



GUIDE FONCIER

POUR PROPRIÉTAIRE TERRE



En tant que propriétaire foncier vous pouvez orienter et influencer l'avenir de vos terres, mais aussi directement leur utilisation afin de préserver voir améliorer cette ressource non renouvelable !

Terre de Liens Bretagne et Pays de la Loire se sont réunis pour vous proposer quelques éclairages techniques, méthodologiques et juridiques. Ces fiches ont ainsi vocation à vous informer et éclairer vos choix de gestion ou de transmission de vos biens agricoles.

Le droit rural est une matière complexe et changeante. Ce guide ne remplace pas la consultation des textes ou d'un juriste.

PROPRIÉTAIRE, JE SOUHAITE TRANSMETTRE UN BIEN AGRICOLE

Cette plaquette vous propose des fiches thématiques en fonction de votre situation pour vous accompagner dans vos réflexions de maîtrise, de mise en location ou mise en vente d'un bien agricole. Il ne remplace pas un accompagnement humain, technique et juridique.

VENTE

LOCATION

QUELLES QUESTIONS SE POSER ?

- Qui est propriétaire ? Moi, une indivision (FICHE 1), il y a plusieurs propriétaires... ?
- Que comprend le bien ? Surface agricole, présence de bâtiments, d'un logement, accès à l'eau (FICHE 2 : décrire son bien)
- Dans quel état est le terrain ? En friche ? En culture ? (FICHE 3 : LES FRICHES AGRICOLES)
- Est-ce que j'ai un locataire en place ? (FICHE 4 : LA LOCATION AGRICOLE)

IDENTIFIER UN FUTUR PAYSAN FICHE 2

SIGNATURE D'UN
COMPROMIS DE VENTE

SIGNATURE D'UNE
PROMESSE DE BAIL

SIGNATURE DE
L'ACTE DE VENTE

SIGNATURE DU BAIL

A SAVOIR :

La vente de biens agricoles est réglementée en France.
Le prix de vente doit correspondre par exemple aux références de prix locales
=> FICHE 5

A SAVOIR :

Le contrat de location en agriculture (bail rural) est très spécifique. Pour assurer une visibilité au paysan, c'est l'État qui fixe notamment :

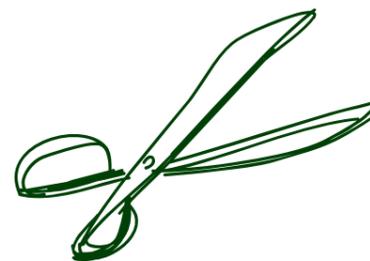
- le prix
- la durée (9 ans minimum)
- la tacite reconduction
- l'encadrement du droit de reprise
- le droit de préemption du fermier

=> FICHE 4 ET 4 bis

LES ASSOCIATIONS FONCIÈRES → FICHE 6
TRANSMETTRE PAR DONATION OU LEGS → FICHE 7

LE FONCIER EN INDIVISION

FICHE 1



La plupart du temps, l'indivision n'est pas choisie volontairement, en particulier en cas d'indivision successorale. En effet, après un décès, s'il y a plusieurs héritiers, les biens de la succession deviennent indivis. Seules les quotes-parts de chacun des héritiers sont fixées. C'est aussi le cas après un divorce récent alors que la communauté n'a pas encore été partagée. Les personnes impliquées dans l'indivision sont appelées indivisaires.

GÉRER UN BIEN INDIVIS

Les biens indivis peuvent être gérés :

- ⊕ en commun par l'ensemble des indivisaires,
- ⊕ par un mandataire choisi par le défunt,
- ⊕ par un mandataire choisi par les héritiers,
- ⊕ ou par un mandataire désigné par le juge du tribunal de grande instance.

Les indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis peuvent :

- ⊕ effectuer des actes d'administration relatifs au bien (c'est-à-dire des actes de gestion visant à la conservation du bien),
- ⊕ donner un mandat à un ou plusieurs indivisaires ou à un tiers pour gérer le bien,
- ⊕ vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision (exception à la règle de l'unanimité depuis 2007),
- ⊕ conclure ou renouveler certains baux.

Ils sont néanmoins tenus d'en informer les autres indivisaires. Un indivisaire seul peut prendre des mesures nécessaires à la conservation des biens, sur ses fonds propres, moyennant un remboursement au moment du partage.



VENDRE

UN BIEN INDIVIS

LOUER



Le consentement de tous les indivisaires est nécessaire pour la vente des biens immobiliers, l'opposition de l'un d'entre eux pouvant bloquer les démarches, sauf à obtenir une autorisation en justice.

Depuis la loi du 12 mai 2009, les indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis peuvent vendre un bien indivis, meuble ou immeuble, sans avoir à affecter le prix au paiement des dettes (Art. 815-5-1 C. civ.). Une procédure spécifique a été mise en place pour protéger les droits des indivisaires minoritaires revenant à faire intervenir le notaire dans ce cadre. Deux issues sont alors envisageables : les minoritaires acceptent le projet de vente et celle-ci peut être régularisée, ou bien le notaire dresse un procès-verbal et c'est le tribunal de grande instance qui autorisera la vente si elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des minoritaires.



La conclusion ou le renouvellement de baux ruraux sont des actes soumis à la règle de l'unanimité des indivisaires. Une procédure existe cependant permettant de faire tomber cette règle en cas d'urgence mettant en péril l'intérêt commun.

RÉFÉRENCES

La loi (article 815 du Code civil) pose comme principe que l'indivision doit demeurer provisoire : "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision". Chaque indivisaire peut donc à tout moment provoquer le partage, sauf si un jugement ou une convention entre les indivisaires s'y oppose. Le tribunal peut reporter le partage pendant 2 ans maximum si sa réalisation risque de porter atteinte à la valeur du bien, ou si l'un des indivisaires ne peut s'installer sur une exploitation agricole dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai.

RISQUES DE L'INDIVISION



L'indivision est une formule simple, du moins au niveau administratif. Mais juridiquement, elle est basée sur un principe assez contraignant : **toutes les décisions doivent être prises à l'unanimité**. Et c'est justement cette notion d'unanimité qui, aussi démocratique paraît-elle, constitue souvent "le piège de l'indivision". Il suffit de songer à l'importance qu'une mésentente ou une séparation peut avoir sur la gestion entre co-indivisaires, chacun pouvant s'opposer à la vente, la donation ou le bail du bien.



Deux exemples :

- Alors que, dans une situation de mariage, le divorce est nécessaire pour entraîner la vente du logement, l'indivision la rend possible au moindre litige.
- En cas de décès d'un co-indivisaire, le survivant n'a aucun droit sur les parts du défunt. Le risque est alors grand de se retrouver propriétaire indivis d'un bien avec des "étrangers", les héritiers, qui pourront à leur tour provoquer la vente du bien (indivision successorale).



CONTACT

Pour plus d'informations ou vous faire accompagner,
contactez votre Notaire



Avant de rechercher un locataire ou un acheteur, il est important d'être en capacité de décrire le bien en question. Cela vous permettra de répondre plus facilement aux éventuelles questions mais aussi de rédiger une annonce complète du point de vu des repreneurs potentiels

LOCALISATION DU SITE

Si vous ne souhaitez pas donner l'adresse exacte, il n'est pas nécessaire de préciser un lieu-dit ou une commune. Cependant il est intéressant de préciser à minima le département et une zone géographique permettant aux porteurs de projet de se projeter par rapport à la commercialisation, la proximité d'une ville, du littoral



SURFACE AGRICOLE

Suivant l'activité souhaitée, un minimum de terre est nécessaire (tant pour les rotations que réglementairement pour les démarches d'installation). Par exemple en maraîchage il est nécessaire d'avoir 3 à 4 hectares.

BÂTIMENTS

Il est intéressant de connaître le type et la surface de bâtiment pour que le porteur de projet imagine leur utilité par rapport à son projet. Y a-t-il un ou plusieurs bâtiments ? Est-ce un hangar bois ? Une longère en pierre ? Quel est l'état de la toiture et charpente ? dalle ? bardé ou ouvert ?

Y a-t-il une maison d'habitation sur place ? Est-elle habitée ? Sinon depuis combien de temps elle ne l'est plus ? Quels types de travaux sont nécessaires pour y habiter ? S'il n'y a pas d'habitation possible sur place, il peut être bien de préciser si d'autres possibilités de logements existent à proximité.

PRODUCTIONS EN PLACE

Cette information permet de savoir quelle culture était en place avant et donne donc des renseignements agronomiques pour de futures plantations. Des terres restées en herbe, friches... donnent également des éléments sur la possibilité de conversion en agriculture biologique.

AUTRES POINTS DE DESCRIPTION

D'autres éléments de description peuvent être intéressant à préciser. Par exemple la présence d'eau (réserve, ruisseau, étang...), de zones boisées, la situation du bien dans les documents d'urbanisme (zone agricole, naturelle...) qui impactera les possibilités de construction, rénovation ou donnera des indications sur des projets d'urbanisme à venir.

ÉVALUER SON BIEN

🕒 **Pour une vente** : la valeur des biens agricoles est réglementée en France. Chaque année les prix maximum, minimum constatés et les valeurs dominantes sont publiés au journal officiel. Il est important de faire réaliser une voire plusieurs estimations extérieures à l'appui de son offre de prix. Vous pouvez vous tourner vers un notaire, la chambre d'agriculture, une agence... Il est intéressant de demander la ventilation du prix par parcelle et par bâtiment.

🕒 **En location** : la location agricole est encadrée par le statut du fermage : bail rural qui encadre notamment le prix du loyer → voir fiche 4 : LA LOCATION AGRICOLE



DÉPOSER UNE ANNONCE

Différentes structures peuvent vous proposer de publier votre annonce : agence immobilière, notaire, presse, RDI (Répertoire Départ Installation) ...

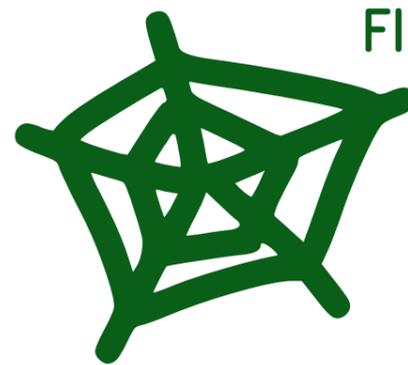
Le site www.terredeliens.org vous permet également de déposer librement votre annonce.



CONTACT

Pour plus d'informations ou vous faire accompagner, vous pouvez contacter :

- 🕒 L'association Terre de Liens
- 🕒 Les associations du réseau Inpact (Adear, civam, afocg,...) à retrouver sur : ciap-pdl.fr/nos-reseaux-et-partenaires et www.paysans-creactiv-bzh.org
- 🕒 Le réseau Installation / Transmission via la chambre d'agriculture de votre région



Certes, les zones en friches revêtent moins de risque de développer des cultures OGM et la nature reprend le dessus sur une zone autrefois entretenue par l'homme, mais les friches sont surtout des surfaces qui très rapidement deviennent extrêmement difficiles et coûteuses à remettre en culture (défrichage, dessouchage...). Une fois réhabilitées, il faudra encore des années pour retrouver un équilibre du sol propice aux cultures. Plusieurs études exposent également un appauvrissement de biodiversité via la banalisation des milieux.

ORIGINES DE L'ENFRICHEMENT

Les friches peuvent avoir plusieurs origines, en voici 4 principales :

SUCCESSIONS

Conflits familiaux, héritages complexes, indivisions multiples, il n'est pas toujours facile de sortir de ce type de situation. Le temps nécessaire pour régler des indivisions peut être long et parfois les terres ne sont plus entretenues pendant ce temps. Il est essentiel de prévenir ces situations en anticipant (voir fiche1).

ESPOIRS DE SPÉCULATION

Le marché foncier agricole demeure bien loin des prix au m² des terrains à bâtir. Les pratiques répandues il y a encore peu de temps de convertir massivement des parcelles agricoles en terrains constructibles, ont contribué au phénomène de rétention foncière, accru en zone péri-urbaine ou littorale où la spéculation est à son summum.

DÉPRISE AGRICOLE

Avec la mécanisation et l'évolution des systèmes, certaines parcelles ne sont plus utilisées ou sous-utilisées (les parcelles difficiles d'accès comme les fonds de vallées par exemple). Pourtant, lorsqu'une terre ne convient pas pour une production, d'autres projets agricoles sont souvent possibles.

DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ

Sur certains secteurs, notamment littoraux, on observe un émiettement très important de la propriété foncière (de successions en successions), avec des parcelles bien inférieures à 1 ha. Cela complique d'autant la gestion du territoire mais aussi le travail pour un futur paysan de contacter tous les propriétaires !

BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRES

La procédure des biens vacants et sans maître permet d'intégrer directement des biens abandonnés dans le patrimoine communal. Ces biens regroupent deux types de situations :

1 Les terres issues d'une succession d'un propriétaire non connu, disparu ou décédé depuis plus de 30 ans et pour lesquelles aucun héritier ne s'est présenté.

→ Délibération du conseil municipal autorisant l'acquisition d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune. La commune peut aussi renoncer à l'acquisition, le bien est alors transféré dans le domaine de l'État

2 Les terres de propriétaires non connus et pour lesquelles les taxes foncières non pas été acquittées depuis plus de 3 ans.

→ La commune doit alors procéder à la publication et l'affichage du constat de biens sans maître. Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans les 6 mois, le bien est incorporé dans le domaine de la commune.



PROCÉDURES DES TERRES INCULTES

Introduite en France par la loi de 1978, la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées a **pour objectifs d'éviter de laisser inexploité la capacité productive d'une terre, mais aussi d'éviter les 'nuisances' potentielles** (prolifération d'espèces animales et végétales jugées nuisibles). L'état d'inculture s'apprécie par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturelle similaire situées à proximité. Il doit avoir perduré pendant trois ans (possibilité de réduire la durée jusqu'à un an).

Enfin, l'engagement de la procédure suppose qu'aucun cas de force majeure ne justifie l'état d'inculture (accident, décès, maladie de l'exploitant...).

Cette procédure est **ouverte à toute personne morale ou physique**. Le Conseil Général ou la Commission Départementale d'Aménagement Foncier peuvent également s'auto-saisir après un recensement des zones à remettre en culture. Une fois la décision prise, l'autorisation d'exploiter donnée à une personne, lui confère automatiquement un bail, **ce avec une priorité à l'installation agricole**.

RÉFÉRENCES

- Procédure des terres incultes : Articles 125-1 et suivants du code rural
- Publication : « La terre, on s'enfriche ? », Terre de Liens Bretagne – Liamm an Douar, 2014
- Fiche 1 : anticiper l'indivision

LA LOCATION AGRICOLE



FICHE 4.1
Un peu d'histoire

Mon terrain est déjà loué ou je souhaite mettre en location mon bien agricole : il est essentiel de mieux comprendre le cadre de la location spécifique à ce domaine. On ne parle pas ici de contrat mais bien de statut du fermage ou encore de bail rural.



604 000 CHEFS D'EXPLOITATIONS (2010)

32 MILLIONS D'HECTARES AGRICOLES



10 MILLIONS DE PAYSANS

40 MILLIONS D'HECTARES AGRICOLES

FAIM DE TERRES

TENSIONS FONCIÈRES

2006

DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
Prises de conscience des problèmes environnementaux. Apparition du Bail rural environnemental art. L. 411-27 C. Rural

PÉNURIE ALIMENTAIRE

1945

STATUT DU FERMAGE
art L. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime

Entre le fort et le faible, c'est la liberté qui opprime et la loi qui affranchit.

=> Les règles encadrant le bail rural sont d'ordre public c'est-à-dire que l'on ne peut pas déroger aux dispositions légales.

1804

LA PROPRIÉTÉ : UN DROIT ABSOLU

art. 544 du Code civil : La propriété est défini comme le droit de « *Jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue* »



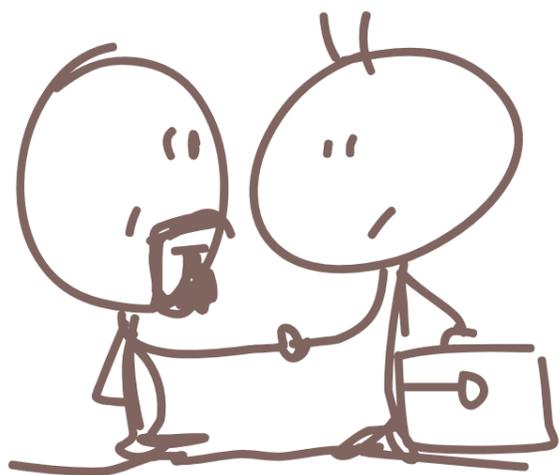
En zone agricole, un terrain doit être entretenu (cf FICHE 3). Si un propriétaire n'entretient pas lui-même son terrain, il se doit de le faire entretenir par un tiers. Deux possibilités s'offrent alors : le terrain peut être mis à disposition soit gracieusement (sans contrepartie financière), soit par une location payante, qui donne lieu à un bail rural.

PRÊT A TITRE GRATUIT

Il peut également être appelé « prêt à usage ». La durée du contrat, le choix des méthodes de culture et les modalités d'entretien du terrain sont « libres », à fixer entre les deux parties. Le terrain est prêté gratuitement à l'exploitant. Les impôts fonciers sont payés par le propriétaire.



Dans le cas d'une installation, le paysan devra justifier auprès de l'administration de la sécurité foncière pour son projet. Un prêt à titre gratuit peut donc bloquer l'obtention des aides à l'installation



BAIL RURAL – STATUT DU FERMAGE

Également appelé « bail à ferme », le bail rural est défini très largement comme une « mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole » (art. L411-1 du Code rural).

Cette définition d'une grande souplesse signifie qu'un fermier peut revendiquer le bénéfice du statut du fermage à partir du moment où l'usage agricole est avéré et où la preuve d'un paiement du loyer est apportée, que le contrat soit écrit ou oral. Pour louer un bien agricole, vous pouvez convenir d'un bail sous seing privé avec votre locataire. Il est également possible de se faire accompagner dans l'écriture du contrat. Dans tous les cas, nous conseillons fortement l'établissement d'un état des lieux encore rarement mis en place mais pourtant essentiel pour cette forme de location longue durée.

L'objectif essentiel du statut des baux ruraux a été d'assurer une stabilité aux exploitants, leur permettant de réaliser les investissements et aménagements nécessaires pour rendre plus fonctionnelles et rationnelles leurs exploitations.

Principales caractéristiques

Statut du fermage : L411-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime :

- le bail rural a une durée minimale de 9 ans
- le fermier a droit au renouvellement de son bail, sauf motif grave ou exercice du droit de reprise du bailleur
- le prix du bail est fixé de manière très précise et objective par arrêté préfectoral consultable sur le site de la DDT(M) de votre département
- droit de reprise du bailleur limité au cas où il entend reprendre les terres louées pour lui-même, son conjoint ou ses descendants, à condition de s'engager pour au moins 9 ans
- résiliation par le propriétaire seulement pour défaut d'exploitation du fonds, non-paiement du fermage ou expropriation pour cause d'utilité publique.
- le preneur a un droit de préemption en cas de vente des terres louées, sous réserve d'être exploitant agricole depuis au moins 3 ans pour son propre compte.
- une juridiction spécifique en 1ère instance : le tribunal paritaire des baux ruraux

Baux à long terme

Si le bail rural est d'une durée minimale de 9 ans, il est possible de le conclure pour une plus longue durée : c'est ce que l'on appelle les baux à long terme. Il peut être de 18 ou 25 ans ou encore de carrière.

Dans tous les cas, cette forme de bail sécurise le successeur. Son loyer peut être majoré (précisé dans l'arrêté préfectoral) et permet de bénéficier d'exonération de droits de succession de 75% sur la fraction de biens transmise à chaque héritier ou donataire n'excédant pas 101 897€ et de 50% au-delà, contre engagement des bénéficiaires à rester propriétaires durant 5 ans.

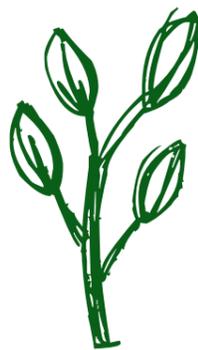
Pour conclure un bail à long terme, vous devrez obligatoirement passer devant un notaire.



CONTACTS

Pour plus d'informations ou vous faire accompagner, vous pouvez contacter :

- ① La Direction Départementales des territoires (et de la Mer) : DDT(M) de votre département
- ② Un syndicat de propriétaires agricoles
- ③ Un notaire ou un juriste
- ④ L'association Terre de Liens de votre Région



La protection de l'environnement n'avait pas lieu d'être au cœur des préoccupations du législateur en 1945... La prise de conscience de l'importance de la gestion des sols dans les enjeux globaux de santé publique que sont l'eau, la biodiversité et le changement climatique à partir des années 80 a donc conduit le législateur à modifier les dispositions du statut du fermage.

BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL

C'est un bail rural dans lequel sont intégrées des clauses environnementales limitatives (cf. ci-contre), **UNIQUEMENT lors de la conclusion ou du renouvellement du bail**. Créé en 2006, il était, jusqu'à la loi d'avenir, principalement réservé aux personnes publiques et assimilés pouvant être en charge d'espaces naturels publics d'une part, et restreint pour les bailleurs privés à des espaces protégés limitativement énumérés (Art. L411-27 C. Rur.) d'autre part.

La loi d'avenir autorise désormais **tout bailleur à insérer des clauses environnementales, dans le but d'assurer le maintien sur les parcelles louées de pratiques ou d'infrastructures de nature à préserver « l'eau, la biodiversité, les paysages et la qualité des produits, des sols ou de l'air », ou à prévenir « les risques naturels et la lutte contre l'érosion...»**.

On peut citer ici, comme exemple, la possibilité nouvelle pour un propriétaire de parcelles exploitées en AB d'imposer dans un nouveau bail le maintien de ce mode de production. Mais un bailleur ne peut toujours pas contraindre son fermier à des clauses environnementales si un bail rural ordinaire est déjà en cours.

Pour une mise en place cohérente au territoire et à l'activité agricole, il apparaît d'autant plus important de se faire accompagner pour la rédaction de ce type de bail et de l'état des lieux à réaliser en lien.



Vous ne pouvez pas vendre ou louer librement tant que votre locataire est en place et n'a pas résilié son bail. Vous pouvez lui signaler le non renouvellement de son bail en raison de son âge :

- 18 mois avant le terme du bail si le preneur aura atteint l'âge de la retraite à ce terme.

- 18 mois avant la fin de la période triennale du bail renouvelé au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge de la retraite

Attention un bail consenti au nom d'une société se poursuit au-delà de la retraite du locataire (cela suppose rachat de parts sociales)



CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Un panel de clauses environnementales (Art. R411-9-11-1 C. Rural) :

- 1° Le non-retournement des prairies ;
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- 3° Les modalités de récolte ;
- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- 5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ;
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- 12° La diversification de l'assolement ;
- 13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- 14° Les techniques de travail du sol ;
- 15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- 16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

> Intérêts et limites :

En élargissant ainsi les possibilités de bail environnemental pour les bailleurs privés, la Loi d'Avenir confère à celui-ci un vrai rôle, en impliquant aussi l'agriculteur dans la rédaction du bail et le choix des clauses. Si ce bail participe ainsi à la protection de l'environnement, on peut néanmoins déplorer qu'il ne soit toujours pas complètement libre de choix dans n'importe quelle situation...



Saint-Georges de Reintembault, commune rurale d'Ille et Vilaine de 1 600 habitants, souhaitait agir « tant sur l'approvisionnement de la cantine que sur le fait d'aider à installer de l'agriculture bio, peu présente sur le territoire ». En 2009, la municipalité repère une petite exploitation agricole constituée d'une maison, d'un hangar et de 1,74 ha de terre. Via la SAFER, la commune se porte acquéreuse du bien et réhabilite la maison via ses employés municipaux. La recherche de futurs paysans commence via les réseaux (GAB, CIVAM, Terre de Liens). Une famille intéressée prend directement contact avec la commune. Bien que leur projet questionne le conseil municipal (maraîchage en permaculture, peu courant sur le secteur), il est accepté et la famille Johnson-Legal vient s'installer sur la commune en 2012.

Pour éviter toute pollution de l'eau, le bail rural environnemental signé pour 9 ans reconductibles précise que les terres devront être cultivées en agriculture biologique.

« Nous cultivons une grande diversité de légumes et de plantes aromatiques. Nous avons également planté 200 arbres fruitiers et petits fruits et planterons le double l'année prochaine ». Le couple réalise aussi de la cueillette de plantes sauvages et transforme de nombreux produits. Labellisée Accueil paysan, cette ferme est également le support de nombreuses activités pédagogiques.

Ensemble du projet à retrouver sur www.bruded.fr



La vente d'un bien agricole fait l'objet en France d'une réglementation à part entière qui permet une certaine régulation de la spéculation foncière, même si celle-ci reste bien présente (augmentation de près de 50 % des prix de vente ces 10 dernières années)

A QUEL PRIX ?

Les prix des biens agricoles et notamment des terres sont réglementés en France et font l'objet d'une publication au journal officiel chaque année par secteur agricole.

5 990 € : C'est le prix moyen observé en 2017 d'un hectare de terre et pré libre en France. Ce chiffre national cache d'importantes disparités que l'on retrouve également au sein des territoires. Le prix de la terre va dépendre de nombreux facteurs comme la qualité et la profondeur de la terre, la situation géographique (proximité de zones urbaines, de voies de communication, du littoral...), de la concurrence d'usages (zones touristiques ou commerciales mais aussi concurrence au sein du monde agricole), ...

BRETAGNE → 5700€/HA
Moyennes (!)
PAYS DE LA LOIRE → 3780€/HA



Le journal officiel correspond à un barème indicatif, mais la réalisation de plusieurs évaluations extérieures reste indispensables (Safer, notaires, etc.). Cela permet de confronter son idée de valeur et donne une base objective saine pour négocier. Car négociation il y aura! C'est le gage d'une transmission équitable :

- ⇒ Le prix sera forcément différent suivant que l'on se base sur la valeur de reprenabilité économique ou sur la valeur patrimoniale parfois déconnectée des réalités...
- ⇒ Etre réaliste sur la capacité d'investissement des porteurs de projet, même quand la ferme a une très bonne rentabilité!
- ⇒ S'interroger sur le sort de l'habitation : laisser la maison disponible est un atout pour trouver un acquéreur comme pour le cédant car elle ne pourra être vendue le prix d'une maison... => intérêt à céder l'intégralité du corps de ferme

PRÉEMPTION

Les préemptions s'appuient sur l'un des objectifs alloués par le législateur, selon l'article L.143-22 du Code rural, à savoir :

- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
- L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes ;
- La compensation des exploitations qui sont compromises par l'emprise de travaux d'intérêt public
- La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
- La lutte contre la spéculation foncière ;
- La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
- La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles ;
- La réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics.
- Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.



En zone A et N, l'usage des bâtiments est contraint par des règles d'urbanisme, qui par exemple peuvent restreindre la possibilité d'obtenir un permis de construire pour rénover ou agrandir. En conséquence, le prix des bâtiments est plus bas qu'en zone urbaine.



LA SAFER

Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural. Au nombre de 26, elles sont fédérées au niveau national par la FNSafer (Fédération Nationale des Safer). Elles sont des sociétés anonymes, sans but lucratif, chargées d'une mission de service public (sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances). Elles interviennent dans l'organisation et la gestion du foncier agricole. Les Safer ont pour missions de dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers, favoriser l'installation des jeunes, protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles et accompagner le développement de l'économie locale.

La SAFER est au courant de toutes les ventes ayant lieu dans le domaine agricole, naturel et forestier (notification du notaire à la SAFER lors de la signature du compromis de vente). Ce n'est pas pour autant qu'elle intervient sur toutes les ventes !

CONTACT

- Barème du prix des terres : www.le-prix-des-terres.fr
- SAFER : www.safer-bretagne.fr | www.safer-pays-de-loire.fr



Les associations foncières agricoles (AFA) sont des regroupements de propriétaires fonciers, constitués en association syndicales de propriétaires (ASP) régies par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Elles ont pour but général la réalisation de travaux d'entretien, d'amélioration ou de mise en valeur des biens. Les AFA permettent à des propriétaires de se regrouper pour gérer ensemble leurs terrains et d'en mutualiser la gestion et son coût.

COMPOSITION ET OBJECTIFS

Elles sont constituées entre propriétaires de terrains à vocation agricole, pastorale ou forestière et ont pour objectifs :

- ⊕ l'aménagement et la gestion des terres qui se trouvent dans leur périmètre d'action ;
- ⊕ la constitution d'unités viables, adaptées aux conditions économiques actuelles ;
- ⊕ assurer ou faire assurer l'exécution, l'aménagement, l'entretien et la gestion des travaux ou des ouvrages collectifs permettant la mise en valeur agricole.

Ce sont les statuts de l'association qui définissent l'objet de l'association et les limites du mandat qui lui a été confié. Elles sont administrées par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires dans les conditions fixées par les statuts. Elles doivent également au minimum comprendre une assemblée de propriétaires et un président. Les statuts peuvent prévoir d'autres organes ou fonctions (bureau, secrétaire, trésorier...).



AFA ET DROITS DE PROPRIÉTÉ

La constitution d'une AFA permet à un propriétaire de donner en gestion tout ou partie de ses terrains agricoles à l'association foncière. Celle-ci établira les modalités de sa mise à disposition à un agriculteur.

- ⊕ **Tous les actes des propriétaires restent indépendants de l'AFA** : achat, vente, échange. La constitution d'une AFA n'intervient en rien sur la destination des terrains, le document d'urbanisme reste prioritaire. Elle n'empêche pas de construire (une parcelle constructible peut être sortie de l'AFA).
- ⊕ **La valeur des terres reste celle du marché**, suivant son classement dans le document d'urbanisme communal.
- ⊕ **L'AFA ne peut assurer la gestion des fonds inclus dans son périmètre que sur mandat individuel** de chacun des propriétaires intéressés. Chaque propriétaire demeure toujours libre de confier ou non tout ou partie des opérations de gestion de leur fonds à l'AFA (aux conditions stipulées par le mandat).
- ⊕ **Les propriétaires gardent le droit de gérer eux-mêmes leur parcelle comme ils l'entendent.** L'association est régie par des statuts, votés par l'Assemblée Générale (AG), elle-même constituée des propriétaires fonciers. C'est l'AG qui élit le syndicat en charge de l'organisation administrative de l'AFA et de l'exécution des décisions de l'AG.
- ⊕ **L'AFA a une durée de vie limitée dans le temps, fixée par ses membres.**



Il existe deux types d'associations foncières agricoles : libres ou autorisées

▫ Les associations autorisées sont en réalité des associations foncières créées par impulsion de l'Etat (Préfet) à la demande des propriétaires intéressés, et leurs missions s'exercent sous sa tutelle et dans un cadre légal beaucoup plus contraignant. Elles sont soumises au régime des associations syndicales de propriétaires autorisées (ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires).

▫ A l'inverse, l'Etat n'intervient pas dans le fonctionnement des associations syndicales de propriétaires libres puisqu'elles ne sont soumises à aucun contrôle de légalité des préfetures. Ce sont des personnes morales de droit privé formées par le consentement unanime des membres fondateurs.

CONTACTS

Pour plus d'informations ou vous faire accompagner, vous pouvez contacter :

- ⊕ Terre de Liens
- ⊕ Votre commune
- ⊕ Découvrir l'association AIREs : airesbouguenais.fr

DONNER OU LÉGUER SES TERRES

FICHE 7



Donner ou léguer ses terres ou ferme peut répondre aux souhaits de transmettre et garantir la vocation agricole de son patrimoine sur du très long terme. Pour ne pas mettre fin à des siècles de travail agricole de ses ancêtres, œuvrer pour le développement d'une agriculture biologique et paysanne, refuser que les fermes soient transformées en résidences secondaires ou annexées à l'agrandissement des exploitations voisines...

DONATIONS OU LEGS ?

Les donations entre vifs: c'est une transmission de biens à un donataire (=celui qui reçoit) du vivant du donateur (celui qui donne), à titre gratuit. Du fait que tant le donataire que le donateur soient vivants au moment de l'opération, on parle de donation « entre vifs ».

- ① Le donateur doit être propriétaire du bien au jour de la donation, et la donation ne doit pas porter atteinte au droit des héritiers.
- ① En principe, le paiement des impôts liés à la donation est à la charge du donataire.

Le legs: c'est une disposition testamentaire qui vise à transmettre à une ou plusieurs personnes tout ou partie des biens du défunt. On parle de legs « à titre particulier » (par opposition au legs « à titre universel ») lorsque le legs porte sur un bien déterminé ou d'une quote-part d'un bien déterminé. Le testateur (celui qui lègue) reste propriétaire des biens jusqu'à son décès.

- ① Il ne peut être porté atteinte à la part d'héritage qui revient de droit aux descendants ou ascendants du testateur (excepté avec leur accord). Le legs ne pourra donc concerner que la part non allouée à ces personnes, la « quotité disponible ».

AU PLAN FORMAL...

La donation se fait par acte notarié (à la différence du don).

Un legs en revanche se fait via testament, qui peut être olographe (rédigé de la main du testateur) ou authentique (dicté à un notaire devant témoin). La désignation d'un exécuteur testamentaire peut permettre de s'assurer du strict respect des dispositions du testament. Le testament peut également être déposé au Fichier central des dernières volontés par le notaire, ce qui facilite l'accès à ce document.

AU PLAN FISCAL

Les donations entre vifs ainsi que les legs correspondent à des transmissions de biens à titre gratuit, et sont de ce fait toutes deux soumises au régime des droits de mutation à titre gratuit. Le taux d'imposition est donc fixé à 60 % lorsque la transmission des biens intervient entre personnes non-parentes.

Des nombreux avantages fiscaux (exonérations, abattements) existent cependant et viennent relativiser ce taux d'imposition, et notamment concernant les biens agricoles :

- ② exonération des parts sociales de groupements fonciers agricoles à concurrence des 3/4 de leur valeur jusqu'à 101 897€ et à concurrence de la moitié de leur valeur au-delà de 101 897€.
- ② les immeubles ruraux loués à long terme ou faisant l'objet d'un bail rural cessible



Pensez à la Fondation Terre de Liens

La Fondation Terre de Liens, reconnue d'utilité publique, permet de recueillir des donations et legs de biens immobiliers, de valeurs mobilières et d'argent.

Cette structure, créée pour l'éternité est la solution idéale pour garantir définitivement la vocation agricole des fermes et permettre ainsi à des projets de territoires de s'exprimer.

De plus, elle apporte des garanties encore plus fortes car toutes ses activités sont soumises au contrôle d'un commissaire du Gouvernement qui veillera au respect des volontés des donateurs.

Tout legs ou donation à la Fondation Terre de Liens est exonéré de droits de succession grâce à la reconnaissance d'utilité publique de la Fondation.

CONTACTS

Pour plus d'informations ou vous faire accompagner, vous pouvez contacter :

- ② Votre Notaire
- ② L'association Terre de Liens

TERRE DE LIENS BRETAGNE – PAYS DE LA LOIRE

EN BREF



Le mouvement Terre de Liens s'est donné pour mission de relier les initiatives collectives d'achat et de gestion du foncier et du bâti en milieu rural.

Pour la première fois, nos deux associations régionales, Pays de la Loire et Bretagne - Liamm an douar se sont associées pour vous proposer ce guide.

Nos actions s'articulent autour de l'accompagnement des porteurs de projet, des agriculteurs et des cédants sur le volet foncier de leur projet, notamment via des acquisitions citoyennes et solidaires mais aussi la sensibilisation grand public et l'accompagnement des collectivités territoriales.

TERRE DE LIENS BRETAGNE

Pôle InPACT - 17 rue du Bas Village - CS 37725
35577 CESSON-SEVIGNE
02 99 77 36 71 | bretagne@terredeliens.org

TERRE DE LIENS PAYS DE LA LOIRE

70 route de Nantes - 49 610 Mûrs-Érigné
06 61 45 49 88 pdl@terredeliens.org

Cette publication à été réalisée grâce au soutien :

- ⊙ de la Fondation Terre de Liens,
- ⊙ de l'île d'Yeu dans le cadre du projet Terres Fert'île
→ collectifagricoleiledyeu.wordpress.com
- ⊙ du Pays de Vannes dans le cadre du projet Alimen'Terre dédié aux démarches collectives en faveur des circuits courts → www.produitslocaux-paysdevannes.fr



FONDATION