

# REPÈRES HISTORIQUES SUR LA PROPRIÉTÉ DES TERRES AGRICOLES EN FRANCE

La propriété foncière est un ensemble de droits portant sur un espace délimité :

## USUS

Le droit d'utiliser cet espace pour soi-même.



## FRUCTUS

Le droit d'en percevoir les fruits, directement ou via la mise à disposition d'autrui contre un loyer.



« Ainsi la propriété est contrainte, un peu à la manière de la liberté qui s'arrête là où commencent celles des autres' »

## ABUSUS

Le droit de donner, vendre ou détruire la chose.



Le droit de propriété est souvent présenté comme absolu, bien qu'il soit **limité par ce qui est interdit par la loi**, ainsi que par le droit de l'urbanisme, le fermage et plus récemment, le droit de l'environnement.

## ANCIEN RÉGIME

### 1589

Le régime de tenure héréditaire

repose sur la superposition de droits qui s'exercent sur un même espace<sup>2</sup>.



**DROITS DU PROPRIÉTAIRE OU DU SEIGNEUR**  
droit à rémunération notamment

**DROITS DES PAYSANS**  
droit de profiter de la récolte

**DROITS DE LA COMMUNAUTÉ VILLAGEOISE**  
droit de pâturage, droit de ramasser du bois, etc.

1. R. Levesque, A. Guéringer, R. Maalouf, UTAA, *Politique foncière et agriculture*, 2020 | 2. Joseph Comby, « Les superpositions de droits sur le sol en Europe », *Fiches pédagogiques*, Paris: Comité technique foncier et développement, 2010 | 3. John Locke, *Le Second Traité du gouvernement civil*, 1689 | 4. Boissy d'Anglas, *Rapport sur la Constitution de l'An III*, 1795 | 5. Elinor Ostrom, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, 2010.

## LA RÉVOLUTION FRANÇAISE

### 1789

Consécration de la propriété individuelle en France



« *Droit naturel et imprescriptible de l'homme* »

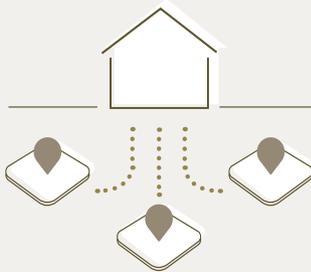
Article 2 - Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

« *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* »

Article 17 - Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

1804

Le code civil consacre le droit de propriété



« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Article 544 du Code civil

Cet article est toujours en vigueur.

1807

La propriété individuelle et l'impôt foncier

Au 19<sup>e</sup> siècle, la coexistence de droits individuels et collectifs bascule vers **une centralisation des droits sur le foncier au seul propriétaire.**



La propriété « absolue », est à entendre comme « incontestable en droit », en référence à la lutte contre l'arbitraire de l'ancien régime.



La terre devient un bien marchand.



S'inscrit dans le patrimoine familial.

L'ÉTAT MODERNE

focus sur

## Les penseurs et l'invention de la propriété privée

Selon la théorie économique classique<sup>3</sup>, **la propriété est garante d'une bonne gestion de la ressource**, car elle génère un intérêt individuel à une bonne gestion du territoire.



JUSQU'EN  
**1848**  
LA PROPRIÉTÉ  
FAIT LE CITOYEN.

LE DROIT DE VOTE EST  
RÉSERVÉ AU PROPRIÉTAIRE.

« Un pays gouverné par les propriétaires est dans l'ordre social ; celui où les non-propriétaires gouvernent est dans l'état de nature <sup>4</sup>. »

Cette philosophie est encore très prégnante aujourd'hui, en atteste la vigueur de **la théorie de la tragédie des communs**, selon laquelle la rationalité économique pousserait des individus qui se partagent un bien à le surexploiter.



### Une théorie mise à mal

L'économiste Elinor Ostrom a montré que la gestion **partagée et négociée** des connaissances et de certaines ressources, **notamment environnementales**, pouvait être parfois plus efficace que la propriété privée ou publique<sup>5</sup>.



1946

## Loi sur le fermage

Le fermage est un contrat, oral ou écrit, entre **propriétaire et locataire** (fermier, c'est-à-dire celui qui cultive les terres).



Encadre le montant du loyer, avec reconduction tacite **tous les 9 ans** (tant que le propriétaire ne souhaite pas lui-même en reprendre l'usage).



Garantit **une indemnité de sortie** du locataire pour les **améliorations culturelles** apportées.



Donne **la priorité au fermier** lorsque le propriétaire souhaite  **vendre les terres** (droit de préemption).



La première loi depuis la Révolution française venant **privilégier l'usage agricole des terres sur leur propriété, une victoire sociale pour les paysans.**

## LE STATUT DU FERMAGE

## GARANTIT

propriétaire

**Le droit de regard sur certains investissements transformant le bien**

Constructions, plantations d'arbres

**La reprise du bien sous conditions**

- Pour cultiver soi-même
- En cas de non-respect du bail par le preneur
- Si le terrain devient constructible

locataire

**La sécurisation de l'usage des terres**

**La gestion sur le long terme**

Permet au fermier de planifier et d'effectuer des investissements productifs

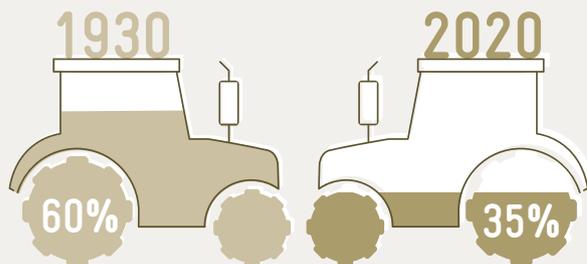
## LOI SUR LE FERMAGE



La mise en place de ce statut a eu pour effet d'augmenter la part des terres cultivées en fermage à **l'échelle nationale.**

## PART DES TERRES CULTIVÉES

PAR LEUR PROPRIÉTAIRES



de la SAU  
(surface agricole utile)

de la SAU  
(surface agricole utile)

Chiffres : Agreste



## TRANSMISSION FAMILIALE D'UN BAIL

Dans une logique patrimoniale, reconnaissant la famille comme support privilégié de la transmission des fermes, le bail peut être transmis à un membre de la famille du fermier, jusqu'au **troisième degré de parenté.**



Plus qu'un simple cadre contractuel, le fermage est une véritable conquête sociale des fermiers : **un droit d'usage quasi autonome.**

1962

## Loi d'orientation agricole

Cette loi voit l'émergence d'**instruments de régulation** de la propriété et de l'usage des terres.



### SAFER

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

Est informée de toutes les ventes de terres agricoles. Si elle pense que l'intérêt général serait mieux rempli en octroyant la terre à un autre acheteur, **elle peut préempter l'achat de la terre et la revendre à l'acheteur de son choix**. Elle intervient pour favoriser des installations, ou maintenir la viabilité d'une ferme.



### Commissions départementales des structures\*

Un agriculteur qui souhaite cultiver une terre doit obtenir **une autorisation d'exploiter**. Il ne peut dépasser le seuil d'agrandissement excessif des fermes. Ce seuil a été défini pour correspondre au modèle agricole que les pouvoirs publics souhaitaient soutenir : **l'agriculture familiale** (une ferme gérée par un couple).



### L'EXPRESSION

### STRUCTURE AGRICOLE

désigne la forme d'organisation de l'activité agricole, à savoir sa taille et son organisation juridico-économique.



Par le biais de son droit de préemption, la Safer limite le pouvoir du propriétaire de déterminer l'acheteur des terres.

### Depuis 2014,

Le « contrôle des structures » est régionalisé et applique les orientations définies dans le **schéma directeur régional des exploitations agricoles** (SDREA).

## LOIS D'ORIENTATION AGRICOLE

focus sur

## Les révisions récentes du statut du fermage

Le statut très protecteur du fermage a connu des évolutions qui renforcent le pouvoir des propriétaires. La création des **baux de long terme (18 ans, 25 ans, baux de carrière)** allonge la durée du bail mais ne permet pas au fermier de le transmettre aux parents proches.



## 2006 Bail rural environnemental (BRE)

Le BRE permet d'introduire dans le contrat des **clauses environnementales qui encadrent la liberté culturelle du fermier** à deux conditions :

**IDENTITÉ DU BAILLEUR**  
Propriétaires publics ou caritatifs

**LOCALISATION DES TERRES**  
Zones à enjeux environnementaux

Exemples de clauses environnementales prévues par la loi :



### Pour aller plus loin

#### Arpenter

Essai sur l'histoire de la propriété de la terre  
Antoine Béague



RESSOURCE EN LIGNE

Respect du cahier des charges de l'agriculture biologique

Limites d'usage de pesticides

Non retournement des prairies