

# LA MISE A DISPOSITION DE FONCIER AGRICOLE

BRAS- 07 NOVEMBRE 2018

**aGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
VAR

**safer**  
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Les Safer en marche  
pour l'avenir des territoires  
*Avancer ensemble*



UNION EUROPÉENNE  
Fonds Européen Agricole  
pour le Développement Rural



Région  
Provence  
Alpes  
Côte d'Azur

L'Europe investit dans les zones rurales

AGGLOMÉRATION  
Provenceverte

La terre,  
un **art** à cultiver

# Propriétaire foncier, je loue à un agriculteur



## 7 raisons pour me décider

1 – Je mets à disposition mon terrain, c'est un service mutuel:

L'agriculteur entretien mon terrain → Je n'ai plus à débroussailler !

2 – Je participe au maintien d'un paysage ouvert et entretenu .

3 – Je valorise le paysage et conserve mon patrimoine.

4 – Je permet à un agriculteur d'envisager une situation durable par un contrat.

5 – Je contribue au développement d'une activité professionnelle en milieu rural.

6 – Je favorise l'installation de jeunes agriculteurs et dynamise ainsi mon secteur.

7 – J'augmente la valeur de mon terrain (financière, environnementale,...)

# Deux contrats simples et souples



## Le bail de petite parcelle

- ✓ **Echappe au statut des baux ruraux** (sauf pour : cession et sous-location, résiliation, indemnités pour amélioration)
- ✓ Plus **grande souplesse** sur: le prix, la durée, le renouvellement
- ✓ Pas de droit de préemption

### Attention

Ce bail n'est possible que pour des parcelles:

- ✓ Dont la **superficie est inférieure au seuil maximum** fixé arrêté préfectoral
- ✓ Ne constituant **pas un corps de ferme** (bâtiments, revenus,...)
- ✓ Ne constituant **pas une partie essentielle de l'exploitation** du preneur

*Exemples de surfaces maximales*

- ❑ *Polyculture: 1,50 ha*
- ❑ *Vignes «VCC, VDQS» : 0,375 ha*
- ❑ *Vignes AOP Bandol : 0,30 ha*
- ❑ *Cultures maraichères irriguées : 0,10 ha*

# Deux contrats simples et souples

---



## ➤ La convention de mise à disposition SAFER

C'est un **outil transitoire**. Elle permet une certaine souplesse de gestion.

- La SAFER fait le lien entre l'exploitant agricole et le propriétaire.
- La durée du contrat peut varier de 1 à 6 ans mais n'est renouvelable qu'une seule fois.
- Le bail **n'est pas soumis aux dispositions impératives du statut du fermage** sauf en ce qui concerne le prix.
- Ce type de contrat est adapté dans l'attente d'une future installation d'un membre de la famille.

# Exemple de CMD



Avant



Après



# Je laisse gratuitement mon terrain

---



## ➤ Le prêt à usage gratuit ou commodat

Contrat écrit par lequel un propriétaire (**le prêteur**) met un bien à disposition d'un agriculteur (**l'emprunteur**), à charge pour ce dernier de restituer le bien après s'en être servi.

Ce n'est pas un contrat créé spécifiquement pour les activités agricoles, il est issu du code civil et non du code rural.

### Conditions de ce contrat:

- Pas de contre partie financière pour le propriétaire
- Le bénéficiaire du prêt ne peut invoquer le bénéfice du statut du fermage
- La durée et les conditions du prêt sont librement fixées par les parties
- Le prêteur ne peut retirer le bien prêté qu'après le terme convenu ou pour tout motif convenu dans le prêt

# Un outil adapté aux activités pastorales



## ➤ La convention pluriannuelle de pâturage

Forme de bail qui ne confère pas aux preneurs une jouissance continue ou exclusive. Le propriétaire conserve la liberté d'utiliser les terres à d'autres fins que le pâturage les autres périodes de l'année: usage alterné ou concurrent du terrain dans une même année (pastoralisme, chasse, tourisme...)

### Conditions de ce contrat:

- Convention conclue **pour au moins 5 ans**, portant sur des terres situées en principe en zone de montagne ou en zone pastorale (Var: tout le département)
- Prend **fin à l'échéance du terme prévu** sans préavis  
Si maintien du preneur sans opposition du bailleur: reconduction tacite pour 1 an au moins (La convention peut prévoir une autre durée)
- Echappe au statut du fermage mais **loyer encadré** par arrêté préfectoral

# Le bail de référence en Agriculture

---



## ➤ Le bail rural

Contrat qui permet la mise à disposition de biens immobiliers agricoles: terres et bâtiments.

Ses conditions sont encadrées par le Code Rural et de la Pêche Maritime.

### Conditions de ce contrat:

- Le contrat peut être écrit ou verbal
- Durée : **9 ans** avec **droit au renouvellement** pour le fermier
- Loyer : **encadré par un arrêté préfectoral** en fonction des productions
- **Droit de préemption** du fermier en cas de vente des biens loués
- Droit pour le fermier de **céder son bail** à son conjoint ou à un descendant



# Fermage: comment récupérer mon terrain?

---



## ➤ La rupture anticipée du contrat

- La **résiliation amiable**: accord entre le propriétaire et le fermier
- **Changement de la destination des terrains** suite à une modification du document d'urbanisme (le terrain devient constructible).
- La **résiliation pour faute** du fermier
  - 2 défauts de paiements du loyer
  - Une sous-location sans autorisation
  - Des agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (épuisement du sol, activité non conforme à la destination agricole,...)



*Actions en résiliation devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux*

## ➤ Le non-renouvellement du bail

- La **reprise pour exploiter** par le bailleur, son conjoint ou un descendant
- **Fermier ayant atteint l'âge de la retraite** à l'expiration du bail
- Motifs vus ci-dessus

# Le bail rural à long terme, tout le monde y gagne !



## Type particulier de bail à ferme:

- Il garantit au fermier une certaine **stabilité** au regard de la gestion de son exploitation agricole.
- En raison de sa durée (minimum 18 ans) il doit être **établi par acte notarié**.
- En contrepartie, le propriétaire des biens loués **bénéficie d'avantages** non négligeables.

## Un loyer supérieur à celui du bail à ferme ordinaire

Dans le Var, la valeur locative pourra être majorée:

- + **16%**, pour un bail dont la durée initiale est de 18 ans,
- + **20%** si la durée initiale du bail est **supérieure à 18 ans**.

# Le bail rural à long terme, tout le monde y gagne !



## La possibilité de bénéficier d'exonérations fiscales

### 1 - Exonération partielle des droits de donation ou de succession

Au moment de la donation par le propriétaire des biens loués ou dans le cadre de sa succession.

### 2 - Exonération totale ou partielle de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Les terres et bâtiments loués par bail à long terme sont considérés comme des biens professionnels.

## Une sortie «maîtrisable» pour le propriétaire

Certaines formes de baux à long terme permettent au propriétaire des biens ruraux loués d'avoir une «**visibilité**» quant à la date à laquelle il pourra reprendre ses biens (bail de 25 ans, bail de carrière).

# Les différentes formes de baux à long terme

---



## ➤ Les baux de 18 ans

- Tacite reconduction automatique après 18 ans et par période de 9 ans
- Résiliation amiable possible

## ➤ Les baux de 25 ans

- **Sans clause** de tacite reconduction : le contrat prend **fin au terme stipulé** sans obligation pour le bailleur de délivrer un congé.
- **Avec clause** de reconduction tacite : au terme prévu le contrat **se renouvelle d'année en année**. Chaque partie a la possibilité d'y mettre fin par congé qui prendra effet à l'issue de la 4ème année de sa délivrance

## ➤ Les baux de carrière

- Durée: 25 ans minimum ou plus
- Prend fin à l'expiration de l'année culturelle au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de lui notifier un congé.

# Les différentes formes de baux à long terme



## ➤ Le bail cessible hors cadre familial

Créé en 2006, ce bail **se distingue des formes traditionnelles de baux à ferme** (bail de 9 ans et baux à long terme).

Cette catégorie de baux est **soumise pour partie à des règles spécifiques** et présente à la fois des **avantages pour le fermier** et pour **le propriétaire bailleur**.

### Avantages pour le preneur

- La **durée minimale est de 18 ans** (contrat conclu devant notaire) et se renouvelle par période de 9 ans à défaut de congé reçu 18 mois avant.
- Contrairement aux autres formes de baux à ferme, ce bail **peut être cédé** par le preneur, **à toutes personnes sans l'agrément du bailleur** mais après information de celui-ci.
- Possibilité de demander une **contrepartie financière pour la cession de ce droit** au bail (pas de porte).

# Les différentes formes de baux à long terme



## Avantages pour le bailleur

- ❑ «**Double**» **majoration** du loyer :  
Prix de base baux de 9 ans **+ 50%** en sus du prix majoré pour les baux à long terme (16% baux dont la durée est < ou = à 18 ans, 20% baux dont la durée est >).
- ❑ Le bailleur à la possibilité lors de la conclusion de **demandeur un «pas de porte»**.
- ❑ **Possibilité de ne pas renouveler le bail**. Un congé peut être délivré 18 mois au moins avant l'expiration du bail sans motivation obligatoire. Dans ce cas le bailleur devra verser au preneur une indemnité d'éviction.
- ❑ Possibilité de **s'opposer à la cession du bail** en justifiant d'un motif légitime.
- ❑ Il pourra, en cas de cession du bail par le preneur, **«racheter le droit au bail»** en priorité si cette faculté a été prévue dans le bail.
- ❑ Le bail cessible permet au bailleur de bénéficier des mêmes **exonérations fiscales** que celles prévues pour les baux à long terme (de donation / succession – IFI)

# Les différentes formes de baux à long terme



## Avantages de conclure un BLT pour le bailleur: Exemple

SUCCESSION de Monsieur LEGRAND laissant pour unique héritier son fils. Le patrimoine de Monsieur LEGRAND se compose d'un domaine agricole évalué à 800.000 Euros.

**Aucun bail rural à long terme n'a été régularisé**

DROITS DE SUCCESSION		
Part de l'héritier		800 000,00 €
<b>déduire :</b>		
Abattement général		- 100 000,00 €
<b>Part taxable</b>		<b>= 700 000,00 €</b>
<b>Calcul des droits</b>		
8 072,00 € x 5% =	404,00 €	
4 037,00 € x 10% =	404,00 €	
3 823,00 € x 15% =	573,00 €	
536 392,00 € x 20% =	107.278,00 €	
147 676,00 € x 30% =	44.303,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>152.962,00 €</b>	
<b>Montant des droits à acquitter</b>		<b>152 962,00 €</b>

# Les différentes formes de baux à long terme



SUCCESSION de Monsieur LEGRAND laissant pour unique héritier son fils Le patrimoine de Monsieur LEGRAND se composant d'un domaine agricole évalué à 800.000.

**Monsieur LEGRAND avait consenti un bail rural à long terme** (ou bail cessible HCF)

<b>DROITS DE SUCCESSION</b>		
Part de l'héritier		800 000,00 €
<b>déduire :</b>		
<b>Exonération spéciale Bail Rural à Long Terme</b>	-	<b>425 474,25 €</b>
Abattement général	-	<u>100 000,00 €</u>
<b>Part taxable</b>	=	<b>274 474,25€</b>
<b>Calcul des droits</b>		
8 072,00 € x 5% =	404,00 €	
4 037,00 € x 10% =	404,00 €	
3 823,00 € x 15% =	573,00 €	
258 594,00 € x 20% =	51 719,00 €	
<b>TOTAL</b>	<b>53 100,00 €</b>	
<b>Montant des droits à acquitter</b>		<b>53 100,00 €</b>



# Les différentes formes de baux à long terme



## Explication de l'exonération spéciale BLT

Part de l'héritier = **800 000 €**

La somme de 101 897 € est **exonérée** à concurrence **des 3/4**, soit **76 422,75 €**

Le surplus, soit 698 103 € est **exonéré** à concurrence **de la 1/2**, soit **+ 349 051,50 €**

**TOTAL MONTANT EXONERE** **425 474,25 €**

# Mes droits et mes devoirs

---



## Débroussaillage

- Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à 200 mètres de terrains boisés.
- La maire peut porter jusqu'à 100 mètres l'obligation de débroussaillage, notamment à proximité des habitations.
- Si vous êtes concerné par cette obligation et que vous ne l'appliquez pas, la commune, après vous avoir mis en demeure, procédera au débroussaillage d'office. La prestation ainsi effectuée vous sera directement facturée.

## Mise en valeur des terres incultes

- Le code rural impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres.
- S'il est établi que le terrain est manifestement incultivé ou sous-exploité depuis plus de 3 ans, le propriétaire peut être sommé de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain.
- Sans réaction de sa part, un titre d'exploitation peut être accordé à un tiers.



---

# Avez-vous des questions ?



UNION EUROPÉENNE  
Fonds Européen Agricole  
pour le Développement Rural



Région  
Provence  
Alpes  
Côte d'Azur

L'Europe investit dans les zones rurales



# Permanences



**BRAS: Mairie**

**Jeudi 6 décembre 2018 - 14 h / 17 h**



L'Europe investit dans les zones rurales



Région  
Provence  
Alpes  
Côte d'Azur



# Contacts



## SAFER

Mme Magali BAQUEY: 04 88 78 00 83

## Chambre d'Agriculture du Var

Mme Stéphanie VINÇON: 04 94 50 54 92 (Informations création de la ZAP)

M. Olivier ABAZIOU: 04 94 99 74 00 (Informations juridiques)

Mme Aurélia GRECH: 04 94 99 74 00 (RDI: Recherche d'agriculteurs pour mise en valeur du foncier)



L'Europe investit dans les zones rurales



Région  
Provence  
Alpes  
Côte d'Azur





---

# Merci

  

# de votre attention

