



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**