



## Les outils juridiques pour la mise en valeur des friches agricoles

- Les contrats de location et zoom sur la CMD
- La procédure Bien Vacant Sans Maître (BVSM)
- La procédure terre inculte

Séminaire de la DDT 46 - 15 juin 2023

# Les contrats de location du foncier agricole en vue de l'exploiter

## ➤ Les contrats soumis au statut du fermage

- le bail à ferme,
- le bail long terme de 18 ans et 25 ans,
- le bail de « carrière »
- Le bail cessible hors cadre familial

## ➤ Les contrats soumis partiellement au statut du fermage

- Le bail à ferme de foncier public
- Le bail petite parcelle
- Le bail emphytéotique

## ➤ Les contrats non soumis au statut du fermage

- La convention pluriannuelle de pâturage
- Le prêt à usage
- La convention de mise à disposition ( sauf pour le loyer)

**Le statut du fermage** : Régi par l'article L 411-1 du code rural, définit les règles qui encadre les droits et obligations du bailleur (propriétaire) et du preneur (locataire).

**Principe général**: Est soumis au statut du fermage toute « mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter ».

Arrêté n° 2018-250 fixant les modalités de calcul des baux à ferme pour le LOT

[https://www.lot.gouv.fr/IMG/pdf/arrete\\_cadre\\_fermage\\_2018.pdf](https://www.lot.gouv.fr/IMG/pdf/arrete_cadre_fermage_2018.pdf)

## Zoom sur la convention de mise à disposition Safer

- **Principe** : le propriétaire met à disposition son foncier à la Safer qui se charge de le mettre en location
- **Durée**: Entre 1 et 6 ans
- **Loyer**: Encadré par arrêté préfectoral
- **Renouvellement**: renouvelable 1 fois (max : 12 ans)
- **Arrêt du contrat au terme**: Oui et sans motifs ni congé nécessaire
- **Résiliation du contrat**: La résiliation à la fin de chaque année est possible sous réserve de le prévoir dans le contrat. En cas de conflit, la Safer assure une médiation et peut mettre fin à la location.
- **Droit de préemption du preneur**: non
- **Transmission**: non

La Safer gère les contrats ( CMD/bail) , garantie le paiement et gère les contentieux

# La procédure Bien Vacant et Sans Maître (BVSM)

➤ Qu'est-ce qu'un BVSM? Le code général de la propriété publique (Article 713 du code civil) identifie **trois types de biens vacants et sans maîtres** que les communes peuvent intégrer dans leur compte de propriété:

- 1 : « les biens faisant partie d'une **succession ouverte depuis plus de 30 ans ( 10 ans en ZRR)** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté »- Propriétaire connu
- 2 : « les biens qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la **taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée** ou a été acquittée par un tiers »
- 3 : « les biens qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la **taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée** ou a été acquittée par un tiers »



## Pourquoi intégrer les BVSM au patrimoine de la commune ?

- Enrichissement du patrimoine de la commune
- Reconquête agricole et lutte contre l'enfrichement,
- Résorption de Biens non délimités (BND) et amélioration des conditions de la gestion forestière
- Gestion des risques (incendies, inondations, qualité de l'eau, sécurité de la population)
- Constitution d'un stock foncier pour la mise en œuvre de tout projet nécessitant du foncier (échange....)



# La phase de repérage

## Contenu de l'étude :

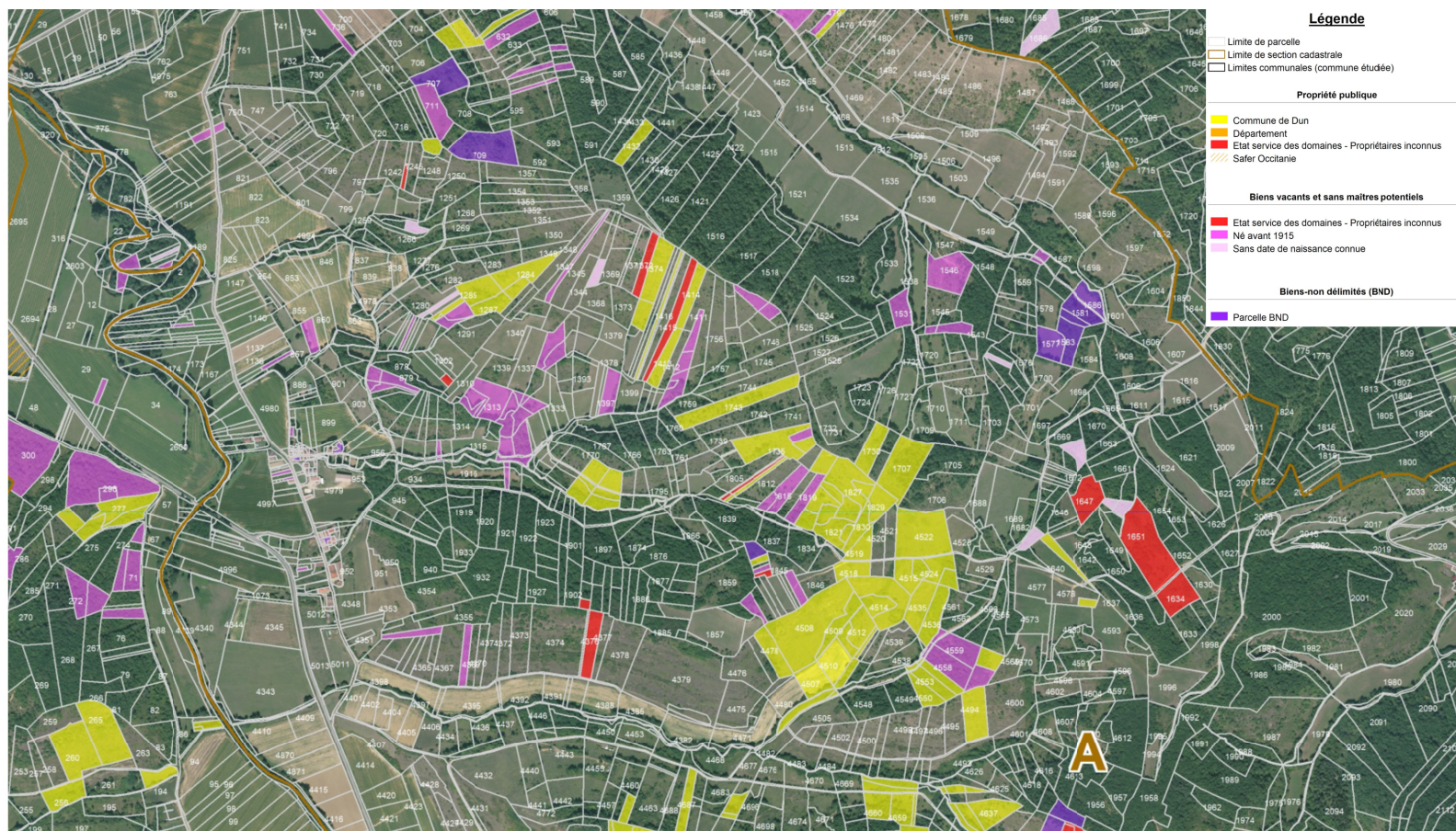
- Repérage de 2 types de BVSM potentiels
  - Nés avant 1915 et 1935 en ZRR, sans lieu connu et sans date de naissance connue ;
  - Désignés au cadastre comme « propriétaire inconnu »,
- Repérage des biens potentiellement mobilisables sur les comptes de l'État :
  - Désignés au cadastre « France Domaine », « GPP Domaines », « DGFIP »,
- Repérage des propriétés publiques ( commune, intercommunalité, Département..)
- Spatialisation: croisement des BVSM avec les enjeux agricole , environnemental et forestier



# La procédure administrative d'Incorporation

- **Vérification de la vacance** : Analyse juridique des comptes de propriété potentiellement vacant et sans maître :-réquisitions hypothécaires, analyse des fiches hypothécaires et d'obtention d'actes d'état civil
  
- **Mise en œuvre de la procédure**
  - Délibération du conseil municipal autorisant l'incorporation des biens
  - Affichage en mairie
  - Arrêté du maire prononçant l'incorporation du bien
  - Avis de valeur
  - Acte authentique permettant de titrer la commune (à déposer au SPF pour publication)

# Exemple de résultat de la phase de repérage



, votre projet,  
Assision



# Carte du potentiel BVSM dans le LOT succession ouverte depuis plus de 30 ans

