



Témoignages

Jean-Claude Authier, une belle réussite pour sauvegarder l'agriculture

Jean-Claude Authier, habitant de Puget-Théniers, président du syndicat agricole local, n'avait aucune envie de voir s'installer une entreprise de terrassement sur le terrain qui jouxte sa propriété. Il a pris les devants et contacté son ami maraîcher pour réaliser, avec sa collaboration, un projet d'achat du terrain. « Pour que la SAFER préempte, il fallait que je mette le terrain en location par bail rural à un agriculteur ».

A Puget -Théniers, un propriétaire achète des terrains agricoles et les loue au maraîcher du village.

L'affaire est conclue ; en 2011, la première parcelle a été mise en culture. En 2012, une seconde parcelle sera débroussaillée puis cultivée. « Financièrement, je l'assimile à un caprice, mais j'ai gagné ma tranquillité ! Je suis fier d'aider cet agriculteur. Ça me faisait mal au cœur de voir partir de si bonnes terres limoneuses de la plaine du Var ».



Renaud et Agnès Papone, une exploitation agricole confortée

« Jean-Claude savait que nous cherchions des terrains et c'est tout naturellement qu'il nous a proposé d'exploiter les parcelles qui se libéraient autour de chez lui ».

Avant la mise à disposition de ces surfaces, Renaud et Agnès exploitaient 6000 m² de restanques, contraignantes à travailler.

Ils ont maintenant doublé leurs surfaces de culture et ont amélioré leurs conditions de travail. « Les productions qui demandent de la surveillance, de type haricots ou fraises, sont plantées à proximité de la maison. La nouvelle parcelle est réservée aux cultures qui demandent moins d'attention.

Agnès et Renaud doivent concevoir leur exploitation bio sur du long terme : certification des parcelles, équilibre du sol, ...

La signature de ce bail à ferme leur permet d'être serein sur la pérennité de l'exploitation.



Mes droits et mes devoirs

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 pourra être accordé à un tiers.

Vous accompagner à :

Trouver un exploitant

Répertoire départ installation : 04 93 18 45 00
Chambre d'agriculture

Rédiger un acte juridique

FDSEA : 04 93 21 50 67

Rédiger une CMD

SAFER : 04 93 83 91 14

Comprendre un document d'urbanisme

Chambre d'agriculture : 04 93 18 45 00

Débroussaillage

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains.

Le 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.

Plus d'éléments sur le site du Conseil général des AM : www.cg06.fr



Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
MIN fleurs 17 - box 85 - 06296 Nice cedex 3
tél : 04 93 18 45 00
ca06@alpes-maritimes.chambagri.fr
www.ca06.fr

Document réalisé dans le cadre du projet **PIT Maritime/Mercantour**, avec le soutien financier de nos partenaires



Fonds Européen de Développement Régional



Ensemble, par delà les frontières

conception et réalisation : Chambre d'agriculture 06 - septembre 2011

Propriétaire foncier, je loue mon terrain à un agriculteur

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de risque de fermeture des milieux, la mise à disposition de vos terrains apparaît comme un moyen essentiel à la gestion de l'espace rural et à la valorisation des propriétés.



7 raisons pour me décider

1

Je mets à disposition mon terrain, c'est un service mutuel : l'agriculteur entretient mon terrain. Je n'ai plus besoin de le débroussailler.

2

Je participe au maintien d'un paysage ouvert et entretenu. Par exemple, je lutte ainsi contre le risque d'incendie.

3

Je valorise le paysage et conserve mon patrimoine familial

Une relation « gagnant - gagnant »

4

Je trouve un compromis pour permettre à l'agriculteur d'envisager une situation durable. Nous établissons un contrat qui satisfait les deux parties.

5

Je contribue au développement d'une activité professionnelle agricole. Indirectement, je deviens acteur de la ruralité.

7

J'augmente la valeur financière, agronomique, paysagère et environnementale de mon terrain par son entretien.

6

Je favorise l'installation de jeunes agriculteurs car sans contrat, pas d'installation possible.

A retenir :

Je cède « l'usage » de mon terrain mais je reste propriétaire.



Je laisse gratuitement mon terrain

Il s'agit d'un **prêt à usage ou commodat**. Il se traduit par un **engagement moral** entre un agriculteur et un propriétaire, qui décident ensemble d'une durée d'utilisation du bien. **La gratuité est obligatoire.**

Il ne dépend pas du Code Rural mais du Code Civil.

Pour l'agriculteur, il n'est pas adapté :
- le propriétaire peut l'expulser du jour au lendemain.
- le commodat ne suffit pas à prouver qu'il possède un minimum de surfaces pour être reconnu comme professionnel auprès des administrations.



Laisser gratuitement un terrain est une situation trop précaire.

Il existe **des moyens simples pour louer votre terrain.**



Un outil adapté à nos zones de montagne

La convention pluriannuelle de pâturage (CPP) est une forme de bail dont l'application ne confère pas au preneur une jouissance continue ou exclusive.

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.

Les CPP sont souvent utilisées pour de grandes propriétés à vocation pastorale. Elles restent applicables sur des petites surfaces.

Dans les Alpes-Maritimes, un arrêté préfectoral fixe la durée d'une CPP entre 5 et 9 ans, et impose des minima et des maxima pour la valeur locative du terrain (de 7,61 à 18,76 €/ hectare en 2011).

Deux contrats simples et souples

Le bail de petites parcelles

Ce contrat permet la location de terres agricoles de petites surfaces. Sous certaines conditions, il échappe en partie au statut du fermage.

Sa rédaction permet une **grande liberté** : fixation libre du prix du bail, pas de droit de préemption du preneur, ni de durée minimale, ni de renouvellement automatique... Attention : ce bail n'est possible que si les parcelles concernées ne dépassent pas la taille maximale fixée par arrêté préfectoral et qu'elles ne constituent pas une partie essentielle de l'exploitation.

Exemples de surfaces maximales

Cultures maraîchères plein champ : 1 ha
Prairies irriguées : 1,5 ha
Prairies non irriguées : 3 ha
Toutes les surfaces par culture sur le site www.ca06.fr

Si mon terrain passait constructible?

Ces contrats sont bien adaptés car ils peuvent être souscrits pour de courtes durées.

Je peux anticiper la durée de la location de ma parcelle en fonction de la révision la carte communale ou le PLU.

La Convention de Mise à Disposition des SAFER (CMD)

C'est un outil **transitoire**. Elle permet une certaine souplesse de gestion. La SAFER fait le lien entre le producteur et le propriétaire. La durée du contrat peut varier de 1, 3 ou 6 ans mais n'est renouvelable qu'une seule fois.

Les CMD sont souvent réalisées sur de grandes surfaces types « parcours ».

Ce type de contrat est adapté dans l'attente d'une future installation d'un membre de la famille.

Le conseil du technicien SAFER

« Si vous avez du bâti sur une parcelle que vous souhaiteriez mettre en location, réfléchissez aux clauses du bail avec l'aide d'un notaire. »



Le bail de référence en agriculture

Le **bail rural** porte sur les biens immobiliers agricoles, terres et bâtiments. Il permet une location très cadrée, d'une durée de 9 ans, avec un **contrat type** et un indice de location fixé par arrêté chaque année.

Pour protéger votre bien, pensez à : rédiger par écrit le bail, dresser un état des lieux et inscrire des clauses techniques de gestion.



Dans certaines zones (parcs nationaux, zone Natura 2000, périmètre de captage...), vous pouvez appliquer un **bail environnemental** qui précise des clauses exigeantes par rapport à la bonne gestion des terrains (entretien, usage limité des pesticides...).

Comment récupérer mon terrain?

Une rupture anticipée du contrat

Le bail peut être résilié à l'amiable. Toutes dégradations ou non respect des clauses entraîneront une rupture du contrat.

Si la destination agricole du terrain n'est pas respectée et que mon terrain sert de dépôt à tout autre matériel, je peux «stopper» la contractualisation.

Si mon terrain est devenu constructible, je peux mettre fin au bail, je devrais alors indemniser l'agriculteur en conséquence.



Le non-renouvellement du bail

Il doit être mentionné 18 mois au moins avant son expiration par acte d'huissier, que le bail soit écrit ou verbal. Il est non renouvelable, uniquement pour les cas suivants :

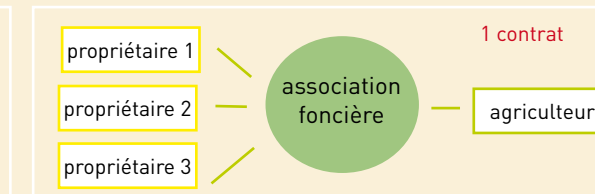
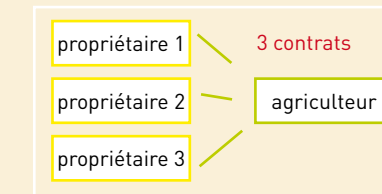
- 2 défauts de paiement
- des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fond (sous-location sans autorisation, destruction des haies, arbres et fossés sans autorisation, etc.) ;
- refus d'apporter certaines améliorations ;
- changement de la destination des terrains suite à une modification du document d'urbanisme.

Se structurer en association foncière



L'association foncière est constituée de propriétaires d'un périmètre défini, qui se regroupent sous forme associative (libre ou autorisée par arrêté préfectoral) pour gérer leurs propriétés. Le périmètre doit être cohérent pour permettre une bonne exploitation agricole du site. Chaque membre reste propriétaire de son terrain.

Seule l'association est l'interlocutrice avec l'agriculteur. Elle propose le mode de location qu'elle souhaite, **bail rural** ou **convention de pâturage**. Le périmètre est strict mais la liste des propriétaires peut évoluer au cours du temps, par les cessions et/ou les successions. Les nouveaux propriétaires sont d'office membres de l'association. Peuvent être également des propriétaires, la commune ou des organismes d'Etat.



Le chargé de mission urbanisme de la Chambre d'agriculture

«Au lieu de signer plusieurs contrats avec un agriculteur, associez-vous pour faciliter les démarches administratives. Attention, si vous souhaitez changer de preneur dans le cadre d'une convention pluriannuelle de pâturage, assurez-vous de ne pas mettre en péril le devenir de l'exploitant avec lequel vous aviez signé.»

Pour résumer

Soumis au statut du fermage :
le bail rural
Partiellement exclu du statut du fermage :
le bail de petites parcelles
Exclus du statut :
la convention pluriannuelle de pâturage
la CMD des SAFER
le prêt à usage ou commodat

Pour télécharger les documents

www.ca06.fr
Les outils mentionnés **en rouge** dans ce document sont téléchargeables sur le site internet de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes.
rubrique **aménager le territoire**