

GUIDE PRATIQUE | TÉMOIGNAGES



Guide de la propriété foncière agricole responsable

— Annexes

Terres agricoles



Outils et démarches à mettre en œuvre

Agriculture biologique

Usage citoyen

Clauses environnementales

Biodiversité

Héritage familial

Code rural

Projet de territoire

Terre de Liens

1^{re} édition – 21 juin 2021 2:10

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 Egreteau, 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

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

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

Dépôt légal : juin 2021



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 correspondant¹ et l'envoyer à la DDT de son département, ou faire sa demande directement par téléprocédure². 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 bénéficiaire 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).

.....

1. Le CERFA N°11534*04 est téléchargeable sur le site www.formulaires.service-public.fr

2. www.mesdemarches.agriculture.gouv.fr

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.

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 Safer³.

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 ;

.....

3. www.safer.fr/les-safer/le-droit-de-preemption

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/recalpte> : 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

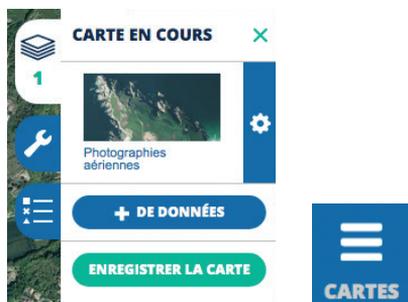
1. Aller sur le site www.geoportail.gouv.fr, indiquer l'adresse (ou simplement le nom de la commune) où se trouve la parcelle pour arriver sur une carte.
2. Cliquer en haut à droite sur le premier icône « Afficher votre sélection de couches » puis sur « + DE DONNÉES » ou aller directement sur l'icône 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.

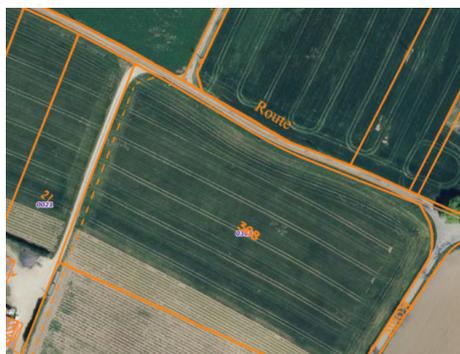


Une fois la parcelle repérée, zoomer en haut à gauche pour lire le numéro de la parcelle.



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^e 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**
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.

Les diagnostics à remettre lors de la **vente** d'une habitation sont réglés

par les articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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)⁴ 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.

Quelles sont les règles générales de constructi- bilité 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 réseaux⁵.

› 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

.....

4. On parle désormais de PLUi quand ils sont établis à l'échelle intercommunale.

5. Article R. 151-18 du Code l'urbanisme.

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)⁶. 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'urbanisme⁷

Il est délivré gratuitement à toute personne qui en fait la demande : elle est à adresser au maire, à travers un formulaire Cerfa⁸. 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

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 ;

.....

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

- 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/

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/

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/

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

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
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

D'autres sites d'annonces peuvent également être utiles pour rendre visible un bien agricole, notamment :

- Le Bon Coin www.leboncoin.fr : s'il n'est pas spécifique au domaine agricole, il assure néanmoins une bonne visibilité ;
- Le site www.proprietes-rurales.com, développé par les Safer ;
- Village magazine 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 FERMEENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieurné leà
 - Madamenée le
 à, mariés (le cas échéant) sous le régime matrimonial
 dedemeurant à
 agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, (rayer
 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

- Monsieurné leà
 - Madamenée 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 dehaaca, 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 lepour 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 deeuros, 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 deeuros, 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 bien 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 cultureux 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)⁹.
- 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 :
 - 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.

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.
- 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).
- 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).

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).
- 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 SDREA¹⁰ ;
 - 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^o 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.

- Identification d'une personne porteuse de projet¹¹ (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).

.....

11. Des exceptions existent, notamment lorsque l'acquisition répond à un enjeu territorial particulier.