et à la réalisation de la vente.

**Les débours**, c'est-à-dire les frais liés à la réalisation des actes, sont versés pour la réalisation des services et l'obtention des documents nécessaires à la constitution d'un dossier (cadastre, hypothèque, géomètre).

**Les différents droits et taxes**, perçus pour le compte de l'administration fiscale, correspondent aux sommes dues au Trésor, ou sont liées à des frais encourus par le notaire.

**Les émoluments et honoraires** que le notaire perçoit à l'occasion de la réalisation d'un acte sont tarifés par un décret du 8 mars 1978. Ils sont fixés et correspondent au travail effectué pour l'ensemble de la réalisation et des démarches correspondantes. Le notaire doit appliquer le barème existant et ne peut établir arbitrairement le coût en fonction d'autres critères. Dans le cas où le notaire est intervenu comme négociateur lors d'une transaction immobilière, il perçoit des émoluments de négociation.

Ces émoluments sont calculés selon un tarif dégressif sur le prix de vente (5 % hors taxe du prix de vente de 0 à 45 735 € et 2,5 % hors taxe du prix de vente au-dessus de 45 735 €, auxquels il faut ajouter la TVA).

Enfin, au-delà de ces frais, il peut également être décidé d'un commun accord le paiement d'émoluments « libres » correspondant par exemple à la rédaction de statuts pour une société ou une consultation de conseil sur le choix d'un régime matrimonial. Il s'agit alors d'une rémunération librement fixée entre le client et son notaire.

Le site des [Notaires de France](#) propose de calculer les frais d'acquisitions en fonction des caractéristiques du bien, de sa situation géographique, etc.

**Les droits de mutation sont tous les droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et des collectivités** à chaque changement de propriétaire et mutations à titre onéreux (ventes, viager, adjudications...). Leur montant varie selon la nature du bien (terrain, logement neuf ou ancien).

Certaines ventes ne sont pas soumises aux droits de mutation mais à la TVA (immeubles en construction, ou achevés depuis moins de 5 ans).

## Frais Safer

### En acquisition/rétrocession (la Safer achète puis revend)

- **Prix pour l'acheteur** =  
prix principal vendeur  
+ frais de notaire d'achat  
+ rémunération Safer  
+ frais de stockage  
+ frais de notaire de revente

### En substitution (la Safer accompagne comme un agent immobilier)

- **Prix pour l'acheteur** =  
prix principal vendeur  
+ rémunération Safer  
+ frais de notaire

**Prix principal vendeur** : ce que va toucher le vendeur.

**Rémunération de la Safer** : exprimée en % du prix principal vendeur, de 5 à 9 % pour une opération amiable et de 11 à 15 % pour une préemption. (Peut être soumise selon les opérations à TVA, donc récupérable par agriculteur s'il n'est pas au forfait).

**Frais de stockage** : ce sont les frais de l'emprunt contracté par la Safer pour acheter le bien en attendant sa revente, ils sont calculés en % du prix principal vendeur

**Frais de notaire** : la Safer a une exonération de droit de mutation (soit 5,09 % du prix principal vendeur en moins qu'un acte classique). Par exemple, sur une substitution, s'il est payé 7 % de rémunération Safer, c'est 1,91 % de plus qu'un acte sans la Safer.

## Commissions d'agence immobilière

Lorsqu'un agent immobilier a réalisé l'entremise et permis aux parties de s'entendre, il est rémunéré en contrepartie de sa prestation.

Les honoraires sont libres et peuvent différer selon les agences mais ils doivent être affichés dans la vitrine de l'agence de façon visible et lisible pour la clientèle. En général, ils sont dégressifs : plus le prix de vente du bien sera élevé, plus le pourcentage de commission sera réduit.

Ils sont fixés sur le mandat de vente et sont inclus dans le prix de vente des publicités, s'ils sont à la charge de l'acquéreur ou du vendeur. Leur montant et la partie en ayant la charge sont généralement rappelés dans le contrat ou le compromis de vente.

Pour que l'assiette des droits de mutation et des émoluments du notaire ne comprenne pas les honoraires de l'agent, il est courant de mettre ceux-ci à la charge de l'acquéreur ; ainsi, le prix de vente pris en compte dans l'acte authentique est le prix « net vendeur ».

### À SAVOIR...

- › Certains paramètres n'étant pas toujours connus à l'avance, il est porté mention dans les « protocoles de candidature » d'estimation de frais. Le seul papier qui engage sur les frais est donc la « convention de cession » ou la « promesse unilatérale d'achat ». Avant de signer l'un de ces deux documents, il est nécessaire de bien demander le détail et les différents pourcentages. Il est par exemple courant que les frais de stockage soient calculés sur six mois alors que la Safer stocke moins longtemps.
- › À part les frais de notaire, tous les autres sont contractuels et définis par le conseil d'administration de la Safer régionale et non par le Code rural. Tout est donc négociable sur une base commerciale. Par contre la Safer doit garantir l'égalité de traitement entre les candidats d'une même opération, hormis les jeunes agriculteurs qui peuvent bénéficier d'avantages.

## Annexe 14

# Cadre d'intervention de Terre de Liens pour les projets d'acquisitions, de donations et de legs

### Achat de foncier et bâti

Terre de Liens se positionne en acquéreur de propriétés immobilières et n'est pas gestionnaire de biens appartenant à d'autres. À ce titre, Terre de Liens ne prend pas de parts dans les Sociétés Civiles Immobilières (y compris des GFA).

Terre de Liens n'achète pas pour revendre ou pour rétrocéder une partie aux porteurs de projet : elle conserve la propriété au-delà du projet initial, avec un engagement statutaire d'inaliénabilité.

Si Terre de Liens n'achète pas la totalité des biens, la pérennité et la transmissibilité pour des repreneurs à l'issue du projet initial doit être garantie.

### Critères de sélection des projets

En 2020, les critères ci-dessous s'appliquent de façon cumulative pour que la Foncière ou la Fondation (les structures propriétaires de Terre de Liens) décident d'acquérir un bien agricole :

- Capacité d'accompagnement du projet par l'association territoriale Terre de Liens, moyens humains suffisants pour l'instruction du projet d'acquisition et le suivi au long cours.
- Le bien mis en vente constitue une entité transmissible. Terre de Liens peut acheter un bien dans son intégralité, ou n'acheter qu'une partie de l'exploitation, soit parce que le reste n'est pas à vendre, soit parce qu'il est acheté par une autre personne ou structure liée au projet, ou encore que le bâti est trop cher ou trop dégradé. Dans tous les cas, la cohérence du bien et sa capacité à accueillir un projet viable (surface, qualité agronomique, accès à des bâtiments, logement) sont des éléments essentiels.

- Indentification d'une personne porteuse de projet<sup>11</sup> (individuel ou collectif) pour la location du bien en question via un bail rural à clauses environnementales.
- Prix de vente non spéculatif.
- Projet de production agricole à vocation alimentaire certifiée en agriculture biologique, économiquement viable, en cohérence avec la charte de Terre de Liens et en adéquation avec le bien.
- Adhésion du porteur de projet qui va s'installer sur la ferme aux valeurs, à la charte et au fonctionnement de Terre de Liens.
- Équilibre économique de la gestion du bien : les projets comportant une part importante de bâti qui entraînent des coûts de gestion conséquents ne sont pas acceptés car ils déséquilibrent les modèles économiques de la Foncière et de la Fondation.

Comme pour les projets d'acquisitions par la Foncière, les projets de legs et de donations à la Fondation Terre de Liens sont examinés au cas par cas par un comité d'expertise.

## Les modalités et délais d'instruction

Pour mener à bien l'instruction d'une acquisition, la Foncière, la Fondation et l'association territoriale Terre de Liens ont besoin de temps. L'exigence de professionnalisme et de transparence impose une procédure longue (6 à 12 mois minimum), à laquelle peut s'ajouter les délais de tiers (Safer, notaire, etc.). Les sollicitations « en urgence » n'ont donc aucune chance d'aboutir. L'instruction est menée par l'échelon local (au niveau de l'association territoriale) en lien étroit avec les équipes salariées de la Foncière et de la Fondation, puis validée par l'échelon national (comité d'engagement de la Foncière et de la Fondation).

Cette instruction consiste à rassembler tous les éléments permettant d'apprécier la pertinence et la faisabilité du projet d'installation ou de transmission-reprise, que ce soit sur le volet agricole et économique, le volet social, le volet financier, le volet immobilier ou sur des questions transversales (cohérence lieu/projet, qualité de vie, transmissibilité, facilité de gestion).





# Guide de la propriété foncière agricole responsable

Ce guide méthodologique est destiné aux nombreux propriétaires de biens agricoles se questionnant sur l'orientation et l'usage de leur propriété, ainsi qu'aux accompagnatrices et accompagnateurs de projets fonciers. Il est conçu comme un outil d'aide à la réflexion, pour ouvrir le champ des possibles sur la cession ou la gestion d'un bien agricole.

À travers ce guide, Terre de Liens souhaite transmettre ses réflexions et outils pour une gestion et un usage citoyen des terres agricoles et élargir le cercle des propriétaires privés sensibilisés et engagés pour une transition agricole, écologique et foncière.



## LE MOUVEMENT TERRE DE LIENS, EN QUELQUES CHIFFRES...

Depuis 2003 plus de :

- > 34 000 citoyens mobilisés
- > 250 fermes acquises
- > 6 000 hectares mis en valeurs par 345 paysannes et paysans
- > 2 000 candidats à l'installation accueillis chaque année

Terre de Liens  
mouvement@terredeliens.org  
09 70 20 31 00