

Le bail par l'intermédiaire de la SAFER

Question :

Je souhaite louer mes 25 hectares de terres sans être soumis au statut du fermage. On m'a conseillé de conclure un bail par l'intermédiaire de la SAFER. Cette convention me permettra-t-elle de récupérer la jouissance de mes biens libres d'occupation, quand je le déciderai ?

Réponse :

L'article L142-6 du Code rural et la Pêche Maritime dispose :

« 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, conformément au but fixé par les articles L. 141-1 à L. 141-5, des immeubles ruraux libres de location. Ces conventions sont dérogatoires aux dispositions de l'article L. 411-1. La durée maximale des conventions est de six ans, renouvelable une fois, quelle que soit la superficie des immeubles ruraux mis à disposition. (...) »

A cet effet, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural consent des baux qui ne sont soumis aux règles résultant du statut du fermage que pour ce qui concerne le prix. Ces baux 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.

A l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 le bien ayant fait l'objet de la convention ci-dessus sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place. »

La convention de mise à disposition de la SAFER, de biens agricoles, qui les loue à des exploitants agricoles, présente donc bien pour le propriétaire l'avantage d'éviter le statut du fermage.

Elle n'est cependant pas souple car le texte prévoit qu'elle est à durée déterminée, renouvelable une seule fois.

La pratique qui consiste à prévoir une durée de 6 ans avec une

clause de résiliation annuelle, sous réserve du respect d'un préavis, étant contestable.

La mise à disposition par l'intermédiaire de la SAFER ne peut être qu'une solution transitoire.

Par ailleurs, le propriétaire qui met ses terres à la disposition de la SAFER, n'a aucun droit de regard sur le choix des exploitants auxquels la SAFER louera ses terres. Ils pourront lui être imposés.

Enfin, si un exploitant reste en place plus de 6 ans dans le cadre d'une convention SAFER, il sera prioritaire pour se voir allouer un bail à ferme, à son terme.

La convention de mise à disposition par l'intermédiaire de la SAFER peut être une solution intéressante, mais il est indispensable que le propriétaire soit conscient, lors de sa signature, des droits de chaque partie, pour s'assurer que les obligations qui lui incombent ne sont pas contraires à ses objectifs.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural,
Baux Ruraux et Entreprises
Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**