

GUIDE PRATIQUE | TÉMOIGNAGES

terre  
de liens

**Guide  
de la propriété  
foncière agricole  
responsable**  
— Troisième partie

Outils et démarches à mettre en œuvre



Héritage familial

Biodiversité

Code rural

Clauses environnementales

Projet de territoire

Usage citoyen

Agriculture biologique

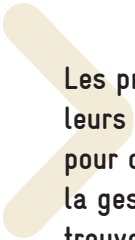
Terres agricoles

# Troisième partie

## **Orienter l'avenir d'un bien agricole**

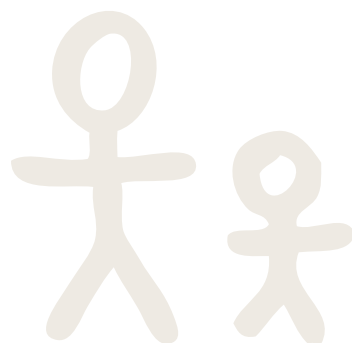
---





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 manifestement 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 - Inclusion 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 manifes-

ter 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.

.....

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.

## 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'**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 reconstituée, 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.

## – 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.

.....

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



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 ?

### – 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 toute 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.**

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

.....

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/>

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.

### – 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 |

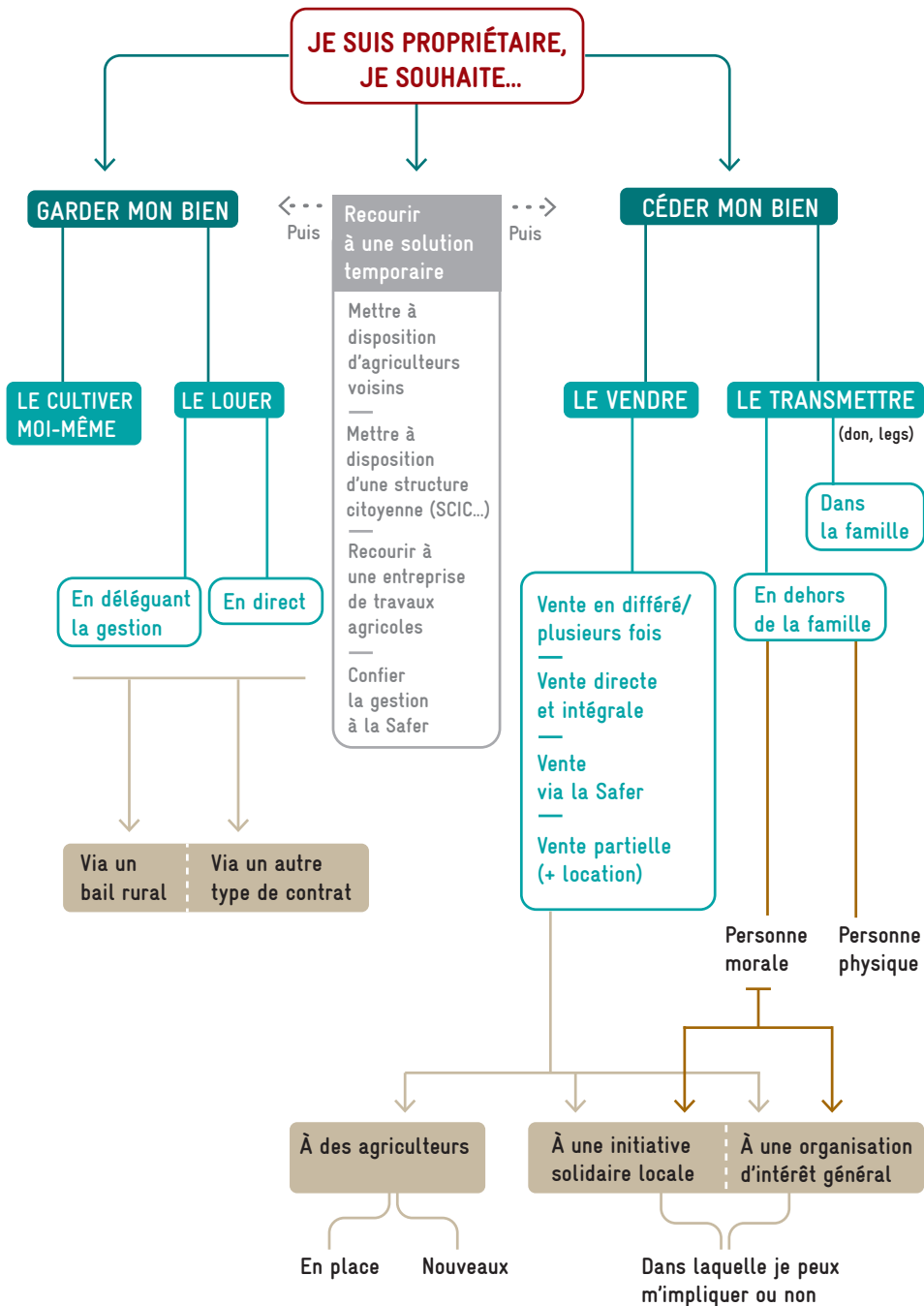
> **Quatrième partie - Inclure des clauses environnementales dans un bail rural, page 93**

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

.....

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

ARBRE À DÉCISIONS



## 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



Fonds européen agricole  
pour le développement rural:  
L'EUROPE INVESTIT  
dans les zones rurales



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Avec  
la contribution  
financière du compte  
d'affectation spéciale  
développement  
agricole et rural  
CASDAR



MINISTÈRE  
DE L'AGRICULTURE  
ET DE L'ALIMENTATION

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Erasmus+