



Des agriculteurs déjà installés ou en projet d'installation recherchent du foncier sur votre territoire.

En leur faisant confiance, vous faites entretenir votre bien foncier tout en contribuant à la qualité des paysages.



Des collectivités s'impliquent en favorisant la mise en valeur agricole des terres.



Contacts utiles

Valérie PERIN

Chargée de Mission Aménagement Territoire
02 54 55 20 22 / 06 35 54 24 77
valerie.perin@loir-et-cher.chambagri.fr



**Propriétaire foncier
Optez pour la mise en valeur
agricole de vos terres**

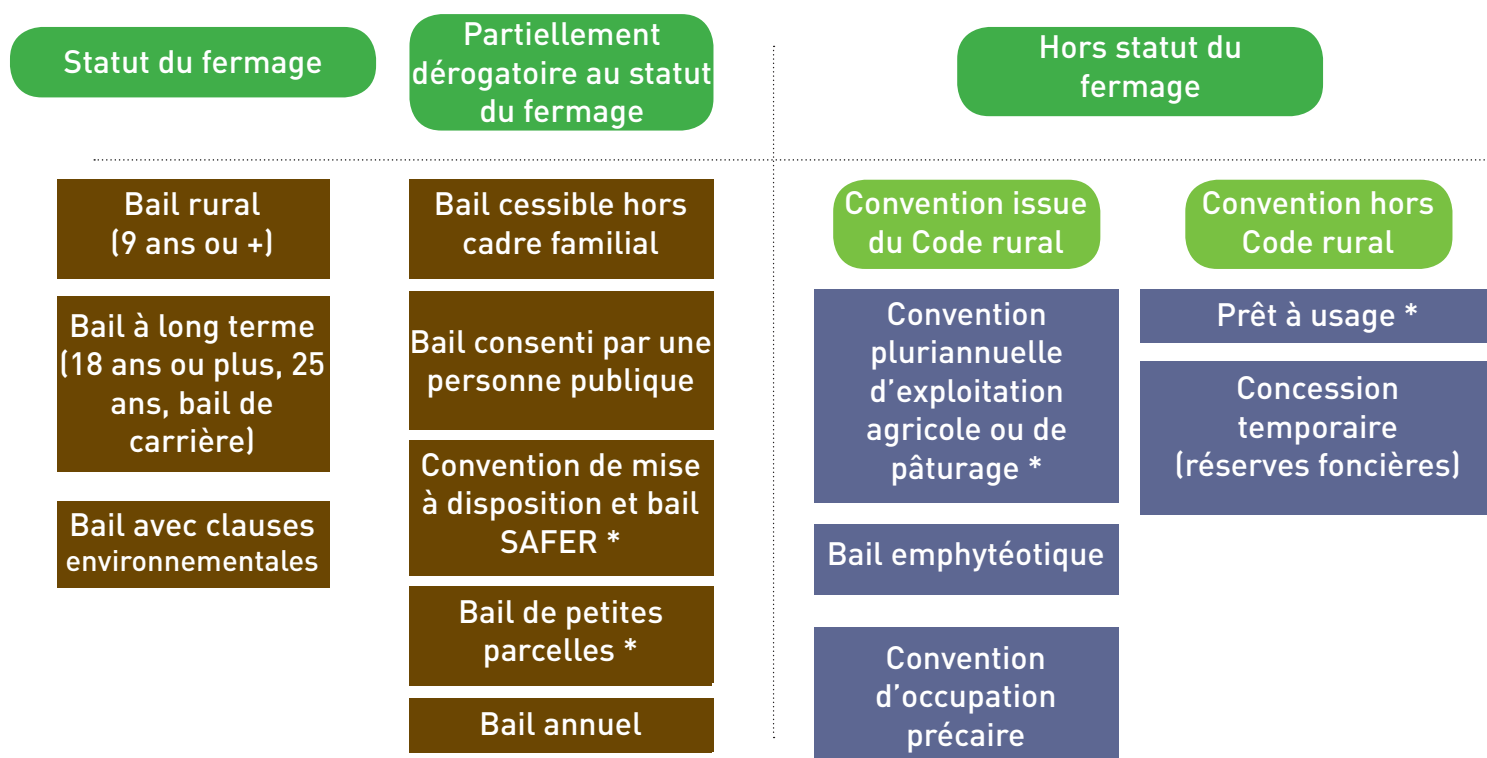
Pour répondre à vos obligations d'entretien, confiez l'exploitation de vos terrains à un agriculteur.

En confiant mes terres à un agriculteur :



Une dizaine de contrats de location possible

Pour répondre à vos obligations réglementaires d'entretien, envisagez un contrat adapté à vos objectifs. Certains présentent des avantages financiers et fiscaux, des durées et fin de contrat spécifiques ou prévoient des modes cultureux spécifiques.



* Ces contrats plus précaires peuvent inclure des dispositions spécifiques en matière de durée ou d'exploitation (pratique culturelle, chasse...). Contactez-nous.

Le bail rural soumis au statut du fermage

- Il concerne la mise à disposition à titre onéreux d'un bien à usage agricole en vue de l'exploiter. Le contrat, écrit ou oral, est conclu pour une durée de 9 ans minimum, avec tacite reconduction (**SAUF BAIL À DURÉE FIXE : BAIL DE 25 ANS OU DE CARRIÈRE**).
- En tant que propriétaire, il vous est possible de résilier le bail rural :
 - à défaut de paiement du fermage (procédure devant les tribunaux)
 - en cas de mauvais entretien du fond loué
 - s'il y a changement de destination du sol (ex : passage en zone constructible)
 - en cas de reprise par vous ou un de vos descendants pour exploiter le terrain en ayant la qualité d'exploitant agricole
 - à la retraite du fermier
- Avantages fiscaux des baux à long terme (>18 ans)
En signant un bail à long terme, le propriétaire bénéficie d'avantages en matière de droits de mutation à titre gratuit (donation ou succession) et d'impôt sur la fortune immobilière.

Droits et obligations du propriétaire

Obligation d'entretien

Un terrain non entretenu peut causer un préjudice aux propriétaires des terrains voisins, par exemple dû à la présence de mauvaises herbes ou d'animaux nuisibles. La jurisprudence reconnaît alors une notion de trouble anormal de voisinage pouvant être sanctionné par des amendes.

Mise en valeur des terres incultes

La réglementation impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres (Code Rural : réglementation contre les organismes nuisibles aux végétaux, mise en valeur des terres incultes, lutte contre les incendies, Code des Collectivités Territoriales : protection des habitations). Un propriétaire peut être mis en demeure de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain s'il est reconnu que celui-ci est manifestement sous exploité ou en état d'inculture depuis au moins trois ans.

Une fois loué, puis-je encore vendre mon terrain ?

Oui, mais la vente n'entraîne pas la résiliation du bail. Par ailleurs, sous conditions, votre fermier peut être titulaire d'un droit de préemption, au prix demandé.

Mon terrain devient constructible, puis-je le vendre en terrain à bâtir ?

Oui (la résiliation prendra effet dans un délai d'un an à compter de la notification du congé). Si vous attendez la fin du bail, vous n'aurez pas d'indemnités pour rompre le bail. En revanche, si vous souhaitez faire construire en cours de bail, une indemnité est à verser à votre locataire.



Votre locataire a également des obligations...

- exploiter le bien pour y exercer une activité agricole
- en cas de bail, payer un loyer appelé fermage
- respecter des pratiques culturelles comme la préservation de la ressource en eau, les paysages, si des clauses ont été prévues dans un bail rural à clauses environnementales (ou dans un contrat hors statut du fermage)
- obtenir une autorisation écrite et expresse du propriétaire pour effectuer tout changement non prévu par le contrat de bail et permettant d'améliorer l'exploitation (construction, plantations, aménagement...).