ATELIER 1
SALLE MÉJEAN

LES OUTILS DE LA MISE À DISPOSITION DU FONCIER AGRICOLE

Marjory CHAUSSE, COPAGE
Théo CARAYOL, Rural Agri Juris

Présentation

- Statut du fermage : Le statut du fermage est le corps de règles qui encadre les droits et obligations du bailleur (propriétaire) et du preneur (locataire), parties à un bail rural.

L 411-1 du code rural : « *Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole* »

Cette disposition est d'ordre public → Impossible de déroger aux règles malgré le principe de liberté contractuelle en France.

Type de contrat soumis au statut du fermage :

- Bail rural (à ferme) de 9 ans ;
- Bail rural (à ferme) de 18 ans ;
- Bail rural (à ferme) de 25 ans ;
- Bail de carrière : 25 ans jusqu'à cessation activité.

Rural Agri Juris
Association lozérienne de conseil juridique en droit rural, social et foncier

Présentation

- Hors statut du fermage : Le principe de liberté contractuelle s'applique ici, par conséquent convention très souple hormis quelques règles.

Type de contrat hors statut du fermage :

- Convention pluriannuelle de pâturage ou d'exploitation ;
- Prêt à usage ;
- Bail de petites parcelles (surface maximale en fonction de la zone + type de terre : CEVENNES 0 ha 28 a 57 ca pour les Terres Prés Pâture)

Rural Agri Juris
Association lozérienne de conseil juridique en droit rural, social et foncier

COMPARATIF

STATUT DU FERMAGE		HORS STATUT DU FERMAGE
Sous seing privé	Acte authentique (notaire)	Sous seing privé
- Bail à ferme de 9 ans	- Bail à ferme de 18 ans - Bail à ferme de 25 ans - Bail de carrière	- Convention pluriannuelle de pâturage ou d'exploitation - Prêt à usage - Bail de petite parcelle

DUREE

STATUT DU FERMAGE	HORS STATUT DU FERMAGE		
Bail à ferme	Convention de pâturage	Prêt à usage	Bail de petite parcelle
Durée 9 ans ou 18 ans renouvelable automatiquement par période de 9 ans.	Durée 6 ans en Lozère. Si terres dans une AFP avec propriétaire inconnu alors la durée sera de 5 ans Renouvellement au libre choix des parties	Durée librement fixée par les parties Renouvellement librement fixé par les parties	1 an Renouvellement librement fixé par les parties.

RENOUVELLEMENT / CONGE

STATUT DU FERMAGE	HORS STATUT DU FERMAGE		
Bail à ferme	Convention de pâturage	Prêt à usage	Bail petite parcelle
Le preneur et le bailleur sont tenus, s'ils s'opposent au renouvellement du bail, de donner congé à l'autre partie. Condition : 18 mois à l'avance par exploit d'huissier. Il ne s'agira uniquement d'un congé dit pour reprise*	- Fin de la convention automatique en l'absence de clause de renouvellement. - Si présence de clause de renouvellement 6 mois avant le terme par LRAR.		

*Condition congé pour reprise : uniquement au profit d'un descendant, conjoint ou lui-même.

Le repreneur devra :

- Justifier de la capacité agricole
- Habiter à proximité des terres
- S'engager à exploiter les biens pendant 9 ans
- Justifier des moyens nécessaires.

Concrètement très compliqué pour la commune de récupérer les terres (hors bien sectionnaux) sauf à justifier d'une reprise pour motif d'intérêt général.

Rural Agri Juris
Association lozérienne de conseil juridique en droit rural, social et foncier

PARTICULARITE BIENS DE SECTION

Concernant les biens de section : en cas de mise en place d'un bail rural, il existe un congé spécifique si un rang supérieur s'interpose :

L 2411-10 code général des collectivités « *Le fait de ne plus remplir les conditions retenues par l'autorité compétente au moment de l'attribution entraîne la résiliation du bail rural ou de la convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage, notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec application d'un préavis minimal de six mois.* »

Toutefois, **nous déconseillons fortement l'utilisation de bail rural sur des biens de section.**

Rural Agri Juris
Association lozérienne de conseil juridique en droit rural, social et foncier

PRIX

STATUT DU FERMAGE	HORS STATUT DU FERMAGE		
Bail à ferme	Convention de pâturage	Prêt à usage	Bail petite parcelle
Obligation de respecter le barème préfectoral Majoration + 12 % si bail 10 ans Majoration + 25% si bail 25 ans	Maximum 70 % du prix d'un bail à ferme suivant le barème préfectoral	A titre gratuit exclusivement	Prix librement fixé par les parties

Cession du bail / convention

STATUT DU FERMAGE	HORS STATUT DU FERMAGE		
Bail à ferme	Convention de pâturage	Prêt à usage	Bail petite parcelle
Oui au profit d'un descendant ou conjoint, en cas de refus, le tribunal paritaire des baux ruraux peut accepter la cession.	A la liberté des parties	A la liberté des parties	A la liberté des parties

Cause de résiliation

STATUT DU FERMAGE	HORS STATUT DU FERMAGE		
Bail à ferme	Convention de pâturage	Prêt à usage	Bail petite parcelle
Très encadré impossible en dehors de ces motifs: - Agissement compromettant la bonne exploitation du fonds - Défaut de paiement - Non respect des clauses environnementales - Cession ou sous location du bail	Défaut de paiement Non respect des clauses, au libre choix des parties.	A la liberté des parties	A la liberté des parties

DROIT DE PREEMPTION

STATUT DU FERMAGE	HORS STATUT DU FERMAGE		
Bail à ferme	Convention de pâturage	Prêt à usage	Bail petite parcelle
En cas de vente, le fermier possède un droit de préemption	Aucun droit de préemption	Aucun droit de préemption	Aucun droit de préemption

Conseil pratique

Autant dans les gestions des biens de section que des biens du domaine privé de la commune, il est **conseillé l'utilisation des conventions pluriannuelle de pâturage**.

Exemple récent suite à sollicitation de la commune de SAINT ETIENNE VALLEE FRANCAISE :

Rédaction d'une convention pluriannuelle de pâturage avec clause spécifique, notamment prévoyant un suivi semestriel de l'utilisation des terres.

La souplesse permise par ce type de convention est un avantage considérable par rapport aux baux à ferme.

Rural Agri Juris
Association lozérienne de conseil juridique en droit rural, social et foncier

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

Les associations foncières pastorales et/ou agricoles

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

- C'est une association syndicale regroupant les parcelles de plusieurs propriétaires d'un périmètre déterminé.

- Son rôle : gérer collectivement les terrains afin de mettre en valeur des terrains agricoles, pastoraux.

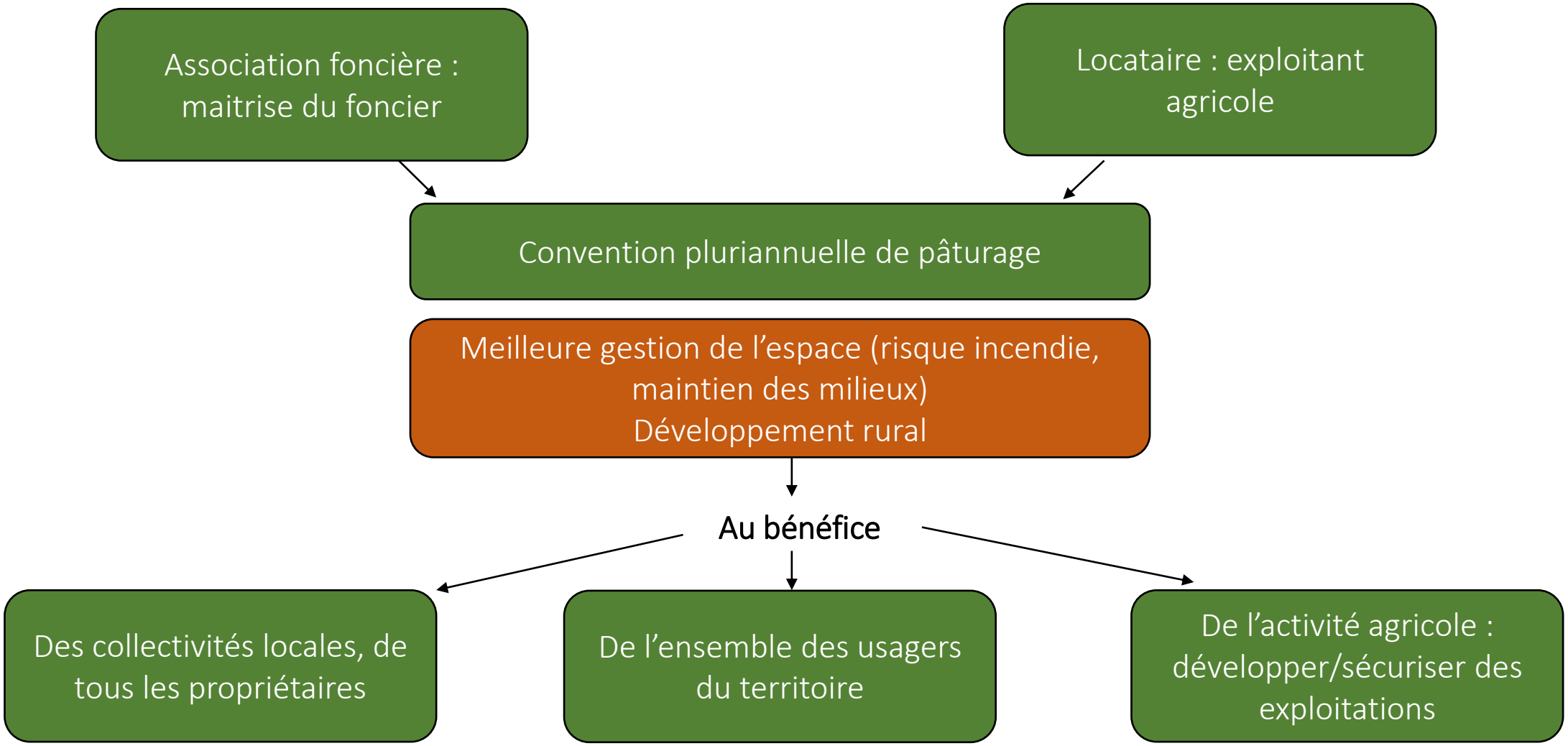
- L'AF ne porte pas atteinte au droit de propriété. C'est un outil de gestion et les propriétaires conservent l'ensemble de leurs droits. Si terrain dans l'association : éxonération de la taxe foncière

- L'AF est l'interlocuteur unique pour le ou les exploitant(s) agricole(s).

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

L'association apporte des solutions …



COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

2 types d'associations foncières

LIBRE

Créée avec l'accord unanime et volontaire des propriétaires.

Plus adaptés sur des périmètres réduits

Statut d'association syndical, proche d'une association de type « loi 1901 »

AUTORISEE

Par arrêté préfectoral, après enquête publique et consultation des propriétaires

Elle prend le caractère d'établissement public et dispose des prérogatives de la puissance publique

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

Procédure de constitution AF Autorisée

1. Emergence du projet
2. Etude foncière/phase d'information
3. Animation : rédaction des statuts
4. Dépôt de la demande de création
5. Procédure réglementaire (enquête publique, consultation, décision préfectorale)
6. AG constitutive (élection du syndicat)

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

Les organes de gestion

Le Président : anime l'association, la représente et veille à son bon fonctionnement

Le Conseil syndical : organe exécutif de l'association, assure sa gestion courante. Il est composé de membres élus parmi les propriétaires de l'association

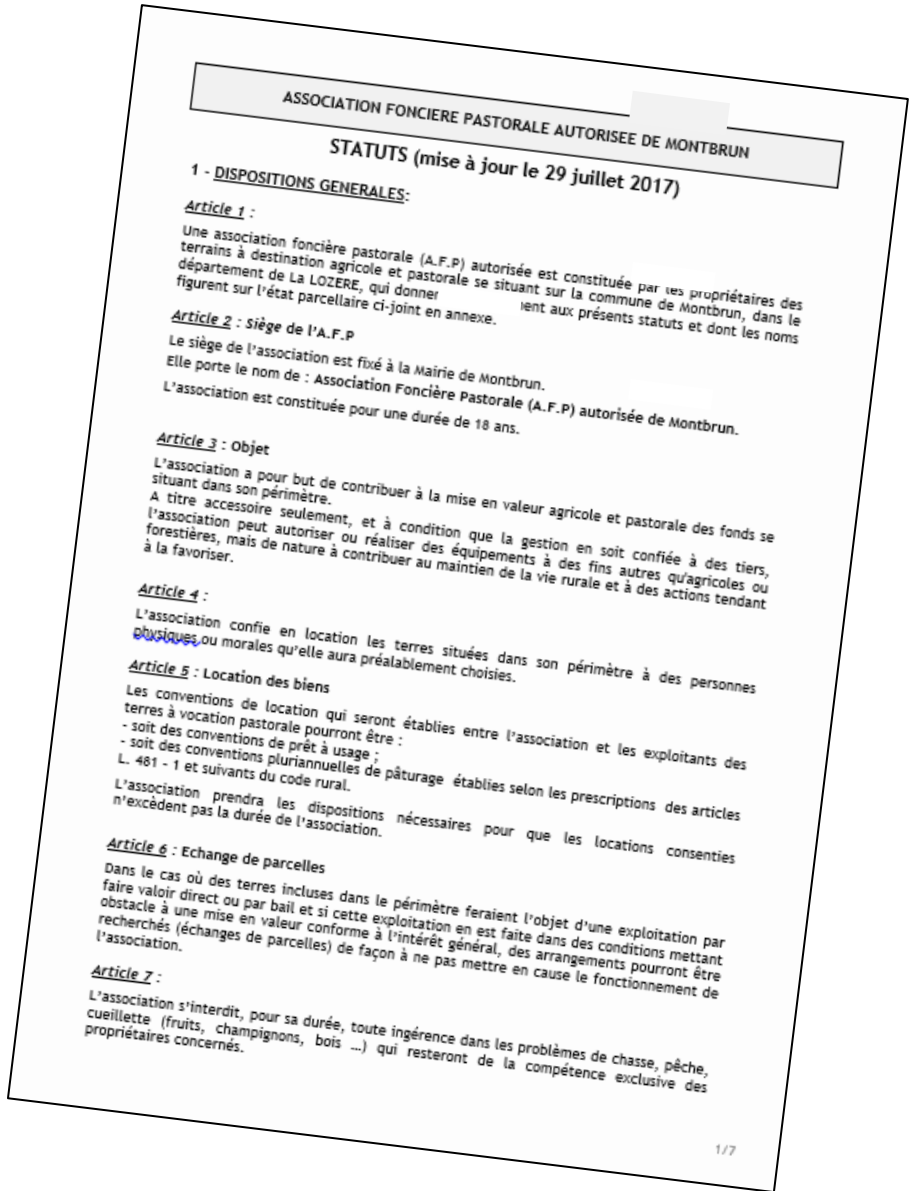
L'Assemblée générale : regroupe tous les propriétaires concernés, se réunit au moins une fois dans l'année et se prononce sur la gestion de l'association.

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

Statuts de l'association

- Une association foncière est régie par des statuts.
- Les statuts regroupent l'ensemble des dispositions régissant les modalités de fonctionnement de l'association.
- Ils déterminent l'objet et les règles de vie de l'association.



ASSOCIATION FONCIERE PASTORALE AUTORISEE DE MONTBRUN

STATUTS (mise à jour le 29 juillet 2017)

1 - DISPOSITIONS GENERALES:

Article 1 :

Une association foncière pastorale (A.F.P) autorisée est constituée par les propriétaires des terrains à destination agricole et pastorale se situant sur la commune de Montbrun, dans le département de La LOZERE, qui donner ient aux présents statuts et dont les noms figurent sur l'état parcellaire ci-joint en annexe.

Article 2 : Siège de l'A.F.P

Le siège de l'association est fixé à la Mairie de Montbrun.

Elle porte le nom de : Association Foncière Pastorale (A.F.P) autorisée de Montbrun.

L'association est constituée pour une durée de 18 ans.

Article 3 : Objet

L'association a pour but de contribuer à la mise en valeur agricole et pastorale des fonds se situant dans son périmètre.

A titre accessoire seulement, et à condition que la gestion en soit confiée à des tiers, l'association peut autoriser ou réaliser des équipements à des fins autres qu'agricoles ou forestières, mais de nature à contribuer au maintien de la vie rurale et à des actions tendant à la favoriser.

Article 4 :

L'association confie en location les terres situées dans son périmètre à des personnes physiques ou morales qu'elle aura préalablement choisies.

Article 5 : Location des biens

Les conventions de location qui seront établies entre l'association et les exploitants des terres à vocation pastorale pourront être :

- soit des conventions de prêt à usage ;
- soit des conventions pluriannuelles de pâturage établies selon les prescriptions des articles L. 481 - 1 et suivants du code rural.

L'association prendra les dispositions nécessaires pour que les locations consenties n'excèdent pas la durée de l'association.

Article 6 : Echange de parcelles

Dans le cas où des terres incluses dans le périmètre feraient l'objet d'une exploitation par faire valoir direct ou par bail et si cette exploitation en est faite dans des conditions mettant obstacle à une mise en valeur conforme à l'intérêt général, des arrangements pourront être recherchés (échanges de parcelles) de façon à ne pas mettre en cause le fonctionnement de l'association.

Article 7 :

L'association s'interdit, pour sa durée, toute ingérence dans les problèmes de chasse, pêche, cueillette (fruits, champignons, bois ...) qui resteront de la compétence exclusive des propriétaires concernés.

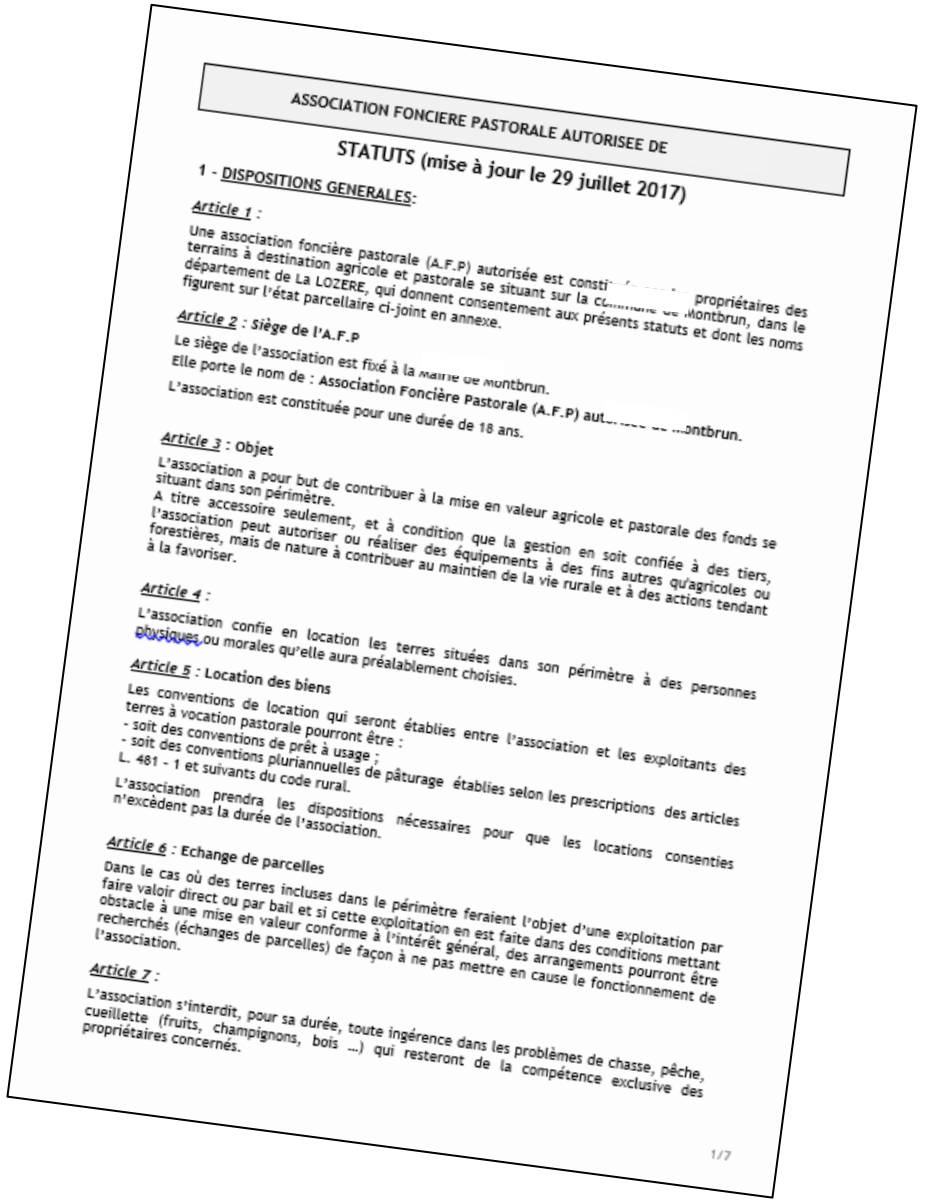
1/7

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

Statuts de l'association

1. Dispositions générales (siège, objet, durée…)
2. Administration :
   - Assemblée des propriétaires (voix, AG)
   - Le syndicat (nombre de membres, renouvellement …)
   - Dispositions financières
   - Réalisation de travaux
   - Modification des statuts/dissolution



ASSOCIATION FONCIERE PASTORALE AUTORISEE DE

STATUTS (mise à jour le 29 juillet 2017)

1 - DISPOSITIONS GENERALES:

Article 1 **:**

Une association foncière pastorale (A.F.P) autorisée est consti… propriétaires des terrains à destination agricole et pastorale se situant sur la c…ontbrun, dans le département de La LOZERE, qui donnent consentement aux présents statuts et dont les noms figurent sur l'état parcellaire ci-joint en annexe.

Article 2 **: Siège de l'A.F.P**

Le siège de l'association est fixé à la Mairie de Montbrun.

Elle porte le nom de : **Association Foncière Pastorale (A.F.P) aut…ontbrun.**

L'association est constituée pour une durée de 18 ans.

Article 3 **: Objet**

L'association a pour but de contribuer à la mise en valeur agricole et pastorale des fonds se situant dans son périmètre.

A titre accessoire seulement, et à condition que la gestion en soit confiée à des tiers, l'association peut autoriser ou réaliser des équipements à des fins autres qu'agricoles ou forestières, mais de nature à contribuer au maintien de la vie rurale et à des actions tendant à la favoriser.

Article 4 **:**

L'association confie en location les terres situées dans son périmètre à des personnes physiques ou morales qu'elle aura préalablement choisies.

Article 5 **: Location des biens**

Les conventions de location qui seront établies entre l'association et les exploitants des terres à vocation pastorale pourront être :
- soit des conventions de prêt à usage ;
- soit des conventions pluriannuelles de pâturage établies selon les prescriptions des articles L. 481 - 1 et suivants du code rural.

L'association prendra les dispositions nécessaires pour que les locations consenties n'excèdent pas la durée de l'association.

Article 6 **: Echange de parcelles**

Dans le cas où des terres incluses dans le périmètre feraient l'objet d'une exploitation par faire valoir direct ou par bail et si cette exploitation en est faite dans des conditions mettant obstacle à une mise en valeur conforme à l'intérêt général, des arrangements pourront être recherchés (échanges de parcelles) de façon à ne pas mettre en cause le fonctionnement de l'association.

Article 7 **:**

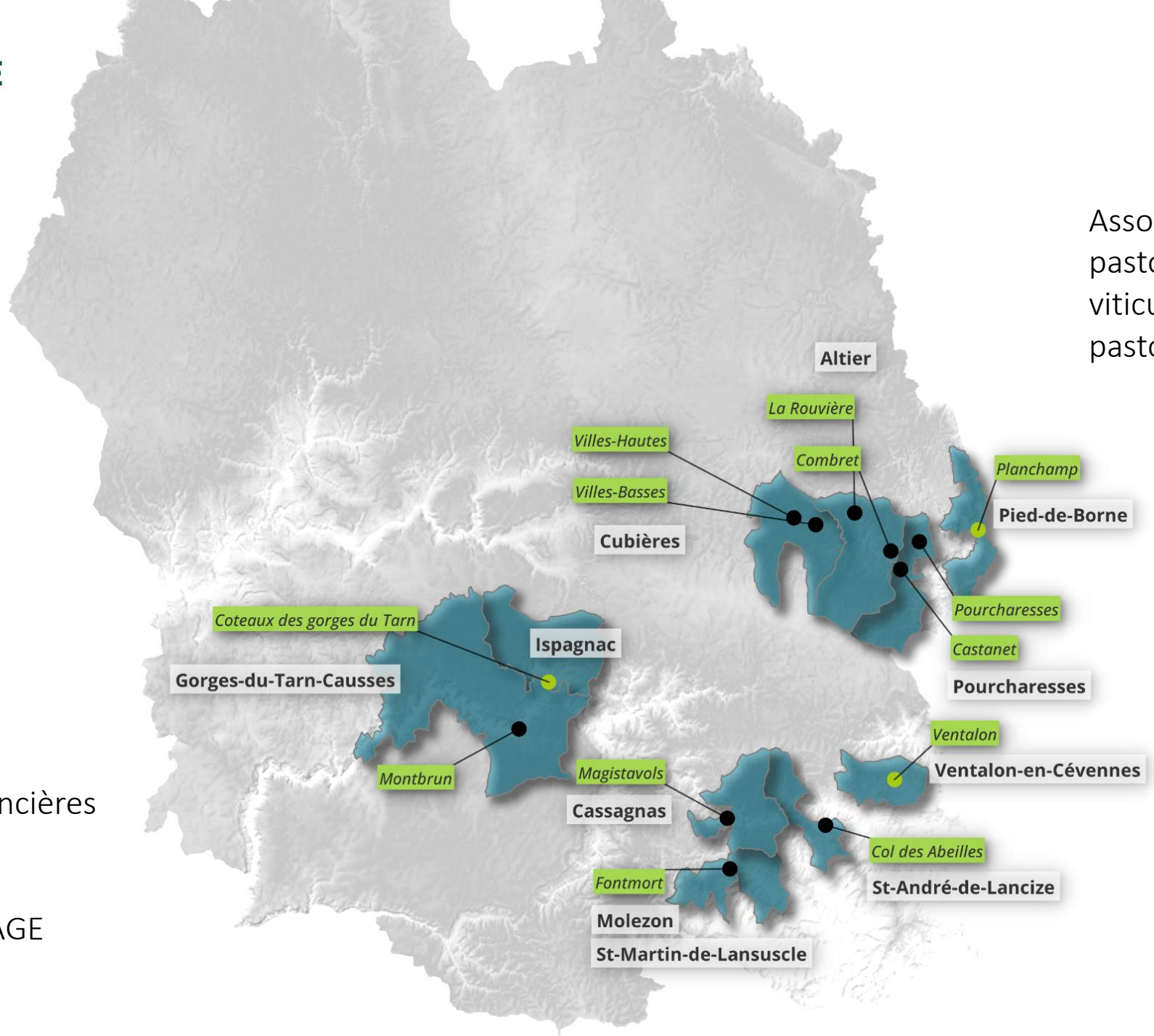
L'association s'interdit, pour sa durée, toute ingérence dans les problèmes de chasse, pêche, cueillette (fruits, champignons, bois …) qui resteront de la compétence exclusive des propriétaires concernés.

1/7

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

Associations à vocation pastorale sauf 1 pour la viticulture et 1 agricole et pastorale



14 associations foncières en Lozère

12 suivis par COPAGE

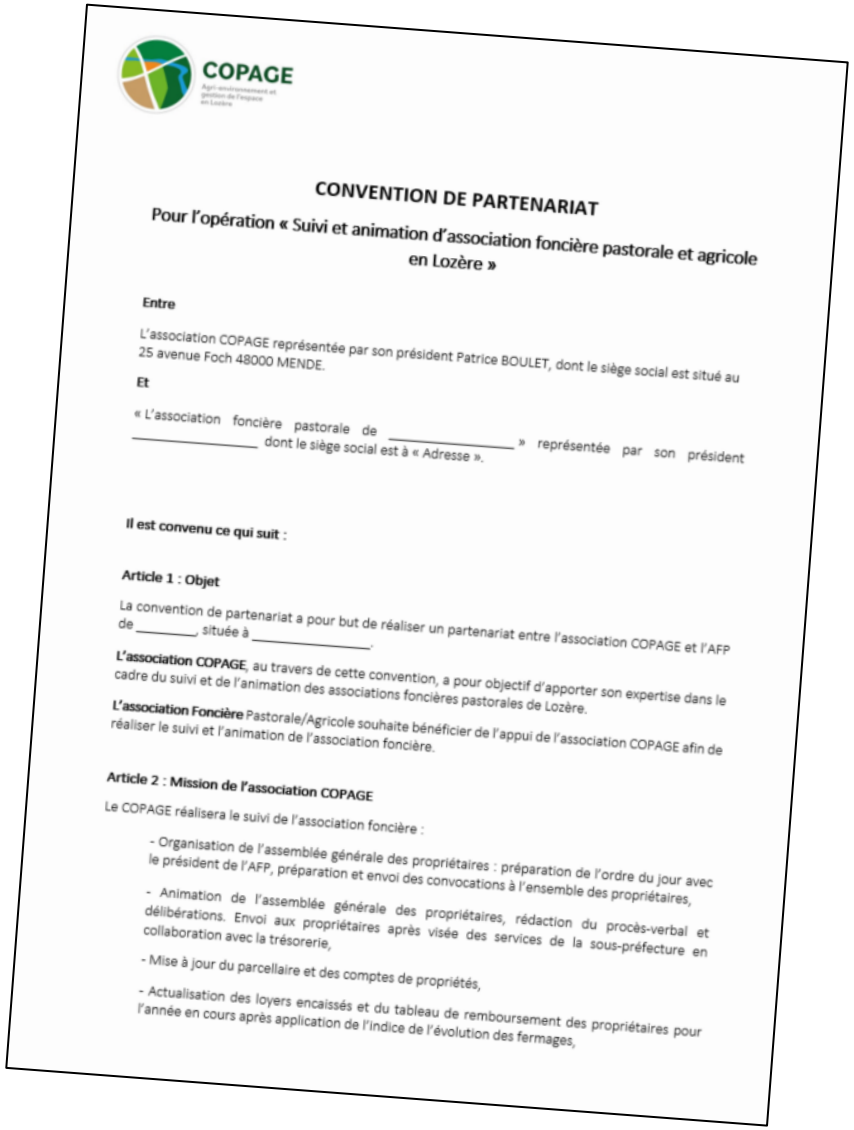
COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

Appui et expertise du COPAGE

1. Prestation pour l'appui à l'émergence et à la création

2. Appui à la vie de l'association :
   - Organisation de l'AG,
   - Animation de l'AG des propriétaires,
   - Rédaction du PV,
   - Mise à jour du parcellaire,
   - Actualisation des loyers et du remboursement des propriétaires de l'année N,
   - Assistance juridique,
   - Travaux : recherche de financement,
   - Suivi des CPP.



COPAGE

CONVENTION DE PARTENARIAT

Pour l'opération « Suivi et animation d'association foncière pastorale et agricole en Lozère »

Entre

L'association COPAGE représentée par son président Patrice BOULET, dont le siège social est situé au 25 avenue Foch 48000 MENDE.

Et

« L'association foncière pastorale de _____ » représentée par son président _____ dont le siège social est à « Adresse ».

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La convention de partenariat a pour but de réaliser un partenariat entre l'association COPAGE et l'AFP de _____, située à _____.

L'association COPAGE, au travers de cette convention, a pour objectif d'apporter son expertise dans le cadre du suivi et de l'animation des associations foncières pastorales de Lozère.

L'association Foncière Pastorale/Agricole souhaite bénéficier de l'appui de l'association COPAGE afin de réaliser le suivi et l'animation de l'association foncière.

Article 2 : Mission de l'association COPAGE

Le COPAGE réalisera le suivi de l'association foncière :

- Organisation de l'assemblée générale des propriétaires : préparation de l'ordre du jour avec le président de l'AFP, préparation et envoi des convocations à l'ensemble des propriétaires,
- Animation de l'assemblée générale des propriétaires, rédaction du procès-verbal et délibérations. Envoi aux propriétaires après visée des services de la sous-préfecture en collaboration avec la trésorerie,
- Mise à jour du parcellaire et des comptes de propriétés,
- Actualisation des loyers encaissés et du tableau de remboursement des propriétaires pour l'année en cours après application de l'indice de l'évolution des fermages,

Financement appui COPAGE

Le Copage demande des financements annuels :

- Conseil départemental de la Lozère
- Dispositif FEADER (fonds européens géré par la Région Occitanie) + co-financement par un établissement public
- Autofinancement

COPAGE
Agri-environnement et gestion de l'espace en Lozère

ENTRETIEN COLLECTIF DES ESPACES PASTORAUX

Merci de votre écoute !