





Relation avec le(s) propriétaire(s)

A FAIRE... ET NE PAS FAIRE !

Au cours de vos démarches, vous serez amené à nouer de nombreux contacts avec les acteurs qui vous accompagneront dans la réalisation de votre projet. Parmi eux, nous retrouvons un partenaire essentiel et pas des moindres : le ou les propriétaires des surfaces et/ou des bâtiments que vous comptez utiliser. Que ce soit à travers la conclusion d'un bail, d'un acte d'achat ou la modification d'un bail existant, la construction d'une relation saine sera la base pour arriver à l'aboutissement de votre projet et à la pérennité de votre foncier.

	CE QUE JE DOIS FAIRE	POINTS DE VIGILANCE ET INFOS
 <p>AVEC MON PROPRIÉTAIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aller à sa rencontre en amont, en effet les démarches sur le foncier peuvent prendre du temps • S'appuyer sur le cédant si la relation entretenue avec le propriétaire était bonne • Présenter votre projet : vos objectifs et votre motivation pour les réaliser, les partenaires qui vous suivent notamment la banque... • Définir les conditions de location / de vente : montant, type de bail, clauses, conditions particulières... • Aborder l'avenir du foncier : le souhait du propriétaire et éventuellement de sa descendance à l'issu du bail (maintien, vente...) pour anticiper toute évolution 	<p><i>Il faut que vous soyez acteur de votre projet, ne prenez pas contact avec votre propriétaire uniquement via votre cédant ou par courrier, il doit savoir à qui il aura à faire !</i></p> <p><i>Une fois l'accord du propriétaire obtenu, pensez à prendre connaissance de l'ensemble des démarches à effectuer avant d'y retourner, cela vous évitera de multiplier les rencontres et d'augmenter votre charge administrative.</i></p>
 <p>AU NIVEAU DES DEMARCHES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La promesse de bail / de vente : ce document vous permet de formaliser les conditions de location / de vente que vous avez définies avec votre propriétaire. • Le bulletin de mutation des terres : vous devez signaler auprès de la MSA tout changement d'exploitant via ce document pour qu'elle fasse le transfert des terres sur votre registre parcellaire. • Le bail rural * : c'est le contrat qui définit la location à titre onéreux des terres ou bâtiments entre le propriétaire bailleur et le fermier. Soumis au statut du fermage, son cadre dépend du type de bail choisi. • L'acte de vente : il ne peut être réalisé définitivement que par un notaire qui se chargera d'informer au préalable la SAFER. Celle-ci bénéficiera d'un délai de 2 mois pour faire valoir ou non son droit de préemption. • La demande d'autorisation d'exploiter ** : avant d'effectuer cette démarche administrative, vous devez informer par courrier votre propriétaire de votre intention de candidater. 	<p><i>Vous pourrez ensuite vous appuyer sur ce document pour compléter votre étude économique et consolider votre projet.</i></p> <p><i>Preneur, cédant et propriétaire doivent signer ce document, pensez-y lorsque vous faites la promesse de bail pour faire d'une pierre, deux coups !</i></p> <p><i>Le bail classique (9 ans) peut-être réalisé sous seing privé ou par acte notarié ; les baux supérieurs à une durée de 12 ans sont à réaliser obligatoirement par acte notarié.</i></p> <p><i>Selon le contrat, un dépôt de garanti ou une indemnité d'immobilisation pourront vous être demandés, pensez aussi aux frais supplémentaires (notaire, taxe). Des infos utiles pour votre gestion financière !</i></p> <p><i>Vous ne devez pas effectuer ce courrier sans avoir pris contact avec le propriétaire au préalable et construit une relation saine, gare à la déconvenue dans le cas contraire !</i></p>

AVIS D'EXPERT

Mathilde QUILLEC, juriste
AS Normandie



**Le propriétaire est le
partenaire de votre
exploitation**

“

Le propriétaire des terres fait partie intégrante de la vie de l'exploitation agricole ; de sa création à sa fin. Le fermier ne doit pas le sous-estimer.

En effet, lorsque le nouvel exploitant s'installe, il doit démarcher tous les propriétaires des terres libres afin d'obtenir un bail. Si ces derniers ne souhaitent pas louer leurs parcelles pour quelque raison que ce soit, aucun texte ne peut les forcer. Obtenir l'autorisation d'exploiter auprès de la DDT ne vous donne pas le droit d'entrer sur les parcelles. L'inscription de la parcelle sur le bulletin MSA non plus.

D'où l'importance de ne pas négliger le propriétaire au début du projet. Une fois engagé dans un bail, le bailleur conserve des droits. Par exemple, en cas de non-paiement du fermage par le preneur, il peut demander au juge de résilier la totalité du bail et ainsi mettre en difficulté une exploitation agricole.

TEMOIGNAGE

Patrice LEPAINTEUR, propriétaire de foncier agricole
dans le Calvados

N'oubliez pas votre position de candidat lorsque vous rencontrez vos propriétaires, il faut alors engager la conversation le plus rapidement et le plus en amont possible afin de mettre toutes les chances de votre côté. En effet, l'aspect relationnel est indispensable pour mener à bien un projet commun de location.

Si nos positions peuvent vous sembler différentes par rapport à vos attentes, il est pourtant important de démystifier l'image classique qu'on se fait du propriétaire terrien.

Bien souvent, avant d'être propriétaires, nous avons été agriculteurs et avons eu des terres en fermage. Nous sommes donc à l'écoute des difficultés rencontrées mais pour cela il faut venir échanger avec nous et surtout, en direct, pour nous faire part du contexte particulier dans lequel vous évoluez ! En tant que propriétaire, nous souhaitons vivement la réussite de notre fermier, c'est alors une réelle fierté d'avoir contribué à la concrétisation de son projet de vie et de le voir s'épanouir.



© L'Agriculteur Normand

“

**La clé de réussite :
la compréhension mutuelle**

EN SAVOIR +

Fiches additionnelles Méthodo Projet :



- Accès au foncier : rechercher des terres et effectuer mes démarches
- * • Baux ruraux et statut du fermage : les différents types de baux et démarches
- ** • Autorisation d'exploiter : qu'est-ce que c'est ?



Accompagnements :

- Notaires
- Juristes des chambres d'agriculture
- Juristes des centres de gestion

Contenus en ligne :

- 10 questions foncières fréquentes
- Dégrèvement de la taxe sur le foncier non bâti pour les jeunes agriculteurs

