

Le transfert du foncier

Articles L411 et suivants du code rural

Il existe deux grands types de mise en valeur des terres agricoles :

- Faire valoir direct : mise en valeur des terres par le propriétaire lui-même.
- Faire valoir indirect : mise en valeur des terres par un locataire, appelé fermier.

La définition du bail rural est fixée par l'article L411-1 du code rural : « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole »

Lors d'une cession d'exploitation, le mode de cession du foncier est à définir par le **propriétaire**, qui devra choisir entre la vente ou la location.

Si le bien est en indivision, tous les membres de l'indivision devront être associés à la décision.

Si le bien a fait l'objet d'un démantèlement de propriété, le bail devra être signé par le(s) nu(s)propriétaires et l'usufruitier, c'est l'usufruitier qui percevra le fermage.

Différents baux existent en matière agricole, tous comportent l'obligation pour le locataire d'exploiter/d'entretenir les terres et de payer un loyer. En contrepartie, le propriétaire laisse le locataire utiliser les terres et ne peut les reprendre que sous certaines conditions.

Dans chaque département, il existe un BAIL TYPE DÉPARTEMENTAL auquel chacun peut se référer. En cas de litige entre un fermier et un bailleur, c'est le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux qui statue sur le litige. La rédaction d'un état des lieux d'entrée est conseillée.

Les différents types de baux ruraux :

Qu'il soit verbal ou écrit, le bail est soumis au statut du fermage. Ce statut s'applique automatiquement si la superficie des terres mises à bail est d'une superficie au moins égale à un seuil fixé dans chaque département.

Le bail rural :

Il est d'une durée minimale de 9 ans, le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement par tacite reconduction aux mêmes clauses et conditions. Il peut être rédigé sous seing privé ou par un notaire. L'enregistrement aux centres des Impôts permet d'authentifier la date.

Les baux à long terme : baux d'une durée minimale de 18 ans

- le bail de 18 ans, il est renouvelable par période de 9 ans et selon les mêmes dispositions que le bail précédent.
- le bail de 25 ans, pour les baux conclus depuis le 15 juillet 2006, le renouvellement ne se fera que s'il existe une clause de tacite reconduction dans le bail. Dans ce cas, il sera renouvelé chaque année et le bailleur ne pourra y mettre fin qu'en respectant un préavis de 4 ans.
- le bail de carrière : il doit porter sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou un lot de terres d'une superficie supérieure au seuil fixé par le préfet (seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles). Le bail est d'au moins 25 ans et s'arrête à la fin de l'année culturale pendant laquelle le locataire a atteint l'âge de la retraite.
- le bail cessible hors cadre familial, Institué par la Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 Ce bail a pour principale caractéristique d'être librement cessible, c'est-à-dire qu'il peut être transmis en dehors du cercle familial du preneur, avec accord du bailleur.

Ces baux doivent obligatoirement être conclus par écrit et devant un notaire.

Un bail rural peut, à tout moment, être converti par accord des parties en bail à long terme, soit par transformation du bail initial, soit par conclusion d'un nouveau bail.

Le bail verbal : article L411-4 du code rural

L'absence de bail écrit ne veut pas dire absence de bail.

Toute **mise à disposition de parcelles exploitées**, générant **le règlement d'un fermage** ou de son équivalent permet de justifier de l'existence d'un bail.

Le montant du fermage :

Il doit s'inscrire dans les minima et maxima du barème préfectoral en vigueur au jour de la conclusion du bail. Ce fermage est indexé tous les ans en fonction d'un indice national des fermages fixé par arrêté du Ministre de l'Agriculture.

Indemnité au preneur sortant : IPS

A l'expiration du bail, le fermier qui a par son travail ou par ses investissements* apportés des améliorations au fonds loué, a droit à une indemnité due par le bailleur conformément aux dispositions des articles L411-69- L411-75 du Code Rural et l'arrêté préfectoral en vigueur.

** Pour faire l'objet d'une IPS, le fermier doit avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur sauf si les travaux sont liés à des obligations réglementaires (dans ce cas, le bailleur devra être informé).*

Autres modes de cession du foncier :

CMD : Convention Mise à Disposition SAFER :

La Convention de Mise à Disposition (CMD) donne à tout propriétaire la possibilité de confier à la Safer la gestion locative de ses terres agricoles, de ses vignes, pour une durée déterminée (de 1 à 6 ans, renouvelable une fois), dans l'attente d'une orientation définitive de ses biens (vente, bail à ferme, etc.).

Commodat, le prêt à usage :

Le prêt à usage est défini, à l'article 1875 du Code civil. C'est un contrat par lequel une personne (appelée le prêteur) met un bien à disposition d'une autre (appelée l'emprunteur), à charge pour l'emprunteur de restituer ce bien après usage. Ce type de contrat peut se pratiquer dans le monde agricole. La mise à disposition à l'emprunteur doit se faire sans aucune contrepartie financière.

La durée du contrat doit être fixée lors de sa conclusion. Pour les immeubles ruraux, la durée envisageable peut être la référence à l'année culturale.

Transmission par vente :

Chaque année, le ministère de l'Agriculture publie un barème indicatif du prix des terrains agricoles dans chaque région. Il concerne les terres non bâties, louées ou non. Ce barème peut naturellement servir de base pour les transactions entre vendeurs et acheteurs mais sert également d'outil d'évaluation pour fixer la valeur d'une terre agricole lors du calcul de l'impôt sur la fortune (IFI) ou d'une succession. La valeur dominante correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a été constaté ou estimé.

Remarque : La législation impose un délai de 2 mois entre la signature du compromis et la signature de l'acte, délai au cours duquel le notaire informe la SAFER du projet de vente du bien.

En cas de difficulté pour la cession du foncier, l'agriculteur remplissant l'ensemble des conditions pour percevoir sa retraite pourra étudier la possibilité d'obtenir une AUTORISATION TEMPORAIRE DE POURSUITE D'ACTIVITE qui lui permettrait de percevoir sa retraite tout en mettant en valeur une superficie supérieure à la parcelle de subsistance fixée par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles.

Contacts

Calvados : 02.31.70.25.43

Eure : 02 32 47 35 70

Manche : 02 33 06 49 65

Orne : 02 33 31 48 14

Seine-Maritime : 02 35 95 97 53