

FONCIER

La mise à disposition du foncier agricole

“

guide des outils à l'usage des propriétaires

et des agriculteurs ”

Réalisé dans le cadre de Terra Rural Lodévois et Larzac
en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et
le CPIE des Causses Méridionaux





L'agriculture en Lodévois et Larzac, un véritable atout pour le territoire !

Le territoire de la Communauté de Communes compte 350 entreprises agricoles et forestières¹, soit 26% de ses entreprises !

La production agricole fournit 7,5% de l'emploi communautaire, avec 339 emplois, une centaine de plus si l'on tient compte du travail fourni par la main d'œuvre familiale sur les exploitations.

Elle génère un chiffre d'affaires annuel estimé à plus de 20 millions d'euros.

L'agriculture occupe et valorise 41 % de la surface communautaire (552 km²), par le biais de productions très diverses et à forte valeur ajoutée : élevage laitier (AOC Roquefort et Pélardon) et viande, vigne (AOC Languedoc - Terrasses du Larzac), oléiculture et arboriculture, pépinières et maraîchage.

... avec une fragilité liée à l'accès au foncier...

L'agriculture est un atout pour le dynamisme socio-économique d'un territoire rural tel que le Lodévois et Larzac. Facteur de production indispensable, le foncier agricole garantit la pérennité des exploitations agricoles.

Sur le territoire, les exploitants sont propriétaires ou ont signé des baux et conventions sur plus de la moitié de leur foncier. Selon les situations, cependant, entre un tiers et un quart de ce foncier n'est pas maîtrisé de manière pérenne. C'est principalement le cas des terres mises à disposition par un accord verbal, situation qui fragilise l'activité agricole.

En effet, quelles que soient leurs productions, la maîtrise du foncier est primordiale pour les exploitants pour :

- S'installer. Les candidats à l'installation doivent pouvoir justifier de la maîtrise à long terme d'une surface minimum, variable selon les productions, pour pouvoir bénéficier des aides dédiées.

- Penser le développement à long terme de leur exploitation à travers la gestion des assolements, l'augmentation de la taille des cheptels, la plantation d'espèces végétales pérennes, l'aménagement de réseaux d'irrigation...

- Obtenir des aides agricoles, qui sont, la plupart du temps aujourd'hui, essentielles à l'équilibre économique des exploitations. Une partie de ces aides vise par ailleurs à améliorer les pratiques de l'exploitant en matière d'environnement (Agriculture Biologique, Mesures agro-environnementales...).

¹ INSEE 2009



... mais pour laquelle il existe de nombreuses solutions !

Plusieurs phénomènes rendent difficile l'accès au foncier agricole pour les exploitants en place ou les candidats à l'installation. Il faut citer par exemple le gel ou la spéculation sur les terres, la crainte des propriétaires d'être dépossédés de leur bien, ou encore la méconnaissance des divers dispositifs de contractualisation.

Sur ce dernier point, il existe pourtant de nombreuses possibilités aux propriétaires et aux exploitants pour trouver un terrain d'entente et conclure un contrat de location ou de vente qui soit équilibré et satisfaisant.

Dans le cadre du programme TerrA Rural, la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac souhaite accompagner les propriétaires et les exploitants dans cette démarche.

Écrit par la Chambre d'agriculture de l'Hérault, ce guide présente les différents outils contractuels mobilisables pour garantir un usage à long terme des terres agricoles et le développement d'un secteur clef de l'économie locale.

Avertissement au lecteur.....	4
Quelques notions élémentaires de droit.....	5
1 LE DROIT DE PROPRIÉTÉ.....	7
Définition du droit de propriété.....	9
Restriction au droit de propriété : les servitudes.....	9
Modification du droit de propriété : usufruit et droit d'usage et d'habitation.....	13
2 GÉNÉRALITÉS DES CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES....	17
LE CONTRAT.....	18
Conditions de validité des contrats.....	18
Effets des contrats.....	20
Extinction des obligations.....	22
Preuves des contrats et obligations	23
3 LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRATS.....	27
LA VENTE.....	28
Obligations du vendeur.....	30
Obligations de l'acquéreur.....	31
Nullité de la vente.....	32
Droits de préemption et pacte de préférence.....	33
Un vendeur particulier : la SAFER.....	36
Le prix des terres agricoles.....	39
L'ÉCHANGE.....	41
Particularités des échanges d'immeubles ruraux à l'amiable	42
LES CONTRATS DE LOUAGE.....	44
Le bail à ferme.....	46
Les autres formes de contrats de louage.....	52
LE CONTRAT DE PRÊT À USAGE.....	57
SYNTHÈSE : LES DIFFÉRENTS CONTRATS.....	62-63
4 ASSOCIATIONS FONCIÈRES ET MANDAT DE GESTION.....	65
Le mandat.....	66
Les associations foncières.....	67
5 LE CONTRÔLE DES STRUCTURES.....	71
Les opérations soumises à autorisation préalable d'exploiter	72
L'unité de référence.....	73
Dans la pratique, lors de la signature d'un contrat.....	74
Lexique.....	77

Avertissement au lecteur

L'objectif de ce guide n'est pas de donner au lecteur une information complète et détaillée sur les nombreux aspects juridiques relatifs au foncier à vocation agricole et pastorale. Il vise simplement à apporter quelques éléments fondamentaux sur le droit de propriété et sur la formation de contrats entre propriétaires et exploitants agricoles.

En aucun cas ce guide ne peut dispenser d'avoir recours aux conseils des professionnels que sont les notaires, conseils juridiques, experts et techniciens fonciers, etc. Car le droit est comme la grammaire française : il y a presque toujours l'exception qui confirme la règle. De plus, en matière juridique comme en cuisine, on travaille avec des denrées périssables. Le droit est sujet à évolutions (parfois même des révolutions), et telle disposition aujourd'hui en vigueur sera peut-être demain modifiée ou abrogée. De sorte que ce guide est une denrée périssable !

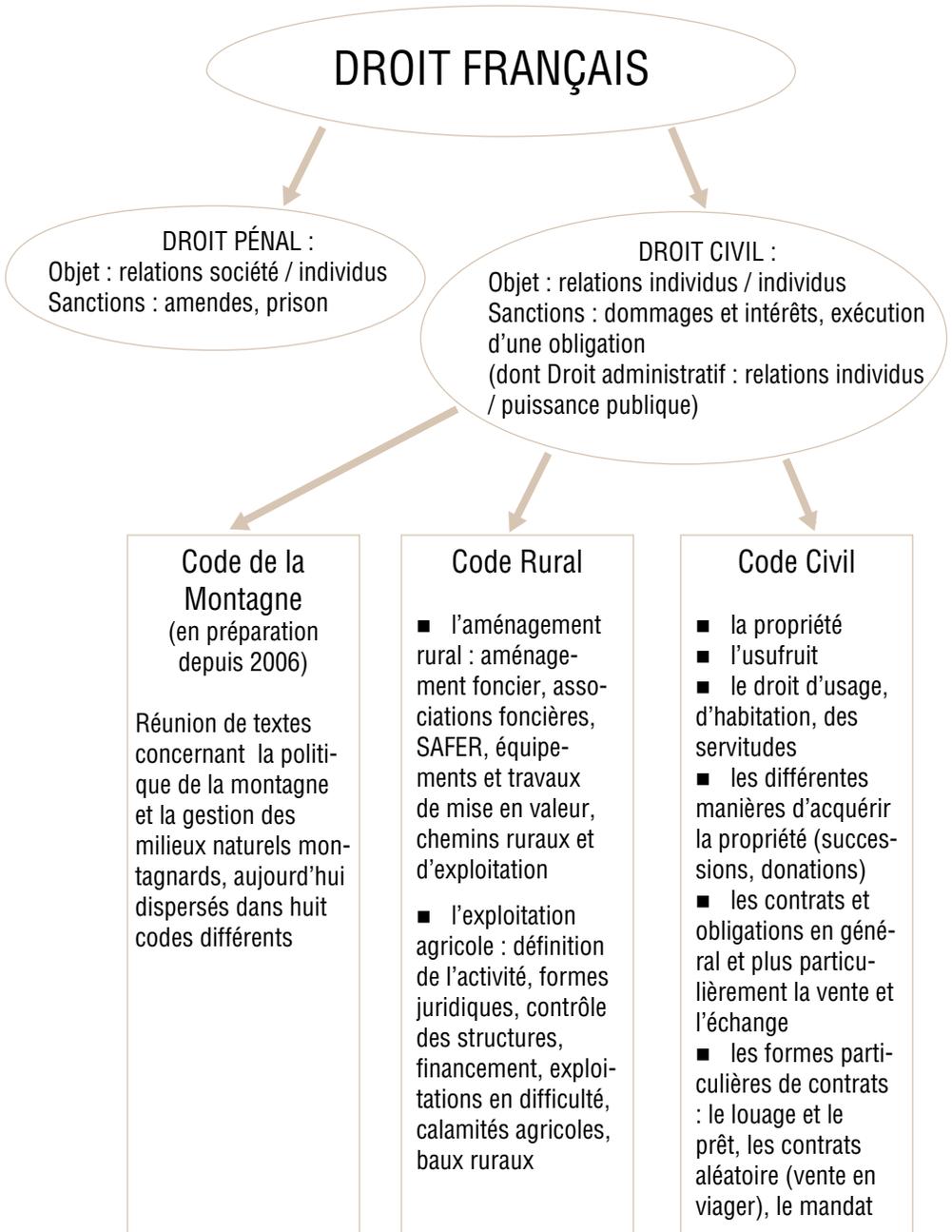
Enfin, il est possible que des termes « parfois barbares » utilisés dans ce guide soient incompréhensibles pour le lecteur ou sujet à interprétations différentes selon qu'ils sont utilisés en langage courant ou dans le langage juridique. Aussi, un lexique figure en fin d'ouvrage, et le lecteur pourra s'y rapporter en cas de besoin (mots signalés par un astérisque *).

Bonne lecture !

NB : la notion de gestion « en bon père de famille » communément utilisée jusqu'à présent en matière foncière a été remplacée par celle de gestion « durable et raisonnable ».



Quelques notions de droit





“1 LE DROIT DE PROPRIÉTÉ”

Définition du droit de propriété

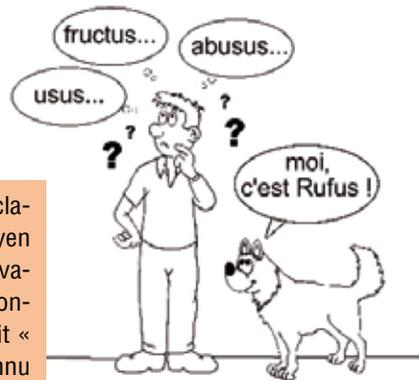
L'article 544 du Code Civil définit le droit de propriété comme étant « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». On trouve dans cette définition les trois attributs essentiels du droit de propriété que sont :

- **L'usus**, qui est le droit d'user de la chose, c'est-à-dire de s'en servir pour soi (exploiter ses terres, habiter sa maison, etc.).
- **Le fructus**, qui est le droit d'en percevoir les fruits (fruits naturels qui sont le produit spontané de la terre, fruits industriels qui sont ceux qu'on obtient par la culture, et fruits civils qui sont notamment les loyers).
- **L'abusus**, qui est le droit de disposer de la chose, c'est-à-dire de la vendre, de la donner, de l'altérer par prélèvement des produits voire même de la détruire ou de la laisser périr.

L'article 546 du Code Civil précise que « la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit, soit naturellement, soit artificiellement ». Ce droit s'appelle le droit d'accession.

Il s'applique sur ce qui est produit par la chose (récoltes, fruits naturels et civils), et sur tout ce qui s'incorpore à la chose, comme par exemple les alluvions déposées par une rivière ou encore les bâtiments.

Le droit de propriété figure dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (article 17) qui a, dans notre République, valeur constitutionnelle. Il est donc un des fondements du droit français, même si le droit « inviolable et sacré » affirmé au départ a connu beaucoup de limitations par la suite.



Par application du droit d'accession, les constructions édifiées sur le terrain d'autrui appartiennent toujours au propriétaire du terrain, à charge pour ce dernier d'indemniser le constructeur. Le droit d'accession joue également en cas de bail, mais il n'est effectif qu'en fin de contrat.

En matière immobilière, il est un principe qui veut que « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* » (article 552 du Code Civil). Ainsi, le propriétaire peut faire au-dessus toutes plantations et constructions, et il peut faire toutes constructions et fouilles en dessous, sous réserves des limitations dues aux servitudes, aux lois et

DISTINGUER FRUITS ET PRODUITS D'UNE CHOSE

Les fruits naissent et renaissent périodiquement de la chose sans en épuiser la substance : récoltes annuelles, coupes régulières de bois en taillis, champignons, etc. À l'inverse, les produits ne sont pas périodiques et épuisent la substance de la chose dont ils sont issus : coupes de bois sur des arbres de haute futaie, extraction de matériaux, etc.

aux règlements (règlements d'urbanisme et code minier notamment). En vertu de ce principe, le propriétaire peut faire démolir tout bâtiment empiétant sur sa propriété (sauf à invoquer le droit d'accession), exploiter une grotte, extraire des minerais, etc.

Restriction au droit de propriété : les servitudes

L'article 637 du Code Civil définit une servitude comme étant « *une charge imposée à un héritage pour l'usage et l'utilité d'un autre héritage appartenant à un autre propriétaire* ». La servitude est un droit réel*, qui est donc attaché aux biens sur laquelle elle s'applique, et qui les suit en quelque main qu'ils passent.

L'existence d'une servitude nécessite un fonds servant, qui est « asservi » et sur lequel s'exerce la servitude, et un fonds dominant, qui est « bénéficiaire » et pour l'usage duquel s'exerce la servitude.

En aucun cas une servitude ne peut consister en des services imposés à une personne au bénéfice d'une autre personne. Nous serions alors en présence d'acte de simple tolérance à l'égard et en considération d'une personne par une autre personne. C'est par exemple la différence entre une simple autorisation de passage délivrée à une personne et la servitude de passage établie au bénéfice d'une parcelle, quels que soient les propriétaires successifs.

S'agissant d'un droit réel* qui grève ou profite à des biens immobiliers, le titre qui établit la servitude doit être publié au fichier immobilier, ce qui implique un acte authentique. Ainsi, lors de chaque mutation des biens, le notaire chargé de l'acte de transfert pourra être informé de l'existence de la servitude, et donc la rappeler dans l'acte.

Une servitude « *dérive de la situation naturelle des lieux ou des obligations imposées par la loi ou des conventions entre les propriétaires* » (article 639 du Code Civil). Elles sont donc qualifiées selon les cas de servitudes naturelles, légales ou conventionnelles. Elles sont aussi dites actives, pour celles dont bénéficie le fonds dominant, ou passives pour celles qui s'exercent sur le fonds servant.

LES SERVITUDES NATURELLES

Elles résultent de la situation naturelle des lieux (c'est-à-dire de leur configuration physique). Ce sont :

- **La servitude d'écoulement des eaux**, c'est-à-dire l'obligation pour les fonds inférieurs de recevoir les eaux des fonds supérieurs à condition que la main de l'homme n'ait pas contribué à aggraver la situation qui doit rester naturelle. Ainsi, on ne peut canaliser les eaux de pluie depuis sa toiture jusqu'en limite de la propriété du voisin et lui envoyer ces eaux. Cette servitude reçoit une réciprocité puisque le propriétaire d'un fonds ne peut user, au préjudice des fonds inférieurs, des eaux qui jaillissent ou s'écoulent naturellement sur sa propriété en formant à leur naissance un cours d'eau présentant le caractère d'eaux publiques ou qui sont indispensables aux habitants d'un village ou hameau (articles 642 à 645 du Code Civil).

- **La servitude de bornage à frais commun** (article 646 du Code Civil). Il s'agit là d'une servitude « réciproque », chacun pouvant contraindre son voisin contigu à borner sa propriété.



LES SERVITUDES LÉGALES

Elles ont pour objet :

- **L'utilité publique ou communale**. Ces servitudes concernent par exemple le marchepied le long des rivières domaniales, la construction, la réparation et l'entretien des chemins et autres ouvrages publics (alignement, canalisation d'eaux potables et assainissement, conduites d'irrigation, canaux, etc.).

- **L'utilité des particuliers.** Ces servitudes concernent les règles de mitoyenneté, les vues sur les propriétés voisines et les distances de plantations, les égouts de toits, le droit de passage pour cause d'enclave, la servitude dite « d'aqueduc » (droit de canaliser les eaux dont on a acquis l'usage), la servitude dite « d'appui » (droit d'appuyer sur le fonds voisin un ouvrage destiné à capter des eaux d'irrigation), et la servitude d'écoulement des eaux de drainage.

L'ensemble de ces servitudes légales est régi par les dispositions du Code Civil (articles 649 et suivants) et du Code Rural (articles L-152.1 et suivants et articles R-152.1 et suivants).

CAS PARTICULIER : LES SERVITUDES POUR CAUSE D'ENCLAVE

Il est une servitude légale qui donne parfois lieu à beaucoup de polémiques ou, du moins, qui suscite parfois des discussions animées : la servitude de passage pour cause d'enclave (article 682 du Code Civil).

Une enclave n'est pas automatiquement une parcelle sans aucune issue sur la voie publique. L'état d'enclave peut résulter du fait que les issues sur la voie publique ne permettent pas, par exemple, le passage des machines agricoles.

QU'EST-CE QU'UNE ENCLAVE ?

C'est un fonds « qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale ou pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement ».

De même, la loi ne distingue pas les divers modes d'exploitation ou d'utilisation du fonds enclavé. La nécessité de la création d'une servitude de passage s'apprécie par rapport à une utilisation normale, mais pas forcément agricole. Ainsi, le propriétaire du fonds enclavé « *est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée aux dommages qu'il peut occasionner* ». Pour être légale (donc de droit), la servitude n'est donc pas gratuite. Le passage doit être en principe pris au plus court et au moins dommageable.

Il arrive parfois qu'un propriétaire s'enclave lui-même par suite d'une division et d'une vente. Dans ce cas, l'article 684 du Code Civil est clair : « *Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes. Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable* ».

La servitude de passage s'éteint lorsque l'état d'enclave cesse. Cette servitude légale n'est donc pas nécessairement perpétuelle. L'assiette et le mode d'exercice de cette servitude peuvent s'acquérir par trente ans d'usage continu.

Cette prescription trentenaire s'applique uniquement dans le cas d'enclave.

LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Elles sont établies par le fait de l'Homme. Elles doivent être établies par convention entre deux propriétaires. L'objet des servitudes peut être très vaste, à condition toutefois qu'elles concernent des obligations faites à un fonds pour un autre fonds, et non des services imposés aux personnes, comme précisé plus haut.

Les servitudes conventionnelles sont classées selon leur caractère extérieur (visible ou invisible) et la manière dont on en use.

Ainsi, les servitudes sont :

- **Continues** si l'usage en est (ou peut en être) continu sans avoir besoin du fait actuel de l'Homme (conduites d'eau, égouts, etc.)
- **Discontinues** si l'usage nécessite le fait actuel de l'Homme (passage, pacage, puisage, etc.).
- **Apparentes** si elles s'annoncent par un ouvrage extérieur (porte, aqueduc, chemin, etc.)
- **Non apparentes** (ou « occultes ») si aucun signe extérieur ne signale leur existence (prohibition de bâtir, droit de puisage, etc.).

On obtient donc quatre catégories de servitudes :

- les servitudes apparentes et continues,
- les servitudes apparentes et discontinues,
- les servitudes occultes et continues,
- les servitudes occultes et discontinues.

Seules celles de la première catégorie peuvent s'acquérir par la possession* de trente ans. Ainsi, une servitude de passage (qui est certes apparente par l'existence d'un chemin, mais qui est discontinue) ne peut être établie par prescription trentenaire (sauf le cas d'enclave mentionné ci-dessus, mais il s'agit là d'une servitude légale). Les trois autres ne peuvent s'acquérir que par titre, et « *la possession, même immémoriale ne suffit pas à les établir* » (article 691 du Code Civil).

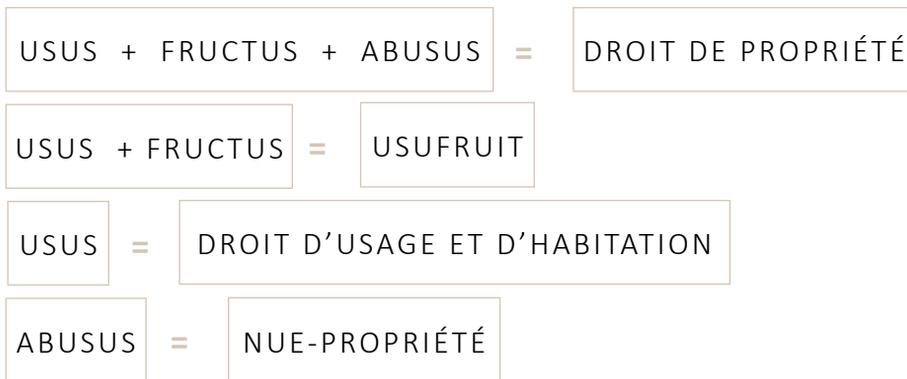
Les servitudes conventionnelles sont en principe perpétuelles. Elles ne s'éteignent définitivement que lorsque le fonds servant et le fonds dominant sont réunis dans la même main ou par le non-usage pendant trente ans.

Une servitude peut enfin résulter de « la destination du père de famille », c'est à dire « *lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire et qu'il est prouvé que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude* » (article 693 du Code Civil). La servitude est établie de la

sorte si elle se révèle par un signe extérieur (chemin, ouverture, etc) et si l'acte de division des fonds ne contient pas de disposition contraire.

Modifications du droit de propriété : usufruit, droits d'usage et d'habitation

On emploie le terme de « démantèlement » du droit de propriété lorsqu'il se trouve modifié. Pourquoi ?



L'USUFRUIT

Le Code Civil (article 578) le définit comme étant « *le droit de jouir et de disposer des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance* ». Il constitue un droit réel* qui suit donc les biens en quelques mains qu'ils passent. Le nu-propiétaire conserve seul la faculté d'aliéner les biens qui sont grevés d'usufruit. L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'Homme. Il peut être établi sur toute forme de biens (meubles ou immeubles).

L'usufruitier a le droit d'user de la chose pour son usage personnel, de jouir de toutes espèces de fruits, dont les fruits civils (loyers entre autres). Attention toutefois : percevoir les loyers ne veut pas dire conclure des baux. Ainsi, et en matière de foncier agricole, l'usufruitier ne peut conclure seul un bail à ferme sans l'accord du nu-propiétaire. Il peut conclure seul des baux de moins de neuf ans. Les obligations de l'usufruitier sont de jouir des biens de manière durable et raisonnable, de les maintenir en bon état, ainsi que d'assurer les charges et contributions.

L'usufruit est au maximum viager, c'est-à-dire conféré pour la vie du bénéficiaire. Il s'éteint à la mort de l'usufruitier. Mais l'usufruit peut être concédé pour un temps donné (10 ans par exemple), et dans ce cas, il s'éteint à l'expiration du temps convenu (sauf décès de l'usufruitier pendant cette période). Il s'éteint aussi par le non-usage pendant trente ans, et par la réunion sur la même tête de l'usufruit et de la nue-pro-

priété (le nu-proprétaire achète l'usufruit ou l'usufruitier achète la nue-proprété). La règle de l'usufruit viager ne s'applique qu'aux personnes physiques. Pour des personnes morales, pour lesquelles la notion de décès aléatoire est sans objet, la durée de l'usufruit est limitée à trente ans maximum (article 619 du Code Civil).

L'usufruit est un droit auquel est attachée une valeur. Cette valeur est estimée lors de la constitution, mais elle diminue avec le temps pour devenir nulle lorsque l'usufruit prend fin. La constitution d'usufruit est fréquente lors de donations entre vifs (c'est-à-dire faites du vivant du donateur). Dans ce cas, l'usufruit est en principe viager, les donateurs ne transmettant que la nue-proprété et conservant la jouissance des biens leur vie durant. L'usufruit est alors évalué forfaitairement



selon un barème qui prend en compte l'âge de l'usufruitier au moment de la constitution d'usufruit. Ce barème, récemment révisé pour tenir compte de l'allongement de l'espérance de vie, fixe la valeur de l'usufruit en proportion de la valeur totale des biens, allant de 9/10ème pour un usufruitier ayant moins de 21 ans à 1/10ème pour un usufruitier âgé de plus de 90 ans. Dans le cas d'un usufruit à durée fixée à l'avance, la valeur est estimée à 23 % de la valeur en pleine propriété par tranche de 10 ans, sans toutefois excéder la valeur d'un usufruit viager.

Lorsque l'usufruit prend fin, le nu-proprétaire n'a pas de droit à acquitter sur cette valeur initiale. Cette notion de valeur d'un usufruit se retrouve également en cas de cession de ce droit. Un usufruitier peut en effet céder son droit d'usufruit à autrui (y compris à titre onéreux), mais c'est le terme convenu initialement ou le décès de l'usufruitier originel qui met fin à l'usufruit.

LE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Celui-ci « *s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit* » (article 625 du Code Civil), mais ne concerne en principe que l'usus seul, c'est-à-dire le droit d'user de la chose pour ses besoins personnels et celui de sa famille.

Ainsi, et sauf convention contraire plus favorable, « *celui qui a l'usage des fruits d'un fonds ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille* » (article 630 du Code Civil). De plus, « *le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé, et de sa*

famille » (article 633 du Code Civil). Le droit d'usage et d'habitation (qui est aussi un droit réel* comme l'usufruit) ne peut être cédé à autrui, ni loué (articles 631 et 634 du Code Civil).

Les éventuels démantèlements du droit de propriété sont surtout utilisés lors de la transmission à titre gratuit des biens (réserve d'usufruit ou de droit d'usage et d'habitation), mais rien n'interdit d'utiliser l'usufruit ou le droit d'usage comme moyen de



faire exploiter ses biens par un tiers agriculteur.

Nous sommes dans ce cas très loin de la notion de bail (abordé plus loin dans ce guide) mais dans la notion de constitution d'un droit réel qui pourrait se résumer de la façon suivante : cession temporaire d'une partie du droit de propriété, pour une certaine durée (fixée à l'avance ou aléatoire en cas de délais viager), moyennant paiement d'un prix correspondant à la valeur du droit cédé fixée au regard de la valeur des biens estimée en pleine propriété. Cette formule n'est pratiquement pas utilisée. Elle reste néanmoins juridiquement possible.

Pour conclure ce premier chapitre, essayons-nous à quelques réflexions « foncièrement » optimistes. Certes, il faut bien admettre que, dans certains cas, être propriétaire de foncier à vocation agricole représente aujourd'hui autant une charge qu'un avantage. Être propriétaire dans le Lodévois et Larzac et habiter Paris, ou Lyon, ou ailleurs, ne permet pas toujours d'user et de jouir de ses terres de façon durable et raisonnable, ou selon l'ancienne formule « en bon père de famille ».

Être propriétaire foncier aujourd'hui serait un métier à part entière. Au concept séculaire de propriétaire exploitant se substitue peu à peu celui de propriétaire gestionnaire, dont la fonction principale sera de conclure et gérer des contrats avec des tiers agriculteurs pour assurer une bonne gestion de son patrimoine, et une bonne gestion de l'espace rural et de l'environnement par la même occasion.



“2

GÉNÉRALITÉS SUR
LES CONTRATS
ET LES
OBLIGATIONS
CONVENTION-
NELLES”

LE CONTRAT

Le contrat « est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose » (article 1101 du Code Civil). Le contrat est dit bilatéral (ou « synallagmatique ») lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres, c'est-à-dire quand ils sont à la fois débiteur et créancier réciproques. Il est dit « unilatéral » lorsqu'une ou plusieurs personnes sont obligées envers une ou plusieurs autres sans qu'il y ait d'engagement de la part de cette ou de ces dernières. Il n'y a donc là qu'un débiteur (appelé le promettant) et un créancier (souvent appelé le bénéficiaire). Ces contrats s'intitulent « promesse unilatérale de... » (vendre, acheter, louer, échanger, etc.).

DEUX PRINCIPES FORTS

- Les contrats engendrent les obligations conventionnelles. Nul ne peut être tenu de donner, faire ou ne pas faire quelque chose s'il ne s'y est pas engagé (sauf cas des obligations établies par la loi).

- Pour qu'un contrat existe, il faut qu'il concerne au moins deux personnes : une personne qui doit l'obligation (le débiteur) et une personne à qui cette obligation est due (le créancier).

Conditions de validité des contrats

Les conditions essentielles de la validité d'un contrat sont au nombre de quatre, définies par les articles 1108 et suivants du Code Civil et décrites ci-dessous.

LE CONSENTEMENT

Il doit être donné en connaissance de cause et exprime bien la volonté de celui qui consent. Ainsi, « il n'y a point de consentement valable s'il n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence, ou surpris par dol* » (article 1109 du Code Civil).

- **L'erreur** est une cause de nullité lorsqu'elle porte sur la substance même de la chose qui est objet de la convention. L'erreur ne doit pas présenter un caractère inexcusable relevant par exemple de l'étourderie ou de la naïveté. Il ne suffit pas de dire « je me suis trompé(e) » pour invoquer la nullité pour erreur.

- **La violence** peut être aussi bien physique que morale. Elle vicie le consentement lorsque « elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent. On a égard, en cette matière, à l'âge, au sexe et à la condition des personnes » (article 1112 du Code Civil).

- **Le dol*** suppose l'intention de tromper. Il est une cause de nullité lorsque « *les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté* » (article 1116 du Code Civil). Le dol ne se présume pas : il doit être prouvé par la partie qui l'invoque.



LA CAPACITÉ À CONTRACTER

Toute personne peut contracter si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi (mineur non émancipé et majeur protégé). Attention quand même en ce qui concerne les personnes morales. Le ou les représentants à un contrat doivent être dûment habilités. Par exemple, le maire d'une commune ne peut conclure de bail sur des terrains communaux sans y être habilité par délibération du conseil municipal.

L'OBJET ET LA MATIÈRE DU CONTRAT

L'objet d'un contrat est nécessairement une chose qu'une partie s'oblige à donner, à faire ou à ne pas faire, et il n'y a que les choses qui sont dans le commerce (ou leur usage ou possession*) qui puissent faire l'objet d'un contrat. On entend par « *choses dans le commerce* » celles qui peuvent faire l'objet d'une aliénation ou une mise à disposition. Ainsi, les tombeaux et concessions funéraires, la clientèle médicale, le corps humain, les titres honorifiques, les droits qu'on détient à titre strictement personnel sont hors du commerce et ne peuvent faire l'objet d'un contrat.

Il faut en outre que l'obligation souscrite ait pour objet une chose déterminée quant à son espèce ou sa nature. La quotité de la chose peut par contre être incertaine pourvu que le contrat prévoit la manière de la déterminer.

Ainsi, s'agissant d'une vente immobilière, la chose est certaine (l'immeuble vendu), mais la contenance et le prix de vente peuvent être indéterminés pourvu qu'on indique dans le contrat le moyen clair et précis de déterminer ce prix (tant d'euro au mètre carré par exemple). Le prix est alors fixé par la suite, en fonction de la surface exacte.

L'EXISTENCE D'UNE CAUSE LICITE

L'absence de cause à la conclusion du contrat, une fausse cause ou encore une cause illicite vicie fondamentalement l'obligation contractée, et celle-ci n'a aucun effet. L'absence de cause se trouve par exemple dans le cas d'un contrat d'emprunt pour acquérir une voiture alors que cette voiture n'a pu être livrée par le vendeur par suite de

sa destruction par accident. Le contrat d'emprunt devient donc sans cause. Les causes illicites (c'est-à-dire contraires aux lois, aux bonnes mœurs ou à l'ordre public) sont nombreuses, comme par exemple le contrat au terme duquel une partie renonce par avance à tout recours en justice ou encore celui qui prévoit une rémunération pour un intermédiaire dans une procédure d'adoption.



Effets des contrats

À ce sujet, l'article 1134 du Code Civil est un article important. Il précise que « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ». C'est dire que lorsque le contrat est signé, il est en principe trop tard pour changer d'avis et que le contrat doit être légalement formé pour être valable entre les parties.

On retrouve ici la nécessité de l'existence d'une cause licite. Tout contrat contenant une clause contraire à des dispositions légales dites d'ordre public* ne fait donc pas la loi des parties.

INEXÉCUTION DU CONTRAT POUR CAS DE FORCE MAJEURE

La force majeure ne donne pas toujours lieu à dommages et intérêts. Pour la jurisprudence, elle est toujours due à une cause :

- *Extérieure : elle n'est pas le fait de l'une des parties au contrat.*
- *Imprévisible, par exemple un événement météorologique complètement inhabituel. Imprévisible ne veut pas dire imprévu ! Il se trouve des cas d'imprévus qui n'étaient pas imprévisibles : le froid en hiver, le manque d'eau l'été, la grêle etc.*
- *Irrésistible, on ne peut y résister sans exposer sa personne ou cela nécessiterait des moyens complètement disproportionnés avec l'obligation souscrite. Cependant, le fait que l'exécution soit plus onéreuse ne justifie pas nécessairement le cas de force majeure.*

Ainsi, un contrat de vente d'une voiture d'occasion par un garagiste professionnel qui prévoit une clause stipulant que le vendeur ne garantit pas les vices cachés est nulle (car contraire à la loi qui impose ce type de garantie au vendeur professionnel). Il en est de même pour un bail de fermage qui indique que le fermier ne bénéficie pas d'un droit de préemption* en cas de vente des biens loués ou que le bail de fermage est non renouvelable.

Le Code Civil classe les obligations en deux grandes catégories :

OBLIGATION DE DONNER	=	Délivrer la chose et la conserver jusqu'à la livraison (contrat de vente ou bail)
OBLIGATION DE FAIRE OU NE PAS FAIRE	=	Obligation de moyens : exploiter de manière durable et raisonnable
Non respect : dommages et intérêts	=	Obligation de résultats : couper ou ne pas couper un certain volume de bois, payer le prix, etc.

OBLIGATIONS CONDITIONNELLES

Dans beaucoup de contrats, l'obligation souscrite est dite « conditionnelle » lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que cet événement arrive (condition suspensive), soit en la résiliant selon que l'événement arrive ou n'arrive pas (condition résolutoire). La condition peut être :

- **Casuelle**, lorsqu'elle dépend du hasard et qu'elle n'est nullement au pouvoir du créancier ni du débiteur. (« *J'achète le terrain si je gagne au Loto* »).
- **Potestative**, lorsqu'elle fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou l'autre des parties de faire arriver ou empêcher. Attention à ce genre de condition car « *toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* » (article 1174 du Code Civil). En effet, dans ce cas, le débiteur peut se soustraire à l'obligation par le seul fait d'empêcher la réalisation de l'événement dont l'obligation dépend (« *J'achète le terrain à condition que je décide de vendre ma voiture et qu'en j'en tire un bon prix* »).
- **Mixte**, lorsqu'elle dépend à la fois de la volonté des parties contractantes et de la volonté d'un tiers. (« *J'achète la maison à condition d'obtenir un emprunt que je me réserve le droit d'accepter ou de refuser après offre préalable* »).

Extinction des obligations

Les obligations s'éteignent de plusieurs façons, à savoir :

- **Le paiement** : lorsque le débiteur s'acquitte de son obligation de payer (le prix d'une vente, d'un loyer, etc.) ou de faire (ou ne pas faire) telle ou telle chose, il se libère de l'obligation par son paiement.

- **La novation** : elle suppose l'existence d'une dette à éteindre et la création d'une nouvelle dette qui vient éteindre la première. Plusieurs cas sont possibles :

- le débiteur contracte une nouvelle dette envers le créancier qui se substitue à l'ancienne,

- un nouveau débiteur se substitue à l'ancien,

- un nouveau créancier se substitue à l'ancien.

- **La remise volontaire** : le créancier fait « cadeau » au débiteur de la dette. La remise volontaire du titre original sous signatures privées par le créancier au débiteur fait preuve de sa libération, le créancier « abandonnant » en fait la preuve de l'obligation, donc de la dette.

- **La compensation** : l'obligation s'éteint lorsque créancier et débiteur se doivent mutuellement des obligations identiques (une somme d'argent, une quantité de chose fongibles* de la même espèce). La compensation ne joue qu'avec le créancier d'origine, et non avec un créancier substitué accepté par le débiteur.

FAUX-AMI : LE PAIEMENT
En matière de contrat, le terme « paiement » ne s'applique pas uniquement au paiement en argent, mais à tout « acquittement » de l'obligation et donc à son extinction.

- **La confusion** : c'est lorsque les qualités de créancier et de débiteur se réunissent dans la même personne, lorsque le locataire devient propriétaire par exemple.

- **La perte de la chose due** : l'extinction de l'obligation est possible à condition que la chose ait péri par cas fortuit et sans la faute du débiteur. Il appartient dans ce cas au débiteur de prouver le cas fortuit qu'il allègue, et qu'il n'était pas « en demeure de livrer la chose ».

- **La nullité** : elle peut être prononcée pour une cause illicite dans le contrat par exemple ou en cas de rescision* (annulation pour cause de lésion*, c'est-à-dire lorsque l'obligation résulte d'un contrat non valable pour vice du consentement résultant de la violence, de l'erreur ou du dol*). Un délai maximum de 5 ans existe pour invoquer la nullité ou la rescision, sauf loi particulière réduisant ce délai. Mais ce délai ne court que lorsque la violence a cessé, ou lorsque l'erreur ou le dol ont été découverts. Des règles spéciales concernent aussi les mineurs et incapables majeurs.

Preuve des contrats et des obligations

« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » (article 1315 du Code Civil). C'est donc à celui qui invoque telle ou telle chose de prouver ce qu'il invoque, et non à l'autre partie de prouver le contraire de ce qui est invoqué. Par quels moyens peut-on prouver ? Le Code Civil établit divers éléments de preuves.



LA PREUVE LITTÉRALE

Elle résulte de deux types de contrat écrit :

- **L'acte authentique**, qui est « celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises » (article 1322 du Code Civil). Le plus connu des officiers publics est bien entendu le notaire, qui authentifie le contenu de l'acte, mais aussi l'identité des parties et leurs signatures. L'acte authentique fait foi en justice et n'est donc pas contestable (sauf en cas de plainte pour faux). Il est opposable aux tiers car il a date certaine. Il est donc la meilleure des preuves.
- **L'acte sous seing privé**, qui est celui fait sous signatures privées sans l'intervention d'un officier public. Il a la même valeur que l'acte authentique entre les parties, leurs héritiers ou ayants cause. Il peut être contesté si une partie déclare ne point reconnaître son écriture ou sa signature ou si les héritiers ou ayants cause déclarent ne point les connaître. Dans ce cas, « la vérification en est ordonnée en justice » (article 1324 du Code Civil).

Les actes sous seing privé qui contiennent des obligations réciproques ne sont valables « qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits » (article 1325 du Code Civil). Mais, « il suffit d'un seul original pour toutes

les personnes ayant le même intérêt » (même article), comme des propriétaires indivis par exemple.

Contrairement à l'acte authentique, l'acte sous seing privé n'a date certaine contre les tiers que du jour où il a été enregistré (d'où l'intérêt de la formalité d'enregistrement), du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui y ont souscrit ou du jour où sa substance (son objet et son contenu) est constatée par acte authentique.

LA PREUVE TESTIMONIALE

Elle résulte de témoignages écrits ou oraux devant le juge. Cependant, ce moyen de preuve connaît une limite, en ce sens que les articles 1341 et suivants du Code Civil prévoient que les contrats qui ont pour objet une somme ou une valeur minimale fixée par décret (actuellement fixée à 1 500 euros par le décret n°2004-836 du 20 août 2004) doivent faire l'objet d'un écrit (ou tout du moins d'un commencement de preuve par écrit). À défaut d'écrit, leur existence ne peut en être prouvée uniquement par témoins. Le défaut d'écrit n'entraîne pas la nullité du contrat mais uniquement l'impossibilité d'établir son existence par la seule preuve testimoniale.

LES PRÉSOMPTIONS

L'article 1349 du Code Civil les définit comme « *des conséquences que la loi ou le magistrat tire d'un fait connu à un fait inconnu* ». Elles sont de deux natures :

- **La présomption légale** est attachée par une loi spéciale à certains actes ou certains faits, tels notamment les actes que, d'après leur seule qualité, la loi déclare nuls comme présumés faits en fraude de ses dispositions. Tel est le cas par exemple du contrat de vente d'herbe, que la loi présume fait en infraction du statut du fermage.
- **Les autres présomptions**, qui doivent être « *graves, précises et concordantes* ». Elles sont « *abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat* » (article 1353 du Code Civil), c'est-à-dire à l'appréciation souveraine des tribunaux.

L'AVEU

C'est la déclaration par laquelle une personne reconnaît pour vrai un fait de nature à produire à son détriment des conséquences juridiques, à la condition toutefois que cette personne ait pu se rendre compte que cette déclaration pouvait former preuve contre elle.

La loi y attache une force probante. L'aveu est :

- **Judiciaire**, s'il est fait devant un tribunal, et peut être verbal dans ce cas,
- **Extrajudiciaire**, et dans ce cas il ne peut être verbal, sauf dans les cas où la

preuve testimoniale est admise (voir ci-dessus). La reconnaissance de dette manuscrite n'est pas un contrat mais un aveu écrit par lequel son auteur reconnaît devoir une somme d'argent. Il constitue un commencement de preuve par écrit d'un contrat de prêt verbal.

LE SERMENT

Il est toujours judiciaire et consiste à jurer qu'on dit bien la vérité. Il convient de ne pas confondre témoignage et serment. Le premier émane d'une tierce personne étrangère au procès, alors que le deuxième ne peut émaner que d'une partie au procès susceptible de voir une décision rendue contre elle.

Il existe deux types de serment :

- **Le serment décisoire**, demandé par l'une des parties à l'autre pour en faire dépendre le jugement,
- **Le serment demandé par le juge** à l'une ou l'autre des parties.



On voit donc qu'il existe divers moyens de prouver l'existence d'un contrat et que l'écrit n'est qu'un de ces moyens. Ainsi, les personnes croyant que le fait de « ne pas avoir d'écrit » signifie « absence de contrat » se trompent lourdement !

En matière de mise à disposition onéreuse d'un bien foncier agricole en vue d'exploitation, la pire des solutions pour un propriétaire est le contrat verbal. En effet, en cas de litige (et ils sont courants !) et en l'absence de preuve contraire (contrat écrit), le juge appréciera les éléments de preuve (preuve de paiement par chèque, témoignages, etc.) pour qualifier le contenu du contrat. Le statut du fermage étant d'ordre public*, c'est bien souvent lui qui sera utilisé pour qualifier juridiquement le contrat, son contenu et ses obligations réciproques.



“3 LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRATS”

LA VENTE

Dans sa vie, tout individu conclut régulièrement des contrats de vente, en faisant ses courses, en changeant la machine à laver par exemple. La vente est en effet « *une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer* » (article 1582 du Code Civil). C'est donc par essence un contrat synallagmatique, avec des obligations réciproques.

Il existe une règle générale en matière de vente, laquelle « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* » (article 1583 du Code Civil). Cette règle (qui n'a pas de caractère d'ordre public*), est très souvent écartée, et la propriété n'est transmise qu'au jour du paiement du prix, ceci bien entendu dans l'intérêt du vendeur qui reste propriétaire tant qu'il n'est pas payé.



LE CONTRAT DE VENTE D'HERBE

Une présomption légale de bail soumis au statut du fermage (abordé p.48) pèse sur ce contrat. Il appartient au propriétaire « vendeur » de prouver qu'il n'a pas voulu échapper à ce statut, ce qui est plus que délicat quand le contrat de vente d'herbe se renouvelle d'année en année par exemple.

Comme beaucoup de contrats, la vente peut être conclue sous des conditions suspensives ou résolutoires. La condition suspensive très fréquente est celle relative à l'obtention d'un emprunt par l'acquéreur. La condition résolutoire qui s'impose de fait est la préemption* de la SAFER, car, hormis quelques cas particuliers, cet organisme dispose d'un droit de préemption sur toute vente d'un bien à usage agricole.

Une vente peut être aussi le résultat d'un contrat unilatéral au départ. C'est le cas de la promesse unilatérale de vente, aux termes de laquelle le vendeur (appelé ici le promettant) promet de vendre à une autre personne (le bénéficiaire), sans que ce dernier s'engage à acquérir. Il ne le fait que lorsqu'il accepte d'acquérir au moyen de la « levée

d'option » et, à cet instant, le contrat devient bilatéral.

Cette formule peut être adoptée en sens inverse : c'est l'acheteur qui promet d'acquérir sans que le vendeur soit engagé lors d'une promesse unilatérale d'achat. Dans ce cas, la loi prohibe tout versement d'argent (article 1589-1 du Code Civil), sous peine de nullité de la promesse d'achat.

Attention également à l'utilisation des promesses unilatérales de vente dans des « montages » destinés à bénéficier d'avantages fiscaux, notamment ceux accordés au fermier en place qui exploite les biens vendus en vertu d'un bail ayant au moins deux ans.

La tentation est parfois grande de conclure un bail assorti d'une promesse unilatérale de vente. Mais cette dernière est nulle si elle n'a pas été enregistrée dans les dix jours de son acceptation par le bénéficiaire (article 1589-2 du Code Civil). Lorsqu'elle est effectivement enregistrée, l'administration fiscale n'aura aucun mal à prouver que la vente et le bail ont été faits simultanément, et donc que le bail n'est que l'accessoire de la vente. Dans ce cas, l'administration peut refuser le bénéfice de l'exonération fiscale, qui n'est possible qu'à la condition que la vente soit postérieure au bail.

Hormis quelques cas particuliers (terrains à lotir, immeubles à usage d'habitation principale, etc.), la vente immobilière est un contrat très consensuel, où les règles du Code Civil ne sont pas d'ordre public* : on peut donc y déroger. Ainsi, l'application de l'article 1590 du Code Civil n'est pas systématique. Il précise que « *si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir : celui qui les a données en les perdant, et celui qui les a reçues en restituant le double* ». Le contrat de vente peut écarter cette règle de sorte que le vendeur peut être contraint de vendre, au besoin par recours à la justice (exécution forcée).

QUI PEUT ACHETER OU VENDRE ?

Presque tout le monde ! La loi frappe d'interdiction les personnes chargées des intérêts d'autrui et concerne les biens dont elles ont l'administration (article 1596 du Code Civil). Ainsi, ne peuvent acquérir, quel que soit le mode de vente, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- Les tuteurs, pour les biens de ceux dont ils ont la tutelle.

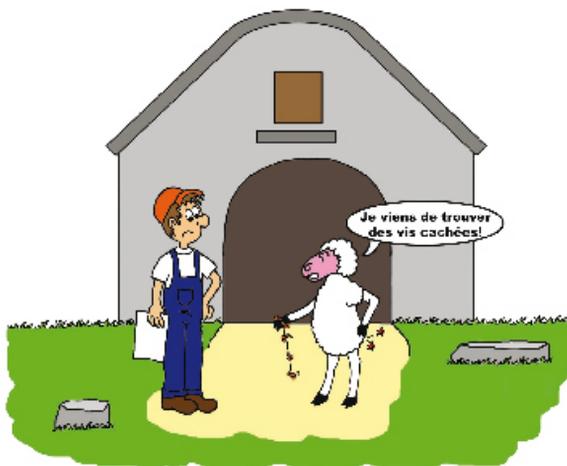
- Les mandataires (agents immobiliers ou notaires...), pour les biens qu'ils sont chargés de vendre.

- Les administrateurs, pour les biens des communes ou établissements publics confiés à leurs soins. Ainsi, sauf dérogation possible pour les communes de moins de 3500 habitants, un maire en exercice ne peut acquérir les biens de la commune.

- Les officiers publics, pour les biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère (adjudications).

Obligations du vendeur

« Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur » (article 1602 du Code Civil). Attention à la roublardise ! Combien de vendeurs (y compris des particuliers) ont-ils été condamnés postérieurement à la vente pour n'avoir pas clairement expliqué ce qu'il vendait exactement ?!



Le vendeur a deux obligations principales : « celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend » (article 1603 du Code Civil). Il ne peut déroger à la première qui découle de l'essence même du contrat de vente. Il peut par contre déroger à la deuxième s'il n'est pas un vendeur professionnel. En matière immobilière, les vendeurs professionnels sont essentiellement les marchands de biens, ainsi que la SAFER. L'agent immobilier n'est qu'un intermédiaire, mais sa responsabilité peut être engagée.

Son obligation de délivrer la chose vendue est valablement exécutée lorsqu'il a remis les clefs ou remis les titres de propriété de l'immeuble vendu. Une clause de l'acte peut le dispenser de cette remise de titres, et l'acquéreur reconnaît ainsi qu'il est bien entré en possession*.

Le vendeur doit délivrer la chose vendue dans les délais prévus au contrat, sous peine de dommages et intérêts. Mais le vendeur n'est pas tenu de délivrer le bien si l'acquéreur n'en paye pas le prix convenu, sauf si le vendeur a accordé des délais de paiement.

LA RÈGLE DU VINGTIÈME

Quand une vente n'est pas faite à « tant la mesure » (tant d'euros au m² par exemple), le vendeur ne peut demander aucun supplément de prix, et l'acquéreur aucune diminution, si la contenance réellement vendue n'est pas différente de plus d'un vingtième de celle exprimée au contrat de vente (article 1619 du Code Civil).

En effet, le prix d'une vente n'est pas forcément payé comptant. Le vendeur peut accepter d'être payé en plusieurs fois, mais il doit bénéficier alors d'un privilège de vendeur qui lui permet de « résoudre » (annuler) la vente si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements.

L'obligation de garantie est facultative si le vendeur n'est pas un professionnel. C'est la raison pour laquelle la plupart des actes notariés contiennent une formule comme

« l'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où il se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, vices ou défauts du sol ou du sous-sol, ni pour défaut de contenance, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ». Mais cette exonération de garantie est impossible pour certaines ventes en l'absence de diagnostics préalables (termites notamment).

Le vendeur reste tenu de la garantie en cas d'éviction de son fait personnel, notamment pour des faits antérieurs à la vente dont l'acquéreur n'a pas été informé, par exemple : adhésion syndicale entraînant des cotisations ou des obligations de travaux, ou servitude constituée par le vendeur et non mentionnée dans l'acte.



Obligations de l'acquéreur

Bien entendu, l'acheteur doit payer le prix convenu ! Il arrive parfois que certains acheteurs s'engagent à la légère : attention aux acheteurs trop « enthousiastes ».

Le non-paiement du prix entraîne la résolution* de la vente, c'est-à-dire son annulation. Cette résolution doit être demandée en justice si la résolution dite « de plein droit » n'a pas été prévue au contrat. La plupart des contrats de vente prévoient le paiement du prix au comptant, le jour de la signature de l'acte, au besoin par recours à l'emprunt. Dans ce dernier cas, la vente est donc faite sous la condition suspensive d'obtention de cet emprunt.

Toutefois, « si l'acheteur est troublé ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble » (article 1653 du Code Civil). Ce cas est très fréquent lorsque le bien vendu est grevé d'hypothèque. Il est alors prudent, dans l'intérêt de l'acquéreur, de consigner le prix de la vente (la plupart du temps entre les mains du notaire) jusqu'à ce que l'hypothèque soit radiée.

Nullité de la vente

Outre les causes de nullité propres à toutes les conventions, et celles déjà mentionnées ci-dessus, un contrat de vente peut être frappé de nullité pour deux raisons particulières propres à ce type de contrat.

LA VENTE AVEC PACTE DE RACHAT OU « VENTE À RÉMÉRÉ »

La vente à réméré (articles 1659 et suivants du Code Civil) est une forme particulière de vente pour laquelle le vendeur se réserve, par une clause spéciale, la faculté de reprendre le bien vendu, moyennant la restitution du prix principal, ainsi que les frais, loyaux coûts du contrat et les dépenses faites par l'acheteur.

La faculté de rachat ne peut être prévue pour une durée supérieure à cinq ans. Passé ce délai maximum, et si le vendeur n'a pas exercé sa faculté de rachat, l'acquéreur demeure propriétaire irrévocable. Ce type de vente est très utilisé par les « monts de piété », car elle constitue en fait une sorte de prêt. En cas de « non-remboursement », le prêteur demeure propriétaire. Elle est peu utilisée en matière immobilière.

CLAUSE DE LÉSION* DITE « DES SEPT DOUZIÈMES »

Elle est prévue par les articles 1674 et suivants du Code Civil. En effet, « *si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision* de la vente* ».

Cette action ne vise que la vente d'immeubles, et, pour savoir s'il y a lésion de plus des sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble vendu suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

La demande en nullité doit être faite dans les deux ans à compter du jour de la vente, passé ce délai, elle n'est plus recevable. La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement. En cas de lésion avérée, l'acquéreur a le choix entre payer la différence diminuée de 10% du juste prix ou de restituer l'immeuble vendu et de récupérer le prix payé.

On notera que la rescision pour cause de lésion n'existe pas au profit de l'acheteur. Elle n'a pas lieu non plus en cas de vente faite par autorité de justice, ni en cas d'échange.

Droits de préemption* et pacte de préférence

Nous n'aborderons pas ici les droits de préemption spécifiques à certaines zones ou les droits de préemption particuliers au bénéfice de collectivités territoriales (Département, communes) institués dans le cadre de procédures particulières (ZAD, droit de préemption urbain, etc.).

Une particularité du Département de l'Hérault consiste en l'institution sur tout le département du droit de préemption dit « Espaces Naturels Sensibles » au bénéfice du Département de l'Hérault ou des communes par subrogation.

DÉFINITIONS

Ces deux termes visent une priorité d'achat sur un autre acquéreur :

- Le droit de préemption concerne un droit conféré par la loi.

- Le pacte de préférence concerne un droit concédé par contrat.

Le second ne peut jamais primer le premier. En effet, on ne peut priver un titulaire d'un droit de préemption d'exercer ce droit par le truchement d'un pacte de préférence qui est, par nature, purement conventionnel.

DROITS DE PRÉEMPTION GÉNÉRAUX

On trouve des droits de préemption spécifiques à certaines ventes. Tel est le cas de la vente de droits indivis, sur laquelle les autres indivisaires ont un droit de préemption. Tel est aussi le cas de l'exproprié dont les biens sont revendus, c'est-à-dire lorsqu'ils n'ont pas été utilisés aux fins invoquées pour l'expropriation.

DRIT DE PRÉEMPTION DU FERMIER

Le droit de préemption du fermier en place s'exerce dès lors que son bénéficiaire :

- **Exploite effectivement les biens vendus** en vertu d'un bail opposable au propriétaire vendeur.
- **A exercé la profession agricole pendant au moins trois ans** (pas forcément d'ailleurs sur les biens loués).
- **N'est pas par ailleurs propriétaire de biens supérieurs à une certaine surface**, fixée à trois fois la Surface Minimum d'Installation (60 hectares en surface pondérée dans l'Hérault).

Le droit de préemption est acquis à la conclusion du bail et toute clause contraire est nulle. Il est acquis même si, au moment du bail, le fermier ne remplit pas les conditions personnelles exigées ci-dessus, car c'est au moment de la vente et non à la conclusion du bail que l'on juge si le fermier remplit ou non ces conditions.

Ce droit de préemption prime celui de la SAFER, sauf si le bail a moins de trois ans. Cela s'explique par le fait qu'on ne peut pas détourner le droit de préemption de la SAFER par la conclusion quasi simultanée d'un bail et d'une vente sur les mêmes biens.

Le droit de préemption ne s'applique que pour des ventes. Il n'existe pas en matière d'échanges, ni en matière de donations ou de successions. Il n'existe pas non plus en cas de vente entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus (à moins que le fermier ait lui-même cette qualité).



Le fermier a deux mois à compter de la notification qui doit lui être faite par le notaire pour dire s'il exerce ou non son droit. La non-préemption ne met pas fin au bail, qui se poursuit avec le nouveau propriétaire.

En cas de préemption, le fermier est tenu d'exploiter les biens préemptés pendant au moins neuf ans « à titre de propriétaire », sous peine de dommages et intérêts à l'acquéreur évincé. Mais cela suppose que l'acquéreur évincé ait été nommé dans la notification de vente, ce qui n'est pas obligatoire.

DRIT DE PRÉEMPTION* DE LA SAFER

La SAFER (Société d'Aménagement Rural et d'Établissement Foncier) est une société anonyme, donc commerciale, mais à but non lucratif et sous contrôle des pouvoirs publics. La SAFER est surtout connue pour ses prérogatives en la matière bien que son activité repose essentiellement sur des acquisitions faites à l'amiable.

Son droit de préemption est assez similaire à celui du fermier en place. Il peut s'exercer sur toute aliénation à titre onéreux dès lors que les biens conservent, au moment de la vente, leur destination agricole. Il en va différemment si la vente concerne des terrains qui doivent changer de destination (terrains à bâtir, ou à usage industriel ou commercial, etc.) ou sur les bois et forêts (sauf cas particuliers).

Le droit de préemption ne peut pas s'exercer sur les ventes entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni en cas d'échange, ni, dans certains cas très précis, en cas de vente à des salariés agricoles ou aides familiaux et à des agriculteurs expropriés ou fermiers évincés.

Dans tous les cas de préemptions*, la SAFER est tenue de motiver sa décision par référence explicite à un ou plusieurs objectifs légaux, à savoir :

- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.

- **L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes** conformément à l'article L.331-2 du Code Rural, c'est-à-dire en conformité avec le contrôle des structures et le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles (voir chapitre 5).

- **La préservation de l'équilibre des exploitations** lorsqu'il est compromis 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 session séparée des terres et des bâtiments d'exploitation ou d'habitation.

- **La mise en valeur et la protection de la forêt**, ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre de conventions passées préalablement avec l'État en application de l'article L.512-6 du Code Forestier.

- **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 Code d'Urbanisme** (livre Premier, titre IV, chapitre III), **la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains**. Dans ce dernier cas, la SAFER préempte au nom et pour le compte du Département qui a la compétence en la matière.

Hormis les trois derniers objectifs qui sont très spéciaux, la préemption de la SAFER doit poursuivre des objectifs strictement agricoles. Toute préemption exercée dans un but différent est nulle, de même que toute préemption non motivée.



En outre, la SAFER n'exerce pas son droit de préemption pour quelqu'un et en son nom, mais par et pour elle-même, hormis le dernier objectif cité ci-dessus. C'est donc elle qui devient propriétaire des biens préemptés, à sa charge ensuite de les revendre en conformité avec le ou les objectifs avancés.

PACTE DE PRÉFÉRENCE

C'est une obligation souscrite par un propriétaire de donner la préférence au bénéficiaire du pacte en cas de vente et ce pendant un délai déterminé.

Un pacte de préférence concerne donc des biens identifiés, qu'il grève pendant toute sa durée. Pour cela, le pacte doit être publié au fichier immobilier, donc établi par acte authentique. La préférence s'exerce sur tout autre acquéreur, aux mêmes conditions de vente, mais il ne peut s'exercer qu'une fois. Si, au moment de la vente, le bénéficiaire renonce à acquérir, il perd définitivement toute préférence. Un pacte de préférence n'engage pas le propriétaire qui le consent à vendre les biens en cause. S'il ne les vend pas pendant toute la durée du pacte, celui-ci devient sans objet.



Un pacte de préférence ne peut cependant primer un droit de préemption* établi par la loi. Ce n'est pas sans poser des problèmes si le propriétaire, après avoir accordé un pacte de préférence, crée sur les biens un droit de préemption légal par un acte juridique particulier, en concluant un bail à ferme par exemple. Dans ce cas, le pacte de préférence est rétrogradé, ce qui peut donner lieu à un recours en dommage et intérêts de la part du bénéficiaire.

Attention donc à ce genre de pacte, qui, sauf cas particuliers, doit éviter les durées trop longues qui risquent de figer toute initiative autre que la vente. En tout état de cause, le droit de préemption de la SAFER prime un pacte de préférence, de même bien entendu que les droits de préemption au profit des collectivités territoriales, de l'État ou des établissements publics.

Un vendeur particulier : la SAFER

MISSIONS

La raison essentielle de l'existence des SAFER (Société d'Aménagement Rural et d'Établissement Foncier), dont la création remonte aux lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, est « *d'acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières* ». Aujourd'hui, la mission des SAFER est de « *contribuer, en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, dans le cadre des objectifs définis à l'article L.111-2* » (article L141-1 du Code Rural).

Depuis les années soixante, la mission confiée aux SAFER a évolué : elles ont aussi pour but aujourd'hui de « *conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement* » (article L141-3 du Code Rural).

L'essentiel de l'activité des SAFER se résume à acheter des terrains librement mis en vente et à les rétrocéder ensuite. On remarquera que le terme « librement mis en vente » exclut toute possibilité de vente forcée. De même, les SAFER ne peuvent empêcher quiconque de vendre (sauf un cas très particulier abordé plus loin).

FONCTIONNEMENT



Le fonctionnement des SAFER est particulier : les actionnaires sont tous des personnes morales ou des collectivités territoriales. En outre, deux personnes ayant une fonction bien précise siègent à leur Conseil d'Administration. Ce sont les Commissaires du Gouvernement, qui contrôlent l'activité et le fonctionnement des SAFER.

Aussi, les SAFER ne procèdent aux acquisitions et aux rétrocessions que par des contrats unilatéraux, en se réservant donc le droit de ne pas donner suite. Pour les acquisitions, elles recueillent une promesse unilatérale de vente qui n'engage que le vendeur. Pour les rétrocessions, elles recueillent une ou plusieurs promesses unilatérales d'achat ou d'échange, qui n'engage(nt) que le ou les candidats.

La loi impose aux SAFER, avant toute rétrocession, d'effectuer un appel à candidatures. Il s'effectue par voie d'affichage en mairie de la situation des biens et par voie de presse si les biens dépassent une certaine valeur ou s'ils ont été acquis par préemption*, le tout pendant une durée de quinze jours minimum.

Ce n'est que lorsqu'elles connaissent tous les candidats à l'issue de cet appel à candidatures qu'elles peuvent procéder à la rétrocession, sous peine de nullité.

Par contre, les SAFER choisissent librement parmi les candidats, en tenant compte de leur situation et de leurs possibilités financières. Elles doivent informer les candidats non retenus des motifs qui ont guidé leur choix.

Lorsqu'il s'agit d'une rétrocession d'intérêt agricole, les SAFER imposent à leur acheteur des conditions spéciales assorties d'une clause dite « résolutoire » qui permet aux SAFER de demander la résolution* de la vente. Ces conditions spéciales, et l'engagement de l'acquéreur à maintenir le caractère agricole des biens rétrocédés pendant 10 ans minimum, conditionnent le bénéfice du régime fiscal de faveur (achat en exonération de droits).

Les SAFER peuvent aussi imposer des conditions d'exploitation personnelle des biens rétrocédés et d'interdiction d'aliéner. Il ne s'agit pas d'une interdiction absolue, mais toute aliénation (vente, donation, voir bail) ou changement de destination nécessite l'accord préalable des SAFER. Il n'y a que dans ce cas très particulier que cet organisme peut « interdire » une vente. Dans la pratique, il n'interdit pas la vente mais rachète le bien à son attributaire, notamment en vertu d'un pacte de préférence stipulée à l'acte de rétrocession initiale.

Les SAFER peuvent enfin rétrocéder des biens à des non-agriculteurs, soit que les biens ne présentent plus d'intérêt agricole, soit que ces personnes s'engagent à en confier l'exploitation à des agriculteurs.

Compte tenu de ces particularités, et ne pouvant poursuivre un but lucratif (ce qui ne veut pas dire qu'elles ne peuvent pas faire de bénéfice, mais seulement ne pas faire de profits pour rémunérer le capital), les SAFER ne « vendent pas au plus offrant ». Elles revendent par contre plus cher qu'elles n'ont acheté, ce qui constitue leur marge bénéficiaire. À ce sujet, les SAFER sont tenues de publier chacune de leurs rétrocessions par affichage en mairie de la situation des biens, en indiquant le nom du ou des acheteurs, la surface rétrocédée et le prix de revente.

En dehors de ces activités « marchandes », les SAFER jouent aussi le rôle d'observateur foncier, grâce bien sûr à toutes les informations de ventes qu'elles reçoivent, y compris celles sur lesquelles elles n'ont pas droit de préemption*. Elles participent, avec d'autres (notaires, experts fonciers, etc.) à l'élaboration du barème indicatif de la valeur vénale des terres



agricoles. Elles sont tenues d'informer les maires de toute déclaration d'intention d'aliéner portant sur des biens situés sur le territoire de la commune (article L.143-7-2 du Code Rural).

Le prix des terres agricoles

Il n'y a pas de valeur imposée des terres, dont le prix est soumis à la loi de l'offre et de la demande. Toutefois, l'article L.312-4 du Code Rural prévoit que « *dans l'attente de la publication du répertoire de la valeur des terres agricoles prévu à l'article L.312-3, un barème indicatif de leur valeur vénale moyenne est publié par décision du Ministre de l'agriculture. Ce barème est établi pour chaque département, par région naturelle et par nature de culture. Il est un élément d'appréciation du juge pour la fixation du prix des terres agricoles* ».



Après plusieurs années d'interruption et certaines modifications dans sa présentation, ce barème est à nouveau publié tous les ans au Journal Officiel. Il concerne le prix de terres agricoles non bâties (parcelles ou exploitations entières), d'une superficie supérieure à 70 ares, et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.

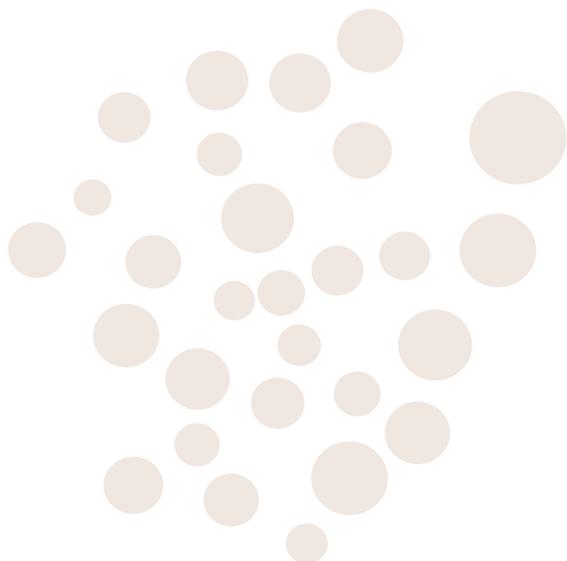
Les prix indiqués s'appliquent aux terres libres de tout bail ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente. La valeur dominante correspond aux prix les plus souvent pratiqués, tels qu'ils ont pu être constatés ou estimés. Les valeurs maximales et minimales (ou moyenne des prix hauts et moyenne des prix bas) correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché. Les prix de vente retenus s'entendent hors taxes et frais d'acte non compris.

Les valeurs ci-dessous donnent, pour l'année 2012 (dernier barème publié à ce jour – arrêté ministériel du 26 juillet 2013 publié au JO du 7 septembre 2013), les éléments de ce barème pour les terres labourables. Il faut préciser que le territoire de la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac est à cheval sur deux régions agricoles :

- Les communes de Lauroux, Pégairolles de l'Escalette, Roqueredonde et Romiguières appartiennent à la petite région agricole « Causse du Larzac ». Sur cette petite région, le prix moyen est de 3 750 euros / ha, avec un minimum de

630 euros / ha et un maximum de 28 330 euros / ha. Les écarts entre minima et maxima sont gigantesques (de 1 à 45) et, dans ces conditions, le barème n'a d'indicatif que le nom. On retiendra donc des valeurs moyennes de l'ordre de 2 500 à 3 500 euros / ha.

- **Les autres communes appartiennent à la petite région agricole « Soubergues »**, laquelle est vaste puisqu'elle va du nord de Montpellier en passant par le Lodévois et le Clermontois jusqu'au Saint-Chinianais. Il faut donc prendre les valeurs avec beaucoup de précautions. Le prix moyen est de 7 570 euros / ha, avec un minimum de 1 180 euros / ha et un maximum de 22 830 euros / ha. Là encore, les écarts entre minima et maxima sont énormes (de 1 à 19) et il faut donc être très prudent. Il faut sans doute considérer que pour le Lodévois, le prix moyen est de l'ordre de 3 000 à 4 000 euros / ha.



L'ÉCHANGE

Les échanges d'immeubles ruraux sont régis par les dispositions des articles L.124-1 à L.124-6 et R.124-1 à R.124-13 du Code Rural et par un chapitre du Code Civil.

« *L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour l'autre* » (article 1702 du Code Civil). « *L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente* » (article 1703 du Code Civil). Ces deux articles précisent bien que l'échange est en fait une vente réciproque (ou une double vente) où le paiement du prix consiste à donner autre chose que de l'argent.

QU'EST-CE QU'UN IMMEUBLE RURAL ?
C'est un bien affecté à l'exploitation agricole ou à la production forestière. Une maison située à la campagne mais non affectée à l'exploitation agricole n'est pas un immeuble rural, alors qu'un bâtiment d'exploitation en est un. Le caractère rural des immeubles échangés s'apprécie au jour de l'échange.

On peut échanger toutes sortes de biens meubles ou immeubles. On peut aussi échanger deux choses de valeurs différentes, ce qui donne lieu alors au paiement d'une soulte*. Attention toutefois aux échanges qui dissimulent en fait une vente pure et simple, c'est-à-dire quand l'importance de la soulte permet de la considérer comme l'obligation essentielle d'une des parties. Outre les aspects fiscaux, ces « faux échanges » posent problème en cas d'existence de droits de préemption*, car ils sont considérés comme une manière de détourner ces droits.

L'échange obéit à toutes les règles prescrites pour le contrat de vente, sauf deux particularités :

- « *la rescision* pour cause de lésion* n'a pas lieu en matière d'échange* » (article 1706 du Code Civil).
- « *le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose* » (article 1705 du Code Civil).

Cela veut dire que l'action en nullité en cas de lésion des sept douzièmes* n'est pas possible, mais que, par contre, l'une des parties qui viendrait à être évincée de la chose reçue par lui peut annuler l'échange et « répéter » (reprendre) la chose donnée par lui.

Toutefois, sur ce dernier point, la plupart des actes d'échanges contiennent une clause de renonciation à cette action en répétition*, réservant seulement la faculté d'une action en dommages et intérêts.

Particularités des échanges d'immeubles ruraux à l'amiable

Les échanges amiables qui permettent de regrouper les terres et d'améliorer les conditions d'exploitation sont encouragés par la loi et soumis à un régime juridique particulier. Ils bénéficient d'avantages fiscaux et financiers et ils emportent (comme le remembrement) le transfert des droits réels et des baux en cours. Ils constituent l'un des modes d'aménagement foncier énumérés par l'article L.212-1 du Code Rural.



Pour bénéficier de ce régime particulier, les immeubles échangés doivent être situés dans le même canton ou dans un canton et une commune limitrophe. À défaut, le régime particulier est encore applicable (mais aux seuls échanges bilatéraux) en cas de contiguïté de l'un des biens échangés à la propriété du coéchangiste qui les reçoit, à condition que l'immeuble échangé et l'immeuble contigu aient été acquis depuis plus de deux ans ou recueillis à titre héréditaire. Ce régime particulier consiste en une exonération de la taxe de publicité foncière et à une réduction à 3,60% des droits sur la soulte* lorsque l'échange a été agréé par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier.

L'échange bilatéral ne concerne donc que deux personnes. Il existe aussi une formule beaucoup plus efficace en termes de restructuration, qui est l'échange multilatéral.

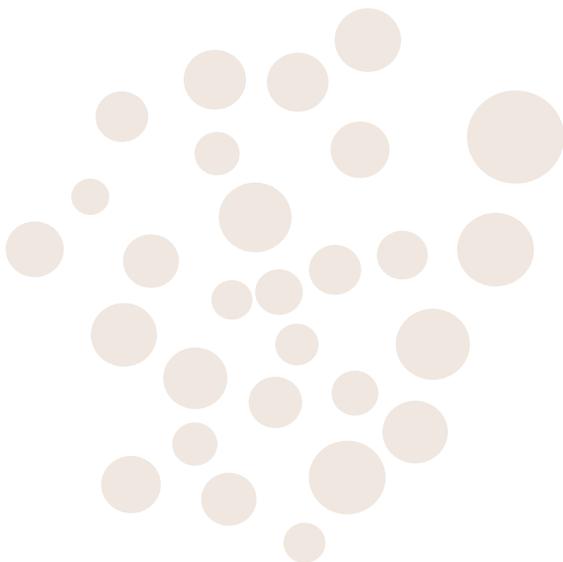
Il concerne plusieurs personnes : certains ont été faits entre plus de cent personnes. Son gros avantage est de pouvoir céder des parcelles à un des coéchangistes sans pour autant recevoir la contrepartie de cette même personne. Cette contrepartie vient alors d'un autre coéchangiste, qui reçoit lui-même sa contrepartie d'un ou plusieurs autres.

Un tel échange s'élabore en deux étapes :

- **La composition de la masse commune** des biens échangés, sorte de « pot commun » où chacun commence par apporter sa contribution à l'échange,
- **La redistribution de cette même masse commune** : on renverse le « pot » et chacun doit y retrouver l'équivalent de ce qu'il y a mis, éventuellement corrigé par des soultes*.

Comme toute mutation de propriété, l'échange doit se réaliser par acte authentique afin de pouvoir être publié, et le cas échéant donner lieu au transfert des droits réels* (à l'exception des servitudes qui, bien entendu, restent attachées aux parcelles).

Enfin, pour conclure ce chapitre, signalons qu'il existe une forme particulière d'échange dit « en jouissance » qui concerne des parcelles en location. Ce mode d'échange, qui est par essence temporaire, est une dérogation admise au principe d'interdiction de sous-location en matière de fermage, ainsi qu'il sera dit au chapitre suivant.



LES CONTRATS DE LOUAGE

LES TROIS ÉLÉMENTS CLÉS DE LA NOTION DE BAIL



- Une mise à disposition à un tiers afin de conférer la jouissance d'un bien.
- Un caractère onéreux de la mise à disposition.
- Une durée limitée (que la jurisprudence a fixé à 99 ans maximum), les baux perpétuels étant prohibés (sauf concernant le bail à complant qui est spécifique à la vigne).

L'article 1708 du Code Civil précise : « Il y a deux sortes de louage : celui des choses et celui des ouvrages ». Nous ne parlerons pas ici du louage des ouvrages. « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer » (article 1709 du Code Civil). On trouve dans cette définition les trois éléments de définition du bail.

On peut louer toutes sortes de choses, mobilières (une voiture, de la vaisselle, etc.) ou immobilières (logement, terrains, etc.). Mais les dispositions du Code Civil (articles 1714 à 1751) ne concernent que le louage d'immeubles. Ces dispositions sont dites supplétives de volonté* et elles n'occupent plus qu'une place très restreinte aujourd'hui. En effet, le souci de protéger le locataire a conduit le législateur à intervenir maintes fois dans les baux immobiliers. Ainsi sont nés des statuts spéciaux propres aux différents baux selon l'usage (baux d'habitation, baux commerciaux, baux ruraux) qui ont un caractère impératif.

S'agissant de louage de terrains à vocation agricole, il existe une règle édictée par l'article L.411-1 du Code Rural, qui précise que toute mise à disposition à titre onéreux d'un bien agricole pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.311-1 est régie par les dispositions du statut du fermage, sous les réserves énumérées à l'article L.411-2. Cette disposition est d'ordre public*. Elle s'impose également pour tout contrat de cession exclusive de fruits (vente d'herbe sur pied par exemple) ou de mise en pension d'animaux, lorsque les obligations qui incombent au propriétaire du foncier sont en fait mises à la charge du propriétaire des animaux. Dans ces deux derniers cas, c'est au propriétaire foncier à prouver que ces contrats n'ont pas été conclus en vue

d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle au statut du fermage.

Toutefois, l'article L.411-2 précise que les dispositions relatives au statut du fermage (article L.411-1) ne sont pas applicables :

- **Aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières** (voir p.52 et suivantes, les autres formes de contrat de louage)
- **Aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des bois et forêts** ou des biens soumis au régime forestier, y compris sur le plan agricole et pastoral.
- **Aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien** des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance.
- **Aux conventions d'occupation précaire** dans trois cas précis détaillés plus loin (p. 57).
- **Aux biens mis à disposition d'une société** par une personne qui participe effectivement à leur exploitation au sein de celle-ci.

Toute mise à disposition à titre onéreux d'un bien agricole en vue de l'exploiter est régie par les dispositions du statut du fermage.

La définition juridique du contrat de louage soumis au statut du fermage nécessite la présence de quatre éléments constitutifs, à savoir :

- **La mise à disposition**, c'est-à-dire la constitution d'un droit personnel* par opposition à la constitution d'un droit réel* (usufruit par exemple).
- **Le caractère onéreux** de cette mise à disposition, ce qui ne veut pas dire nécessairement loyer payé en argent. Le caractère onéreux peut être établi au moyen d'une contrepartie quelconque (livrer du bois, labourer un terrain non loué, etc.). Nous verrons p.60 que le caractère strictement gratuit de la mise à disposition écarte la notion de bail.
- **Le caractère agricole** des biens loués, ce qui explique que les bois et forêts soient écartées du statut du fermage par l'article L.411-2 du Code Rural.
- **La destination des biens qui doit être l'exploitation dans un but agricole.** La mise à disposition à titre onéreux de terrains agricoles pour une pension canine ou une ferme zoologique (activité commerciale) ne relève pas du statut du fermage.

Comment peut-on définir ce qu'est une activité agricole ? Bien qu'étant considéré comme assez « flou », l'article L.311-1 du Code Rural permet quand même de cerner la question. Il fait état de deux catégories d'activités agricoles :

- **Les activités agricoles dites « par nature »** qui sont « toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ».

- Les activités agricoles dites « par relation » qui sont « les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Ainsi, depuis le 23 février 2005 (loi n° 2005-157, dite de développement des territoires ruraux), les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle » sont également réputées agricoles.



Cela vise principalement les centres d'entraînement de chevaux de course, mais aussi semble-t-il les centres équestres et les activités dites de « pension-travail » de chevaux. Attention donc, car cet élargissement de la définition de l'activité agricole n'est pas neutre en matière de location d'immeubles pour ce genre d'activité. En effet, dorénavant, ces locations relèvent à priori du statut du fermage, et non plus des baux commerciaux comme auparavant.

Le bail à ferme

Ce type de bail, qui est la règle en matière de location de biens agricoles, fait l'objet d'une réglementation importante. Nous allons uniquement examiner les caractéristiques principales. Il convient de préciser avant tout qu'il doit être rédigé par écrit (acte authentique ou sous seing privé). Le bail peut être soumis volontairement à l'enregistrement (c'est même vivement conseillé), et cela donne lieu à la perception d'un droit fixe (25 euros). Les droits de timbres (qui étaient de trois euros par page) ont été récemment supprimés.

DURÉE DU BAIL

Elle ne peut être inférieure à neuf années, sans possibilité de reprise au cours de ces neuf ans. La formule du « bail 3-6-9 » n'existe plus depuis la loi du 15 juillet 1975. À l'échéance, le bail se renouvelle automatiquement par tacite reconduction et par nouvelle(s) période(s) de neuf années, sauf introduction d'une clause de reprise sexennale pour le ou les baux renouvelés (reprise donc à l'échéance de la quinzième année). Bien entendu, la durée du bail initial peut être supérieure à neuf ans. Si elle est supérieure à douze ans, le bail doit être rédigé par acte authentique car il doit être publié au bureau des hypothèques.

À partir d'une durée de dix-huit ans, le bail est qualifié de bail à long terme. Il se renouvelle ensuite par période(s) de neuf années.

Il existe deux formules particulières de baux à long terme :

- **Le bail de carrière**, dont la durée est calculée pour permettre au preneur d'atteindre l'âge de la retraite, sans pouvoir être inférieure à vingt cinq ans.
- **Le bail dit « à long préavis »**, de vingt cinq ans minimum aussi, éventuellement renouvelable ensuite d'année en année si une clause spéciale est introduite dans le bail. Il prend fin moyennant un préavis de quatre ans minimum (d'où son nom). À défaut de clause de renouvellement, le bail s'éteint au terme convenu de plein droit.

MONTANT DU LOYER

Il doit être exprimé en monnaie et indexé sur l'indice national des fermages publié tous les ans par arrêté ministériel pour les terres et bâtiments d'exploitation, et sur l'indice INSEE de référence des loyers pour les bâtiments d'habitation.

Le montant du loyer est réglementé par arrêté préfectoral. Au jour de la rédaction de ce guide, il s'agit, pour l'Hérault, de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2009.

Il convient de noter que le loyer des terres et bâtiments d'exploitation d'un côté, et celui de l'habitation de l'autre, doivent être détaillés.

Compte tenu des nombreux critères d'évaluation prévus, et des écarts qui en découlent, il serait hasardeux de donner un prix moyen. Il est par contre impératif de se référer aux critères de l'arrêté préfectoral pour déterminer la fourchette de prix dans laquelle doit se situer le montant du loyer annuel. Attention à ne pas déroger aux règles fixées en la matière : elles sont d'ordre public*. Et un loyer anormal (c'est-à-dire inférieur ou supérieur de plus de 10% à la valeur locative normale) est sujet à révision judiciaire au cours de la troisième année du bail (ou de chaque bail renouvelé).

À noter également que le prix du bail peut être revu lors du renouvellement. En effet, le bail renouvelé constitue en droit un nouveau bail et non une prorogation du bail initial. Il n'est donc pas nécessairement identique au précédent.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur a diverses obligations vis-à-vis du fermier, à commencer par celle de délivrer la chose louée. Il doit aussi :

- **Effectuer les grosses réparations**, c'est-à-dire toutes celles qui ne sont pas qualifiées de locatives, et tous les travaux occasionnés par la vétusté, la force majeure ou le vice de construction ou de la matière.
- **Assurer la permanence et la qualité des plantations**, selon les conditions définies par la Commission Consultative des Baux Ruraux, et sauf destruction par cas fortuit.

- **Assurer seul les charges grevant le fonds loué** (impôts fonciers, assurance contre l'incendie). Toutefois, le bailleur peut récupérer une partie des impôts fonciers auprès du fermier, en aucun cas la totalité. À défaut d'accord contraire, cette part incombant au fermier est fixée à 20% des impôts, sauf pour les taxes perçues au profit des chambres d'agriculture qui sont obligatoirement partagées par moitié entre bailleur et preneur (article L.514-1 du Code Rural).

- **Laisser chasser le fermier.** Celui-ci ne peut chasser que personnellement et il ne peut céder ce droit à quiconque, même à titre gratuit.

- **Garantir la jouissance paisible des biens loués**, tant vis-à-vis de son fait personnel (le bailleur ne doit pas troubler la jouissance du fermier) que vis-à-vis du fait des tiers.

- **Garantir les vices cachés** qui pourraient rendre les biens loués impropres à leur destination agricole (pollution d'une terre par exemple).

- **Garantir la contenance des biens loués**, sauf si une clause du bail exonère le bailleur de cette garantie. Le défaut ou l'excès de contenance peuvent donc entraîner une révision du prix du bail.



OBLIGATIONS DU FERMIER

La principale obligation du fermier est de payer le loyer aux termes convenus. À défaut, le fermier s'expose à la résiliation du bail pour non-respect de cette obligation. Le bailleur dispose en outre d'un privilège spécial garantissant le paiement des fermages. Ce privilège est mobilier, et grève tous les meubles qui garnissent la ferme, tout ce qui sert à l'exploitation (matériel et cheptel) et les fruits et récoltes de l'année.

Le fermier a d'autres obligations :

- **Exploiter les biens durablement et raisonnablement.**
- **Entretenir les biens** loués et effectuer les réparations locatives.
- **Garnir les biens loués** des animaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation (cela s'explique par le privilège du bailleur dont il est question ci-dessus).
- **User des biens selon la destination agricole** pour lesquels ils ont été loués. Il

ne peut donc donner une autre destination aux biens.

- **Inform**er le **bailleur** de toute usurpation ou menace sur les biens loués.
- **Restituer les biens loués** lorsque le bail prend fin.
- **Respecter les clauses environnementales** qui peuvent dans certains cas (se renseigner) être introduites dans le bail.



AUTRES CONDITIONS DU BAIL À FERME

Diverses autres conditions du bail à ferme découlent du statut du fermage, notamment :

- **L'interdiction de sous-louer ou de céder le bail**, sauf cas particuliers :
 - la sous-location saisonnière de certains bâtiments (tourisme rural),
 - la sous-location de parcelles excentrées permettant au fermier de se concentrer sur l'exploitation du « noyau central »,
 - les échanges en jouissance améliorant les conditions d'exploitation,
 - la cession ou l'association au bail au bénéficiaire du conjoint participant à l'exploitation ou le descendant majeur ou mineur émancipé,
 - l'apport du bail à une société civile d'exploitation dont le fermier est membre participant aux travaux (GAEC ou EARL par exemple). L'apport nécessite l'accord préalable du bailleur, qui doit être informé avant toute sous-location.
- **Le droit de préemption du fermier en cas de vente** de tout ou partie des biens loués.

RÉSILIATION EN COURS DE BAIL

Elle doit être prononcée en justice. Elle peut être demandée par le bailleur :

- **si le fermier ne paie pas le loyer** (deux défauts de paiements après deux mises en demeure restées infructueuses).
- **pour des agissements du fermier** de nature à compromettre la bonne exploitation (terres en friches, arbres coupés sans autorisation, épuisement du sol, etc.).

- **en cas de cession ou de sous-location** prohibées.
- **en cas de changement de destination** des biens.
- **en cas de décès** du fermier.

Le fermier peut demander la résiliation du bail en cours en cas d'impossibilité d'exploiter (incapacité de lui-même ou d'un membre de sa famille, acquisition d'une autre ferme qu'il doit exploiter lui-même) ou s'il atteint l'âge de la retraite.

En tout état de cause, lorsque le bail prend fin, le fermier a droit à des indemnités pour les améliorations apportées aux biens loués, ce qui explique que l'établissement d'un état des lieux lors de l'entrée en jouissance est obligatoire. À l'inverse, le fermier doit indemnité au bailleur pour les dégradations et dépréciations qu'il aurait pu faire sur les biens loués.

RÉSILIATION À L'ISSUE DU BAIL

Comme tout contrat, les parties peuvent résilier ou modifier à tout moment le bail dès lors que c'est d'un commun accord. En revanche, la faculté des parties de résilier le bail unilatéralement est à examiner. La règle est que le bail engage les deux parties jusqu'à son échéance. Ni le fermier, ni le bailleur ne peuvent résilier le bail en cours, sauf clause de reprise sexennale au profit du bailleur et cas mentionnés ci-dessus.

À l'échéance, le fermier peut, moyennant préavis de dix-huit mois au moins, résilier le bail sans se justifier.

Le bailleur peut, sous les mêmes conditions de préavis, refuser le renouvellement du bail (et donc reprendre les biens loués) à condition de justifier cette reprise par un ou plusieurs des motifs prévus par la loi, à savoir :

- **L'âge du fermier** : si lors du renouvellement, le fermier a atteint l'âge de la retraite, le bailleur peut refuser le renouvellement. S'il en est proche, le bailleur peut limiter le renouvellement à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle le fermier aura atteint l'âge de la retraite. Mais le fermier peut aussi dans ce cas demander la cession du bail au profit du conjoint participant à l'exploitation, ou à un descendant majeur.
- **Agissements fautifs du fermier** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Ce motif peut aussi entraîner la résiliation en cours de bail.
- **Départ d'un co-preneur** lorsque le bail a été consenti à plusieurs personnes solidaires entre elles, comme le mari et la femme ou deux frères.
- **Changement de destination** des biens loués. Cela vise principalement les terrains devenus constructibles en cours de bail.
- **Reprise pour exploitation personnelle** par le bailleur, son conjoint ou un descendant majeur ou mineur émancipé, sous réserve de :
 - justifier de la capacité professionnelle,
 - s'engager à exploiter pendant neuf ans,
 - justifier des moyens d'exploitation et de proximité d'habitation permettant cette exploitation directe.

RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX BAUX À FERME CONSENTIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES



Il est question ici de la location à usage agricole du domaine privé des collectivités locales (communes, départements) ou de leurs groupements (communauté de communes notamment). Cette location obéit aux dispositions de l'article L.415-11

du Code Rural qui prévoient que « *les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre* », c'est-à-dire au statut du fermage.

Toute personne publique qui consent un bail à ferme doit respecter les dispositions de l'article L.411-15 du Code Rural qui prévoit que « *lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, le bail peut être conclu soit à l'amiable, soit par voie d'adjudication. Lorsque le bail est conclu à l'amiable, le prix du fermage doit être compris entre les maxima et les minima prévus à l'article L.411-11 du présent Code (respect du barème préfectoral). Lorsque le bail est conclu par adjudication, les enchères sont arrêtées dès que le prix offert pour le fermage atteint le montant maximum fixé en application de l'article L. 411-11. Dans ce cas, tous les enchérisseurs peuvent se porter preneur au prix maximum. En cas de pluralité d'enchérisseurs à ce prix, le bailleur choisit parmi eux le bénéficiaire du nouveau bail ou procède par tirage au sort* ».

La personne publique qui consent un bail à ferme se doit de montrer une certaine transparence quant aux critères de choix du preneur. Ainsi la mise à disposition à l'amiable nécessite un minimum de publicité auprès des agriculteurs. La publicité préalable obligatoire à l'adjudication vaut quant à elle appel à candidature.

Enfin, l'article L.411-15 du Code Rural précise que « *quel que soit le mode de conclusion du bail, une priorité est réservée aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants de la commune répondant aux conditions de capacité professionnelle et de superficie visées à l'article L.331-2 du présent Code, ainsi qu'à leurs groupements* ». (voir chapitre 5).

Les autres formes de contrats de louage

LE BAIL DE PETITES PARCELLES

Le statut du fermage s'applique pour la location de biens agricoles dont la superficie excède certains seuils fixés par arrêté préfectoral, sauf si ces biens constituent une partie essentielle d'une exploitation (économiquement parlant) ou s'ils constituent un corps de ferme. Dans l'Hérault, ces seuils sont fixés par le même arrêté que celui relatif au prix du fermage. Ils sont fonction de la nature de culture, à savoir :

- **1 ha** pour la terre labourable ou la prairie,
- **25 ares** pour la vigne, les arbres fruitiers, cultures maraîchères et légumières,
- **5 ares** pour les serres chauffées,
- **5 ha** pour les landes à parcours,
- **1 ha** en surface pondérée pour les autres cultures.

Ainsi, et sous les réserves relatives au corps de ferme ou à une partie essentielle d'une exploitation, toute location de parcelles de superficie inférieure aux seuils mentionnés ne relève pas du statut du fermage. Plus précisément, elle n'en relève pas intégralement, puisque ne subsiste du statut du fermage que l'interdiction de sous-louer ou de céder le bail et le droit à indemnités pour les améliorations apportées. Sont exclus de cette forme de bail : l'obligation de rédaction d'un écrit (bien que vivement conseillé), la réglementation du prix du loyer, le droit de préemption du locataire, la durée de neuf ans et le renouvellement automatique. Le prix du loyer et la durée sont librement fixés entre les parties. En ce qui concerne le préavis et la délivrance d'un congé, il doit être de six mois minimum et n'est obligatoire qu'en cas de bail verbal.



LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

C'est un bail de longue durée : plus de 18 ans et 99 ans maximum. À la différence des autres baux ruraux, il confère au locataire (l'emphytéote) un droit réel* immobilier temporaire.

Ce bail peut porter sur tout type de biens immeubles, il n'a la qualification de bail rural

que lorsqu'il porte sur des immeubles ruraux. Outre celles déjà mentionnées ci-dessus, ses principales caractéristiques sont :

- **La libre cessibilité** par l'emphytéote de son droit au bail, ainsi que la faculté de sous-louer totalement ou partiellement.
- **Le non-renouvellement** du bail. Il s'éteint de plein droit à l'échéance.
- **L'absence d'indemnisation pour les améliorations** apportées, lesquelles reviennent au bailleur en fin de bail.
- **La libre fixation du montant de la redevance** par les parties. Elle est souvent minimale quand une clause du bail impose au locataire des améliorations à apporter en cours de bail.
- **L'obligation pour l'emphytéote de payer toutes les charges et contributions**, ainsi que d'effectuer toutes les réparations. Il peut par contre effectuer tous travaux, construire des bâtiments, transformer ceux existants, etc., à l'exception de ceux qui diminuent la valeur des biens loués.

Le droit d'accession (défini p.8) profite à l'emphytéote pendant toute la durée du bail. Il est donc, pendant cette durée, propriétaire des bâtiments et ouvrages effectués, plantations ou autres dont il est l'auteur. Il doit par contre les céder en fin de bail, sans indemnité, et sans pouvoir les détruire.

Compte tenu de sa durée et du caractère de droit réel*, le bail emphytéotique doit être fait par acte authentique (publication aux hypothèques). Il est soumis à la taxe de publicité foncière et, en outre, aux mêmes droits d'enregistrement que les baux à ferme. Ce type de bail est à utiliser avec précaution dans le domaine agricole. Il est souvent confondu avec le bail à ferme à long terme, et les cas de requalification de bail intitulé « emphytéotique » en bail à ferme sont relativement nombreux.



LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Ce type de convention, dont le nom indique bien qu'elle échappe au statut du fermage, n'est possible que dans trois cas (article L.411-2 du Code Rural) :

- **Les biens compris dans une succession** dès lors qu'une instance est en cours devant la juridiction compétente ou que le maintien dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire prise en application des articles 815 et 815-1 du Code Civil.

- **Le délai de grâce** qui peut être accordé au fermier ou à son conjoint afin de se maintenir dans tout ou partie des biens loués lorsque le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet de renouvellement.

- **Les biens dont l'utilisation principale n'est pas agricole** (terrain militaire), ou dont la destination doit être changée (terrain à bâtir). Dans ce dernier cas, le changement de destination doit être expressément prévu à la conclusion de la convention et dûment justifié (certificat d'urbanisme par exemple).

Parce que les conditions d'application des conventions sont plus souples et pour s'assurer de l'entente des co-contractants à long terme, il est vivement conseillé, voir obligatoire, de rédiger un écrit.

Toute convention d'occupation précaire faite en dehors de ces trois cas est nulle. Une convention d'occupation précaire n'est pas nécessairement de courte durée, celle-ci étant liée, par exemple, à la survenance d'un événement (la fin de l'indivision ou la vente du terrain à bâtir, etc.). La rédaction d'un écrit est très vivement conseillée, voir « obligatoire » !

LA CONVENTION PURIANNUELLE D'EXPLOITATION AGRICOLE OU DE PÂTURAGE

Cette convention, régie par les dispositions de l'article L.481-1 du Code Rural, a d'abord été instituée en zone d'économie montagnarde.

Sur le territoire de la Communauté de Communes, cette convention est possible sur tous les types de cultures ainsi que sur les espaces boisés des communes en zone de montagne, c'est-à-dire toutes les communes sauf Celles, Saint Jean de la Blaquière, Le Bosc et Le Puech. Pour ces quatre communes (en zone de piémont), ce type de convention n'est possible que sur les terres, prés et parcours.

Cette convention échappe au statut du fermage. Seuls le prix et la durée minimale font l'objet d'une réglementation spécifique par arrêté préfectoral. Dans l'Hérault, le prix est fixé à 70% de la valeur locative telle qu'elle résulterait du barème des fermages. La durée minimale est fixée à six ans.

Pour le reste, la convention pluriannuelle est soumise au droit commun du louage des

choses. Il est donc important de rédiger un écrit afin de bien préciser les règles du contrat, les éventuels renouvellements, la délivrance d'un congé et la durée du préavis, les travaux éventuellement autorisés, etc. L'écrit sert aussi à bien préciser le cadre juridique d'une telle convention et permet d'éviter ainsi toute discussion ultérieure sur la nature du bail. Nous allons donc dire encore une fois que l'écrit est « obligatoire » !

Enfin, une originalité de cette convention réside dans le fait que son existence « *ne fait pas obstacle à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant, notamment, la période continue d'enneigement ou d'ouverture de la chasse, dans des conditions compatibles avec les possibilités de mise en valeur pastorale ou extensive* » (article L.481-1 du Code Rural).

Elle permet donc une utilisation alternée ou concurrente des biens selon les saisons ou les époques. Dans ce sens, une convention pluriannuelle peut par exemple prévoir que l'usage agricole ou pastoral ne s'effectuera pas certains jours, notamment les jours de chasse.

LE BAIL SAFER

Derrière ce terme, on trouve deux types de conventions :

- **Le bail fait par la SAFER sur des terrains lui appartenant**, dans l'attente de la rétrocession de ces biens. Nous n'en parlerons pas ici.
- **Le bail fait par la SAFER sur des terrains mis à sa disposition par un propriétaire**. Cette convention de mise à disposition à la SAFER n'est pas soumise au statut du fermage, ni donc par conséquent la « sous-location » faite par la SAFER.

Aux termes de l'article L.142-6 du Code Rural, « *tout propriétaire peut, par convention, mettre à la disposition d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs (...), des immeubles ruraux libres de location. Ces conventions sont dérogoatoires aux dispositions de l'article L.411-1.*



Leur durée ne peut excéder trois ans. Toutefois, pour une superficie inférieure à deux fois la surface minimum d'installation, cette durée peut être portée à six ans, renouvelable une seule fois ».

Il faut donc distinguer deux situations selon la superficie des biens mis à disposition à la SAFER :

- **Plus de 2 SMI** (Surface Minimum d'Installation, 40 hectares pondérés dans l'Hérault), la durée

ne peut être supérieure à 3 ans et elle n'est pas renouvelable. L'esprit est de permettre une mise en valeur « conservatoire » limitée dans le temps, dans l'attente d'une affectation durable des biens.

- **Moins de 2 SMI**, la durée maximale est portée à 6 ans, et la convention peut être renouvelée une seule fois, soit 12 ans au maximum. Le terme « conservatoire » revêt alors une durée plus importante.

Dans tous les cas, la SAFER procède à une sous-location au bénéfice d'agriculteurs. Elle reste seule responsable du paiement du loyer, de sorte que, du moins officiellement, le propriétaire ne connaît en fait que la SAFER. Bien que dérogeant au statut du fermage, le montant du loyer reste soumis aux conditions de prix relatives au bail à ferme. Le loyer n'est donc pas libre.

En outre, et toujours aux termes de l'article L.142-6 du Code Rural, lorsque la SAFER donne à bail aux agriculteurs, les conventions « *déterminent, au moment de leur conclusion, les améliorations que le preneur s'engage à apporter au fonds, et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail* ».

Enfin, si le bail en cause excède six ans (c'est-à-dire s'il est renouvelé), le propriétaire ne peut donner ultérieurement à bail à ferme qu'en donnant la priorité au preneur en place en vertu de la convention SAFER.



LE CONTRAT DE PRÊT À USAGE

Si un jour vous avez entendu ou vu le mot de « commodat », sachez qu'il s'agit de la même chose. Nous emploierons donc indifféremment les deux termes. Cette forme de contrat est régie par les articles 1875 et suivants du Code Civil. *« Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi »* (article 1875 du Code Civil).

« Ce prêt est essentiellement gratuit » (article 1876 du Code Civil). Dans le terme « essentiellement », il ne faut pas comprendre « principalement », mais bien « par essence ». C'est la règle d'or de ce contrat que de n'avoir aucune contrepartie onéreuse, sous quelque forme que ce soit, à la mise à disposition.

C'est cette gratuité qui en avait fait un « contrat d'ami ». Actuellement, il tend à devenir un véritable « instrument de relations d'affaires » dès lors qu'il ne s'agit plus de rendre service mais de trouver un intérêt commun : intérêt pour le propriétaire de voir ses terrains entretenus et de ne pas les voir se dégrader. Intérêt pour l'agriculteur de travailler gratuitement des terrains pendant un certain temps, avec la souplesse qui convient à l'activité agricole.

C'est aussi cette gratuité qui le différencie fondamentalement du bail, qui suppose le paiement d'un loyer. Le commodat n'est donc pas un bail rural, bien que pouvant porter sur des biens à vocation agricole.

Dans ce type de contrat, le propriétaire s'appelle « le prêteur », et l'occupant, « l'emprunteur » (parfois, le « commodataire »). Bien entendu, le prêteur demeure propriétaire des biens prêtés. Bien que la loi ne l'impose pas, la rédaction d'un écrit est indispensable pour bien fixer les règles et le contenu du contrat. En effet, hormis la règle de gratuité absolue et diverses autres obligations, la liberté du contenu est très grande, les dispositions du Code Civil étant supplétives de volonté*, et non d'ordre public*.

LA DURÉE

Aucune durée maximale ou minimale n'est imposée. Ce sont les termes du contrat qui indiquent le temps pour lequel les biens ont été prêtés et si le contrat se renouvelle éventuellement par tacite reconduction.

Attention toutefois au contrat à durée indéterminée, car le prêteur serait alors obligé de réclamer la restitution, en sachant qu'il « *ne peut retirer la chose prêtée qu'après qu'elle a servi à l'usage pour laquelle elle a été empruntée* » (article 1888 du Code Civil). En matière de biens à usage agricole, cela peut donner lieu à beaucoup de discussions et de polémiques. Il est donc préférable de convenir d'une durée précise, éventuellement avec une clause de renouvellement (d'année culturale en année culturale par exemple). Dans ce cas, le prêteur reprend les biens prêtés à l'échéance convenue ou à l'échéance d'un préavis fixé d'un commun accord en cas de renouvellement.



LA GRATUITÉ DU COMMODAT

Cette règle est absolue, sous peine de requalification du contrat en bail. Et comme nous parlons de biens à vocation agricole, il s'agirait alors d'un bail soumis au statut du fermage.

L'obligation de gratuité est interprétée strictement. Il ne suffit pas d'absence de loyer, mais d'absence de toute contrepartie onéreuse au prêt.

Ainsi, le fait d'imposer l'entretien de biens non concernés par le prêt (labourer un jardin par exemple) constitue une contrepartie onéreuse. De même, la jurisprudence de la Cour de Cassation ayant tranché des analyses longtemps hésitantes, il est impératif de ne demander aucune participation de l'emprunteur aux charges foncières. En fait, seul l'entretien des biens prêtés peut être mis à la charge de l'emprunteur.

LES OBLIGATIONS DU PRÊTEUR

Le propriétaire a une obligation principale : celle de délivrer la chose prêtée. Il ne peut la reprendre qu'à l'échéance convenue.

Toutefois, si, en cours de contrat, « *il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, selon les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre* » (article 1889 du Code Civil). On parle bien ici de décision judiciaire, après appréciation souveraine des faits par le juge, et non de décision unilatérale du prêteur.

Le propriétaire n'est tenu à aucune indemnité en fin de contrat vis-à-vis de l'emprunteur, sauf pour le cas prévu par l'article 1890 du Code Civil, à savoir : « *Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque*

dépense extraordinaire, nécessaire et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser ». On trouve dans ce cas précis les notions de :

- **Dépense pour la conservation des biens**, et uniquement pour cela. On entend par là le fait, non pas de maintenir le bien en bon état, mais d'empêcher sa destruction.
- **Dépense extraordinaire**, c'est-à-dire dépassant largement celle résultant de l'obligation d'entretien qui incombe à l'emprunteur.
- **Dépense rendue nécessaire par l'urgence de la situation**, de telle sorte que l'accord du prêteur n'ait pu être recueilli préalablement sans mettre en péril la chose prêtée.

LES OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR



L'emprunteur a deux obligations principales :

- **Celle de jouir de la chose prêtée** durablement et raisonnablement, de veiller à sa conservation et de ne s'en servir que pour l'usage pour laquelle elle a été prêtée.
- **Celle de restituer la chose** à l'échéance du contrat.

Il peut aussi avoir des obligations particulières découlant du contrat mais celles-ci ne doivent pas remettre en cause la gratuité. Par exemple, seul l'entretien des biens prêtés peuvent être mis à sa charge, car s'il y avait obligation d'entretien d'un autre bien dont le prêteur garde la jouissance, il y aurait alors contrepartie onéreuse.

Il doit restituer les biens prêtés sans pouvoir prétendre au remboursement des dépenses faites, sauf les cas mentionnés ci-dessus. Il doit par contre les restituer en bon état, sinon il aurait manqué à son obligation d'entretien.

L'emprunteur n'est toutefois pas responsable de la destruction de la chose prêtée par cas fortuit, sauf s'il s'en est servi pour un autre usage que celui prévu au contrat. Dans ce cas, cela constitue une faute qui n'exonère plus l'emprunteur de sa responsabilité en cas de dommages. En effet, l'obligation de l'emprunteur ne s'éteint que s'il démontre que ces dommages résultent d'une utilisation normale ou d'un fait qui ne lui est pas imputable. Autrement dit, une présomption de responsabilité pèse sur l'emprunteur, qui ne peut s'en dégager qu'en démontrant son absence de faute.

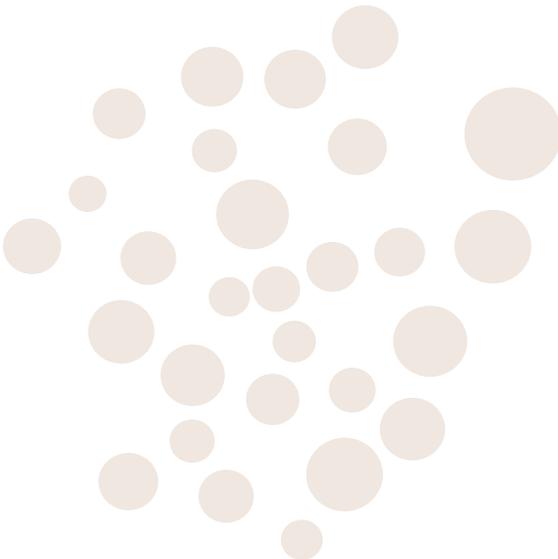
AUTRES PARTICULARITÉS DU COMMODAT

Le contrat de commodat peut être présenté volontairement à la formalité d'enregistrement, afin de lui donner date certaine vis-à-vis des tiers.

Cette formalité peut présenter un intérêt majeur en cas de vente des biens en cours de contrat. Dans ce cas, le commodat est opposable à l'acquéreur.

Toujours en cas de vente, l'emprunteur ne disposant d'aucun droit de préemption, il peut être utile d'aménager un pacte de préférence au bénéfice de l'emprunteur lors de la conclusion du commodat, ce qui suppose un acte notarié (publication du pacte au bureau des hypothèques).

Enfin, « *les engagements qui se forment par le commodat passent aux héritiers de celui qui prête et aux héritiers de celui qui emprunte* » (article 1879 du Code Civil). Mais une clause du contrat peut stipuler que, le prêt n'étant fait « *qu'en considération de l'emprunteur, et à lui personnellement, alors ses héritiers ne peuvent continuer de jouir de la chose prêtée* ». En d'autres termes, le décès du prêteur ne met pas fin au contrat qui se poursuit avec les héritiers, mais le décès de l'emprunteur entraîne ou non, selon les termes du contrat, la résiliation du commodat.



Type de contrat	Durée	Renouvellement	Prix du loyer	Résiliation par le bailleur
Bail à ferme	9 ans minimum.	Automatique par périodes de 9 ans.	Réglementé par arrêté préfectoral (le barème est d'ordre public).	Doit être motivée par un ou plusieurs des motifs prévus par la loi. Préavis de 18 mois au moins par exploit d'huissier.
Bail à ferme à long terme et à long préavis	25 ans minimum.	D'année en année sans limitation de durée (mais nécessité d'une clause spéciale dans le bail). Si pas de clause, absence de renouvellement.	Idem ci-dessus.	N'a pas à être motivée. Préavis de 4 ans au moins par exploit d'huissier. Si pas de renouvellement, pas de nécessité de délivrer congé.
Bail à ferme dit « bail de carrière »	25 ans minimum et permettant au preneur d'atteindre l'âge de la retraite.	D'année en année sans limitation de durée (mais nécessité d'une clause spéciale dans le bail).	Idem ci-dessus. Mais possibilité de majorer le prix dans la limite de 1% par années de durée du bail.	N'a pas à être motivée. Préavis de 4 ans au moins par exploit d'huissier.
Bail emphytéotique	Plus de 18 ans.	Néant. Le non-renouvellement est un caractère essentiel du bail, qui ne peut se prolonger par tacite reconduction.	Librement fixé entre les parties.	Sans objet à l'échéance. En cours de bail, doit être demandée en justice pour inexécution des clauses du bail, détériorations graves ou non-paiement du loyer.
Bail de petites parcelles	Librement fixée entre les parties (minimum une année culturale).	D'année en année, sauf convention contraire.	Librement fixé entre les parties.	Libre, éventuellement avec préavis fixé par le contrat ou, à défaut, de 6 mois minimum.
Convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage	Fixée par arrêté préfectoral (6 ans dans l'Hérault).	Librement fixé dans les termes du contrat.	Réglementé par arrêté préfectoral (70% du barème du fermage dans l'Hérault).	Libre, éventuellement avec préavis fixé par le contrat.
Convention d'occupation précaire	Librement fixée entre les parties (minimum une année culturale).	Librement fixé dans les termes du contrat.	Librement fixé entre les parties.	Libre, éventuellement avec préavis fixé par le contrat.
Convention de mise à disposition à la SAFER	6 ans maximum (< 2 SMI). 3 ans maximum (> 2 SMI).	Non, sauf accord du bailleur pour une seule fois de 6 ans maximum. Non.	Barème des fermages.	Sans objet, le contrat étant résilié de plein droit à l'échéance, sauf renouvellement.
Prêt à usage	Librement fixée entre les parties.	Librement fixé dans les termes du contrat.	Aucun loyer, la gratuité doit être absolue.	Libre, éventuellement avec préavis fixé par le contrat.

Résiliation par le locataire	Observations
N'a pas à être motivée. Préavis de 18 mois au moins par lettre R-AR (12 mois en cas de retraite ou pré-retraite).	<ul style="list-style-type: none"> - Bail incessible par le locataire, sauf au descendant ou au conjoint. - Interdiction de sous location, sauf cas particuliers. - Droit de préemption du fermier en cas de vente des biens loués. - Une variante : le bail à ferme de long terme, d'une durée de 18 ans minimum, renouvelable par période de 9 ans, mêmes observations que pour le bail à long préavis ou le bail de carrière.
Idem bailleur ci-contre.	<ul style="list-style-type: none"> - Une clause du bail peut limiter les droits de la famille du preneur décédé. - Pas de prorogation du bail pour le preneur à moins de 5 ans de la retraite. - Avantages fiscaux pour le bailleur lors de la première transmission à titre gratuit. - Droit de préemption du fermier en cas de vente des biens loués.
Idem bailleur ci-contre.	<ul style="list-style-type: none"> - Idem ci-dessus bail à long terme. - Ce bail ne peut être conclu que sur une exploitation entière constituant une unité économique ou pour des biens d'une superficie supérieure à la SMI.
Sans objet à l'échéance. Impossible en cours de bail, mais possibilité de céder le bail librement à un tiers.	<ul style="list-style-type: none"> - Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel immobilier. - Bail librement cessible. Cette règle, ainsi que la faculté de sous-location, sont des caractères essentiels du bail emphytéotique. - Tous les impôts et taxes sont à la charge du preneur.
Idem bailleur ci-contre.	<ul style="list-style-type: none"> - Bail rural soumis partiellement au statut du fermage en ce qui concerne l'indemnité pour plus-values, interdiction de cession ou sous-location. - Pas de droit de préemption du preneur en cas de vente.
Idem bailleur ci-contre.	<ul style="list-style-type: none"> - Contrat applicable uniquement en zone d'économie montagnarde ou en zone pastorale ou extensive définie par arrêté préfectoral (dans l'Hérault A.P n° 96-I-2112 du 12/08/96). - Hors montagne, ce contrat n'est pas applicable aux cultures pérennes ou aux productions intensives maraîchères et horticoles, pépinières et toutes productions hors sol animales ou végétales.
Idem bailleur ci-contre.	<ul style="list-style-type: none"> - Possible uniquement dans certains cas précis prévus par la loi, notamment pour les terrains dont la destination principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée (terrains destinés à l'urbanisation).
Idem bailleur ci-contre.	<ul style="list-style-type: none"> - Contrat conçu comme un moyen de gestion temporaire de terrains dans l'attente d'une affectation définitive. - La durée totale maximum pour des parcelles dont la surface est inférieure à 2 SMI ne peut excéder 12 ans. - Pas de droit de préemption en cas de vente.
Idem bailleur ci-contre.	<ul style="list-style-type: none"> - La rédaction d'un écrit est vivement recommandée pour éviter toute discussion par la suite sur la nature juridique du contrat et sur sa durée. - La gratuité doit être absolue sous peine de requalification en bail à ferme.



“ 4

ASSOCIATIONS FONCIÈRES ET MANDAT DE GESTION”

Nous avons vu les diverses manières, pour un propriétaire non exploitant, de mettre à disposition ses terrains à un exploitant agricole. Mais ces mises à disposition (bail ou prêt à usage) concernent des contrats bipartites simplement, entre un propriétaire et un exploitant.

Or, il arrive que des terrains ne soient exploitables que s'ils constituent une unité homogène, apte à une mise en valeur agricole ou pastorale rationnelle au niveau de la structure parcellaire, c'est-à-dire ayant une surface critique. Très souvent pourtant, la propriété foncière individuelle est morcelée, ce qui est problématique : l'agriculteur ne pouvant souvent pas se permettre d'exploiter des « timbres-poste ».

FACILITER LA CONTRACTUALISATION

Afin de limiter les démarches et faciliter l'exploitation de petites surfaces morcelées, les propriétaires de biens agricoles peuvent se réunir au sein d'associations foncières ou se faire représenter par un mandataire.

Pour créer des unités d'exploitations cohérentes sans pour autant toucher à la propriété, l'exploitant peut conclure des contrats individuellement avec chaque propriétaire. S'ils ne sont que deux ou trois, la solution est envisageable. Mais il arrive que le nombre de propriétaires soit nettement supérieur et que la conclusion de contrats individuels devienne trop onéreuse et fastidieuse.

Dans cette situation, l'agriculteur peut conclure un contrat avec un mandataire ou une association foncière, représentant l'ensemble des propriétaires souhaitant faire exploiter leurs terrains. C'est cette solution que nous allons explorer maintenant.

Le mandat

Un mandataire est quelqu'un qui accepte un mandat (ou procuration), qui se définit comme « *un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire* » (article 1984 du Code Civil).

Le mandat est donc un acte bilatéral qui se conclut entre deux personnes :

- **Le mandant**, est celui qui donne mandat (le propriétaire par exemple).
- **Le mandataire**, est celui qui accepte le mandat (le gestionnaire par exemple).

Le mandat peut être donné par acte authentique ou par acte sous seing privé, voire même par lettre. L'acceptation du mandat ne peut être que tacite et résulter de l'exécution (ou du début d'exécution) que lui a donné le mandataire.

Le mandat peut être spécial, c'est-à-dire conclu pour une affaire ou certaines affaires seulement, ou général. Il est alors conclu pour toutes les affaires du mandant. Le mandataire ne peut rien faire au-delà de ce qui est porté dans son mandat.

Le mandat diffère fondamentalement de la mise à disposition (bail ou prêt à usage) en ce sens que le mandataire n'a pas personnellement la jouissance des biens du mandant.

Il agit simplement en son nom. Les juristes parlent alors du caractère « représentatif » du mandat.

Le mandant a une obligation principale : celle « *d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné* » (article 1998 du Code Civil). Le mandataire doit quant à lui « *accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages et intérêts qui pourraient résulter de son inexécution* » (article 1991 du Code Civil).

Le mandat prend fin par « *la révocation du mandataire par le mandant, par la renonciation de celui-ci au mandat, par la mort naturelle, la tutelle des majeurs ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire* » (article 2003 du Code Civil). Ceci ne veut pas dire que les engagements souscrits par le mandataire (donner à bail par exemple) sont aussi révoqués dès lors que le mandant révoque le mandataire. Ces engagements demeurent valables pour le temps pour lequel ils ont été souscrits.



Les associations foncières agricoles ou pastorales

Il s'agit d'associations de propriétaires dont l'intérêt essentiel réside dans la mise en commun de la gestion. Attention, il ne s'agit pas de sociétés civiles du type groupements fonciers (agricole ou forestier), pour lesquels la constitution comporte un transfert de propriété au bénéfice de ces sociétés. La constitution d'associations foncières (qui ont le statut dit « syndical ») ne modifie en rien la propriété foncière, chaque adhérent à l'association restant propriétaire de ses biens.

ORIGINE DES ASSOCIATIONS FONCIÈRES

La raison d'être de ces associations remonte à la fin des années soixante. À cette époque, l'agriculture des zones de montagne était vouée à disparaître, en même temps que « l'or blanc » prenait de l'essor et que les remonte-pentes remplaçaient vaches

et moutons. Cependant, certains s'inquiètent de ces évolutions, notamment lorsque des avalanches balayèrent des chalets de vacances. On commença à réaliser que l'agriculture de montagne avait aussi une fonction d'entretien de l'espace et que les risques naturels s'accroissaient avec la disparition des pratiques pastorales.

Pour tenter d'inverser cette tendance, la loi du 3 janvier 1972 (dite « loi pastorale ») a inventé trois outils destinés à améliorer les structures d'exploitation (notamment en zones d'alpage ou d'estive) et les modes d'exploitation. Il s'agit des groupements pastoraux (mise en commun des troupeaux par les éleveurs pour la période d'estive), des conventions pluriannuelles de pâturage (abordées p.54), et surtout des associations foncières pastorales. Mais ces mesures ne concernent alors que les zones de montagne. Pourtant, dès la fin des années soixante-dix et le début des années quatre-vingt,



d'autres zones rurales connaissent des problèmes similaires : déprise agricole, friches, désertification, etc. La loi du 31 décembre 1985 permet d'étendre ce « dispositif montagne » à d'autres zones à vocation pastorale.

Puis la loi du 23 janvier 1990 invente les conventions pluriannuelles d'exploitation agricole (on ne parle plus exclusivement de pâturage) et les associations foncières agricoles, qui sont en fait des associations foncières pastorales « élargies » à tous les aspects agricoles et à toutes zones rurales à vocation pastorale ou extensive.

Cet élargissement a été effectué dans l'Hérault par l'arrêté du 12 août 1996. Cet arrêté précise que pour les communes concernées (hors montagne), « *sont exclues du champ d'application des dispositions précitées les terrains affectés à des cultures pérennes (vignes, vergers, aspergeraies,...), des productions intensives (cultures maraîchères, horticoles, pépinières) ainsi que toutes productions hors-sol animales ou végétales, piscicoles ou apicoles* » (voir chapitre 3 pour les conventions pluriannuelles).

DÉFINITION ET PRINCIPES

La base juridique des associations foncières est aujourd'hui l'ordonnance du 1er juillet 2004, relative aux associations syndicales, et le décret du 5 mai 2006 pris pour son application. En effet, la nécessité de syndiquer (fédérer) la propriété foncière est apparue très vite lorsque des travaux d'ampleur (assainissement et démonticage, lutte contre la salinité des terres, irrigation, etc.) ne pouvaient être réalisés individuellement par les propriétaires fonciers.

Il fallait donc une structure particulière pour assurer la réalisation des travaux et la gestion des ouvrages collectifs (canaux d'irrigation, fossés, etc.) et assurer une certaine

pérennité à cette gestion. Aussi, l'adhésion syndicale présente un caractère de droit réel*, et elle suit la propriété en quelque main qu'elle passe, pendant toute la durée de l'association syndicale.

Les associations foncières ont donc le statut syndical. Elles peuvent effectuer des travaux d'intérêt général (remise en valeur, équipements, etc.) et ont la possibilité de détenir un mandat de gestion de ses adhérents. Cela signifie qu'elles peuvent gérer les terrains pour le compte du propriétaire (donner à bail, percevoir les loyers et les reverser aux propriétaires). Elles ne peuvent pas, sauf exception, être directement exploitante des terrains.

Comme toutes les associations syndicales, elles peuvent se constituer sous forme :

- **Libre, c'est-à-dire par le consentement unanime des propriétaires** qui souhaitent y adhérer volontairement. L'association est « ouverte », puisqu'elle peut ne se constituer qu'entre quelques propriétaires, et recevoir au fil du temps de nouveaux adhérents.
- **Autorisée, c'est-à-dire par l'adhésion d'une majorité qualifiée** (en nombre et en surface) des propriétaires qui souhaitent la constituer. La majorité est déterminée après enquête publique, et l'association est constituée par décision du préfet. Les opposants minoritaires doivent alors adhérer ou délaisser leurs terrains moyennant indemnisation. L'association est « fermée » puisque, de gré ou de force, tous les propriétaires sont adhérents à l'association.
- **Forcée (cas très exceptionnel), par décision de la puissance publique** (le préfet), lorsque la sécurité ou la salubrité publique est en jeu. Dans ce cas aussi, tous les propriétaires sont adhérents par force à l'association, la faculté de délaisser les terrains n'existe pas.

Les associations foncières, agricoles ou pastorales, pour lesquelles la forme libre est souvent privilégiée (du moins au départ), constituent donc un moyen original de mise en valeur des zones rurales. Elles permettent de constituer des ensemble cohérents d'exploitation sans affecter la propriété foncière mais en déchargeant les propriétaires des soucis de la gestion.

Il faut préciser que le mandat de gestion n'est pas systématique. Un propriétaire adhérent peut rester exploitant de ses parcelles, ou ne donner mandat de gestion que plusieurs années après la constitution, lorsqu'il cesse d'exploiter parce qu'il arrive à la retraite par exemple.

Les associations foncières sont un outil qui ne peut fonctionner que si les propriétaires concernés s'investissent dans ce fonctionnement. On touche là un aspect qui est parfois un frein à la constitution de telles associations, lorsque des propriétaires se désintéressent de la gestion et de la mise en valeur de leurs biens.



“5 LE CONTRÔLE DES STRUCTURES”

Instauré par une loi du 4 juillet 1980, le contrôle des structures remplace l'ancienne législation dite « des cumuls » qui remontait aux années 60. Il a fait l'objet de nombreuses modifications législatives, dont la dernière en date résulte de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006.

Le but de ce régime de contrôle des structures des exploitations agricoles est de donner une priorité absolue à l'installation d'agriculteurs, notamment en luttant contre les démembrements d'exploitations.

Le contrôle des structures concerne l'exploitation d'un bien agricole, à quelque titre que ce soit (achat, donation, succession, location, commodat, etc.). Cela se traduit concrètement par l'obligation pour un exploitant agricole (personne physique ou morale) d'obtenir du préfet une autorisation préalable d'exploiter dans certaines situations définies par la loi.

Cette réglementation revêt une importance capitale lors de la conclusion de contrats entre un propriétaire et un exploitant, car le préfet peut demander la nullité d'un acte fait en infraction avec le contrôle des structures. De même, la SAFER, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peut demander la nullité des baux litigieux.

Ce contrôle des structures est applicable dans chaque département selon des critères fixés par arrêté préfectoral définissant un Schéma Directeur Départemental des Structures des Exploitations Agricoles (SDDSEA). Ce schéma fixe les orientations du contrôle des structures et l'unité de référence, ainsi que la SMI (Surface Minimum d'Installation). Dans l'Hérault, il s'agit de l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2008.

Les opérations soumises à autorisation préalable d'exploiter

Le déclenchement du contrôle des structures, et par voie de conséquence l'obligation d'obtenir une autorisation préalable d'exploiter, dépend de plusieurs critères relatifs aux différentes dimensions de l'activité : les surfaces, la capacité professionnelle, la distance d'éloignement des terres, la répartition de capital au sein de sociétés, les revenus extra agricoles du foyer fiscal du demandeur, etc.

En vertu de la loi (article L.331-2 du Code Rural), sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes :

- **Les installations, agrandissements ou réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole** mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le SDDSEA (2 Unités de Référence - UR - dans l'Hérault).

- Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence :

- de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède un seuil fixé par le SDDSEA (0,5 UR dans l'Hérault),
- de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil,
- de priver une exploitation agricole d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement, sauf s'il est reconstruit ou remplacé.

- Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole :

- dont l'un des membres ayant la qualité d'exploitant ne remplit pas les conditions de capacité professionnelle ou a atteint l'âge requis pour bénéficier d'un avantage de vieillesse agricole,
- ne comportant pas de membres ayant la qualité d'exploitant.

LA CAPACITÉ PROFESSIONNELLE MINIMALE EXIGÉE

Elle est définie par l'article R.331-1 du Code Rural :

- *le Brevet Professionnel Agricole (BPA) ou Brevet d'Études Professionnelles Agricoles (BEPA),*
- *5 ans de pratique,*
- *le Brevet d'Apprentissage Agricole (BAA) et 3 ans de pratique.*

Il en est de même pour les exploitants pluriactifs remplissant les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle dont les revenus extra agricoles annuels du foyer fiscal excèdent 3120 fois le montant horaire du salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC).

- Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation du demandeur est supérieure à un maximum fixé par le SDDSEA (20 km dans l'Hérault).

- Les créations ou extensions de capacité des ateliers hors sol au-delà d'un seuil de production fixé par décret. Les seuils sont donnés par l'article R.331-3 du Code Rural.

La demande doit être faite auprès des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault. Le préfet dispose d'un délai de quatre mois à compter du jour où le dossier est déposé complet à la DDTM, laquelle doit d'ailleurs en délivrer récépissé. C'est la date de ce récépissé qui fait courir le délai. Ce délai peut être porté à six mois.

L'unité de référence

L'Unité de Référence (UR) est l'élément fondamental du contrôle. Elle est la suivante dans l'Hérault (pour les principales productions) : 18 ha de vignes, 50 ha en polyculture-élevage (terres et prés) ou 300 ha de parcours.

Dans la pratique, lors de la signature d'un contrat



Pour conclure valablement un contrat avec un agriculteur, et vérifier s'il est en règle avec le contrôle des structures ou si une opération est soumise à la procédure d'autorisation préalable, il convient de poser les questions suivantes qui recouvrent la majorité des cas possibles.

En cas d'installation :

- **Capacité professionnelle ?**
- **Exploitant pluriactif ? Si oui, montant des revenus non agricoles du foyer fiscal ?**
- **Superficies envisagées exprimées en unité de référence ?**
- **L'opération conduit-elle à supprimer une exploitation supérieure à 0,5 UR ou à la ramener en deçà de ce seuil ? Y a-t-il suppression d'un bâtiment essentiel ?**
- **Âge de l'exploitant ? A-t-il dépassé l'âge pour prétendre à une pension de retraite ?**

En cas d'agrandissement :

- **Superficies déjà exploitées, exprimées en unité de référence ?**
- **Superficies de l'agrandissement projeté exprimées en unité de référence ?**
- **Distance par rapport au siège d'exploitation ?**
- **Capacité professionnelle ?**
- **Exploitant pluriactif ? Si oui, montant des revenus non agricoles du foyer fiscal ?**
- **L'opération conduit-elle à supprimer une exploitation supérieure à 0,5 UR ou à la ramener en deçà de ce seuil ? Y a-t-il suppression d'un bâtiment essentiel ?**
- **Âge de l'exploitant ? A-t-il dépassé l'âge pour prétendre à une pension de retraite ?**

En cas de société :

- ***La société doit-elle exploiter sans associés exploitants ?***
- ***Capacité professionnelle du ou des associés exploitants ? L'un d'entre eux au moins remplit-il les conditions de capacité professionnelle ?***

Signalons enfin que la loi d'orientation agricole parue le 6 janvier 2006 a assoupli le contrôle des structures, en ce sens qu'elle instaure un régime de simple déclaration préalable (et non plus d'autorisation préalable) en cas de transmission familiale de l'exploitation. Cela concerne des biens reçus par location, donation, vente ou succession dans un cadre familial (parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus), à la condition que le nouvel exploitant remplisse les conditions de capacité professionnelle, que les biens soient libres de toute location au jour de la déclaration et que les biens aient été détenus par le parent ou allié concerné depuis neuf ans au moins.



Lexique

Dol : Manœuvre frauduleuse destinée à tromper quelqu'un pour l'amener à passer un acte juridique.

Droit réel : Se dit d'un droit sur une chose, notamment immobilière, et attaché à cette chose. Ce droit suit l'immeuble en quelque main qu'il passe. Une servitude, une hypothèque, un usufruit, une emphytéose sont des droits réels. Ils sont pour la plupart librement cessibles (usufruit et emphytéose notamment).

Droit personnel : Se dit d'un droit conféré à une personne, uniquement à elle et en considération de celle-ci. Ce droit est ou n'est pas cessible selon la nature et le contenu de l'acte qui l'instaure. Un bail à ferme est un droit personnel incessible (sauf dans certains cas très particuliers).

Fongible : Se dit des choses qui se consomment par l'usage et peuvent être remplacées par une chose analogue (denrées, argent liquide, etc.)

Lésion : Atteinte portée aux intérêts de quelqu'un. Préjudice matériel qui résulte, pour l'une des parties, du défaut d'équivalence entre les prestations imposées dans un contrat. Lors d'une vente, on parle de « lésion des sept douzièmes » si le vendeur est lésé par un prix perçu inférieur à sept douzièmes du prix réel du bien.

Ordre public (d') : Dispositions légales qui s'imposent aux parties dans un contrat, et auxquelles il est impossible de déroger. Une clause contraire à des dispositions d'ordre public est déclarée nulle et réputée non écrite.

Possession : Faculté d'user d'un bien dont on dispose, qu'on en soit propriétaire ou non. La possession immobilière fait l'objet d'une protection juridique particulière (action possessoire).

Préemption : Priorité dont jouit un acheteur, soit par la loi, soit par convention. Action d'acheter avant un autre et par priorité sur lui.

Répétition : Action de répéter, de redemander en justice, quelque chose qu'on réclame ou dont on demande la restitution (du latin « repetere » : chercher pour reprendre).

Rescision : Annulation d'un acte pour cause de lésion.

Résolution : Action de résoudre (annuler) un contrat pour non-respect des obligations ou des conditions.

Soulte : Lors d'un échange, somme versée pour compenser une différence de valeur entre des biens.

Supplétive de volonté : Dispositions légales auxquelles on peut déroger par contrat et qui ne s'appliquent que si les co-contractants n'en ont pas décidé différemment.

Crédits photos pages intérieures et couverture : les salariés et les partenaires du CPIE des Causses Méridionales,
Yves Molio

Ce guide a été rédigé par Gabriel Flaquière (Chambre d'Agriculture de l'Hérault) et mis en
page par Raphaële Meignen et Nathalie Blin (CPIE des Causses Méridionales).
Les dessins ont été réalisés par Nathalie Blin (CPIE des Causses Méridionales).

Avril 2014

L'agriculture du territoire du Lodévois et Larzac a un poids important dans l'économie locale. Elle représente 7,5% des emplois et 26% des entreprises du territoire. Face aux enjeux socio-économiques en présence, les élus de la Communauté de Communes ont souhaité la mise en place d'un programme d'actions spécifiques pour cette activité : TerrA Rural Lodévois et Larzac.

Un des axes de travail de ce programme concerne le foncier agricole. Facteur de production indispensable, le foncier agricole garantit la pérennité des exploitations agricoles. Or, sur le Lodévois et Larzac, jusqu'à un tiers des surfaces agricoles n'est aujourd'hui pas maîtrisé de manière durable par ceux qui les exploitent, faute de contrat écrit adapté.

L'objectif de ce guide « Foncier » est donc avant tout de donner des éléments de réponse juridique aux questions des propriétaires et des agriculteurs sur les possibilités de conclure des contrats de mise à disposition de foncier répondant à leurs besoins. Car sans eux, point d'activité et de développement économique, point de cadre de vie exceptionnel, point de véritable avenir pour ce territoire du Lodévois et Larzac.

Pour tous renseignements complémentaires et un accompagnement personnalisé, vous pouvez contacter :

- la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac, Maison des Services Publics - Immeuble Barral à Lodève, 04 67 88 90 90 - Service Economie
- la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, Maison des Services Publics - Immeuble Barral* à Lodève, 04 67 96 42 00 ou à Bédarieux, 04 67 95 39 45
* adresse valable à compter de septembre 2014.
- le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement des Causses Méridionales au Caylar, 04 67 44 75 79
- la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural à Bédarieux, 04 67 95 39 48 - Antenne de Bédarieux

Avec le concours financier de :



En partenariat avec :

