



ANNEXES

La SAFER

Qu'est-ce qu'une SAFER ?

Une SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) est une société anonyme, sans but lucratif (elle a le droit de faire des bénéfices mais pas de rémunérer ses actionnaires), avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances.

Les SAFER ont été créées par la Loi d'Orientation Agricole du 5 août 1960 avec comme objectifs initiaux de réorganiser les exploitations agricoles, dans un but de meilleure productivité et pour aider à installer des jeunes. Depuis leurs missions se sont élargies au développement rural en général et à la protection de la nature et de l'environnement.

Comment acquière-t-elle des biens ?

Les SAFER acquièrent des biens de deux manières :

- à l'amiable dans la plupart des cas,
- en utilisant le droit de préemption, dont elles disposent depuis 1962. Il existe des préemptions simples et des préemptions avec révisions de prix.

Les notaires informent les SAFER de tous les projets de vente de biens agricoles et forestiers dès lors qu'un compromis est signé et ce même si le bien n'est pas préemptable. Ils n'ont pas de délai légal pour le faire mais c'est une obligation légale. On dit que le notaire doit « purger le droit de préemption » pour réaliser l'acte de vente. Cette information, c'est ce qu'on appelle les

notifications ou les DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner).

Les SAFER sont également informées des ventes de parts sociales.

Le droit de préemption ne peut pas être utilisé sur les achats réalisés par le locataire des terres depuis plus de 3 ans, sur les terrains à bâtir avec un engagement de construction ou sur les achats par la famille (jusqu'au 4ème degré de parenté), ni sur des parcelles cadastrées uniquement bois.



L'acquisition amiable

Sur ces dossiers, la SAFER est contactée par un propriétaire ou son représentant (un notaire par exemple) qui sollicite l'appui de la SAFER pour la vente. Elle peut également prendre directement contact avec les propriétaires, à son initiative ou à la demande d'un candidat, d'un maire...

In fine, une promesse de vente est signée entre le vendeur et la Safer. Suivra alors la procédure de rétrocession.

Préemptions simples

Au départ il y a un compromis de vente signé entre un vendeur et un acheteur devant notaire. A compter de l'émission de la notification du notaire envers la Safer, celle-ci a 2 mois pour décider de préempter, 2 mois pendant lesquels elle doit obtenir l'accord des commissaires du gouvernement. Ces représentants de l'Etat disposent d'un mois pour donner leur position, donc, la SAFER dispose d'un calendrier très serré pour instruire un dossier en préemption.

La SAFER diffuse cette information aux syndicats agricoles et aux Communes qui disposent d'une convention de surveillance. Elle apparaît également sur le site internet de la Safer Paca.

Il faut ensuite agir très vite. Pour simplifier, disons qu'un demandeur (par exemple un candidat qui n'a pas réussi de lui-même à acquérir le bien) dispose de deux semaines maximums pour se manifester auprès de la SAFER à compter de la réception de la notification.

La SAFER préempte si et seulement si :

- L'enjeu agricole est avéré, notamment par le fait que des candidats autres que l'acquéreur portent des projets agricoles prioritaires
- Les commissaires du gouvernement ont donné respectivement leur accord et un avis favorable
- Une garantie de financement est apportée par un candidat

La SAFER envoie l'avis de préemption au notaire puis elle signe un acte d'achat chez le notaire dans un délai de 2 mois. S'en suivra la procédure de rétrocession.

Préemption avec révision de prix

La SAFER a la possibilité de contester le prix convenu dans le compromis, lorsqu'il est significativement élevé par rapport au prix du marché. Pour ce faire, elle doit obtenir l'accord du Commissaire du Gouvernement Finances qui valide le prix proposé, à partir de références de prix que la SAFER doit démontrer. Dans le cas d'une révision de prix, le vendeur a la possibilité de retirer le bien de la vente. C'est le cas le plus fréquent.

Préemption partielle

La SAFER peut aussi préempter partiellement sur un bien.

L'exemple d'une maison avec 5 ha de terres. La SAFER peut préempter uniquement sur les terres. Si le vendeur est d'accord, il peut même demander une indemnité de dépréciation (puisque sa maison perd de sa valeur si les terres ne sont plus dans le lot). Ce qui fait augmenter le prix de la terre puisque la Safer va répercuter le prix qu'elle aura payé pour la dépréciation.

Le vendeur peut aussi demander à la SAFER de tout acheter (maison + terres). La SAFER a ensuite un délai pour accepter ou non. Si la SAFER décide d'accepter cette demande du vendeur, l'acquéreur du compromis est prioritaire pour acquérir la partie non préemptée du bien.

La SAFER peut préempter sur une vente d'un bien bâti s'il est prouvé qu'il y a ou qu'il y a eu une activité agricole dans les 5 dernières années. Lorsque la cessation d'usage agricole de ce bien bâti est antérieure à 5 ans, ce n'est plus préemptable.

Comment rétrocède-t-elle les biens ?

La rétrocession SAFER est la vente par la SAFER, via un acte notarié, d'un bien rural acquis soit par voie amiable, soit par préemption, et ce à des conditions validées par les commissaires du gouvernement, et à un candidat validé par le Comité technique et le conseil d'administration SAFER.

Pour pouvoir vendre un bien, la SAFER fait un appel à candidature via différentes voies (presse, mairie, syndicats agricoles, site internet de la Safer). Certains sites (proprietes-rurales.com ou

frenchland.com) publient également certaines annonces.

Pour candidater il faut bien sûr respecter le délai donné par la SAFER pour répondre et remplir une fiche de candidature. Il faut s'assurer d'avoir le financement (un acompte peut être demandé). Chaque candidature est instruite et présentée lors éventuellement de commissions locales puis en comité technique.

L'avis du comité technique

Pour départager les candidats, contrairement aux CDOA, il n'y a pas de priorités calculées selon un barème très hiérarchisé. Dans la pratique, le comité technique statue en fonction des projets présentés et de la capacité (financière notamment) des candidats.

« Ces opérations doivent permettre l'installation d'agriculteurs, le maintien de ceux-ci sur leur exploitation ou l'amélioration des exploitations elles mêmes. » précise la SAFER.

76

Le comité technique est placé sous le contrôle du commissaire au gouvernement, qui a un droit de veto (sur le montant et sur le choix du candidat). Il est composé de représentants des 4 syndicats agricoles représentatifs dans le département, de la Chambre d'Agriculture, de la MSA, de Groupama, du Crédit Agricole, des Domaines, de la DDT, de La Région, du Département, de l'Association des maires, du Conservatoire des Espaces Naturels et enfin de la Fédération des chasseurs. Ces personnes disposent d'une voix délibérative.

La décision du comité technique doit être validée et approuvée par le conseil d'administration. Si c'est le cas, la Safer prend alors contact avec le notaire pour préparer le projet d'acte de vente et l'aider à réunir tous les documents nécessaires. L'acte de vente peut contenir des conditions particulières dont un cahier des charges à respecter qui permet d'assurer le maintien de la destination du bien pendant dix ans minimum.



Les différents modes de faire-valoir

Il existe deux modes de faire-valoir qui peuvent se combiner :
Le faire-valoir indirect (exploitation de terres en location)
Le faire-valoir direct (exploitation de terres en propriété)

La location

Les baux sont régis par différentes règles réunies sous le nom de « statut du fermage » qui encadrent la durée, le montant du fermage...

Plusieurs types de baux sont possibles mais tous comportent l'obligation pour le locataire d'exploiter, entretenir les terres et de payer un loyer. En contrepartie, le propriétaire laisse le locataire utiliser les terres et ne peut les reprendre que sous certaines conditions.

Le bail à ferme

Le contrat de fermage ou bail à ferme est probablement le bail le plus protecteur pour l'exploitant agricole. Généralement d'une durée de 9 ans renouvelable, son loyer, qualifié de « fermage » est déterminé annuellement par arrêté préfectoral. Il peut être verbal (en cas de litige, les preuves de paiement seront demandées pour justifier du fermage) ou écrit (sous seing privé, c'est-à-dire entre les deux parties, sans intervention extérieure ou chez le notaire) sera généralement reconduit tacitement (selon les clauses du contrat).

Le bail à long terme

Ces baux doivent être écrits et nécessitent le concours d'un notaire : ils sont conclus pour une durée minimale de 18 ans renouvelable par période de 9 ans ou pour une durée de 25 ans, renouvelable éventuellement par tacite reconduction d'année en année. Le propriétaire bénéficie en contre-partie d'avantages fiscaux.

Le bail de petites parcelles

Il s'agit d'une version plus légère du bail à ferme. Sa durée est libre. Plusieurs conditions pour conclure un bail de petites parcelles :

- la surface des terres concernées est inférieure au seuil fixé par arrêté préfectoral (1000 m² pour le briançonnais, l'embrunais et le Queyras pour toutes les cultures sauf les parcours où le seuil est fixé à 1ha ; pour le reste du département le seuil est fixé soit à 1000 m² soit 2000 m² selon le type de culture et reste à 1 ha pour les parcours.
- les parcelles ne doivent pas représenter une partie essentielle de l'exploitation
- Elles ne doivent pas constituer pas un corps de ferme.



Le bail de carrière, le bail emphytéotique (99 ans)

Ce sont des baux longs, sans renouvellement.

Le bail de carrière, d'une durée minimum de 25 ans prend fin l'année culturale pendant laquelle le preneur atteint l'âge de la retraite au sens de la MSA (62 ans minimum). Il ne faut donc pas que le preneur, lors de la signature du bail, ait plus de 37 ans. Cette longue durée entraîne la nécessité de passer devant un notaire pour le rédiger.

Le bail emphytéotique est consenti pour une durée d'au moins 18 ans et de maximum 99 ans. Il est soumis à une réglementation particulière et aucune disposition du statut du fermage ne lui est applicable.

Il laisse au preneur une grande liberté quant à l'usage auquel il destine les biens loués. Il peut changer de mode d'exploitation, entreprendre des travaux, transformer d'anciens bâtiments, en construire de nouveaux... Il peut aussi hypothéquer, céder ou transmettre le bail à ses héritiers.

Un bail d'un an peut être conclu dans le cas particulier où le bailleur souhaite installer à terme un ou plusieurs descendants majeurs et nommément désignés. Cette location est renouvelable dans la limite de 6 années, au terme desquelles le bail se transformera en fermage. Le preneur doit cependant déjà être exploitant sur une exploitation d'une surface au moins égale à la SMI.

Le bail environnemental

Ce bail permet d'inscrire dans la gestion d'un site une liste limitative de pratiques culturales susceptibles de protéger l'environnement. Le bénéfice environnemental est supposé durable, car le non-respect par le preneur des clauses environnementales inscrites dans le bail peut conduire à sa résiliation. Le bail incluant ces clauses doit fixer les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturales convenues.

La vente d'herbe

Il s'agit d'un contrat par lequel le propriétaire ou l'exploitant d'une parcelle vend à un tiers la production d'herbe, de fourrage ou de foin d'une parcelle à charge pour ce tiers de la récolter. Attention à ce type de contrat qui peut être requalifié de bail rural, en particulier lorsque le contrat est reconduit chaque année au même agriculteur.

Le bail à métayage

Il s'agit d'une variante du bail à ferme. Le statut du fermage s'applique au métayage, qui aura donc soit une durée de 9 ans, soit une durée prévue par les dispositions applicables aux baux à long terme, à la différence que le métayer peut résilier le contrat tous les 3 ans. Le preneur doit verser une quote-part des récoltes au bailleur dans la limite d'un tiers. De son côté le propriétaire participe aux dépenses de l'exploitation selon la même quote-part.

Le bail cessible

Le bail cessible peut être conclu entre un fermier et un propriétaire qui en expriment tous deux le souhait. Il permet au fermier de céder son bail en dehors du cadre familial. Il ne peut pas être oral et nécessite un acte authentique chez le notaire et une publicité à la conservation des hypothèques. Le prix du fermage est celui du bail à ferme, mais il peut être majoré de 50 %. Le bail cessible est à minima de 18 ans, renouvelable tacitement pour 5 ans au moins.

Le bail précaire

Il peut être résilié à tout moment, la rémunération est en général plus faible afin de tenir compte de cette précarité. Trois cas seulement peuvent justifier l'usage d'un tel bail :

- le terrain va subir aménagement et construction, on souhaite l'entretenir en attendant
- l'exploitant est proche de la retraite
- la propriété est en indivision

PRETS ET MISES A DISPOSITION

Le commodat, ou prêt à usage

Il s'agit là d'un prêt gratuit. La durée en est libre (le contrat écrit, non obligatoire, précise le terme du prêt) et l'emprunteur est tenu de respecter la destination du terrain, de le restituer au prêteur après usage en bon état.

Mise à disposition à titre gratuit

A la différence du commodat, le propriétaire du bien peut le récupérer à tout moment, le bénéficiaire n'ayant aucun droit.

La convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage

Elle est applicable seulement dans les zones de montagne (ou bien dans des communes définies par le préfet, après avis de la CDOA) et concerne généralement des bois et landes.

Si la durée et le loyer sont encadrés par un arrêté préfectoral, le reste des clauses est fixé librement par les parties (actualisation du loyer, conditions de renouvellement, répartition de la taxe foncière, etc...). Plus souple que le bail soumis au statut du fermage, cette convention est moins protectrice pour l'exploitant.

Cette disposition a été conçue pour répondre à des contraintes telles le pastoralisme, la lutte contre l'incendie et l'élevage extensif de montagne.

La convention d'occupation précaire

Elle est soumise à des conditions très strictes et ne peut représenter qu'une mise à disposition provisoire. Elle peut être conclue dans les cas suivants : mise en valeur de biens d'une succession en cours d'instance judiciaire ; permettre au preneur de rester dans le bien loué après expiration ou résiliation du bail sans renouvellement ; permettre l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée.

La convention

de mise à disposition de la SAFER

Un propriétaire foncier peut missionner la SAFER pour la gestion de son terrain. Celle-ci s'occupe dès lors de sélectionner un agriculteur auprès de qui, le-dit terrain sera mis à disposition. Cette convention peut durer d'un à trois ans. Elle peut être mise en œuvre dans le cas où le propriétaire souhaite que son terrain soit entretenu en attendant d'être vendu, ou bien pour tester un potentiel locataire. Elle se conclut donc par une vente ou par un contrat de fermage.

Enfin, certaines communes ou communautés de communes achètent du foncier dans le but d'installer des paysans. Ce dernier peut alors être sous contrat avec la collectivité.

Attention, en cas d'installation sur des terrains en location, l'idéal est d'avoir un bail à ferme !!

Il est possible de commencer dans des conditions précaires (autorisation verbale, convention de mise à disposition...) mais il faut bien en être conscient et, essayer, dans la mesure du possible de régulariser la situation.

La vaine pâture

Il s'agit d'une disposition assez ancienne qui autorise le passage d'un troupeau sur des parcelles déjà pâturées ou fauchées. De nos jours cette disposition existe essentiellement dans les communes où il y a une décision qui l'autorise (décision antérieure à 1890).



Reprendre une exploitation familiale

80

Une exploitation peut être transmise via une donation. Elle permet d'organiser de son vivant et de manière active sa succession en associant les héritiers à la transmission de son patrimoine. Il existe plusieurs types de donation :

- La donation simple,
- La donation-partage, lorsque que les donateurs transmettent la propriété de tout ou partie de leur patrimoine. Les autres enfants des donateurs reçoivent en même temps la contrepartie de l'avantage consentie à l'enfant qui reprend l'exploitation.
- La donation ordinaire en avance d'hoirie : c'est une avance consentie à celui qui s'installe sur sa part de succession,
- La donation ordinaire par préciput et hors

part : les parents donateurs donnent à celui qui s'installe un bien supplémentaire à sa part normale dans sa succession.

Le risque d'une succession mal préparée est le morcellement entre les héritiers.

Pour favoriser la reprise familiale des dispositions sont proposées par la loi : le rachat de l'exploitation de ses parents, l'attribution préférentielle en propriété, l'attribution préférentielle en jouissance ou transmission par bail à long terme.

Acheter des terres ou une ferme

Pour trouver du foncier à acheter, plusieurs possibilités :

- La SAFER
- Les notaires
- Les petites annonces
- Le réseau associatif
- La Chambre d'agriculture via le Répertoire Départ installation

Les formes juridiques d'une exploitation

	Entreprise Individuelle	GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun)	EARL (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée)	SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole)
Responsabilité	<p>Illimitée.</p> <p>Les biens personnels de l'exploitant.e ne sont pas distincts des biens professionnels. L'exploitant.e est responsable des dettes de son entreprise sur l'ensemble de son patrimoine (sauf si déclaration d'insaisissabilité faite chez le notaire et hors maison d'habitation). Frais et formalités réduits.</p>	<p>Limitée</p> <p>à 2 fois la participation au capital social.</p>	<p>Limitée</p> <p>à la participation au capital social</p>	<p>Illimitée.</p>
Nombre d'associé.e.s	<p>1 personne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2 à 10 • Possible entre époux et concubins • Pas d'associé.e.s mineur.e.s • Personnes physiques • Associé.e.s exploitant.e.s 	<ul style="list-style-type: none"> • De 1 à 10 (EARL unipersonnelle) • Associé.e.s mineur.e.s possibles si non exploitant.e • Personnes physiques • Associé.e.s exploitant.e.s et non exploitant.e.s 	<ul style="list-style-type: none"> • A partir de 2 • Associé.e.s mineur.e.s possibles • Personnes physiques et morales • Associé.e.s exploitant.e.s et non exploitant.e.s
Principe de transparence	<p>Oui</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oui pour les GAEC Totaux • En fonction du % de détention des parts sociales de chaque associé.e 	<p>Non</p>	<p>Non</p>

Les formes juridiques d'une exploitation

	Entreprise Individuelle	GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun)	EARL (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée)	SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole)
Imposition	Imposition sur le revenu selon le micro BA ou réel selon le chiffre d'affaire réalisé.	<ul style="list-style-type: none"> • Non-imposition du GAEC (Option possible pour les impôts sur les sociétés) • Seuil de passage au réel = 120 000 € de chiffre d'affaire x nombre d'associé.e.s (max 367 000 € pour 4 associés et +) • Chaque associé.e est imposé sur sa quote-part de revenu distribué ou non. 	<ul style="list-style-type: none"> • Non-imposition de la société (option possible pour les impôts sur les sociétés) • Régime réel obligatoirement • Chaque associé.e est imposé.e sur sa quote-part de revenu, distribué ou non 	<ul style="list-style-type: none"> • Non-imposition de la société (option possible pour les impôts sur les sociétés) • Régime réel obligatoirement • Chaque associé.e est imposé.e sur sa quote-part de revenu, distribué ou non
Capital	Pas de minimum.	Minimum de 1500€	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 7500 € • Les associé.e.s exploitant.e.s doivent détenir plus de 50% du capital • Commissaire aux apports pour l'évaluation des apports en nature 	Pas de minimum.
Gérant	Uniquement associé.e exploitant.e	<ul style="list-style-type: none"> • Simple ou multiple • Associé.e.s du GAEC, désigné.e.s par les associé.es. 	<ul style="list-style-type: none"> • Simple ou multiple • Uniquement associé.e.s exploitant.e.s. 	<ul style="list-style-type: none"> • Simple ou multiple • Gérant.e associé.e.s. ou non
Prise de décision	Seul.e	1 personne = 1 voix	Proportionnel au nombre de parts	Proportionnel au nombre de parts

Attention : les seuils de chiffres d'affaires pour le passage au réel évoluent chaque année. Il convient de vérifier le seuil retenu chaque année.

Accueil à la ferme	60	Foncier (trouver du foncier)	42, 66
ACRE		Formations	42, 67, 68
(Aide aux créateurs et repreneurs d'entreprises)	49	France Agrimer	55
Acquisition différée de foncier	52	Garantie Égalité Femmes	49
Administratif	60	Groupement d'employeurs agricoles	35
Aide au Répit	36	Matériels	69
Baux ruraux	77	Modes de faire-valoir	44, 77
Bibliographie	57	Plan de Professionnalisation Personnalisé (PPP)	41
Capacité Professionnelle Agricole (CPA)	41	Remplacement	21
Commercialisation	62	SAFER	43, 74
Conflits, problèmes juridiques...	64	Semences Paysannes	69
Congé maternité	28	Soutien moral	70
Conseils techniques	65	Stages	70
Contrat de Transition Agricole	51	Statut fiscal	55
Contrôles sur exploitation	26	Statut et forme juridique de l'exploitation	55
Déclarations de l'entreprise	56	Statut social	55
Difficultés physiques	65	Vivea	42
Dotation Jeune Agriculteur (DJA)	45	Wwoofing	70
Entraide	32, 33		
Espaces-test Agricoles	48		
Financement	50		

