

Quels contrats pour louer mes terres en toute sécurité ?

”

Guide à
l'intention
des
propriétaires



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DORDOGNE

Le foncier en Dordogne : un enjeu clé pour l'agriculture

La Dordogne doit faire face à une situation contradictoire : une forte demande de foncier agricole pour les porteurs de projet et les agriculteurs actifs, et une baisse des surfaces disponibles. Pour le devenir du secteur agricole, les propriétaires fonciers se révèlent des acteurs clés pour valoriser des terres souvent inexploitées.

Une relation
« gagnant - gagnant »

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

Les 4 bonnes raisons pour me décider à louer

- 1.** Je confie l'exploitation de mes terres à un agriculteur, donc je n'ai plus besoin de les entretenir.
- 2.** Je participe au maintien d'un paysage ouvert et entretenu (limitation des risques d'incendie).
- 3.** Je contribue au développement économique de mon territoire en soutenant l'activité agricole.
- 4.** Je favorise l'installation d'agriculteurs ou je pérennise l'activité agricole existante.

Les formes de location soumises au statut du fermage

Le bail rural

C'est le bail de référence en agriculture.

Le bail rural porte sur les biens ruraux (terres et bâtiments). Il permet une location très cadrée, d'une durée minimale de 9 ans. Un contrat type départemental existe.

Un état des lieux, signé par les parties, doit être établi dans le mois qui précède ou qui suit l'entrée en jouissance.

L'absence d'état des lieux peut être la cause de difficultés lors de l'établissement des comptes de sortie.

Le bail à long terme

Il doit être établi par voie notariée. Il porte sur une durée minimum de 18 ans renouvelable par période de 9 ans.

Il existe aussi le bail de 25 ans, le bail à long préavis constant, le bail de carrière et le bail cessible.

En l'absence de solution amiable, les litiges seront de la compétence du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Comment récupérer mon terrain ?

Par rupture anticipée du contrat

- Le bail peut être résilié à l'amiable.
- Par décision judiciaire, par exemple, pour dégradations ou non respect des clauses environnementales, état d'incurie ou défaut de paiement de fermage.
- Par changement de destination du sol. Si le terrain est devenu constructible, le propriétaire pourra mettre fin au bail et devra alors indemniser l'agriculteur en conséquence.

Par non-renouvellement du bail selon la volonté des parties

Que le bail soit écrit ou verbal, le non-renouvellement doit être notifié 18 mois au moins avant son expiration par acte d'huissier (pour le propriétaire) ou par lettre recommandée avec AR (pour le fermier). Le propriétaire peut récupérer ses terres au bout des 9 ans pour installer sur une activité agricole son conjoint ou partenaire d'un PACS, ses descendants, sous réserve de remplir les conditions de reprise prévues par le Code rural et de la pêche maritime.

Les différentes formes de location non soumises au statut du fermage

Le prêt à usage (commodat)

Le prêt à usage se traduit par un engagement contractuel entre un prêteur (propriétaire) et un emprunteur (exploitant), qui décident ensemble de la durée d'utilisation du bien. La gratuité caractérise ce contrat.

Ce contrat confère une précarité à l'emprunteur qui ne peut se prévaloir de la qualité de fermier.

Le bail de petites parcelles

Ce contrat permet la location de terres agricoles. Il échappe au statut du fermage si la superficie louée est inférieure à 2 hectares de SAU et ne constitue pas une partie essentielle de l'exploitation.

Le locataire ne peut se prévaloir, entre autres, ni d'un droit à renouvellement automatique, ni du droit de préemption.

La convention de mise à disposition (CMD) des SAFER

C'est un contrat géré par les SAFER à mi-chemin entre le bail rural et le bail de petites parcelles.

La durée du contrat ne peut excéder 6 ans. Ce contrat est renouvelable une seule fois. Il permet une certaine souplesse de gestion. Cependant, il ne constitue pas une formule pérenne pour installer un agriculteur.

C'est la SAFER qui propose le fermier au propriétaire. Elle garantit le paiement.



Convention friches

Que faire des friches agricoles ?

Notre département comporte des terres non exploitées pour plusieurs raisons : statut du fermage souvent jugé inadapté par les propriétaires, problèmes d'indivision, valeur agronomique des terres jugée faible, gestion des terres par des propriétaires parfois lointains...

La Chambre d'agriculture Dordogne et la SAFER ont décidé d'une stratégie commune permettant de localiser et valoriser les friches agricoles. Ce recensement a pour objectif de faciliter le retour en culture de ces parcelles et ainsi de soutenir le développement des exploitations agricoles.

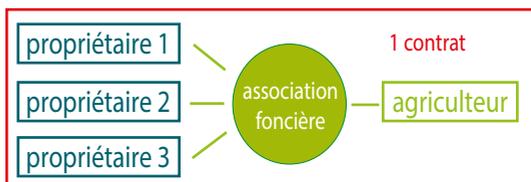
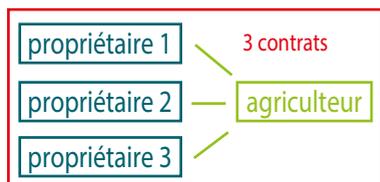
Association foncière

Une gestion collective et territoriale

L'association foncière est constituée de propriétaires d'un périmètre défini qui se regroupent pour gérer leurs propriétés. Le périmètre doit être cohérent pour permettre une bonne exploitation agricole du site. Chaque membre reste propriétaire de son terrain. Seule l'association est l'interlocutrice avec l'agriculteur. Elle propose le mode de location qu'elle souhaite, **bail rural** ou **conventions pluriannuelles**. Le périmètre est strict mais la

liste des propriétaires peut évoluer au cours du temps, par les cessions et/ou les successions. Les nouveaux propriétaires sont d'office membres de l'association. Peuvent être également des propriétaires : une commune ou un organisme d'Etat.

La Chambre d'agriculture souhaite encourager la création de ce type d'associations à l'échelle locale avec une coordination départementale pour une gestion optimale du foncier.





Mes droits et mes devoirs

Mise en valeur des terres incultes

Le Code rural et de la pêche maritime impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres. S'il est établi que le terrain est manifestement sous exploité depuis plus de 3 ans, le propriétaire peut être sommé de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain.

Sans réaction de sa part, un titre d'exploitation pourra être accordé à un tiers après avis du préfet.

Débroussaillage

La Dordogne est classée dans les départements particulièrement exposés aux risques d'incendie de forêt.

Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions situées en zone

sensible aux risques d'incendie, mais aussi sur les 10 mètres situés de part et d'autre d'une allée privée. C'est au propriétaire de la construction d'assumer le débroussaillage.

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

Informations complémentaires :

<http://www.dordogne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-Foret-et-developpement-des-territoires/Foret-et-bois>



Pour vous accompagner

Choisir le statut et le contrat adapté... et le rédiger :

- > Service juridique de la Chambre d'agriculture :
Tél. 05 53 35 88 86
- > Votre notaire
- > Syndicat départemental de la propriété privée rurale :
Tél. 05 53 54 31 59

Rédiger une convention de mise à disposition

- > SAFER Nouvelle-Aquitaine :
Tél. 05 53 02 56 40



Chambre d'agriculture
295 boulevard des Saveurs
COULOUNIEIX - CHAMIER

Adresse postale

CS 10250
24060 PERIGUEUX CEDEX 9

Tél. 05 53 35 88 88



dordogne.chambre-agriculture.fr

Partenaire

