

GUIDE FONCIER POUR PROPRIÉTAIRES



VILLE DE MOUANS-SARTOUX

FAIRE VIVRE MA TERRE MA TERRE FAIT VIVRE

CE GUIDE EST INSPIRÉ DIRECTEMENT DU « GUIDE FONCIER POUR PROPRIÉTAIRE »
CONÇU ET ÉDITÉ PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ALPES D'AZUR.



FAIRE VIVRE MA TERRE



ÉDITION SEPTEMBRE 2022

MA TERRE FAIT VIVRE

CE GUIDE EST INSPIRÉ DIRECTEMENT DU « GUIDE FONCIER POUR PROPRIÉTAIRE »
CONÇU ET ÉDITÉ PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ALPES D'AZUR.





ÉDITO

La commune de Mouans-Sartoux s'est engagée depuis plus de 10 ans dans la sauvegarde des terres agricoles pour mieux répondre aux besoins alimentaires des populations locales. Cette question est un sujet grandissant dans de nombreux territoires, mais d'autant plus croissante dans les Alpes Maritimes, qui voit sa production alimentaire diminuer chaque année, la rendant dépendante au commerce extérieur. La relocalisation de notre alimentation est une question vitale, pour les populations actuelles et les générations futures.

L'AFFAIRE DE TOUS

Beaucoup de personnalités, et différents acteurs du monde agricole, situés à toutes les échelles, s'alarment aujourd'hui de la situation. Le constat est commun : les terres agricoles doivent être protégées et destinées à la production vivrière locale.

En tant que propriétaires, le poids de vos décisions peut avoir un impact considérable sur un avenir commun : permettre à vos voisins de se nourrir localement et sainement, faire revivre et entretenir un paysage mouansois authentique, créer de l'emploi, participer à l'économie locale, lutter contre le réchauffement climatique...

UN GUIDE CONÇU POUR VOUS INFORMER

Ce guide, conçu en 12 fiches, a pour but de vous fournir une information pour vous accompagner dans votre prise de décision, car mettre à disposition sa terre à un agriculteur suscite des questions, et demande parfois un accompagnement.

La Maison d'Éducation à l'Alimentation Durable, service de la ville de Mouans-Sartoux, se tient à votre disposition pour vous aider à trouver la solution la mieux adaptée à votre situation.

C'est la coopération entre mouansois, entre propriétaires et agriculteurs, qui permettra de redonner un usage agricole aux terres qui nourrissaient autrefois les habitants.

Nous vous souhaitons de nombreuses questions, et autant de réponses. Bonne lecture,

Pierre ASCHIERI

Maire de Mouans-Sartoux

Vice Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

SOMMAIRE

CONNAÎTRE SON BIEN

JE SUIS PROPRIÉTAIRE : QUELLES RESPONSABILITÉS? - FICHE 1
LES QUESTIONS CLÉS - FICHE 2

LOUER SON BIEN

LE BAIL RURAL - FICHE 3
LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES - FICHE 4
LE BAIL DE LONGUE DURÉE - FICHE 5
LE BAIL PETITES PARCELLES - FICHE 6
LE PRÊT À USAGE - FICHE 7
LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION - FICHE 8
LA CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE - FICHE 9
LE REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES - FICHE 10

VENDRE OU CÉDER SON BIEN

LA VENTE D'UN BIEN AGRICOLE - FICHE 11
LA TRANSMISSION D'UN BIEN AGRICOLE - FICHE 12

LIENS UTILES & CONTACTS

LIENS UTILES
CONTACTS MEAD ET MAIRIE

CONNAÎTRE

SON BIEN

CODE FORESTIER

ARTICLES L 322-1 ET SUIVANTS

FICHE 1

JE SUIS PROPRIÉTAIRE : QUELLES SONT MES RESPONSABILITÉS ?

Bien que très importantes à connaître, car elles sont garantes de la sécurité des biens et des personnes, certaines règles sont méconnues de la plupart des propriétaires de terrains classés agricoles.

ENTREtenir SON TERRAIN: POURQUOI ?

Un terrain agricole renferme un potentiel agronomique, c'est à dire un potentiel à nourrir et à faire vivre un agriculteur. Ce potentiel est diminué voire perdu lorsque la friche (la végétation de plus en plus dense) prend le dessus sur l'espace cultivable.

C'est aussi en raison du risque incendie pouvant endommager les biens et mettre en danger les personnes que ces obligations légales existent.

QUELS ENTRETIENS EFFECTUER ?

Entretenir son terrain consiste en plusieurs actions qui peuvent se cumuler en fonction de la nature du terrain et de ce qu'il contient:

- Débroussaillage
- Élagage
- Curage du ou des fossés (éviter les embâcles)

À QUEL PRIX ?

Si elle est conduite par le propriétaire, une opération de débroussaillage peut coûter de 50 à 80€ par hectare (carburant...), sans compter l'éventuelle location de matériel.

Une entreprise professionnelle peut facturer jusqu'à 500€ pour une telle opération.

Le débroussaillage d'une parcelle est censé être effectué une fois par an au minimum, en fonction de la végétation sur place.

L'élagage est une intervention également coûteuse.

CE QUE JE RISQUE ?

Un propriétaire peut être mis en demeure de faire les travaux légaux, ou peut être contraint de payer les travaux s'ils sont effectués par la commune à sa place. Une amende peut aussi être dressée.

Dans les Alpes Maritimes, une amende forfaitaire de 135€ plus 30€/m² non débroussaillé.

Mais plus encore, en cas d'incendie déclaré sur le terrain, une poursuite judiciaire pour mise en danger de la vie d'autrui peut être menée, accompagnée de 5000€ d'amende minimum.

QUELLE VALEUR PRÉSERVER ?

La valeur locative et de vente d'un terrain agricole est évaluée en fonction de ses caractéristiques agronomiques (sol, exposition, végétation, eau...), géographique (surface, localisation) et topographique (pentes...). Le propriétaire d'un terrain a intérêt à agir pour maintenir les caractéristiques agronomiques de son terrain et donc sa valeur.

LA MEILLEURE GESTION ?

Un agriculteur qui loue un terrain devient responsable de son entretien. Ces charges lui incombent, d'un point de vue légal et financier. Cette option reste la plus favorable pour le propriétaire, qui d'autant plus, peut percevoir un loyer.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

CONNAÎTRE

SON BIEN

FICHE 2

LES QUESTIONS CLÉS

Rédiger une brève présentation de son bien est une première étape, permettant de dresser la « carte d'identité » du terrain possédé. Se poser les bonnes questions, c'est apporter les bonnes réponses aux professionnels, mais c'est aussi valoriser son patrimoine.

QUI EST PROPRIÉTAIRE ?

Il faut se reporter à l'acte de propriété et noter le ou les numéros de parcelles cadastrales.

Suis-je le seul propriétaire ?

En cas d'indivision, est-ce que je connais les autres propriétaires ?

Sommes-nous d'accord sur la destination de ce terrain ?

S'il s'agit d'une succession, a-t-elle été réalisée ?

SURFACE DU TERRAIN

Préciser la surface du terrain est une nécessité pour que le potentiel loueur ou acheteur s'assure qu'elle corresponde à son besoin. Si le terrain est constitué de plusieurs parcelles cadastrales, il faut considérer la somme de leurs surfaces.

LOCALISATION DU TERRAIN

Il faut au minimum indiquer la commune. Indiquer le quartier et la voirie (chemin, avenue...) apporte des informations complémentaires importantes aux futurs bénéficiaires. Indiquer également la nature du quartier (résidentiel, péri-urbain...) et la proximité des commodités apporte aussi des éléments clés pour les intéressés.

Il faut aussi noter le zonage du terrain au PLU (A, Ap, N...)

AUTRES POINTS DE DESCRIPTION

Certaines informations sont nécessaires ou pratiques à détenir car elles peuvent impacter les possibilités d'aménagement et d'exploitation des terres :

Raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.

La présence d'eau (canal, réserve, puit, marre, rivière...)

La présence de zones boisées ou de haies sur ou autour du terrain.

Des photos du bien peuvent également être un plus, surtout pour une vente.

HISTORIQUE AGRICOLE

Savoir quelles cultures ou pâturages ont été pratiquées sur mon terrain, c'est apporter de l'information agronomique au futur agriculteur qui en bénéficiera.

A noter que bien avant les plantes à parfum, les céréales, légumineuses, fruits, légumes et foins étaient cultivés à Mouans-Sartoux.

A NOTER

Vous pouvez être accompagnés par la MEAD de Mouans-Sartoux pour identifier votre bien et le mettre à disposition.

Rubrique « Liens utiles & Contacts » à la fin du guide.



LOUER

SON BIEN

FICHE 3 LE BAIL RURAL

CODE RURAL
ARTICLES L411-1 À L493-1

Les baux ruraux offrent des avantages aux deux parties du contrat. Le principe est d'instaurer une stabilité aux agriculteurs, leur permettant de réaliser des investissements et aménagements pour rendre plus fonctionnelle et rationnelle leur exploitation, dans un cadre formel pour le propriétaire, qui reçoit en contrepartie un loyer, appelé « fermage ».

LE BAIL DE RÉFÉRENCE EN AGRICULTURE

Bien qu'il existe différents types de baux, il s'agit du contrat le plus commun dans le monde agricole de nos jours. Le bail rural porte sur des biens dits « ruraux » : terrains et bâtiments à vocation agricole, et/ou bâtiment de vie.

Ce bail permet d'encadrer la location de ces biens pour une durée minimale de 9 ans, qui est reconduit tacitement à son terme si l'agriculteur le souhaite et s'il a respecté les clauses du contrat.

Le montant du loyer est fixé par arrêté préfectoral (consultable sur le site internet de la Préfecture des Alpes Maritimes). Ce loyer peut différer de cet arrêté dans le cas d'instauration de clauses environnementales dans le contrat.

(CF. FICHE 4).

ET SI JE VEUX RÉCUPÉRER MON BIEN ?

Par rupture anticipée du contrat :

- Le bail peut être résilié à l'amiable
- Lorsque la destination des parcelles est modifiée (exemple : le terrain devient constructible)
- Par décision judiciaire, si l'agriculteur ne respecte pas les clauses du contrat (aménagements illégaux, sous-location...) ou ne paie pas son loyer.

Par non-renouvellement du bail selon la volonté des parties :

- Que le bail soit écrit ou verbal, le non-renouvellement doit être notifié 18 mois au moins avant son expiration, par acte d'huissier. Le propriétaire peut récupérer ses terres au bout des 9 ans pour s'installer lui-même en agriculture ou installer son conjoint, partenaire de PACS ou descendants, du moment que l'activité est prévue et régie par le Code Rural
- Un accord à l'amiable est aussi possible entre les deux parties, et l'agriculteur peut lui aussi demander à ne pas renouveler le bail, s'il cesse son activité par exemple.

**Toute location peut être actée à l'oral. Ce format est généralement déconseillé.*

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<http://www.afaup.org/wp-content/uploads/AFAUP-Fiches-juridiques-baux-version-finale-planches.pdf>

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643>



LOUER

SON BIEN

FICHE 4

LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

CODE RURAL
ARTICLE R411-9-11-1
ARTICLE L411-11

Le bail rural à clauses environnementales, appelé communément le bail rural environnemental (BRE), a été introduit par la loi d'orientation agricole de 2006. Il vient concrétiser les différentes politiques de soutien et de prise en compte des pratiques agro-écologiques. Il s'agit tout simplement d'un bail rural dans lequel on ajoute des clauses visant à protéger l'environnement (le sol, la biodiversité, l'air, l'eau...). Le respect de ces clauses, impliquant des contraintes de gestion et de production est compensé par une baisse du loyer.

QUEL INTÉRÊT POUR LE PROPRIÉTAIRE ?

La valeur d'un terrain est évaluée par une somme de critères qui justifie un montant de loyer. La bonne tenue du terrain (pas de pesticides, peu de labour...), voire l'amélioration de celui-ci par des aménagements (plantation de haies, création d'un bassin de rétention d'eau...) est une garantie de maintenir sa valeur, voire de l'augmenter, tout en protégeant l'environnement.

La baisse de loyer peut alors être perçue comme un investissement dans l'avenir.

ET POUR LE LOCATAIRE ?

Les clauses environnementales sont un bon moyen de fixer des objectifs communs au propriétaire et au locataire d'un terrain. Avoir la même vision de ce qu'est le terrain et de ce qu'il pourrait devenir est très important dans la perspective d'une durée minimale de 9 ans de location.

Aussi, valoriser par de bonnes pratiques le terrain occupé par un agriculteur est une manière de valoriser son travail et son métier, à la fois pour lui-même et pour son voisinage ou ses clients.

ET SI LES CLAUSES NE SONT PAS RESPECTÉES ?

En cas de non-respect des clauses environnementales, le preneur encourt la même sanction qu'en cas de défaut de paiement des fermages ou d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Le bailleur pourra refuser le renouvellement de son bail ou le résilier.

DE COMBIEN LE LOYER EST-IL DIMINUÉ ?

Les arrêtés préfectoraux imposent souvent une minoration du loyer de 10 % pour l'instauration de clauses environnementales au bail. Cependant, le Code Rural impose seulement un respect des montants maximum du loyer, et la non-gratuité du loyer.

Article L411-11 du Code Rural

« Les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27. »

**Toute location peut être actée à l'oral. Ce format est généralement déconseillé.*

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/10/Bail_rural_clauses_environnementales_10_Questions_10_R%C3%A9ponses.pdf

<http://www.polebocage.fr/IMG/pdf/bail-rural-clauses-environnemental-oncfs.pdf>



LOUER

SON BIEN

FICHE 5

LE BAIL DE LONGUE DURÉE

CODE RURAL
ARTICLES L411-1 À L418-5

Le bail de long terme est un type particulier de bail rural qui garantit à l'agriculteur exploitant une certaine stabilité au regard de la gestion de son exploitation agricole. En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'avantages fiscaux conséquents.

UN LOYER SUPÉRIEUR A CELUI DU BAIL RURAL

Le bail de longue durée permet un loyer supérieur à celui du bail rural de 9 ans. La valeur locative est majorée par un coefficient de pondération différent selon la durée minimale du bail, allant jusqu'à 20% d'augmentation pour le bail de 25 ans. Le coefficient de pondération est fixé par l'arrêté préfectoral.

BÉNÉFICIER D'EXONÉRATIONS FISCALES

1. Au moment de la donation par le propriétaire des biens loués ou dans le cadre de sa succession, celui-ci ou ses héritiers vont pouvoir bénéficier d'une exonération partielle des droits de donation ou de succession.
2. Les terres et bâtiments loués par bail à long terme sont considérés comme des biens professionnels. Sous certaines conditions, ils peuvent être exonérés totalement ou partiellement de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (Article 793-2 du Code Général des Impôts).

VOIR SUR LE LONG TERME, GAGNANT-GAGNANT

Certaines formes de baux à long terme permettent au propriétaire des biens ruraux loués d'avoir une visibilité sur la date de reprise des biens (bail de 25 ans, bail de carrière) : rassurant pour le propriétaire comme pour le locataire qui peut sereinement se consacrer à son exploitation.

LES DIFFÉRENTS BAUX DE LONGUE DURÉE

- Le bail de 18 à 24 ans, avec renouvellement possible en bail de 9 ans
- Le bail de 25 ans et plus

-Sans clause de tacite reconduction : le contrat prend fin au terme stipulé sans obligation pour le bailleur de délivrer un congé

-Avec clause de tacite reconduction : au terme prévu, le contrat se renouvelle d'année en année. Chaque partie a la possibilité d'y mettre fin par congé qui prendra effet à la fin de la 4ème année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

Le bail de carrière

Il est conclu pour une durée minimale de 25 ans et prend fin à l'expiration de l'année au cours de laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de lui notifier un congé.

**Toute location peut être actée à l'oral. Ce format est généralement déconseillé.*

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<https://www.lereflexenotaire.fr/societes/le-bail-rural-long-terme>

<https://ruranot.fr/blog/bail-a-long-terme-de-18-ans/>



LOUER

SON BIEN

FICHE 6

LE BAIL PETITES PARCELLES

CODE RURAL
ARTICLES L411-3

Il permet la location de terres agricoles de petite taille en dérogeant au statut du fermage.

Ces terres ne doivent pas constituer une partie essentielle de l'exploitation : autrement dit, le retrait du fond ne doit pas déséquilibrer gravement l'exploitation, ni la désorganiser. La superficie louée doit être inférieure à un seuil défini par arrêté préfectoral consultable sur le site de la Préfecture des Alpes-Maritimes.

Le locataire ne peut se prévaloir entre autres, ni d'un droit à renouvellement automatique, ni du droit de préemption. Ce bail offre une grande liberté pour le propriétaire.

PETITE... C'EST À DIRE ?

L'arrêté préfectoral des Alpes Maritimes en vigueur en 2022 sur les baux « Petites parcelles » est celui du 20/01/2017. Il prévoit des seuils de surfaces qui varient en fonction :

- De la nature-même du terrain (verger, oliveraie, vigne), qui peut être prédestiné à être produire une culture bien précise.
- De la culture qui sera mise en place sur la ou les parcelle(s) concernée(s).

Par exemple, pour du maraîchage, la surface maximum d'une parcelle éligible à ce bail est d'un hectare (10 000m²).

QUELLES LIBERTÉS POUR LE PROPRIÉTAIRE ?

Les avantages et libertés sont nombreux :

- Le montant du loyer peut être librement déterminé.
- La durée du bail est librement fixée.
- Le bien peut être cédé sans droit de préemption du preneur (contrairement au bail rural).
- Le preneur n'a pas de droit au renouvellement du bail (le propriétaire peut l'accorder).
- Le preneur n'a pas le droit de céder le bail à un autre agriculteur.
- Le preneur a interdiction de sous-louer le terrain.

QUEL INTÉRÊT POUR L'AGRICULTEUR ?

Premièrement, le propriétaire, qui conserve de nombreuses libertés, doit continuer à payer certaines charges et réparations sur le terrain loué. Elles n'incombent donc pas au preneur.

Ensuite, si l'agriculteur bénéficie d'une dotation « DJA » (Dotation Jeune Agriculteur), il peut jouir d'un droit de priorité pour accéder à ce type de terrains agricoles.

Enfin, si l'agriculteur améliore ou valorise le terrain loué, il peut demander une indemnisation au propriétaire si l'accord pour les aménagements était préalable.

**Toute location peut être actée à l'oral. Ce format est généralement déconseillé.*

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<http://www.afaup.org/wp-content/uploads/AFAUP-Fiches-juridiques-baux-version-finale-planches.pdf>



LOUER

SON BIEN

FICHE 7

LE PRÊT À USAGE (OU COMMODAT)

CODE CIVIL

ARTICLES 1875 À 1891

C'est un format contractuel de mise à disposition d'un terrain agricole, très simple, très souple mais très précaire pour l'agriculteur. La gratuité est obligatoire dans le cas du prêt à usage. Aucune contrepartie, ni financière, ni en nature ne peut être demandée par le prêteur.

DE QUELLE DURÉE PARLE-T-ON ?

La durée peut être définie à l'avance, ou non :

- Si le contrat de commodat dispose d'une date d'expiration, le preneur s'engage à restituer l'objet du contrat au propriétaire, à ladite date, sans aucune nécessité de se livrer à un formalisme quelconque. Aucune demande de congé n'est nécessaire, contrairement aux baux.
- Si aucune date de fin n'est prévue à l'avance, un délai de préavis de six mois est alors légalement obligatoire si une partie souhaite mettre fin au commodat. Dans ce cas, et si le délai de préavis est respecté, le propriétaire n'a aucune justification ou motivation à fournir à l'emprunteur.

NB: Il est vivement recommandé de définir une durée de prêt à usage, quitte à reconduire le prêt à son terme.

QU'Y GAGNE LE PROPRIÉTAIRE ?

La gratuité étant l'un des principes majeurs du prêt à usage, il faut toutefois y percevoir des avantages non négligeables :

- Se dédouaner des frais d'entretien du terrain (Obligations Légales de Débroussaillage, obligations d'entretien, Curage des fossés...) qui sont alors à la charge de l'emprunteur.
- « Faire vivre » sa terre, lui donner une fonction, une utilité. De la terre qui dort, c'est une perte considérable de potentiel. De petites surfaces agricoles peuvent servir à nourrir de nombreuses familles, permettre à de jeunes agriculteurs de gagner leur vie, et bénéficier à la biodiversité.
- Valoriser le patrimoine familial pour ne pas lui faire perdre sa valeur.
- Valoriser l'historique agricole du site. Les terrains agricoles actuels ont aussi nourri les populations locales dans le passé.

NB: Si l'emprunteur détériore le bien, des dommages et intérêts peuvent être demandés.

**Toute location peut être actée à l'oral. Ce format est généralement déconseillé.*

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA00000613639



LOUER

SON BIEN

FICHE 8

CODE RURAL

LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION (CMD) ARTICLES L142-6 & 142-7

C'est un outil transitoire. Conformément à l'Article L142-6 du Code Rural, elle donne à tout propriétaire la possibilité de confier à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) la gestion locative de ses terres agricoles pour une durée déterminée (de 1 à 6 ans, renouvelable une fois), dans l'attente d'une orientation définitive des biens (vente, bail à ferme, etc.).

QUELS AVANTAGES POUR LE PROPRIÉTAIRE ?

Plusieurs avantages pour le propriétaire : garantie de paiement, gestion déléguée à la SAFER et récupération du bien libre et entretenu à l'issue de la convention. Pour la durée de la convention, la SAFER verse une redevance au propriétaire et est libre de choisir l'agriculteur qui louera le terrain (en sous-location) .

Cependant, cette convention ne garantit pas une formule pérenne pour l'agriculteur, qui ne bénéficie pas du statut du fermage.

QUELS AVANTAGES POUR L'AGRICULTEUR ?

L'agriculteur, choisi par la SAFER, n'est pas très avantage dans le cas de la CMD. Il ne peut obtenir qu'une durée très courte d'usage du terrain et ne peut pas bénéficier du droit de préemption en cas de vente du bien par le propriétaire. Mais le propriétaire peut lui proposer prioritairement le terrain.

Egalement, si le propriétaire souhaite louer son terrain par un bail rural, l'agriculteur alors exploitant du terrain aura un droit de priorité pour louer ces mêmes terrains.

COMBIEN DE TEMPS DURE LA CONVENTION ?

La durée de la CMD est de 3 ans maximum, sauf dans un cas particulier :

Si la superficie des terres est inférieure à deux fois la surface minimale d'installation (on parle ici d'installation agricole), la durée peut être portée à 6 ans, renouvelable une fois.

Dans tous les cas, la SAFER accompagne les propriétaires pour l'établissement de la CMD.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<https://paca.chambres-agriculture.fr/nos-services/reglementaire/location-des-terres-agricoles/convention-de-mise-a-disposition/>

<http://www.safer-paca.com/>

LOUER

SON BIEN

FICHE 9

LA CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE (CPP)

CODE RURAL
ARTICLES L481-1

Il s'agit d'un outil adapté aux activités pastorales. C'est un contrat dont l'application ne confère pas au preneur une jouissance continue ou exclusive : le propriétaire conserve la liberté d'utiliser ses terres à d'autres fins pendant d'autres périodes de l'année (chasse, tourisme...).

QUAND CETTE CONVENTION EST-ELLE POSSIBLE?

Elle s'applique sur des périmètres situés en zones de montagne et d'activités pastorales ou extensives, délimités par arrêté préfectoral. La commune de Mouans-Sartoux fait partie de cette zone d'activités pastorales et est donc éligible à l'établissement de CPP.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Dans les Alpes-Maritimes, un arrêté préfectoral fixe la durée d'une CPP entre 5 et 10 ans et impose des minima et des maxima pour la valeur locative du terrain.

L'Arrêté Préfectoral est celui du 28/09/2020 et est consultable sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes. L'arrêté indique que la valeur locative est de 1.95 à 19.49 € par hectare, par an. Le montant du loyer varie en fonction de la nature-même du terrain (bois, bosquets, prairies...), de sa topographie (en pente, plat...) et de sa position géographique (zone géographique, altitude...).



INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-espaces-naturels/Pastoralisme/Convention-pluriannuelle-de-paturage>

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006584132/2005-02-24

LOUER

SON BIEN

FICHE 10

LE REGROUPEMENT DE PROPRIÉTAIRES

CODE RURAL

ARTICLES L142-6 & 142-7

Des propriétaires publics et privés d'un même périmètre peuvent se regrouper au sein d'associations syndicales pour assurer et mutualiser la gestion de leurs terres : il s'agit d'Associations Foncières Agricoles (AFA) ou pastorales (AFP) dans les secteurs ruraux d'élevage.

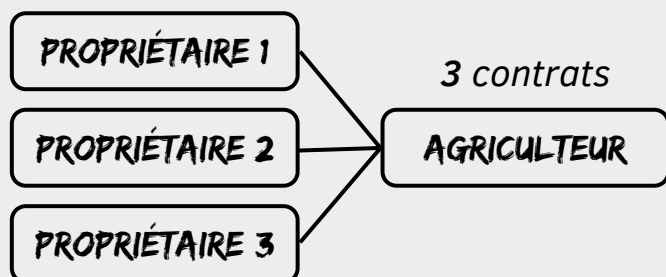
DES VALEURS PARTAGÉES

Pour le propriétaire, l'AFA permet :

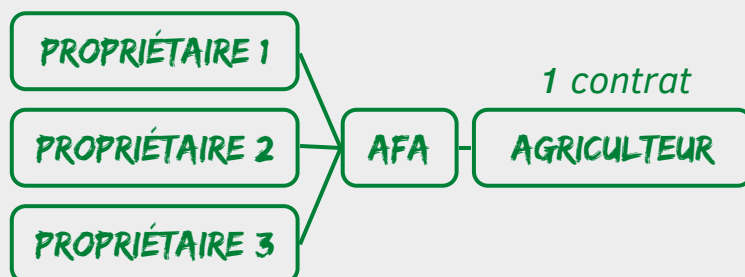
- D'améliorer la mise en valeur de ses terres : l'entretien, comme le débroussaillage ou l'élagage, et la gestion des travaux ou ouvrages collectifs sont mutualisés. Des économies sont faites.
- De simplifier la mise à disposition des terres : le propriétaire peut déléguer la gestion de son foncier à l'Association Foncière Agricole, qui devient l'unique intermédiaire entre le propriétaire et les exploitants agricoles.

L'unité foncière constituée est économiquement et géographiquement cohérente pour une valorisation agricole. Cela permet aux agriculteurs d'avoir accès un grand nombre de parcelles accolées, en n'ayant à traiter qu'avec un seul interlocuteur, pour la mise en place d'un bail rural, par exemple.

SANS AFA



AVEC AFA



UN DROIT DE PROPRIÉTÉ PRÉSERVÉ

Tous les actes de propriétés restent indépendants de l'AFA : achat, vente, échange. La valeur des terres reste celle du marché.

Chaque propriétaire membre maintient son droit de retirer un terrain de l'AFA si celui-ci est classé constructible. Le document d'urbanisme reste maître de la destination du terrain.

L'AFA a une durée de vie limitée dans le temps, fixée par ses membres.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<https://paca.chambres-agriculture.fr/nos-services/reglementaire/location-des-terres-agricoles/association-fonciere/>

EXEMPLE D'AFA DANS LE 06 :
Syndicat Agricole d'Isola –
Association Foncière Agricole
Tinée Vésubie

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEX/T000006071367/LEGISCTA000006138309/



VENIRE

SON BIEN

FICHE 11

LA VENTE D'UN BIEN AGRICOLE

CODE RURAL

ARTICLES L 143-1 & L 143-2

La vente d'un bien agricole fait l'objet en France d'une réglementation spécifique. Il est recommandé de prendre conseil auprès des professionnels du marché foncier rural.

LA SAFER, PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ

Société anonyme à but non lucratif, la **SAFER PACA** (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) exerce son activité sous le contrôle de son Conseil d'Administration et de deux commissaires au gouvernement (Agriculture et Finances).

Elle remplit quatre grandes missions de service public :

- Contribuer, en priorité, à la **protection des espaces agricoles, naturels et forestiers**
- Agir en faveur de la diversité des paysages, de la **protection des ressources naturelles** et du maintien de la diversité biologique
- Participer au **développement durable** des territoires ruraux
- Assurer la **transparence du marché foncier rural**.

Pour mener à bien cette mission d'intérêt général, la SAFER dispose d'un droit de **préemption** sur les ventes de terrains agricoles et naturels.

QU'EST-CE QUE LA PRÉEMPTION ..?

La SAFER est systématiquement informée des projets de vente par les notaires (notifications) et **peut se substituer à l'acquéreur initial** afin de **maintenir un usage agricole** ou rural des biens concernés. C'est ce qu'on appelle exercer son droit de préemption. Il existe plusieurs types de préemption, et tous les dossiers de préemption sont soumis à l'accord des 2 commissaires au gouvernement : la préemption peut être totale ou partielle (sur une partie uniquement du bien vendu).

A QUEL PRIX VENDRE ?

En France, il existe un barème indicatif de la valeur des terres agricoles qui fait l'objet d'une publication chaque année au Journal Officiel.

La SAFER peut s'appuyer sur des données statistiques élaborées à partir des notifications transmises par les notaires et dispose ainsi d'une connaissance unique du marché foncier rural. Pour obtenir une évaluation de votre bien, contactez le conseiller foncier SAFER du secteur concerné.

Le prix de vente d'un bien agricole se doit d'être en adéquation avec sa destination. Les jeunes agriculteurs s'endettent souvent beaucoup au démarrage de leur activité, même sans considérer le coût lié au terrain. L'accès au foncier agricole est un problème majeur en agriculture de nos jours, en raison de la raréfaction du foncier, et souvent aussi du prix.

« Le juste prix » est un prix qui permet à la fois de valoriser votre patrimoine familial, d'avoir des projets, mais aussi de permettre à l'agriculteur de vivre dignement de son activité.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<http://www.safer-paca.com/>

VENIRE

SON BIEN

FICHE 12

LA TRANSMISSION D'UN BIEN AGRICOLE

CODE RURAL

ARTICLES L 142-1 À L 142-8

Donner ou léguer un bien agricole peut répondre à plusieurs souhaits : simplifier la transmission d'une exploitation agricole, ne pas mettre fin au travail de plusieurs générations d'agriculteurs et garantir la vocation agricole des terrains sur du très long terme ou encore aider de jeunes agriculteurs dans leur installation.

DONNER OU LÉGUER MON BIEN ?

Les donations se font du vivant des personnes : c'est la transmission de biens à un donataire du vivant du donateur, à titre gratuit.

- Le donateur doit être propriétaire du bien au jour de la donation, et la donation ne doit pas porter atteinte au droit des héritiers.
- En principe, le paiement des impôts liés à la donation est à la charge du donataire.
- La donation se fait par acte notarié.
- Le legs est une disposition testamentaire qui vise à transmettre à une ou plusieurs personnes tout ou partie des biens du défunt. Le testateur reste propriétaire des biens jusqu'à son décès.
- Le legs ne peut porter 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 ».
- Un legs se fait via un testament qui peut être olographe ou authentique.

QUELLE FISCALITÉ ?

Les donations et les legs sont des transmissions de biens à titre gratuit et sont de fait tous deux soumis au régime des droits de mutation à titre gratuit :

Deux cas particuliers :

- Legs à une collectivité, à une association ou à une fondation reconnue d'utilité publique : exonération des frais de succession.
- ⇒ Il est possible de léguer à une fondation la quotité disponible.
- Transmission (donation ou legs) de biens ruraux loués par bail à long terme : exonération partielle des frais de succession.
- ⇒ Lors de la transmission, les biens ruraux loués par bail à long terme bénéficient d'une exonération de droits à hauteur de 75 % de leur valeur lorsque celle-ci n'excède pas 300 000 €. Au-delà de cette limite, l'exonération partielle des droits est ramenée à 50 %.

A QUI DONNER OU LÉGUER ?

Afin de maintenir la vocation agricole du bien, il est possible de le léguer ou de le donner : à un agriculteur, à la fondation Terre de Liens (reconnue d'utilité publique) qui installera un agriculteur bio, ou encore à une commune (sous conditions).

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

<https://terredeliens.org/partager-un-patrimoine-legs.html>

LIENS UTILES

ET CONTACTS

CONTACTS


Mairie de Mouans-Sartoux
Maison d'Éducation à l'Alimentation Durable





04 22 10 50 41 • 04 22 10 52 74

mead@mouans-sartoux.net

 @meadmouans

 MEAD Mouans-Sartoux

 @MEAD_Mouans

 mead-mouans-sartoux.fr

LIENS UTILES

<https://terredeliens.org/provence-alpes-cote-d-azur.html>

<http://www.safer-paca.com/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

<https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/>

<https://www.mouans-sartoux.net/>

<https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/>

