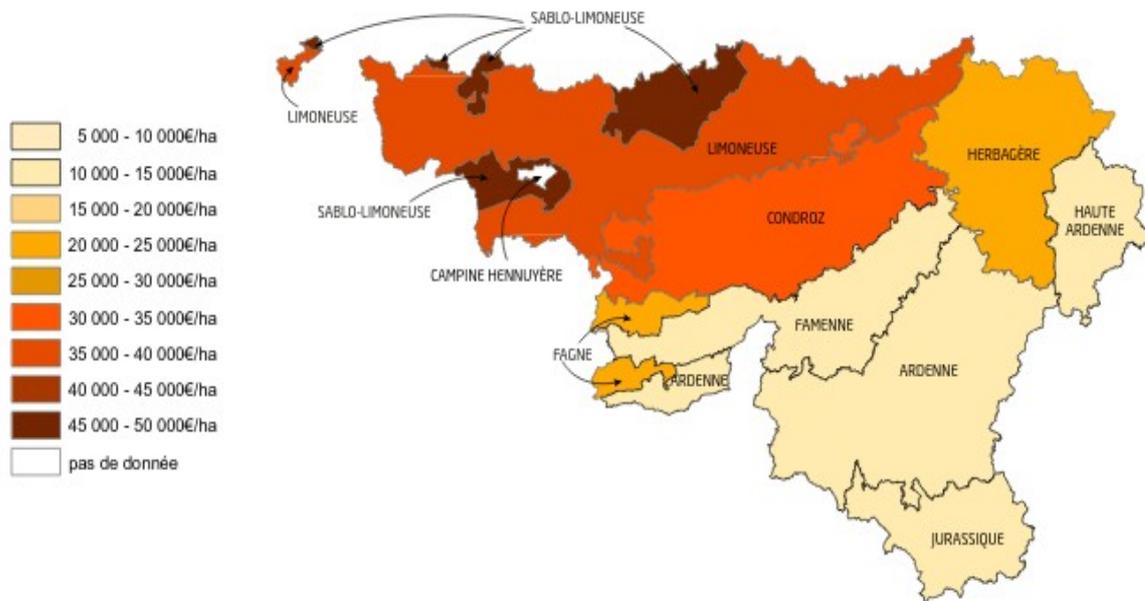




---

# Faciliter l'accès à la terre pour une agriculture durable

Le 8 juillet 2021



## Observatoire 2020

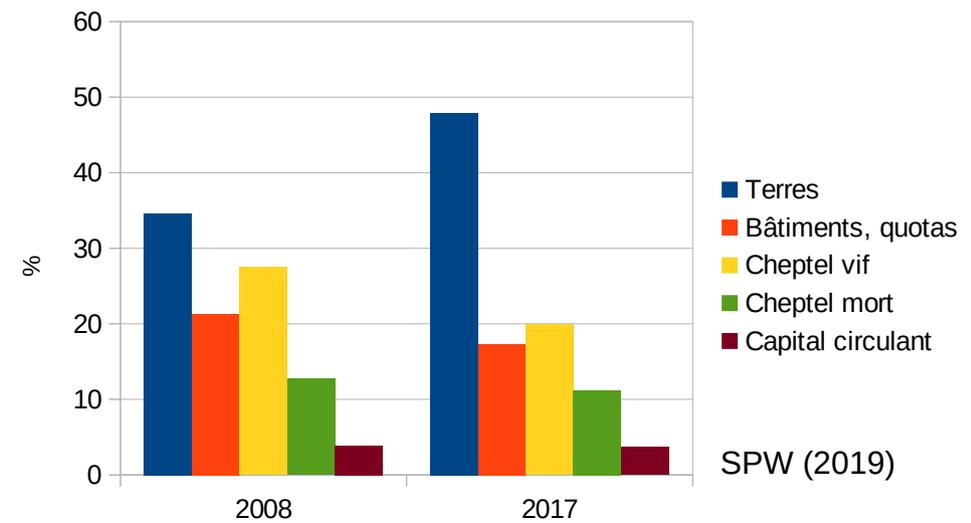
Prix terres arables	32.639€/ha
Prix prairies	15.540€/ha
Prix terres libres d'occupation	28.687€/ha
Prix terres occupées	23.590€/ha

Montant fermages	150-350€/ha/an selon région agricole
------------------	--------------------------------------

## Forte pression sur les prix

- Rareté de l'offre (0,5% SAU vendue en 2019), abondance de la demande
- Concurrence
- Subsidés PAC à l'unité de surface
- Pression par des usages non nourriciers
- Opportunités de plus-value
- Diminution constante de la SAU
- Absence de politique foncière

=> Prix surévalués % capacité nourricière.



=> Terres = 50% du capital de l'agriculteur.

## JE SUIS PROPRIÉTAIRE, ET ...

Je souhaite mettre mon terrain à disposition d'un agriculteur à long terme, moyennant un **loyer**.

**Bail à ferme**

Je souhaite construire une relation de **confiance** avec l'occupant, quitte à **renoncer au loyer**.

**Commodat**

J'ai, à terme, un projet pour le terrain (construction, vente ...).

**Convention d'occupation précaire**

Je souhaite confier mon terrain à un agriculteur pour qu'il exploite **tout au long de sa carrière**, moyennant un loyer majoré par rapport au fermage

**Bail de carrière**

Je suis à la recherche d'un exploitant prêt à **améliorer** mon patrimoine. Une longue période ne me freine pas.

**Bail emphytéotique**

Je suis un **pouvoir public**, j'ai une vision d'un partenariat pour développer un projet agro-écologique **d'intérêt général**.

**Concession**

## JE SUIS PORTEUR DE PROJET, ET ...

L'agriculture est l'accessoire d'un autre projet, mon activité principale étant la formation en agro-écologie, ou l'insertion de personnes en situation de handicap, ou l'animation pédagogique ...

**Contrat de bail**

Au démarrage de mon activité, je souhaite proposer au propriétaire une phase-test de 2 ou 3 ans avant d'envisager un contrat plus stable.

**Commodat**

Je suis à la recherche d'un autre exploitant saisonnier à qui confier la terre pour un an maximum.

**Contrat de culture**

En tant qu'exploitant professionnel, j'ai besoin de stabilité à long terme; si nécessaire, je peux engager des travaux d'amélioration du bien.

**Bail à ferme ou emphytéotique**

	BAIL A FERME	CONTRAT DE BAIL	CONTRAT DE COMMODAT	CONTRAT D'OCCUPATION PRECAIRE	CONTRAT DE CULTURE	EMPHYTEOSE	CONCESSION
<b>Base légale</b>	Loi sur le bail à ferme <i>Loi impérative</i>	Code civil, Louage de choses	Code civil, Prêt à usage	Pas de réglementation propre	Loi sur le bail à ferme Article 2, 2°	Loi sur l'emphytéose	Principes européens
<b>Objet / destination</b>	Location de biens affectés <b>principalement à l'exploitation agricole</b> (> production agricole destinée principalement à la vente)	Location de tous types de biens - y compris des terres, mais dont la <b>destination principale n'est pas l'exploitation agricole</b>	<b>Service rendu</b> , prêt gratuit d'un bien (agricole) à un preneur, à charge pour celui-ci de la rendre après s'en être servi	Faculté accordée pour l'utilisation d'un bien (agricole), <b>révocable</b> à tout moment, et justifié par un <b>motif</b> , un événement connu	Jouissance de terres et pâturages, après <b>préparation et fumure</b> , pour une culture <b>déterminée</b>	<b>Droit réel</b> qui confère à son titulaire la <b>pleine jouissance</b> d'un immeuble (notamment Bien agricole), à charge de le valoriser	Forme de <b>partenariat</b> , contrat en vertu duquel un opérateur privé est chargé de l' <b>exécution de travaux ou de service public</b>
<b>Parties prenantes</b>	1) Propriétaire (ou droit réel) 2) Agriculteur	1) Propriétaire (ou droit réel) 2) Porteur de projets	1) Prêteur 2) Emprunteur-agriculteur	1) Propriétaire (ou droit réel) 2) Occupant-agriculteur	1) <b>Exploitant de terres</b> 2) Tiers – exploitant	1) Propriétaire 2) Emphytéote	1) <b>Pouvoir public</b> 2) Privé - concessionnaire
<b>Durée</b>	<b>Min. 9 ans</b> > carrière du preneur	Libre – déterminé ou indéterminé	Libre – Déterminé ou cessation de l'usage	Soit très court Soit <b>absence de garantie</b>	<b>Inférieur à 1 an</b> Renouvelable, pour mêmes périodes	<b>Min. 27 &gt; max. 99 ans</b>	Libre – déterminé ou indéterminé
<b>Loyer</b>	<b>Fermage</b> , mode de calcul et plafonds obligatoires	<b>Loyer</b> librement établi entre parties	<b>Gratuit</b>	Soit <b>gratuit</b> , soit paiement d'une <b>somme modique</b>	Payement, supérieur au fermage	Canon redevance périodique ou unique	Redevance
<b>Appréciation</b>	(+) Stabilité long terme pour l'agriculteur (-) Mode rigide et obsolète	(+) Contrat « sur mesure » pour les projets mixtes (-) Risque de requalification	(+) Mode sécurisant et stable. (-) Pour le propriétaire, gratuité.	(+) Occupation temporaire (terrains en attente) (-) Instabilité pour l'agriculteur	(+) Valorisation de la terre pour l'exploitant. (-) Durée courte (max. 1 an) et cadre très précis.	(+) stabilité long terme et amélioration du foncier. (-) mode rigide (acte notarié, frais, durée).	(+) Partenariat encadré (-) Mode expérimental pour l'agriculture

**[Soit] ONT COMPARU :**

L'an ..... , le .....  
Par devant Me ..... , notaire à .....

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
.....

Domicilié / établi..... ,

dénommés ci-après "le bailleur";

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
.....

dénommés ci-après "le preneur".

Lesquels nous ont requis d'acter la convention intervenue entre eux dans les termes suivants :

**[Soit] ENTRE LES SOUSSIGNES**

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
.....

Domicilié / établi..... ,

dénommés ci-après "le bailleur";

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
.....

dénommés ci-après "le preneur".

**LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> OBJET DU BAIL**

Le bailleur déclare donner en location à titre de bail à ferme au preneur qui accepte le bien désigné ci-après :

Commune de .....

Une exploitation agricole / un terrain sis.....  
comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments, mode d'accès ...].

D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n° ..... ;

Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n° ..... ;

Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n° ..... ;

Etc.

**Origine de propriété**

Les biens décrits ci-avant sont la propriété du bailleur en vertu de .....

**Garantie de contenance**

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

Les frais d'un arpentage éventuel en cours de bail seront à charge de

**Facultatif** : le bail peut être conclu par acte authentique (devant notaire) ou sous seing privé.

**Conseil** : de préférence bail écrit et enregistré. L'absence d'écrit (bail oral) est valable, mais fortement déconseillée.

**Important** : un acte authentique est obligatoire en cas de majoration de fermage, voir l'article 5 du présent bail-type.

**Précisions** : les parties peuvent être des personnes physiques ou morales.

Il peut s'agir, tant pour le bailleur que pour le preneur, d'une ou plusieurs personnes.

= Désignation du bien, à préciser.

**Conseil** : veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales.

Un plan en annexe facilite la description.

**Précision** : le bailleur doit être titulaire d'un droit réel sur le bien (propriétaire, emphytéote, usufruitier ...).

**Conseil** : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance.

**LBF, l'art. 15** s'applique en cas



---

## Enjeux réforme LBF 2019 → Défendu par TEV via PFFA

### 1. Maintenir sécurité élevée du preneur

- Privilégier contrats longue durée
- Maintien cession privilégiée (cf. Bail classique)
- Maintien droit préemption
- Fermages plafonnés (cf loi sur les fermages 2017)

### 2. Favoriser remise à bail (vu contraintes de l'achat et compétition entre usages) et soigner relations agriculteurs-propriétaires → **Mettre fin aux abus**

- Ecrit obligatoire
- Incitants fiscaux et majorations de fermage

Taux de réduction des droits de succession et des droits de donation		Preneur <35 ans		Preneur >35 ans	
		≤ 4 ha	> 4 ha	≤ 4 ha	> 4 ha
	Bail de carrière	75%	50%	65 %	40%
	Bail de longue durée (≥ 27 ans)	55%	30%	45%	20%

- 
- Fin durée indéterminée → Baux 4 x 9ans max + bail de fin de carrière
  - Bail de courte durée 5ans x2 (ex indivisions, attente fin d'études agricoles...)
  - Cession simple → Obligation notifier intention (+ autorisation écrite) et réalisation + Annulation possible cession par JDP si pas accord bailleur
  - Cession privilégiée (cadre familial) encadrée → notification obligatoire (pas besoin accord) + aptitude professionnelle/expérience cessionnaire + congé pour vente empêchant CP durant 9 mois (inopposabilité cession)
  - Sous-locations → Résiliation possible bail si sous-location illicite
  - Echanges → Notification obligatoire + motifs d'opposition légitimes invoquables
  - Droit de préemption → Maintien MAIS inversion charge de la preuve (âge légal, pension retraite/survie, pas de successeur parmi ses descendants) + Suppression si >67, pension retraite et pas de repreneur (charge de preuve pour preneur)!

### 3. Cultiver la santé des sols et de l'environnement sans fragiliser statut du fermage

- Etat des lieux d'entrée obligatoire (cf modèle dans AGW)
- Maintien art 24 sur clauses environnementales
- Clauses environnementales augmentées pour certaines zones (cf risque d'érosion) et certains types de propriétaires (cf typologie: privé, public, société gestion eau, asso environnementales, coopératives foncières)
- Introduction de sanction (résiliation) en cas non-respect clauses introduites

→ **Attention:** les aspirations sociétales portées sur la santé du sol et de l'environnement ne peuvent pas être réalisées au détriment d'une fragilisation du statut du fermage (e.g liberté de culture) : responsabilité sociétale vs responsabilité agriculture → Cf. Rôle des 7 législations environnementales etc...

---

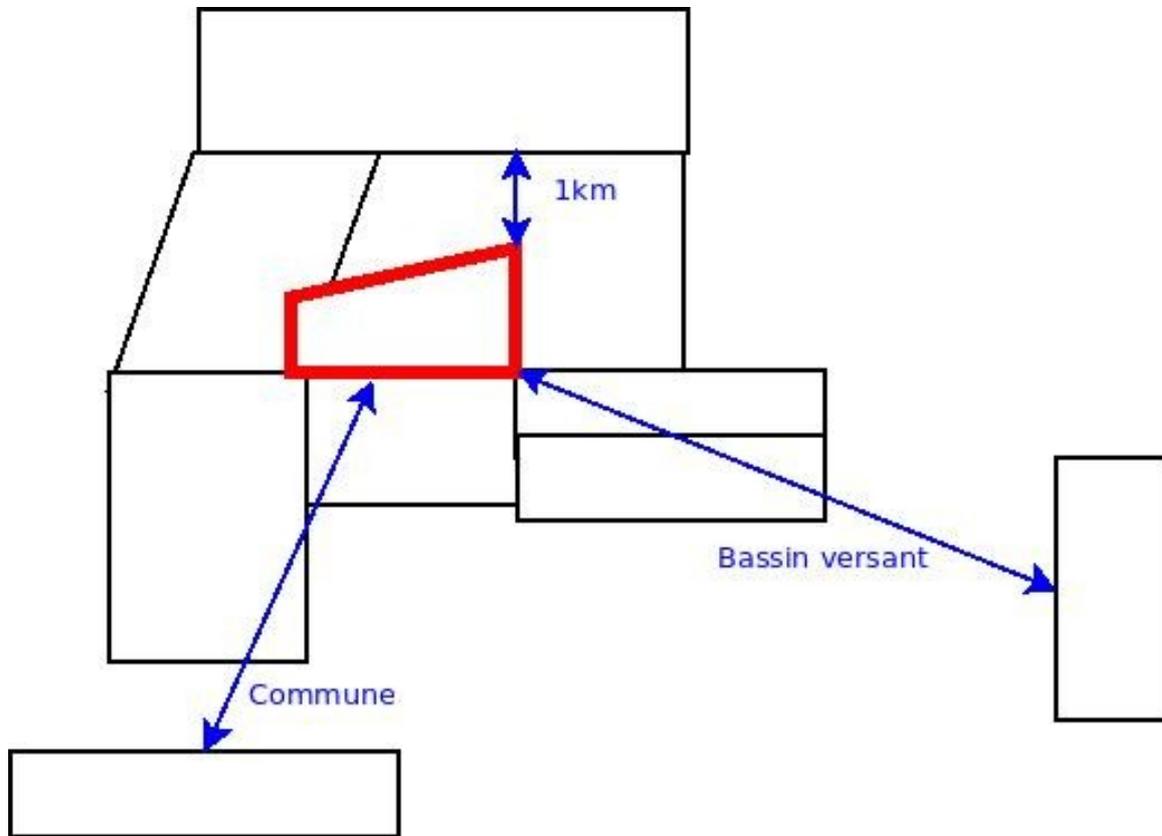
## Mise à disposition: la formule Terre-en-vue

**Objectif:** assurer stabilité/sécurité/faible coût pour permettre la réalisation de projets agroécologiques dans la durée

### 1. Contrat de confiance

- bail de carrière ou classique
- Etat des lieux d'entrée
- Obligation de respecter les clauses environnementales contenues dans la servitude environnementale
- Durée: celle du projet
- Redevance: fermage légal
- Utiliser les terres pour "produire de manière écologique et professionnelle, des produits alimentaires de qualité, à destination finale des populations humaines locales"
- Maintien des éléments topographiques
- Restituer bien dans état propreté et fertilité au moins égale à celui de l'entrée en jouissance ou indemnités
- Ouvrir accès à la coopérative
- Maintenir la certification BIO ou obtenir labellisation ou accepter rencontres plus fréquentes avec la coopérative
- Pas de transmission des droits mais préférence sur la reprise
- Pas de construction sans accord de la coopérative

## 2. Servitude environnementale inscrite à l'acte de propriété



+ suivi après mise à disposition

### INTERDICTIONS:

- Abandon
- produit chimique de synthèse
- semences enrobées et produits phytopharmaceutiques chimiques
- OGM
- traitements préventifs de synthèse, facteurs de croissance de synthèse, AA de synthèse
- dépôt d'immondices

### OBLIGATIONS

- Maintien ou amélioration fertilité du sol (Tx MO, Tx Humus et Tx éléments biogènes)
- Fixation azote (min 50kg/ha\*an)
- 5% surface pour maillage écologique
- Couverture du sol entre 15/9 et 15/11 (CIPAN, cultures dérobées, repousses céréales)

Merci pour votre attention

