



Île-de-
France

PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

REPÈRES JURIDIQUES ET PRATIQUES

Les dix prochaines années seront cruciales pour l'avenir de l'agriculture française. Alors que la moitié des agriculteurs et agricultrices atteindront l'âge de la retraite, le monde agricole se trouve au cœur de forts enjeux : transition agro-écologique, souveraineté alimentaire, pression de l'urbanisation et adaptation au changement climatique. Les propriétaires privés ont un rôle à jouer pour répondre à ces défis en facilitant notamment les installations en agriculture biologique.

Terre de Liens accompagne les propriétaires dans cette démarche en répondant à quelques-unes de leurs questions.

L'OBLIGATION LÉGALE D'ENTREtenir LES TERRES AGRICOLES

Tout propriétaire de biens fonciers à vocation agricole a l'obligation légale de les entretenir et de ne pas les laisser en friche. Il doit ainsi veiller à ce que ses terres conservent leur vocation agricole et permettent à des agriculteurs d'y développer leurs activités. Il existe d'ailleurs en droit français une procédure pour imposer la remise en culture des terres laissées incultes. La commission départementale d'aménagement foncier peut enclencher cette procédure afin de confier les terres à un agriculteur, via un bail à ferme, en priorisant l'installation.

LE BAIL RURAL : UNE PROTECTION TRÈS FORTE DE L'AGRICULTEUR

La location de terres contre paiement à un agriculteur est encadrée par le Code rural et le statut du fermage. Celui-ci a été une avancée majeure pour le monde paysan après la Seconde Guerre Mondiale, en renforçant les droits du fermier et en sécurisant son accès au foncier dans la durée et à un prix raisonnable. Cette capacité à se projeter dans le temps grâce au bail est primordiale pour permettre aux paysans de réaliser les investissements importants que nécessite leur activité.

LE BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL : C'EST QUOI ET POUR QUI ?

Le Bail rural à clauses environnementales (BRE) est une catégorie spécifique de bail rural qui permet d'intégrer des clauses visant à protéger l'environnement. 16 clauses sont définies de façon limitative. La clause 15 prévoit la conduite de culture ou d'élevage selon le cahier des charges de l'agriculture biologique.

La possibilité de conclure un BRE était initialement réservée à certains propriétaires (ayant un rôle d'intérêt général, de protection de l'environnement, d'utilité publique, etc). A noter que la Foncière Terre de Liens et la Fondation Terre de Liens sont à ce titre habilitées à conclure des BRE.

La possibilité de conclure un BRE a été élargie aux propriétaires privés, mais uniquement dans les deux cas de figure suivants :

- Lorsqu'il s'agit de maintenir des infrastructures agroécologiques ou des pratiques écologiques préexistantes, comme la pratique de l'agriculture biologique,
- Lorsque le bien est situé sur une zone à enjeu environnemental (telles que listées dans l'article L. 411-27 du Code rural), comme une zone Natura 2000 ou un parc naturel.

METTRE À DISPOSITION DU FONCIER TEMPORAIREMENT VIA UN COMMODAT OU UNE CONVENTION, DANS QUELLES CIRCONSTANCES ?

Il existe deux modalités juridiques principales pour mettre à disposition du foncier de manière temporaire : soit via un commodat (à titre gratuit) soit via une convention d'occupation précaire (contre paiement d'une redevance modique). La convention d'occupation précaire ne peut être mobilisée que dans des cas très précis : succession en cours d'instance, maintien du preneur à l'expiration du bail, exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination (au sens de l'urbanisme) doit être changée.

Cependant, le non-respect du caractère gratuit du commodat ou des conditions de mise en place de la convention d'occupation précaire peut entraîner leur requalification en bail rural. Ces solutions temporaires ne permettent pas d'installer un agriculteur bio dans de bonnes conditions : sans sécurité foncière, il ne pourra pas investir, ni faire financer son projet par une banque ou recevoir les aides à l'installation.

DANS QUEL CAS PUIS-JE RÉCUPÉRER MON BIEN ?

En tant que propriétaire, je peux mettre fin au bail rural notamment dans les cas suivants, en respectant les procédures légales et les délais de préavis :

- Faute du preneur (défaut de paiement du fermage, mauvais entretien du fond loué, sous-location du bien)
- Changement de destination du sol (le terrain passe d'un zonage agricole à un zonage constructible dans le Plan Local d'Urbanisme)
- Pour que moi-même ou un de mes descendants y exerce une activité agricole professionnelle
- D'un commun accord avec mon locataire (résiliation amiable)
- Si mon fermier a atteint l'âge de la retraite (62 ans ou 67 ans pour le taux plein) et qu'il ne souhaite pas céder son bail à son conjoint ou à un descendant

MON LOCATAIRE CESSE SON ACTIVITÉ, PEUT-IL M'IMPOSER SON REPRENEUR ?

La cession de bail rural est la transmission par le locataire à une autre personne de son droit d'exploiter les parcelles louées. En principe, seule la cession intrafamiliale est autorisée.

Mon locataire peut donc céder son bail aux personnes suivantes sans que je puisse m'y opposer :

- Ses descendants majeurs ou émancipés (enfants, petits-enfants, arrières petits-enfants)
- Son époux, épouse ou son partenaire de Pacs qui participe à l'exploitation, en tant que coexploitant ou conjoint collaborateur

Seuls les baux ruraux à long terme (18 ans, 25 ans ou de carrière) peuvent prévoir que toute cession est interdite, y compris dans le cadre familial.

J'AI DÉJÀ UN FERMIER ET J'AIMERAIS QU'IL PASSE EN BIO

Si mon fermier est déjà en bail, je ne peux pas lui imposer un mode de culture plutôt qu'un autre. En effet, en tant que propriétaire j'ai l'obligation de respecter la liberté d'entreprendre de l'agriculteur en place, et ne peux donc pas interférer avec la conduite de la ferme. Sous certaines conditions (parcelle située sur une zone à enjeu environnemental), je peux ajouter une clause d'agriculture biologique au bail mais cela nécessite de faire un avenant au bail et donc d'avoir l'accord explicite du fermier, qui n'est pas tenu d'accepter. Son refus ne peut pas être un motif de résiliation du bail existant.

MA PROPRIÉTÉ EST DISPONIBLE (DÉPART À LA RETRAITE DE L'AGRICULTEUR PAR EXEMPLE) : PUIS-JE IMPOSER UN BAIL RURAL ENVIRONNEMENTAL À MON FUTUR PRENEUR ?

Pour pouvoir mettre en place un bail rural environnemental avec mon nouveau locataire, il faut que ma parcelle se situe dans une des zones listées à l'article L. 411-27 du Code rural. Outre les zones Natura 2000 et les parcs naturels, étant donné que la surface agricole utile de l'Ile-de-France se situe en grande partie dans des aires d'alimentation des captages d'eau potable, il est nécessaire de vérifier le statut de ma parcelle selon ce critère (statut du captage etc...). En dehors de ces zones, je peux néanmoins ajouter une clause environnementale de principe au bail, qui ne pourra cependant pas être opposable en cas de litige.

L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

L'obligation réelle environnementale (ORE) est un outil foncier qui permet à tout propriétaire de protéger durablement des fonctions écologiques et des éléments de biodiversité de son terrain. L'ORE permet d'inscrire dans le titre de propriété des engagements précis relatifs à ces fonctions ou éléments environnementaux : ne pas recourir à l'usage de produits phytosanitaires, préserver les mares, les arbres séculaires et les haies, maintenir les prairies permanentes existantes, etc.

L'ORE est un contrat qui rassemble deux co-contractants devant notaire :

- Le propriétaire qui engage sa propriété d'une part,
- Une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé à vocation environnementale, qui accompagne le propriétaire d'autre part.

La durée d'engagement est libre et peut aller jusqu'à 99 ans. Les obligations sont attachées au bien lui-même, elles perdurent donc même en cas de changement de propriétaire. L'ORE peut ainsi permettre de sceller des engagements environnementaux dans le temps et d'anticiper le devenir du terrain en cas de cession et de décès. L'ORE ne peut pas s'imposer à un fermier déjà locataire en bail rural.

COMMENT TROUVER DES PORTEURS DE PROJET SOUHAILANT S'INSTALLER EN BIO EN ILE-DE-FRANCE?

En Ile-de-France, l'association Abiosol accueille et oriente des porteurs.ses de projet souhaitant s'installer en agriculture biologique. Une fois que ces porteurs.ses de projet ont suivi une formation agricole et ont confirmé leur souhait de s'installer en Ile-de-France, Terre de Liens Ile-de-France les accompagne dans leur recherche de foncier.

Si vos terres se situent en Ile-de-France, et qu'elles sont disponibles pour une installation (via de la location ou de la vente), vous pouvez donc prendre contact avec l'association Terre de Liens Ile-de-France qui selon vos besoins pourra vous aider à définir le projet d'installation, à rédiger une annonce sur le site Objectif Terres et vous mettra en relation avec des porteurs.ses de projet en bio.

POURQUOI VENDRE OU LÉGUER UN BIEN AGRICOLE À TERRE DE LIENS ?

Le mouvement Terre de Liens s'est doté de deux structures en capacité soit d'acheter des fermes (via une Foncière abondée par l'épargne citoyenne), soit de recevoir des dons ou des donations et legs de biens agricoles (via une Fondation reconnue d'utilité publique). Ces fermes achetées ou léguées à Terre de Liens sont ensuite louées à des agriculteurs en bio afin de permettre leur installation. Elles gardent ainsi leur vocation agricole sur le très long terme car Terre de Liens s'engage à ne jamais les revendre.

POUR ALLER PLUS LOIN ...

Retrouvez notre boîte à outils en ligne ,
sur le site internet www.terredeliens.org/ile-de-france
rubrique "Propriétaires de foncier agricole"

CONTACTEZ - NOUS :
idf@terredeliens.org
tel : 09 70 20 31 46

