Baux consentis par les SAFER

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) ont été créés pour contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural et ont vu récemment leurs missions s'élargir à la protection de la nature et de l'environnement. Pour ce faire, elles ont plusieurs moyens d'actions et notamment celui d'acquérir du foncier pour les rétrocéder. Elles peuvent également gérer le foncier de propriétaires en les louant par des baux spécifiques.

La location des terres acquises avant rétrocession

Les SAFER peuvent conclure des baux au cours de la période de 5 ans pendant laquelle elles peuvent conserver la propriété des terres acquises avant de les rétrocéder.
Ces baux échappent au statut du fermage pour la durée, le droit au renouvellement et le droit de préemption. Les autres dispositions du statut du fermage s'appliquent.
Si à l'expiration de la période transitoire, les terres n'ont pas été rétrocédées, le régime des baux ruraux s'applique sauf si la SAFER conclut une convention d'occupation précaire dont les conditions sont fixées par l'article L.411.2 du Code rural.

La gestion du foncier de propriétaires de terres

Tout propriétaire de biens ruraux peut les mettre à la disposition de la SAFER en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole.
La mise à disposition ne peut être que temporaire. Cependant, la durée maximale est de 6 ans renouvelable une fois (maximum 12 ans) quelque soit la superficie des biens mis à disposition.

Une fois que cette mise à disposition est effectuée, la SAFER agissant en « mandataire » devra trouver un preneur pour les terres.
Les règles du statut du fermage ne s'appliquent pas aux baux consentis par la SAFER portant sur des immeubles que l'on a mis à sa disposition, sauf les règles concernant le prix.
Les baux sont conclus au profit d'agriculteurs en vue de favoriser un réaménagement parcellaire et des restructurations permettant des installations.
Les baux doivent prévoir les améliorations que le preneur s'engage à apporter et les indemnités de sortie.
A l'expiration du bail, lorsque celui-ci a excédé la durée de 6 ans, le propriétaire ne peut louer le fonds à un tiers dans les conditions du statut du fermage sans faire de proposition préalable au preneur en place.

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne