AFAUP
Association Française
d'Agriculture Urbaine Professionnelle

FICHES JURIDIQUES
EN AGRICULTURE URBAINE

Définitions et conditions

Avantages et invénients pour le propriétaire et pour le bailleur

Des exemples avec des témoinages d'acteurs

6 FICHES PRATIQUES POUR CHOISIR UN BAIL EN AGRICULTURE URBAINE

Etude financée par la ville de Rennes

RENNES
VIVRE EN INTELLIGENCE

Le Bail Rural

soumis au statut du fermage conclu par une Commune sur son domaine privé et soumis à clauses environnementales.

Definition

La définition du bail rural est donnée par l'article L. 411-1 du code rural et vise toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural.

Quatre critères permettent de qualifier un bail rural :

1. Une mise à disposition : il faut l'octroi d'un droit de jouissance exclusive sur un bien ;
2. A titre onéreux : il faut une contrepartie non équivoque ou dérisoire, quel que soit sa nature ou sa régularité ;
3. Immeuble à usage agricole : tous biens fonciers utilisés pour la production agricole ;
4. Exercice d'une activité agricole : avoir une activité agricole professionnelle.

Nature

Le bail rural nécessite un écrit qui peut être sous-seing-privé ou notarié, et doit être précédé d'un état des lieux (art. L. 411-4 du Code rural).

Pour les personnes publiques, le bail peut être souscrit de gré à gré ou par voie d'adjudication (art. L. 411-15 C. rur.).

La durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans (art. L. 411-5 C. rur.)

“ La durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans ”

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Conditions et dispositions obligatoires

Le bail doit comporter comme éléments essentiels l'accord des parties sur la location d'un fonds rural déterminé moyennant le paiement d'un prix (Cass. 3ème Civ. 7 mai 1974 ; Cass. 3ème Civ. 10 mai 1992).

Les Communes sont en toutes circonstances en capacité d'insérer des clauses environnementales dans un bail rural. Dans ce cas, l'article R. 411-9-11-1 du code rural en précise limitativement la liste :
- Le non-retournement des prairies ;
- La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- Les modalités de récolte ;
- L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillement ;
- La mise en défens (repos) de parcelles ou de parties de parcelle ;
- La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes ;
- L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ;
- Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux des eaux ;
- La diversification de l'assolement ;
- La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- Les techniques de travail du sol ;
- La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

Si des clauses environnementales sont prévues dans le bail, les minima de loyers fixés par l'arrêté préfectoral ne s'appliquent pas.

Le statut des baux ruraux étant d'ordre public, certaines dispositions vont s'appliquer même si elles ne sont pas prévues au contrat ou que celui-ci contient des dispositions contraires :

- Le bailleur a la charge des grosses réparations (art. L. 415-3 C. rur.) et des réparations rendues nécessaires par la vétusté, par la force majeure, par un vice de construction ou de la matière (art. L. 415-4 C. rur.). Le preneur est tenu aux réparations locatives et de menu entretien (art. L. 415-4 C. rur.) et ne peut pas être tenu, en plus de paiement du prix, de payer une redevance ou de rendre un service (art. L. 411-12 C. rur.) ;

- Dans les parcelles à usage de vergers ou viticoles, le bailleur est tenu d'assurer la permanence et la qualité des plantations (art. 1719 4° C. civ.). Le bailleur n'est pas tenu de reconstituer totalement la plantation en cas de perte totale ou partielle du fait du gel (Cass. Soc. 14 nov. 1960), il doit reconstituer le bien à concurrence des sommes versées par l'assurance si le preneur le demande ;

- Le propriétaire a la charge exclusive des taxes afférentes aux travaux d'aménagement foncier rural, de la prime d'assurance contre l'incendie et de l'impôt foncier (art. L. 415-3 du C. rur.). Le preneur doit rembourser au bailleur, sauf meilleur accord entre eux, au moins 1/5 de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties ;

- Le preneur a le droit personnel de chasser sur les terres louées (L. 415-7 C. rur.) ;

Conditions et dispositions obligatoires

- Le prix du bail doit être conforme au barème maximum et minimum fixé par arrêté préfectoral et décomposé entre le loyer des bâtiments d'habitation, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation et le loyer des terres portant des cultures pérennes (art. L. 411-14 C. rur.). Mais les minima ne s'appliquent pas aux baux comportant des clauses environnementales (art. L. 411-11 C. rur.) ;

- Le bailleur a droit à une majoration de fermage (i) s'il a réalisé volontairement, avec l'accord du preneur, des investissements dépassant ses obligations légales ou (ii) s'il a réalisé des travaux améliorant les conditions d'exploitation qui ont été imposés par une personne publique ;

- Lorsqu'une personne publique est bailleur, une priorité est donnée (art. L.411-15 al.3 C. rur.) :
- aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ;
- à défaut, aux exploitants de la commune répondant aux conditions de capacité professionnelle et de superficie visées à l'article L. 331-2 du code rural (contrôle des structures) ce qui implique au moins l'exploitation de biens sur le territoire de la commune (CAA Douai 13 nov. 2007 n°06DA00911).

- Le preneur est tenu d'exploiter le bien selon sa destination et doit effectuer les réparations locatives et menu entretien qui ne sont pas dues à la vétusté, à la force majeure ou au vice de construction de la matière (art. L. 415-4 C. rur.) ;

- En cas de perte par incendie, le preneur n'est responsable que s'il est prouvé que le sinistre est dû à sa faute grave (art. L. 415-3 C. rur.) ;

- La durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans (art. L. 411-5 C. rur.) ;

- La résiliation judiciaire du bail peut être prononcée pour des motifs limitativement énumérés (art. L. 411-31 C. rur.) :
- Défaut de paiement du fermage ;
- Agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- Non-respect par le preneur des clauses environnementales prescrites par le bailleur ;
- Contravention aux dispositions relatives aux cessions, aux sous-locations, à l'adhésion à une société, aux échanges et sous-locations de parcelles, aux assolements en commun ;

- La résiliation du bail intervient de plein droit en cas de changement de la destination agricole des parcelles soit lorsque les parcelles sont classées en zone urbaine d'un PLU (ou du document d'urbanisme en tenant lieu) soit, à défaut, avec l'accord préalable du préfet (art. L. 411-32 C. rur.) ;

- La résiliation du bail intervient de plein droit en cas de destruction totale du bien (art. L. 411-30 C. rur.) ;

- Lorsque le bailleur est une personne publique, le preneur ne peut invoquer un droit au renouvellement quand le bailleur lui a fait connaître, 18 mois avant le fin du bail, sa décision d'utiliser le bien loué, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général (art. L. 415-11 al.1 C. rur.) ;

- Lorsque le bailleur est une personne publique, le preneur ne peut exercer le droit de préemption en cas d'aliénation si celle-ci est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur (art. L. 415-11 al.2 C. rur.) ;

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Conditions et dispositions obligatoires

- Lorsque le bailleur est une personne publique, le bail peut à tout moment être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique. Dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit (art. L. 415-11 al.3 C. rur.)

- Le bailleur dispose d'un droit de reprise du bien en vue de son exploitation directe à des conditions de forme et de délai spécifique ;

- Le bailleur doit payer à l'expiration du bail une indemnité au preneur pour les améliorations qu'il a apportées au fonds loué (art. L. 411-69 C. rur.) ;

- La cession ou la sous-location du bail est prohibéee.

“ La résiliation du bail intervient de plein droit en cas de changement de la destination agricole des parcelles ”

Pour la commune proprietaire

Avantages

Valorisation du bien :

❁ L'entretien et les réparations usuelles du bien sont à la charge du preneur ;

❁ Le preneur est tenu de payer un loyer et d'exploiter le bien, en respectant des clauses environnementales ;

❁ Le loyer peut être majoré si la Commune réalise des investissements dépassant ses obligations légales.

Maîtrise encadrée de la disposition du bien :

❁ La Commune peut refuser le renouvellement du bail si elle souhaite utiliser le bien à une fin d'intérêt général, sous réserve du respect d'un préavis de 18 mois ;

❁ La Commune peut vendre le bien à un organisme ayant un but d'intérêt public sans que le preneur fasse jouer un droit de préemption, sous réserve que le bien soit nécessaire à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur ;

❁ La Commune peut résilier le bail à tout moment si cela est nécessaire à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, sous réserve d'indemniser le preneur en cas de préjudice ;

❁ La cession ou la sous-location du bail est interdite ;

❁ La Commune peut reprendre le bail en vue d'une exploitation directe.

Inconvenients

Maintien du paiement de certaines charges :

❁ La Commune a la charge (i) des grosses réparations et de certaines réparations spécifiques (celles rendues nécessaires par la vétusté, par la force majeure, par un vice de construction ou de la matière), (ii) de l'impôt foncier, des taxes afférentes aux travaux d'aménagement foncier rural, de la prime d'assurance incendie ;

❁ Le prix du loyer est plafonné.

Limitation dans le choix du preneur :

❁ La Commune doit donner la priorité aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants disposant d'un bien sur le territoire de la Commune.

Durée du bail :

❁ Le bail doit être conclu pour 9 années.

Responsabilité limitée du Preneur en cas d'incendie ;

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Pour le preneur

Avantages

Stabilité relative du Preneur :

❁ Le bail est conclu pour 9 années ;

❁ Les motifs et conditions de non-renouvellement ou de résiliation du bail sont encadrés (motifs d'intérêt général à justifier pour refuser le renouvellement ; délai de préavis de 18 mois à respecter pour informer du non-renouvellement ; exigence d'un projet déclaré d'utilité publique pour justifier la résiliation).

Encadrement du loyer :

❁ Le montant maximum du loyer est plafonné ;

❁ Le montant du loyer peut descendre sous le minimum fixé par arrêté préfectoral lorsque le bail comprend des clauses environnementales.

Droit à indemnisation :

❁ Le Preneur a droit à être indemnisé à l'expiration du bail pour les améliorations apportées au fonds loué ;

❁ Le Preneur a droit à être indemnisé en cas de résiliation du bail en vue de la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique.

Inconvenients

Précarité relative de la situation du Preneur :

❁ La Commune peut refuser le renouvellement du bail sous certaines conditions ;

❁ Le Preneur n'a pas de droit de préemption en cas de vente du bien à un organisme ayant un but d'intérêt public lorsque ce bien est nécessaire à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur ;

❁ La résiliation du bail peut être prononcée à tout moment si cela est nécessaire à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ;

❁ Le Preneur ne peut ni céder ni sous-louer le bail.

Eric Joly transforme un terrain de foot en une micro ferme urbaine

TEMOIGNAGE

Eric Joly est le porteur de projet lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) proposé par la Ville de Bougival en 2016, sur la transformation d'un terrain de football inutilisé en une ferme permacole via l'installation d'un porteur de projet indépendant.
Le modèle agricole se base sur une production maraichère mise en culture par une entreprise de paysage (EURL) gérée par Eric Joly. Des formations, des animations et des évènements seront assurés par une association attachée à la ferme, elle viendra en appui à la production avec une gouvernance ouverte et partagée.

Eric Joly a négocié un bail rural environnemental avec le concours de son conseil, Avocat au barreau de Boulogne sur Mer. La mairie avait proposé un bail à prêt d'usage avec des clauses de résiliation plutôt favorables au bailleur. La collectivité s'est rendu aux arguments du porteur du projet, d'équilibre et de sécurité juridique du bail rural. La collectivité a souhaité cependant insister sur les pratiques culturales, elles doivent respecter les pratiques de maraîchage sol vivant (M.S.V) et de cahier des charges BIO. Le contrat impose également un bilan annuel sur l'activité afin de suivre l'état d'avancement de la ferme et des activités pédagogiques gratuites auprès des écoles de la ville. Le porteur de projet était en phase avec les prescriptions, mais s'interroge sur jusqu'où la collectivité peut imposer certaines pratiques agricoles.

Selon Eric Joly, les baux ruraux permettent d'accéder à la terre durablement et d'obtenir une visibilité sur le long terme. Un contrat de 9 ans rassure également les partenaires financiers (les banques pour cet exemple) et les assureurs. Avec ce type de contrat, les investissements peuvent s'amortir. Le prix du bail est fixé par arrêté préfectoral et est très intéressant pour les micro-fermes (500€/an). Pour les villes en zone périurbaine, voire en zone urbaine ayant encore du foncier valorisable, c'est ce qu'il y a de plus avantageux pour un agriculteur urbain. Le porteur de projet garde la maitrise de son activité et de son temps.
Le porteur de projet devra encore négocier quelques points, comme celui de savoir si la ville rachètera le matériel et les installations et si elle paiera des indemnités à la fin du contrat. La question de la rémunération des services écosystémiques se pose également, car aggrader un sol coûte de l'argent et du temps. Comment évaluer la valeur que l'on donne au terrain, apprécier le gain agroécologique des lieux et le développement de la biodiversité induits par le travail du maraîcher?

Terreauciel, AMO agriculture urbaine de Bougival

“ les baux ruraux permettent d'accéder à la terre durablement et d'obtenir une visibilité sur le long terme ”

Vous sentez-vous libre de mener votre projet ?
Aujourd'hui oui. Heureusement que j'ai pu négocier en amont mon contrat avec une collectivité à l'écoute et proactive. Mais ce n'est pas évident de négocier seul avec les services juridiques de la ville en dépit de leur ouverture d'esprit et de leurs bonnes dispositions, ils ne connaissent pas vraiment les spécificités de nos projets. C'est encore difficile de trouver de l'information. Le commodat, évoqué initialement, n'était pas du tout adapté à mon projet agricole. Je mesurais bien la nécessité d'être vigilant, et mon avocat de surcroît mon fils m'a beaucoup aidé, il nous a fallu quelques mois… mais maintenant mon projet est sécurisé.

Le porteur de projet et la collectivité doivent prendre en compte les contraintes de chacun. Mettre à disposition du foncier, c'est bien, mais ce n'est certainement pas assez. Il faut prendre en considération le temps d'amélioration des sols, qui sont souvent très dégradés, et le besoin d'investir dans du matériel, et donc avoir des arguments pour rassurer les banques (du foncier sécurisé sur 10 ans). La question du logement du porteur de projet est également cruciale dans certaines agglomérations. Pour cet exemple, Eric Joly avait déjà un logement dans la commune voisine.

Le Bail Emphytheotique Administratif

Definition

Contrat de longue durée, compris entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, qui confère au preneur, dénommé emphytéote, un droit réel susceptible de cession, de saisie ou encore d'hypothèque (art. L. 451-1 C. rur.).

L'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général.

Ce type de contrat est généralement conclu en vue de l'occupation du domaine public.

Forme

Le bail emphytéotique doit être conclu par acte notarié.

“ Le bail emphythéotique est un contrat longue durée compris ente 18 et 99 ans ”

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Conditions et dispositions obligatoires

Le bail emphytéotique administratif doit avoir pour objet la réalisation d'une opération d'intérêt général.

La principale disposition obligatoire du bail emphytéotique administratif est de conférer au preneur un droit réel mais qui ne pourra être cédé qu'avec l'agrément de la collectivité territoriale propriétaire du domaine concerné.

En principe, le bail emphytéotique administratif

- impose l'obligation de construire sur le fonds ;
- impose au preneur des limitations dans l'usage qu'il fera des biens.
- prévoit une contrepartie substantielle au profit de la Commune ;
- prévoit un droit de résiliation unilatérale au profit de la Commune, sous réserve d'indemnisation des préjudices subit par le Preneur en cas de résiliation anticipée pour motif d'intérêt général.

En fin de contrat, les constructions édifiées par le Preneur deviennent la propriété de la Commune.

Pour la commune proprietaire

Avantages

Valorisation du bien :

- Réalisation d'une opération d'intérêt général impliquant une construction ;
- Montant élevé du prix payé par le Preneur ;
- Transmission à la Commune de la propriété de biens édifiés par le Preneur sur le bien ;
- Pas de droit au renouvellement ou de tacite reconduction.

Inconvenients

Longue durée du bail (entre 18 et 99 ans) ;

- Résiliation anticipée seulement possible pour motifs d'intérêt général et à la condition d'indemniser le Preneur pour les préjudices subis du fait de cette résiliation anticipée.

Pour le preneur

Avantages

Stabilité de la situation :

- Longue durée du bail ;
- Résiliation anticipée strictement encadrée et soumise à indemnisation.

Existence d'un droit réel pouvant être cédé ou mis en garantie pour permettre le financement d'opérations.

Inconvenients

Montant élevé du prix par rapport à un bail rural ;

Perte de la propriété des biens édifiés en fin de bail ;

Pas de droit au renouvellement ou de tacite reconduction du bail.

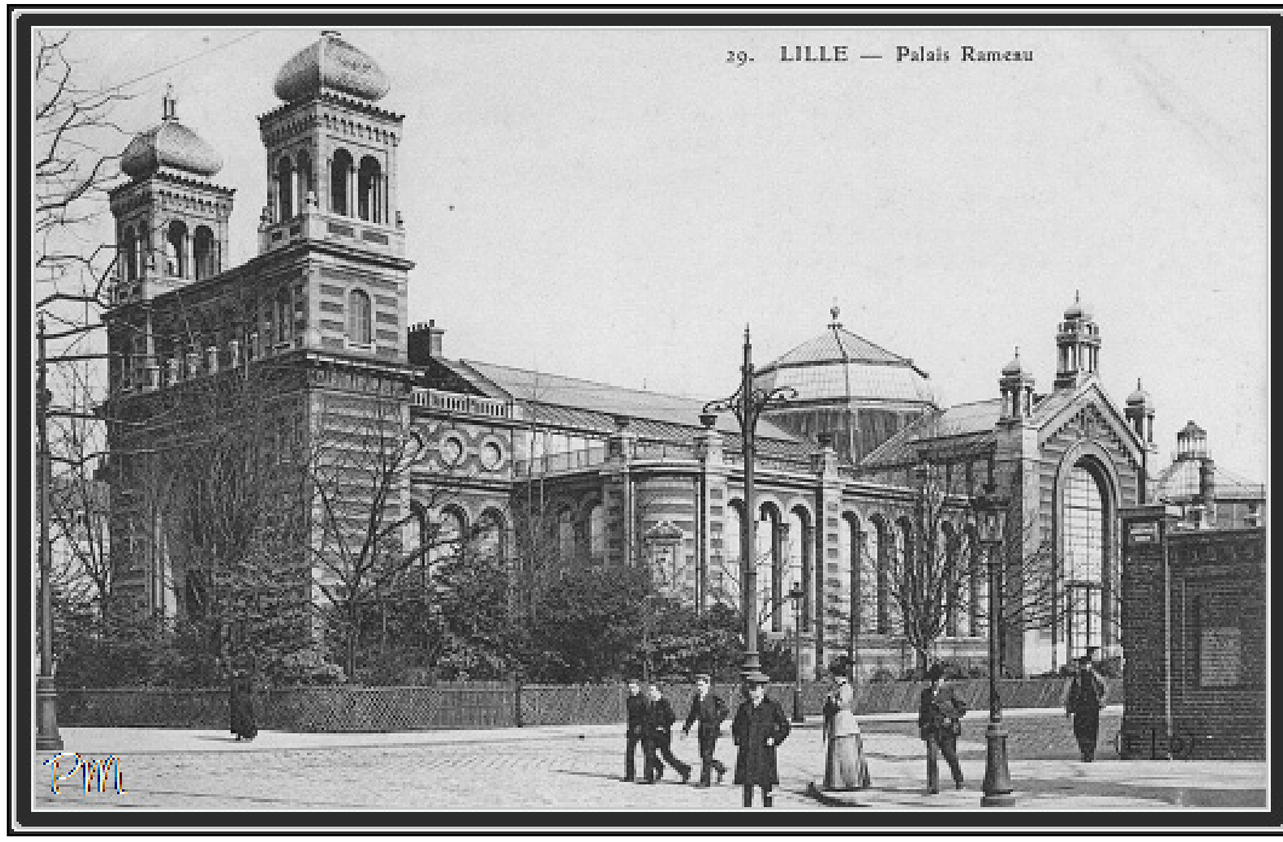
Le futur demonstrateur europeen en agriculture urbaine a Lille au Palais Rameau

TEMOIGNAGE

Le Palais Rameau a été construit selon la volonté de l'agronome passionné par les plantes, Charles Rameau. En 1879, il fait un don d'argent à la Mairie de Lille pour l'édifier. Il demande à ce que le Palais soit accessible au grand public et reste un lieu d'apprentissage pour l'horticulture. Ce lieu a déjà accueilli de nombreuses expositions florales et des manifestations horticoles. Mais depuis quelques années le Palais Rameau est insuffisament exploité.

Le Palais se situe dans un quartier universitaire (30 000 étudiants), qui jouxte Yncréa Hauts-de-France, établissement supérieur privé d'intérêt général regroupant les écoles d'ingénieurs HEI, ISA et ISEN Lille. Les bâtiments viennent de la même époque.
Yncréa conduit un projet de développement et la Ville de Lille souhaite valoriser et renouer un lien avec ce patrimoine historique. Il est apparu évident de travailler ensemble. La Ville s'investit d'ailleurs depuis quelques années

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle



sur les questions d'agriculture urbaine avec l'expertise d'Yncréa Hauts-de-France (Secteur Concorde, Tast'in Fives...), elle a donc décidé de mettre le Palais Rameau à disposition de cet établissement.

Les espaces envisagés à ce stade sont :
- Espace ouvert au public pour garder ce monument accessible aux visiteurs et organiser des rencontres entre le grand public et les activités d'Yncréa Hauts-de-France ;
- Espace d'expérimentation et de test à destination des étudiants et de start-up ;
- Espaces privés pour l'école (formations) et la recherche ;
- Espace de production agricole avec différents systèmes de production ;
- Cuisine professionnelle pour valoriser les productions du site et lieu de restauration

En contrepartie d'un bail emphytéotique (non administratif) de 25 ans pour 1 euro symbolique, Yncréa Hauts-de-France restaure et aménage le bâtiment.
La ville, qui reste propriétaire du site, est la garante de la cohérence globale du projet. En échange de droits d'usage sur le palais Rameau, Yncréa va donc développer de nouvelles activités, accueillir de nouveaux étudiants et développer de nouveaux programmes de recherche

Ce prêt a permis de concilier le double objectif poursuivi par la Ville de valoriser son patrimoine et d'y voir s'inscrire des usages ambitieux qui participent de la construction de la Ville de demain. La contrainte majeure pour le porteur de projet est d'intégrer de l'agriculture urbaine sur un site historique imposant de fortes contraintes règlementaires. Le site est plus contraignant que le contrat ! Selon le porteur de projet, tout le monde s'y retrouve, c'est du gagnant-gagnant, et en plus le projet a du sens pour le quartier.

Le CMD SAFER

Convention de mise à disposition SAFER.

Definition

La convention de mise à disposition SAFER permet à un propriétaire de mettre à disposition d'une SAFER des immeubles ruraux, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs, conformément au but fixé par l'article L. 141-1 à L. 141-5 du code rural et de la pêche maritime (article L. 142-6 C. rur.).

L'opération comprend (i) un contrat de mise à disposition entre un propriétaire et une SAFER, et (ii) un bail entre la SAFER et un agriculteur.

Forme

L'article R. 141-1 du Code rural exige que la SAFER dispose d'un mandat écrit.

Conditions et dispositions obligatoires

La durée maximale de la convention est de 6 ans, renouvelable une fois (art. L. 142-6 du C. rur.), soit une durée de 12 ans au maximum. Il n'y pas d'obligation de le motiver par un changement de destination à terme du bien, comme c'est le cas pour une convention d'occupation précaire.

L'article L. 142-6 du code rural prévoit que :

- Ces baux sont dérogatoires aux règles régissant les baux ruraux, notamment en ce qui concerne la durée, les conditions de résiliation, de renouvellement, et de droit de préemption du fermier en cas de vente. Il n'ouvre pas de droit de préemption au preneur, ni à une indemnité d'éviction au terme du bail (sauf indemnité prévue dans la convention écrite). La visibilité est donc réduite pour le porteur de projet.

- Seules les règles du statut des baux ruraux concernant la fixation du prix sont obligatoires dans les baux consentis par la SAFER ;

- Les baux consentis par la SAFER déterminent les améliorations que le preneur s'engage à apporter au fonds et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail.

L'attribution en location validée par les instances SAFER (Comité technique départemental et commissaires du gouvernement) vaut autorisation d'exploiter.

Le bail SAFER peut cependant être un préalable à la signature d'un bail rural : à la fin de l'opération, si celle-ci a duré plus de 6 ans, le propriétaire ne peut donner en location, dans les conditions prévues par le statut du fermage, le bien qui avait été mis à disposition sans l'avoir proposé dans les mêmes conditions au preneur en place (art. L. 142-6 al. 4 C. rur.).

Le montant du loyer reste encadré par le statut du fermage ; les frais de gestion par la SAFER sont pris en charge par le propriétaire à la signature de la convention de mise à disposition, et par une retenue de 20 % sur le montant du loyer. Dans ce cadre, la SAFER joue le rôle de médiateur et gère la recherche du preneur, l'attribution et les relations avec le preneur.

“ Le bail SAFER permet à un propriétaire de mettre à disposition d'une SAFER des immeubles ruraux ”

Pour la commune proprietaire

Avantages

Délégation de gestion :

- La Commune confie la valorisation de son bien à la SAFER ;
- La SAFER est l'interlocuteur direct du Preneur.

Souplesse du bail :

- Le bail conclu par la SAFER n'est pas soumis aux dispositions obligatoires des baux ruraux (pas de droit au renouvellement, pas de droit de préemption) sauf en ce qui concerne le prix.

Inconvenients

Pas de négociation directe avec le Preneur notamment sur les améliorations apportées au bien et leur indemnisation ;

Commission prélevée par la SAFER pour cette gestion ;

En cas de volonté de conclure un bail rural à l'expiration de l'opération qui a duré plus de 6 ans, obligation de respecter un droit de priorité du preneur en place pour la conclusion de ce bail.

Pour le preneur

Avantages

Modicité du prix de bail, conforme aux règles des baux ruraux ;

Droit de priorité à la conclusion d'un bail rural en fin de l'opération qui aurait duré plus de 6 ans.

Inconvenients

Pas de droit au renouvellement ;

Pas de droit de préemption.

La SAFER Ile de France nous raconte

TEMOIGNAGE

L' exemple illustré par la SAFER Ile de France porte sur une parcelle de 22 ha 49 a 70 ca, destinée à terme à l'exploitation de carrière. Depuis 2014, un conflit opposant le précédent fermier en place au propriétaire avait conduit à l'enfrichement du bien. En 2018, la signature d'une convention de mise à disposition entre le propriétaire privé et la SAFER a permis de lancer un appel à candidature et de retenir un exploitant agricole pour remettre en culture cet ilot de plus de 20 ha qui était en cours de dégradation.

La chargée de mission SAFER, explique que, dans la pratique les baux SAFER sont généralement utilisés pour la gestion temporaire d'un bien destiné à des compensations foncières, dans l'attente d'une installation ou pour un bien destiné à un changement de destination.

La convention d'occupation precaire

Definition

La convention d'occupation précaire est le contrat de bail par lequel un propriétaire met un bien à disposition d'un preneur moyennant une rémunération, dans l'un des trois cas limitativement énumérés par l'article L. 411-2 du code rural :

- Lorsque le bien est compris dans une succession et qu'une instance est en cours devant la juridiction compétente ou que le maintien temporaire dans l'indivision résulte d'une décision judiciaire ;

- Pour permettre au preneur, à son conjoint ou partenaire lié par un PACS de rester dans tout ou partie du bien loué alors que le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement ;

- En vue de l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée.

Forme

Même si cette prescription ne résulte pas d'une obligation réglementaire, la convention d'occupation précaire doit être conclue par écrit de manière à pouvoir prouver qu'elle répond aux conditions légales de sa souscription.

Si la convention d'occupation précaire est supérieure à 12 ans, elle doit être passée en la forme authentique (acte notarié) car elle doit alors faire l'objet d'une publicité foncière.

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Conditions et dispositions obligatoires

La convention d'occupation précaire relève du droit commun des baux.

Le bail doit comporter comme éléments essentiels l'accord des parties sur la location d'un fonds rural déterminé moyennant le paiement d'un prix (Cass. 3ème Civ. 7 mai 1974 ; Cass. 3ème Civ. 10 mai 1992).

Les règles de droit commun du bail ne sont pas impératives et les parties sont libres d'aménager les clauses de la convention d'occupation précaire.

Par exemple, la durée du bail n'est pas encadrée et peut être librement déterminée par les parties (exemple de convention d'occupation précaire d'une durée de 14 ans : Cass. 3ème Civ. 4 avril 1990 ; exemple de convention d'occupation précaire d'une durée de 25 ans : Cass. 3ème Civ. 15 mai 1996).

A défaut de dispositions contraires spécialement prévues, les principales obligations sont :

- Le bailleur doit délivrer la chose objet du contrat en bon état de réparation (art. 1719 al. 1er C. civ.) ;

- Le bailleur doit garantir la contenance du bien loué. En cas d'erreur, le preneur peut obliger le propriétaire à lui délivrer la contenance convenue dans le contrat ou à diminuer le loyer (art. 1617 C. civ.) ;

- Le propriétaire répond des vices cachés de la chose louée toutes les fois qu'ils en empêchent l'usage (art. 1721 C. civ.) ;

- Le propriétaire doit au preneur une garantie lorsqu'un tiers prétend avoir des droits concurrents sur la chose louée ;

- Le bailleur doit assurer au preneur la jouissance paisible du bien et s'abstenir de tout acte qui pourrait y porter atteinte ;

- Le preneur doit faire un usage du bien conforme à sa destination (art. 1728 et 1729 C. Civ.) ;

- Le preneur a le droit de céder ou de sous-louer (art. 1717 C. civ.).

“ Les parties sont libres d'aménager les clauses de la convention d'occupation précaire ”

Pour la commune proprietaire

Avantages

Maîtrise du foncier :

- Libre détermination de la durée de la convention et de ses conditions de résiliation ou renouvellement ;
- Pas de droit au renouvellement de la convention pour le Preneur ;
- Pas de droit de préemption pour le Preneur en cas de cession.

Inconvenients

Conditions légales de conclusion d'une convention d'occupation précaire strictement encadré ;

Faible valorisation du bien :

- Modicité du prix payé par le Preneur.

Pour le preneur

Avantages

Modicité du prix payé par le Preneur.

Inconvenients

Précarité de la situation :

- Pas de droit au renouvellement de la convention pour le Preneur ;
- Pas de droit de préemption pour le Preneur en cas de cession.

Deux types de contrat portent chacun le titre de «convention d'occupation précaire» mais ne correspondent pas aux mêmes situations. Il existe d'une part, la convention d'occupation précaire telle que décrite dans la fiche et qui va concerner un propriétaire privé et son exploitant et, d'autre part, la convention d'occupation précaire conclue pour l'occupation du domaine public des collectivités et qui est visée dans l'exemple de Veni Verdi (page ci-contre) et par les tarifs de redevances pour les sites d'agriculture urbaine à Paris. Ces deux types de convention d'occupation précaire se rejoignent par la précarité de la situation du preneur.

L'association Veni Verdi developpe des jardins en milieu urbains

TEMOIGNAGE

L'association Veni Verdi est une association 1901 dont l'objectif est de mettre en place et animer des jardins en milieu urbain pour créer de la convivialité auprès d'un grand nombre de personnes (élèves, bénévoles, employés d'entreprises etc.). Elle développe de l'agriculture urbaine et des jardins potagers sur la propriété de la ville de Paris (bâtiments publics dans les établissements scolaires). Aujourd'hui, quatre sites sont en fonctionnement et trois en cours d'installation. Les légumes produits sont donnés ou bien vendus symboliquement hors de la zone de production.

La Mairie de Paris et Veni verdi sont en train de conclure une convention d'occupation temporaire du domaine public pour chacun des sites. Ce sont des lieux où il y a beaucoup de

gratuité, où l'association rend des services non rémunérés par la ville. Celle-ci finance cependant des travaux pour la mise en conformité des espaces. L'association ne paie pas de redevance, ni de loyer (délibération 2016 DEVE 156 DFA, article 19 et 22 voté en conseil de paris des 29, 30 et 31 mars 2016) et la consommation des fluides est à charge du propriétaire.

Pour la fondatrice de l'association, signer une convention temporaire c'est établir un pacte de confiance avec le propriétaire, il est nécessaire de négocier en prenant en compte les contraintes de chacun « Nous avons par exemple négocié l'envoi d'une liste des personnes présentes sur les sites au lieu de mettre en place des badges (trop couteux pour l'association et entrave la circulation). »

L'association a été très vigilante sur la durée de la convention et les accès et servitudes aux sites. La durée maximum autorisée est de 12 ans, mais pour la fondatrice une durée minimum de 9 ans est convenable pour leurs projets. La Ville permet ainsi à l'association de se livrer à des activités sur des sites publics, et au terme du contrat, l'association aura l'obligation de céder la place. Les conditions d'accès aux sites sont spécifiques à chacun (horaire d'ouverture, accès aux escaliers et ascenseurs, flux logistiques, chaussures de ville dans l'établissement pour la propreté du bâtiment etc.).

La convention aborde d'autres points fondamentaux :
- L'association ne peut conférer un droit au maintien dans les lieux ;
- L'association est autorisée à installer à ses frais les équipements pour son fonctionnement ;
- L'association ne peut apposer ou diffuser de publicité à l'extérieur et à l'intérieur des bâtiments occupés, la communication est soumise à validation par la mairie ;
- A l'expiration de la convention, l'association devra évacuer les lieux occupés, enlever les installations techniques, y compris les raccordements aux réseaux qui auront été installés et remettre les lieux en l'état, à ses frais ;
- L'association doit respecter les règles administratives, sanitaires et techniques qui s'appliquent à son projet de production agricole en milieu urbain (guide DRIAAF). Une clause a été ajoutée sur les pratiques, devant être respectueuses de l'environnement et privilégier une gestion écologique du site ;

« *Le contrat nous correspond mais il est important de rappeler que la collectivité doit à minima donner des éléments de sécurisation pour mener à bien une activité professionnelle, fournir les données techniques du bâtiment si l'on cultive sur un toit, sur le sol lorsque l'on cultive en pleine terre, faire en sorte que la structure soit autonome pour l'accès au site en établissant des règles d'usage. Une association comme la nôtre, quand elle s'installe sur un site, elle est envahissante. Il me semble normal de fixer des règles de fonctionnement en accord direct avec ceux qui nous font vivre.* »

« *Indépendamment de la convention d'occupation temporaire, il faut faire de nombreuses déclarations en cascade. Il faudrait un interlocuteur principal. Au départ nous en avions qu'un, mais maintenant nous devons travailler avec différents services et le bureau AU mis en place suite à Parisculteurs.* »

Tarifs de la redevance pour les sites d'agriculture urbaine à Paris (2017)

2017 DEVE 179 DFA : Fixation des tarifs et redevances de la Direction des espaces verts et de l'environnement.
Article 4 (modification de l'article 22 de la délibération 2016 DEVE 156 DFA)

Les redevances annuelles pour la mise à disposition de murs (la surface prise en compte est la surface de mur cultivée pendant l'année de la redevance), de toits ou de surfaces en pleine terre pour des projets d'agriculture urbaine à visée commerciale sont fixées comme suit (ne sont pas concernés par ces tarifs les jardins partagés, les projets d'agriculture urbaine strictement pédagogiques ou participatifs) :

-> Pour tous les projets, une redevance s'applique. Elle est composée d'une part fixe et d'une part variable ;

-> Pour tous les projets, la part fixe de la redevance sera égale à 10 € par tranche de 50 m² de surface mise à disposition ;

-> Pour les projets présentant un chiffre d'affaires annuel, généré par les activités du site, inférieur ou égal à 300 000 € la part variable de la redevance n'est pas applicable ;

-> Pour les projets présentant un chiffre d'affaires annuel, généré par les activités du site, strictement supérieur à 300 000 € et inférieur ou égal à 800 000 €, la part variable de la redevance sera calculée de la manière suivante :

- Rv = (CA – 300 000) x 2% : avec CA pour chiffre d'affaires annuel et Rv la part variable de la redevance.

-> Pour les projets présentant un chiffre d'affaires annuel, généré par les activités du site, strictement supérieur à 800 000 €, la part variable de la redevance sera calculée de la manière suivante :

- Rv = 500 000 x 2% + (CA – 800 000) x 5% : avec CA pour chiffre d'affaires annuel et Rv la part variable de la redevance.

La redevance annuelle est plafonnée à 45 000 €.

Le Pret à Usage

Ou commodat.

Definition

Le prêt à usage est le contrat par lequel une personne livre une chose à une autre personne pour s'en servir, à charge par cette dernière de la rendre après s'en être servi (art. 1875 C. civ.).

Forme

Même si cela ne résulte pas d'une prescription réglementaire, la rédaction d'un écrit est recommandée pour prouver la mise à disposition du bien et l'absence de contrepartie.

Conditions et dispositions obligatoires

Le prêt à usage est soumis au droit commun. Les règles de droit commun du prêt ne sont pas d'ordre public et les parties sont libres de les adapter à leur guise.

Le prêt doit être gratuit et sans contrepartie (art. 1876 C. Civ.).

L'emprunteur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose prêtée (art. 1880 C. Civ.).

Le bien ne peut être utilisé qu'en vue de l'usage déterminé par sa nature ou par la convention, sous peine de dommage-intérêts (art. 1880 C. civ.).

Si l'emprunteur emploie la chose à un autre usage ou pour un temps plus long que prévu par la convention, l'emprunteur sera tenu responsable en cas de perte du bien. (art. 1881 C. Civ.).

Si le bien a été estimé en la prêtant, la perte qui arrive, même par cas fortuit, est pour l'emprunteur, s'il n'y a convention contraire (art. 1883 C. civ.).

Si le bien se détériore pas le seul effet de l'usage pour lequel il a été emprunté, et sans aucune faute de la part de l'emprunteur, l'emprunteur n'est pas tenu de la détérioration (art. 1884 C. Civ.).

Si l'emprunteur doit faire des dépenses pour utiliser le bien, il ne peut pas en demander le remboursement (art. 1886 C. Civ.), sauf si ces dépenses ont un caractère extraordinaire, nécessaire et urgent (art. 1890 C. Civ.).

Si plusieurs personnes ont conjointement emprunté la même chose, ils en sont solidairement responsables envers le prêteur (art. 1887 C. Civ.).

Le prêteur ne peut reprendre le bien prêté qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, après qu'il a servi à l'usage pour lequel il a été emprunté (art. 1888 C. Civ.), sauf avec l'autorisation d'un juge si le préteur en a un besoin pressant et imprévu (article 1889 C. Civ.).

Si le bien a des défauts tels qu'il puisse causer un préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur (art. 1891 C. Civ.).

Pour la commune proprietaire

Avantages

Facilité de récupération du bien :

- Pas de droit au renouvellement du prêt ;
- Pas de droit de préemption ;
- Pas de droit réel constitué sur le bail.

Liberté dans la détermination de la durée du contrat.

Inconvenients

Gratuité du prêt.

Pour le preneur

Avantages

Gratuité du prêt.

Inconvenients

Précarité relative de la situation.

Mickael Hardy multiplie des semences sur les terres de la ville

TEMOIGNAGE

Perma G'Rennes est une microferme urbaine implantée sur des terres appartenant à la Ville de Rennes. Mickaël Hardy, le porteur de projet, propose à un large public des animations, des formations et une activité de production (50% de légumes et 50% de sélection paysanne). Chacune de ces activités représente un tiers de son chiffre d'affaire. Il livre en ville ses récoltes 2 fois par semaine.
La Ville de Rennes lui a proposé au démarrage de son activité un commodat. La location est mise à disposition gratuitement, sans contrepartie en argent, en nature ou en services. Les conditions ont été librement définies par les parties (formalisation par écrit pour un minimum de sécurité juridique).

« Nous avons voulu quelque chose de simple à mettre en place. Le fermage ça restait un gros engagement. Je me sens libre, mais ce n'est pas vraiment sécurisant »
Mickaël Hardy remarque que ce type de bail permet de responsabiliser le porteur de projet. En effet, avec un acteur public, si le projet marche bien, la mairie n'a aucun intérêt à lui demander de partir s'il respecte bien les règles. Il reste cependant vigilant vis-à-vis des acteurs privés « je ne le ferai pas avec un privé qui romprait le contrat plus facilement sans scrupule ».

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Il ajoute que mettre à disposition des infrastructures serait un vrai plus « mon appart est devenu mon hangar/atelier de transformation ». Mais également de penser la question du logement (habitat léger notamment) pour faire vivre le lieu.

Pour la collectivité, l'occupant entretient le site tout en valorisant le patrimoine culturel de la plaine aux portes de la ville. Environ 4 000 personnes par an viennent sur le site de la micro-ferme et le projet attire entre autre de nombreux journalistes faisant la promotion de cette forme d'agriculture urbaine.

Pour envisager un espace agricole avec plusieurs micro-fermes voisines, Mickaël Hardy propose plusieurs suggestions :
- Il faudrait une durée minimale de 5 ans sous forme de commodat, puis ensuite partir sur des baux de 9 ans reconductibles ;
- Ou bien s'inspirer de l'exemple du Larzac : SCTL. Les offices fonciers font de la gestion collective du sol. Le bail emphytéotique est attribué à une SCOP ou une SCIC. Elle gère ensuite des commodats avec les exploitants. Au moment du départ, une attribution financière est faite au dépend de la valorisation/plus-value du terrain ;
- Il faudrait veiller à éviter le phénomène de concurrence, avoir des activités complémentaires plutôt que similaires ;
- Il faudrait regrouper les micro-fermes plutôt que de les éparpiller ;
- La certification bio devrait être obligatoire si l'on travaille en collectif.

Le Bail a Petites Parcelles

Definition

Le bail de petites parcelles est le contrat de bail par lequel un propriétaire met une parcelle à disposition d'un preneur moyennant une rémunération, lorsque trois conditions cumulatives sont réunies (art. L. 411-3 C. rur. ; art. D 410-1) :

- La parcelle a une superficie inférieure au seuil maximum fixé par arrêté du préfet de département ;
- La parcelle ne constitue pas un corps de ferme ;
- La parcelle n'est pas une partie essentielle de l'exploitation du preneur.

L'arrêté du 27 octobre 2016 du Préfet d'Ille-et-Vilaine fixe, sur le territoire de Rennes, la surface à :
- 0,375 ha lorsqu'il s'agit de pépinières, de cultures maraîchères, florales et fruitières intensives ;
- 1 ha dans les autres cas.

Nature

La rédaction d'un écrit n'est pas obligatoire.

" La parcelle n'est pas une partie essentielle de l'exploitation du preneur. "

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Conditions et dispositions obligatoires

Les baux de petites parcelles sont dérogatoires à des dispositions impératives du statut des baux ruraux :

- Pas d'application des règles des baux ruraux relatives au prix du loyer ;

- Pas de droit de préemption ;

- Pas d'application de la durée de 9 ans et des clauses de reprise. La durée du bail est librement fixée par les parties.

- Pas d'application des règles des baux ruraux relatives au droit au renouvellement (Cass. 3ème Civ. 10 novembre 1993) ;

- Pas d'application des règles des baux ruraux relatives au congé. Le congé qui doit être délivré selon le droit commun (Cass. 3ème Civ. 12 décembre 1990) ce qui implique qu'il doit être défini au contrat. Si le bail est verbal, le congé doit être précédé d'un préavis de 6 mois (art. 1775 C. Civ.) ;

Les autres dispositions du statut restent applicables au baux de petites parcelles qui restent des baux ruraux et notamment :

- Interdiction de la sous-location ;

- Interdiction de la cession ;

- Droit à indemnité en cas d'amélioration du bien.

A défaut d'écrit, le bail d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. (art. 1774 al. 2 C. civ.).

Pour le preneur

Avantages

Droit à indemnisation en cas d'amélioration du bien ;

Maintien du paiement de certaines charges et de certaines réparations par le propriétaire ;

Droit de priorité en cas d'installation en tant qu'exploitant bénéficiant de la dotation jeunes agriculteurs.

Inconvenients

Interdiction de la sous-location ;

Interdiction de la cession ;

Pas de droit au renouvellement ;

Pas de droit de préemption.

Pour le proprietaire

Avantages

Le prix peut être librement déterminé ;

Le bien peut être cédé sans droit de préemption du preneur ;

La durée du bail est librement fixée ;

Le preneur n'a pas de droit au renouvellement

Interdiction de la sous-location ;

Interdiction de la cession du bail.

Inconvenients

Maintien du paiement de certaines charges : la Commune a la charge (i) des grosses réparations et de certaines réparations spécifiques (celles rendues nécessaires par la vétusté, par la force majeure, par un vice de construction ou de la matière), (ii) de l'impôt foncier, des taxes afférentes aux travaux d'aménagement foncier rural, de la prime d'assurance incendie ;

Limitation dans le choix du preneur : la Commune doit donner la priorité aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants disposant d'un bien sur le territoire de la Commune ;

Les situations permettant de souscrire ce type de baux sont limitées aux petites surfaces ne constituant ni un corps de ferme ni une partie essentielle de l'exploitation du preneur ;

La responsabilité du Preneur est limitée à sa faute grave en cas d'incendie.

Les fiches de l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Le SPIN Farming : une situation possible pour le bail à petites parcelles

Le bail à petite parcelle n'est pas encore utilisé pour des activités en agriculture urbaine en France.

Il pourrait le devenir avec la pratique du Spinfarming, ou la culture intensive sur de petites surfaces chez des particuliers. L'agriculteur urbain cultive des espaces appartenant à différents propriétaires jusqu'à atteindre la taille critique pour vivre de son travail. Les récoltes sont mises sur le marché.

C'est une piste pour les zones urbanisées où les terres agricoles sont rares, et les jardins abandonnés. « Le spin farming » suit trois principes : l'investissement de départ est léger, le choix des légumes se base sur la sélection de légumes à croissance rapide et populaires, et la vente se fait en général sans intermédiaire.

Ce cas fonctionnerait :

- Si la somme des surfaces pour chaque propriétaire ne dépasse pas le seuil fixé par arrêté préfectoral (entre 5 000m² et 2 hectares) ;
- Si la somme des surfaces pour un propriétaire ne représente pas pour le locataire une partie essentielle de sa ferme
- Si aucun bâtiment agricole n'est installé sur la parcelle.

L'AFAUP

Association Française
d'Agriculture Urbaine
Professionnelle

Le bail rural (page 2)
le bail emphytehotique (page 10)
le bail safer (page 14)
la convention d'occupation precaire (page 18)
le pret a usage (page 24)
bail a petites parcelles (page 28)

contact@afaup.org
www.afaup.org

Ces fiches ont été réalisées par Anne-Cécile Daniel et Antoine De Lombardon grâce au soutien financier de la Ville de Rennes.