



Objectifs

- Favoriser l'agriculture locale et un ancrage territorial fort
- Respecter le cadre juridique



Principes généraux

- Définir le type d'animaux qui va occuper la parcelle et la taille du troupeau
- Définir en amont le cadre juridique et technique entre les deux parties
- Choisir le type de contrat le plus adapté (statut de fermage ou non)
- Définir les rôles et responsabilités de chacun
- Nécessite une grande proximité des parcelles avec les troupeaux de l'éleveur



Le statut de fermage

Il s'agit du cas où l'agriculteur verse un loyer à la collectivité. Le fermage nécessite la signature d'un bail rural ou bail à ferme. Ce type de contrat a une durée minimale de 9 ans. Un arrêté préfectoral fixe le montant des loyers. Des diminutions de ce loyer peuvent être proposées si des conditions particulières d'exploitation sont prévues.

Le bail rural peut-être établi par écrit par un acte notarié, ou par un acte écrit entre le propriétaire et le locataire.

Le locataire dispose d'un droit de préemption en cas de vente des biens loués et a le droit de céder son bail à son conjoint ou sa descendance.

Information pratique

Un accord oral vaut bail rural que si la preuve de paiement peut être apportée, ou s'il existe d'autres formes de rémunérations ou de contrepartie en échange de la mise à disposition des parcelles.

Cas particulier du bail rural environnemental

Il s'agit d'un bail rural aménagé, intégrant des contraintes environnementales prévues à l'article R 411-9-11-1 du Code Rural. Créé par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, il protège le fermier dont le bail ne peut plus être dénoncé du fait de pratiques visant à préserver l'environnement. La parcelle doit faire l'objet d'un document de gestion officiel et le cahier des charges du bail doit être conforme à celui-ci.

En fonction des contraintes environnementales, des adaptations sont prévues concernant :

- une clause supplémentaire de non renouvellement ou résiliation du bail en cas de non respect des contraintes environnementales ;
- le prix du bail peut être réduit par rapport au montant du fermage si la présence de clauses environnementales dans le bail implique des contraintes pour le fermier. Cette minoration sera fonction du niveau de contraintes engendré par le respect de ces clauses.

L'application de clauses environnementales dans le bail ne peut se faire qu'à deux conditions :

- Soit le bailleur est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement
- Soit les parcelles sont situées dans des zonages à enjeu environnemental, (voir article L 411-27 alinéa 5 du Code rural)



Les contrats hors fermage

Le bail « petite parcelle »

Pour la mise en location de petites surfaces, le législateur a institué un régime locatif moins contraignant (pas de bail minimum de 9 ans, pas de droit de préemption du fermier, pas d'obligation de motiver la fin du bail à l'échéance) : le bail de petites parcelles régi par l'article L 411-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Ce bail (qui n'est pas un bail rural) n'est possible que pour des parcelles :

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

Pour apprécier le seuil de superficie, il convient de cumuler l'ensemble des parcelles louées par un même bailleur à un même preneur.

Convention de mise à disposition SAFER

Un propriétaire met à la disposition de la SAFER ses terres afin qu'elles soient mises en valeur par un agriculteur dans le cadre d'une convention. La durée de cette convention ne peut excéder six ans, renouvelable une fois.

La SAFER consent des baux qui ne sont pas soumis au statut du fermage sauf en ce qui concerne le prix (il faut respecter l'arrêté préfectoral portant sur les valeurs locatives). Ces baux déterminent, au moment de leur conclusion, les améliorations que le preneur s'engage à apporter au fonds et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail. La recherche d'un preneur ainsi que l'état des lieux sont notamment réalisés par la SAFER elle-même.

Lorsque le bail a porté sur une durée supérieure à 6 ans, l'exploitant bénéficie d'un droit de préférence si le propriétaire souhaite mettre ses terres en fermage. C'est-à-dire que le propriétaire ne pourra pas proposer ses terres à un autre exploitant sans les avoir proposées au préalable à l'exploitant qui les a mises en valeur durant les 6 années précédentes.

Convention pluriannuelle de pâturage (CPP)

Forme de bail dans laquelle le propriétaire conserve la liberté d'utiliser les terres à d'autres fins, les autres périodes de l'année. Il s'agit d'un usage alterné ou concurrent du terrain dans une même année (pastoralisme, chasse, tourisme...).

Elle s'applique sur des périmètres situés en zones de montagne et d'activités pastorales ou extensives, délimités par arrêté préfectoral.

Elle est conclue pour au moins 5 ans et prend fin à l'échéance du terme prévu sans préavis. S'il y a maintien du preneur sans opposition du bailleur, il y a reconduction tacite pour 1 an au moins (la convention peut prévoir une autre durée). Elle échappe au statut du fermage mais le loyer est encadré par arrêté préfectoral.

Prêt à usage ou commodat

Contrat par lequel un propriétaire met ses terres à disposition d'un exploitant agricole à titre gratuit : à charge pour l'exploitant d'entretenir lesdites terres. La durée du contrat doit être fixée lors de sa conclusion. À défaut d'un terme convenu, le prêt se termine quand l'usage de la chose est fini.

Attention : Si aucun terme n'est prévu dans le contrat de prêt de terres agricoles, et qu'aucun terme naturel n'est déterminable, l'usage peut être qualifié de permanent.

Il est conseillé de procéder à :

- La rédaction d'un écrit sans obligation de signature devant notaire ni d'enregistrement à la Conservation des Hypothèques. Cet écrit renseigne le bien ou les biens, la gratuité du contrat, la date de signature, la durée ou le terme, les conditions de tacite reconduction, les modalités de préavis (forme et délais)
- Un état des lieux lors de l'entrée

Si pendant la durée du prêt, le prêteur fait valoir un besoin pressant et imprévu, le juge peut contraindre l'emprunteur à restituer le bien avant le terme (article 1889 du Code civil).

Contrat de vente d'herbe

Il s'agit d'un contrat de vente de récolte sur pied portant sur de l'herbe à pâturer ou à faucher. S'il y a pâturage, les animaux sont sous la garde et la responsabilité de leur propriétaire.

Pour éviter les risques de requalification en statut de fermage, il faut veiller à ce que :

- le contrat soit rédigé par écrit
- la période de mise à disposition soit d'une durée inférieure à une année
- le contrat ne soit pas renouvelé plusieurs années de suite entre le même exploitant et le même propriétaire
- le contrat ne porte pas sur la jouissance de bâtiments
- l'exploitant agricole ne soit pas tenu à des charges d'entretien ou à des travaux de cultures. Ces derniers devant être à la charge du propriétaire.
- l'exploitant agricole ne doit être bénéficiaire que des fruits des terres (l'herbe)

Contrat de mise à disposition des animaux

Après signature du contrat, celui qui récupère les bêtes est responsable de leur nourriture et de leur état de santé général.

Ce contrat se distingue de la vente d'herbe en n'imposant aucune obligation de garde des animaux au cédant.