



À LIRE ABSOLUMENT !

Les outils de gestion du foncier

TOUTES LES RÉPONSES
À VOS QUESTIONS



Édito

Les terres agricoles constituent l'outil de travail des agriculteurs. Or sur notre territoire, des problématiques de morcellement ou concurrence impactent la pérennité des exploitations agricoles.

Des outils sont disponibles à différentes échelles, pour agir ! Que ce soit à travers les documents d'urbanisme ou par la mise en place d'un contrat de location sur une parcelle, tous, élus et propriétaires privés, avons un rôle à jouer.

Un large éventail de contrats de location existe et ils s'adaptent à chaque situation ou en fonction des choix et des projets de chacun, propriétaire public ou privé ou agriculteur.

Exemple d'un outil simple, collectif, qui ne présente que des avantages : l'AFP. Outil idéal pour limiter le morcellement, éviter l'enfrichement, permettre la réalisation de travaux (défrichement, irrigation...).

A mettre en œuvre suffisamment tôt, sans attendre que la déprise agricole ne soit trop avancée ! Il permet aussi de simplifier la gestion des locations et des loyers, de prétendre à des subventions pour sa création et pour la réalisation de travaux d'aménagement...

Ou bien encore un autre outil : le bail, qui possède des atouts autant pour le propriétaire que pour l'agriculteur.

Sommaire

1	Les documents d'urbanisme	03
2	Les Associations Foncières de Propriétaires	06
3	Les contrats de location des parcelles	10
4	Le bail à ferme : droits et devoirs de l'agriculteur et du propriétaire	14
5	Cas des alpages	17
6	POUR RÉSUMER Quel contrat de location privilégié, dans quelle situation ?	20

1

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Gestionnaires du territoire et garantes de l'intérêt général, les collectivités locales **définissent les priorités d'aménagement foncier et ses usages** tout en respectant le cadre imposé par l'Etat. La meilleure garantie de pérennité de l'agriculture sur un territoire tient à la **rationalisation de l'urbanisation**. Celle-ci est fondée sur l'articulation des différents outils de planification de l'urbanisation et des infrastructures :

Le SCOT : SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le ScoT est le document de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Il a vocation à contribuer à gérer l'espace de façon économe, définir un projet territorial à long terme et organiser la cohérence de l'ensemble des politiques publiques. Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec ses orientations.

Le PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU et la Carte Communale constituent les documents de base de la planification. Ils définissent les conditions permettant d'assurer un équilibre entre le développement maîtrisé de l'habitat et des activités économiques (agriculture comprise) et la préservation des espaces naturels et des paysages. Ces deux documents sont approuvés par enquête publique.

**MAURIENNE :
UN PROJET DE SCOT
À L'HORIZON 2017 ...**



ET AUSSI...

La ZAP : ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article 108) propose à l'initiative d'une collectivité locale ou du préfet, le classement en ZAP d'espaces agricoles **dont la préservation présente un intérêt général** en raison, soit de la **qualité de leur production**, soit de leur **situation géographique**. L'objectif d'une ZAP consiste, par la création d'une servitude d'utilité publique, à **soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés**.

La ZAP n'a pas pour effet d'interdire les changements définitifs de destination des sols (projet d'infrastructures par exemple). Elle n'est pas non plus obligatoirement une zone d'inconstructibilité pour les bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations. Cependant, les documents d'urbanisme (PLU,...) doivent être mis à jour pour intégrer cette servitude.

Des ZAP en Savoie : Bourg-St-Maurice, St-Girod, Drumettaz Clarafond...

La RÉSERVE FONCIÈRE AGRICOLE

Les prélèvements de foncier agricole peuvent être conséquents lors de la réalisation de projets d'aménagements, remettant en cause la viabilité des exploitations agricoles concernées. Dans ce cadre, la constitution de réserves foncières permet d'anticiper et de prévoir des compensations foncières pour les agriculteurs touchés par l'aménagement. Les effets recherchés sont multiples : préserver le potentiel agricole global d'un bassin de production sur le long terme ; conforter ou réorganiser la capacité de production des exploitations touchées par les projets ; proposer plusieurs solutions concrètes aux agriculteurs, au lieu des seules indemnités d'éviction ; compenser l'impact foncier, comme c'est déjà le cas pour d'autres intervenants liés à l'aménagement du territoire (zones d'activités, environnement...).

Les réserves peuvent être utiles aussi pour **améliorer les structures agricoles**, notamment pour l'installation des jeunes agriculteurs, la création de zones d'activité agricole... Les terrains ainsi mis en réserve peuvent être exploités au moyen de convention d'occupation précaire dans l'attente d'un projet d'aménagement.



2

LES ASSOCIATIONS FONCIÈRES DE PROPRIÉTAIRES :

Pourquoi faut-il les privilégier ?

Les associations foncières de propriétaires sont une réponse au morcellement, à l'éloignement des propriétaires, à l'indivision et peuvent contribuer à l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

Définition : Les propriétaires volontaires (privés ou publics) mettent leurs terrains à disposition de l'association, qui les redistribue ensuite aux agriculteurs pour qui c'est le plus avantageux et le mieux restructurant en termes de position géographique (proximité de l'exploitation). L'association centralise le paiement des loyers et redistribue ensuite les sommes aux propriétaires. Ces associations ont pour objectif d'assurer ou de faire assurer la mise en valeur et la gestion des terrains inclus dans le périmètre constitué. Ces associations peuvent suivre la réalisation de travaux.

Quels sont les avantages ? L'AFP est un outil efficace pour lutter contre le morcellement foncier qui rend difficile sinon impossible la mise en valeur de certains territoires et le contrôle de la végétation. Elle constitue **un outil unique pour la gestion de l'espace agropastoral et forestier mais aussi pour la gestion de l'eau, de l'environnement...** Elle a capacité à être maître d'ouvrage collectif, par délégation des propriétaires, pour réaliser différents types de travaux, rassembler les aides des financeurs publics et éventuellement emprunter. Ces associations peuvent organiser une veille foncière et intervenir en cas de vente, avec l'appui de la SAFER.

Pour le propriétaire : La garantie de paiement est l'un des avantages dont bénéficient les propriétaires, qui sont aussi assurés du bon entretien des parcelles et peuvent récupérer leur bien en tout temps s'il est constructible. Sous certaines conditions les propriétaires inclus dans le périmètre peuvent bénéficier d'un dégrèvement fiscal de l'impôt foncier.

Pour le locataire : Parcellaire regroupé plutôt que morcelé, un seul interlocuteur..., sont autant d'avantages pour les locataires.

Fonctionnement : Leur fonctionnement repose sur un Syndicat et une Assemblée générale se composant de tous les propriétaires. Ces associations peuvent bénéficier d'aides financières : aide à la constitution, aides au financement des investissements et peuvent également sous certaines conditions emprunter à des taux bonifiés.

Dans plus de 95 % des cas les AFP sont initiées par une collectivité territoriale, comme solution efficace face au morcellement et à l'abandon des terrains parfois même à proximité des villages. Cette impulsion nécessaire aboutit dans la majorité des cas à la **création d'une AFP pour le bénéfice de tous** :

- Maintien du cadre de vie et par conséquent de la valeur des biens pour les habitants et les propriétaires
- Maintien du potentiel de production des surfaces herbagères pour les éleveurs, consolidation des exploitations locales
- Mise en œuvre d'aménagements structurants et collectifs (piste, adductions d'eau,...) pour les utilisateurs du territoire.

EXEMPLE :
CREATION D'UNE AFP EN RÉPONSE AU MORCELLEMENT

L'AFP de la Fontanette à St Michel de Maurienne,
c'est 130 ha, 2 653 parcelles et 600 propriétaires.

→ L'AFP permet d'avoir un seul interlocuteur et gestionnaire...



2. LES ASSOCIATIONS FONCIÈRES DE PROPRIÉTAIRES :

En 2012, la Savoie comptait **40 Associations Foncières Pastorales**.

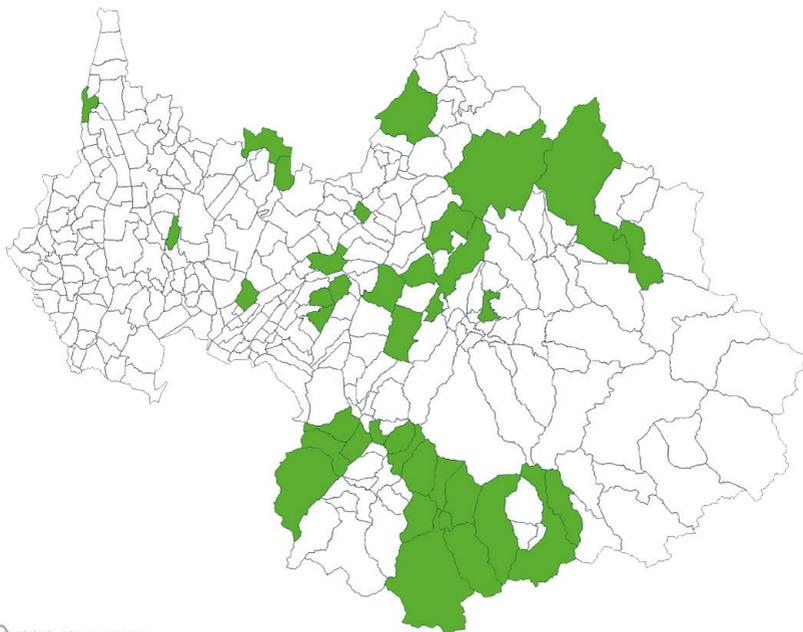
1 à 2 sont créés chaque année.

25% des AFP ont comme propriétaire principal la commune.

L'ensemble des AFP de Savoie regroupe environ **10 000 comptes cadastraux**.

Les AFP de Savoie gèrent plus de **36 000 hectares** de territoires sur lesquels pâturent plus de **30 000 animaux**.

*Déjà **24 AFP créés** sur la vallée de la Maurienne.*



■ Communes supports d'AFP

En Savoie, les AFP sont fédérées au sein de la FDAFP, Fédération Départementale des AFP de Savoie.

VOUS AVEZ UN PROJET D'AFP ?

VOUS SOUHAITEZ DES INFORMATIONS SUR LES AFP, SUR LA FDAFP ?

Contactez Sébastien MAILLAND ROSSET au 04 79 60 49 33

ou sebastien.mailland@savoie.chambagri.fr



Alpage du Lavoir, Valfréjus

Témoignage :

Paul LAZIER - Président de l'AFP du Lavoir – Modane :

« La création de l'AFP du Lavoir en 1999 a été un élément moteur de la remise en valeur des alpages au-dessus de Valfréjus. Les pâturages exploités dans le passé par des troupeaux d'ovins puis délaissés pendant plusieurs années ont retrouvé une nouvelle vie grâce à une exploitation agricole par un troupeau de vaches laitières avec fabrication dans une ancienne caserne rénovée du nectar qu'est le beaufort d'alpage.

Cela ne s'est pas fait dans la facilité dans un site classé où il a fallu montrer que le respect de l'environnement n'était pas un domaine réservé aux seules associations de protection de la nature.

Parti de rien ou presque on ne peut qu'être satisfait du travail accompli qui a cependant demandé un gros investissement pour rendre fonctionnels les locaux de fabrication et d'habitation, créer ou améliorer les pistes de desserte, alimenter en eau tout les secteurs d'alpage ou encore limiter l'envahissement des terrains par les vératres et chardons.

Cela n'a pu être réalisé que par des relations privilégiées avec l'exploitant et grâce à l'aide des différents partenaires que sont la Commune, le Conseil Général, la Région, l'Etat, l'Europe, la DDT et les services agricoles que sont la SEA et la Chambre d'Agriculture.

En conclusion je dirais que la responsabilité d'une AFP est motivante mais demande de la disponibilité, une bonne connaissance du monde agricole et beaucoup d'investissement personnel. »

3 LES CONTRATS DE LOCATION D'UN TERRAIN AGRICOLE



Les contrats présentés ci-après s'appliquent que le propriétaire soit une commune ou un propriétaire privé. Il faut cependant distinguer les contrats de location pour les parcelles de fond de vallée et ceux spécifiques aux alpages. Il faut également différencier les contrats que l'on dit « soumis au statut du fermage » des autres types de contrats.

*Des conditions simultanées à remplir pour que le contrat soit soumis au **statut du fermage***

- Les biens loués doivent être **mis à disposition**
- Les biens loués doivent avoir **une vocation agricole**
- L'activité qui s'y exerce doit être **agricole**
- La mise à disposition doit être **onéreuse** (payante)
- Le contrat doit céder l'**exclusivité des fruits** produits par le fonds

CONSÉQUENCES : Les droits reconnus par le statut du fermage sont d'ordre public, c'est-à-dire obligatoires.

Toute clause restrictive de droits, toute disposition contraire, est considérée comme illicite et ne peut pas s'appliquer. Par exemple renonciation au droit de préemption.

En rentrant dans le cadre du statut du fermage le contrat de location est encadré et obéit à des conditions de fond et de forme.

Il pose des **obligations aux parties** :

- une durée fixe
- une fixation de prix
- un droit de préemption
- des conditions de renouvellement
- des conditions de reprise.

Les principaux contrats non soumis au statut du fermage

- **Le bail emphytéotique** : il est caractérisé par une très longue durée comprise entre 18 et 99 ans. En contrepartie d'un loyer modique, l'agriculteur procède à des améliorations importantes, lesquelles reviendront au propriétaire en fin de bail (défrichement, retenue collinaire...).
- **La convention pluriannuelle d'exploitation agricole ou de pâturage** : ce contrat ne confère pas obligatoirement à l'agriculteur une jouissance continue (période d'enneigement...).
- **La convention d'occupation précaire dite « bail précaire »** : c'est une convention qui confère à l'agriculteur une jouissance provisoire. Sa durée est liée à la réalisation d'un évènement : lors du règlement d'une succession, à l'expiration d'un bail en attente du départ du preneur, ou lorsque la destination du bien n'est pas agricole ou doit être modifiée (réserve foncière...). Ce sont les 3 seuls cas autorisés.
- **Bail de petites parcelles** : le statut du fermage ne s'applique pas car la perte de la jouissance par l'agriculteur est considérée sans conséquence sur l'équilibre de son exploitation. La surface doit être inférieure à 20 ares (seuil fixé par arrêté préfectoral), et ne doit pas constituer un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation. Il s'agit des superficies non pas d'une parcelle mais de l'ensemble loué par un même agriculteur à un propriétaire.
- **Vente d'herbe** : d'une durée d'1 an seulement et sans reconduction, c'est un contrat de vente de récolte sur pied portant sur de l'herbe à pâturer ou à faucher.
- **La mise à disposition libre et gratuite** : comme son nom l'indique le propriétaire met à disposition de l'agriculteur son bien, sans contrepartie financière. En échange, il a la possibilité de récupérer son bien dès la fin de l'année culturale en cours.



LE BAIL A FERME : *contrat de location le plus courant*

Il désigne le contrat présentant toutes les conditions prévues par le statut du fermage. C'est le bail rural de droit commun, avec un propriétaire donnant un fonds de terre en jouissance à un fermier, en vue de l'exploiter, moyennant un fermage ou loyer, et ce pour une durée de 9 ans. Un état des lieux peut être dressé. L'enregistrement du bail n'est plus une obligation mais cette formalité est toujours utile et permet de conférer au bail une date certaine.

Quid du bail verbal ?

Le code rural précise que le bail à ferme doit être écrit mais ce n'est pas une condition de validité, simplement un mode de preuve. Un bail verbal est facteur d'insécurité pour l'agriculteur. Malgré tout, dès qu'il peut y avoir preuve de paiement d'une location, le bail verbal est considéré comme un bail à ferme. Il reste seulement une imprécision quant à sa date de démarrage.

Le bail à long terme - une variante du bail à ferme

Tout en restant dans le cadre du statut du fermage, les parties peuvent convenir de déroger à la durée de 9 ans et de fixer une durée de 18 ans voir de 25 ans (bail de carrière).

INTÉRÊTS :

- **Sécurité :** l'agriculteur se voit ainsi assurer d'une stabilité lui permettant de mettre en place des investissements lourds.
- **Fiscalité :** avec ce contrat le propriétaire bénéficie d'importants avantages fiscaux. Pour produire ces effets le bail long terme doit être authentique (passage devant notaire) et être publié au bureau des hypothèques.

4

LE BAIL À FERME : DROITS ET DEVOIRS DE L'AGRICULTEUR ET DU PROPRIÉTAIRE

LOCATAIRE

AGRICULTEUR : QUEL INTÉRÊT D'AVOIR UN BAIL ?

- Assurance de disposer du foncier pour une durée de 9 ans, sauf en cas de reprise sous conditions.
- Sécurité du foncier - visibilité à plus long terme pour l'exploitation.
- Encadrement des conditions de location.

AGRICULTEUR LOCATAIRE

DROITS

- Droit au **renouvellement** du bail
- Droit à une indemnité en fin de bail si réalisation d'améliorations
- Droit de **préemption**

DEVOIRS

- **Conserver et exploiter correctement le bien loué**
- Payer les charges liées au contrat (fermage, assurance, autres)
- Demander l'agrément du propriétaire avant cession du bail (conjoint ou descendants)
- **Interdiction de sous-louer** les biens
- Avertir le propriétaire au moins 18 mois à l'avance en cas de non renouvellement du bail
- Être en règle vis-à-vis du **contrôle des structures**

PROPRIÉTAIRE

PROPRIÉTAIRE : QUEL INTÉRÊT D'AVOIR UN BAIL ?

- Garantit l'entretien du bien loué
- Garantit le paiement d'une location
- Encadre les relations propriétaire / locataire
- Possibilité de récupérer le terrain s'il est ou devient constructible

PROPRIÉTAIRE

DROITS

- Droit de percevoir un **loyer** (montant fixé par arrêté préfectoral)
- Droit de **ne pas renouveler ou de résilier le bail** sous certaines conditions
- Droit de récupérer son bien à tout moment s'il est ou devient constructible en respectant les délais et la forme
- Droit de percevoir une **indemnité en cas de dégradation** du bien loué
- Droit de mettre à la charge du locataire une fraction du montant de la taxe foncière
- **Droit d'exercer la reprise du bien loué** sous conditions
- Possibilité de majorer le prix du fermage en cas de travaux dépassant ses obligations

DEVOIRS

- Obligation de **délivrer le bien loué**
- Obligation de jouissance paisible pendant la durée du bail
- Garantie de contenance
- **Respecter les délais et la forme en cas de non renouvellement** du bail
- En cas de vente du bien obligation d'en faire la proposition au locataire
- Obligation d'effectuer les grosses réparations
- Obligation de permettre au locataire de **chasser** sur le bien loué



 **Pour en savoir plus consultez le guide :
“ TOUT SUR LE BAIL ”**



5 LE CAS DES ALPAGES

On entend par alpages les unités géographiques généralement situées au-dessus de la limite d'habitat permanent et des cultures exploitées temporairement pendant la période d'estivage, sans retour journalier du troupeau aux lieux d'hivernage.

Ces alpages peuvent donner lieu, soit à des contrats de bail à ferme dits d'alpages (conclus pour 9 ans et conformes aux statuts des baux ruraux), soit à des conventions pluriannuelles de pâturage en alpage.

Quel contrat privilégié dans le cas de location de surfaces en alpages ?

Il est possible de commencer par une Convention Pluriannuelle de Pâturage (conditions plus souples) et si cela fonctionne bien entre locataire et propriétaire, à l'échéance de la CCP la renouveler en bail à ferme d'alpage.



Le bail à ferme d'alpage

Il s'agit d'un contrat identique au bail à ferme classique – d'une durée de 9 ans, mais appliqué aux alpages. C'est-à-dire qu'il permet une utilisation discontinue des terrains (utilisation autre qu'agricole durant la période d'enneigement).

Le bail à ferme d'alpage s'applique dans les mêmes conditions que le bail à ferme.

Loyer : dans le cadre d'un bail à ferme d'alpage, la valeur du loyer calculée à partir de la grille en points de l'arrêté préfectoral, peut être majorée de 15% (par rapport à une convention pluriannuelle de pâturage).

RÉALISATION D'UN ÉTAT DES LIEUX ANNUEL

Comment réaliser un état des lieux ? Sur une carte de l'alpage tracer en partenariat avec les agriculteurs utilisateurs, des cercles en décrivant pour chacun le type de végétation, la qualité fourragère,...

Quand rédiger un état des lieux ? L'état des lieux peut être fait à tout moment : à la signature d'un nouveau contrat de location, lors de l'accueil d'un nouvel agriculteur sur l'alpage, ou en cours d'application du contrat de location.

Comment assurer le suivi ? Organiser une visite annuelle sur l'alpage conviant les agriculteurs utilisateurs, les propriétaires et les élus. Cette visite sera un temps convivial d'échanges sur les pratiques, les améliorations...



La Convention Pluriannuelle de Pâturage ou CPP

Définition : la convention pluriannuelle de pâturage n'est pas soumise au statut du fermage. Elle dépend du Code civil (et non du Code rural) et de l'arrêté préfectoral. Par conséquent le locataire ne pourra pas revendiquer l'application du statut du fermage ni faire valoir le droit de préemption. Ce type de contrat ne confère pas obligatoirement à l'agriculteur une jouissance continue (période d'enneigement...).

Où s'applique-t-elle ? : Préférentiellement pour les alpages.

Durée : La durée des conventions pluriannuelles de pâturage en alpage est fixée à un minimum de 6 années (5 ans dans le cas des Associations Foncières Pastorales). Sauf opposition de l'une des parties, donnée par lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant la fin de la convention, le renouvellement s'effectue par tacite reconduction par périodes identiques à la durée initiale.

Reprise des terres par le propriétaire : Le propriétaire se réserve la faculté de reprise des surfaces nécessaires à l'installation de remontées mécaniques, la création de pistes de ski, de pistes de dessert, d'un chemin de grande randonnée ou d'un gîte d'étape.

Ces réductions donneront lieu à une réduction du prix de la location proportionnelle à la surface retirée. La reprise sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15/09 de l'année en cours et n'aura d'effet que l'année suivante.

6

EN RÉSUMÉ : LES CARACTÉRISTIQUES

	BAIL A FERME OU BAIL D'ALPAGE	BAIL A LONG TERME	CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE - ALPAGES
DURÉE	9 ans	Au moins 18 ans	6 ans (5 ans si AFP)
RECONDUCTION EN FIN DE BAIL	OUI, même si cette clause n'est pas écrite - tacite	Renouvelable par périodes de 9 ans	OUI
OBLIGATION DU LOCATAIRE	Bon entretien des parcelles ; Paiement d'un loyer	Bon entretien des parcelles ; Paiement d'un loyer	Bon entretien des parcelles ; Paiement d'un loyer. NB : des clauses particulières peuvent être ajoutées (aménagement, entretien...), à la charge des 2 parties, ce qui n'est pas possible avec un bail à ferme.
PAIEMENT D'UN LOYER ?	OUI Loyer encadré par arrêté puis indexation à l'indice national des fermages. Séparer bâtiment d'habitation et exploitation agricole	Idem bail à ferme	OUI Loyer encadré par arrêté préfectoral (grille en points) puis indexation à l'indice national des fermages.
DROIT DE PRÉEMPTION	OUI	OUI	NON
CESSION DU BAIL	NON, sauf conjoint et descendant	NON, sauf conjoint et descendant	Possible sauf si la convention l'interdit
TRIBUNAL COMPÉTENT	Tribunal paritaire des baux ruraux	Tribunal paritaire des baux ruraux	Tribunal paritaire des baux ruraux
DÉMARCHES - RÉDACTION - ENREGISTREMENT - AUTRES	- Rédaction sous seing privé ou authentique. - Enregistrement possible mais non obligatoire.	- Rédaction par notaire. - Obligation d'état des lieux. - Enregistrement. - Publication obligatoire au Bureau des Hypothèques	- Rédaction sous seing privé ou authentique. - Enregistrement possible mais non obligatoire.
PEUT-IL Y AVOIR UN AUTRE USAGE DU SOL ?	NON Sauf en cas de bail d'alpage	NON	OUI Les parcelles peuvent servir à un autre usage notamment durant la période d'enneigement
AUTRES REMARQUES OU CONDITIONS	Si bail d'alpage majoration de 15% du loyer possible par rapport à la convention pluriannuelle pâturage	Bail pour lequel s'applique le statut du fermage. Exonérations fiscales prévues pour le propriétaire.	

DES PRINCIPAUX CONTRATS DE LOCATION

BAIL EMPHYTÉOTIQUE	CONVENTION DE MISE A DISPOSITION LIBRE ET GRATUITE	CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE	CONTRAT DE VENTE D'HERBE
De 19 à 99 ans	Libre.	Libre. Pas d'obligation de délai pour la réalisation des événements (3 cas).	1 an (vente sur pied de la récolte)
NON	Peut être prévue	Possible si la clause est incluse	NON
Des obligations d'améliorations, de travaux peuvent être demandées sans qu'elles donnent droit à indemnité en fin de contrat	Bon entretien des parcelles	- Bon entretien ; - Paiement si prévu.	- Aucune obligation d'entretien de l'acheteur qui vient juste pour récolter. - Cotisation MSA payée par le propriétaire.
OUI Fixation libre du loyer. Séparer bâtiment d'habitation et exploitation agricole	NON Si paiement cela devient un bail à ferme	OUI Prix fixé librement mais il doit rester modique.	OUI Estimation de la quantité de récolte
NON	NON, mais cette clause peut être intégrée à la convention	NON	NON
OUI - libre, le preneur peut sous louer	NON	NON	NON
Tribunal paritaire des baux ruraux	Tribunaux des affaires civiles	Tribunaux des affaires civiles	Tribunaux des affaires civiles
- Rédaction par notaire. - Enregistrement aux impôts. - Publication du Bureau des Hypothèques	Peut être écrit, oral, sous seing privé ou authentique. - Pas d'obligation mais enregistrement possible.	- Rédaction : libre.	
NON	L'emprunteur ne peut s'en servir que pour l'usage déterminé par sa nature ou la convention.	NON	OUI
Dispositions spécifiques lorsque les communes sont les propriétaires. L'agriculteur peut faire des travaux, constructions... mais sans indemnité en fin de bail. Le locataire peut céder le bien à un tiers sans accord du propriétaire.		Dans 3 cas seulement : - partage d'un bien en cours ; - bail précédent résilié ou non renouvelé ; - exploitation temporaire d'un bien non agricole.	Peut être assimilé à un bail à ferme s'il se reconduit. On doit pouvoir prouver qu'il ne s'agit pas d'une utilisation continue et d'un contrat destiné à contourner le statut du fermage.

VOS CONTACTS

GIDA - GROUPEMENT INTERCANTONAL DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE HAUTE MAURIENNE

6 rue Napoléon 73480 - LANSLEBOURG Mt CENIS
Tél. : 04 79 05 93 88

GDA - GROUPEMENT DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE MOYENNE MAURIENNE

CAR, Avenue d'Italie 73300 - St JEAN DE MAURIENNE
Tél. : 04 79 59 93 87

CHAMBRE D'AGRICULTURE SAVOIE MONT BLANC PLATEFORME D'INFORMATION JURIDIQUE LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 08 99 18 58 68

SEA - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE ALPESTRE DE SAVOIE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : Tél. 04 79 33 83 16

FDSEA - FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE DES SYNDICATS D'EXPLOITANTS AGRICOLE (service juridique)

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 33 17 36

SAFER - SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 28 74 27

DDT - DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Bâtiment l'Adret -1 r, des Cévennes - BP 1106 -73011 - CHAMBERY Cedex
Tél. : 04 79 71 73 73

FÉDÉRATION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

31 rue de Tournon - 75006 PARIS
communication@propriete-rurale.com
Tél. : 01 56 81 31 00

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE – SAVOIE

340 rue Costa de Beauregard - 73000 CHAMBERY
Tél. : 04 79 84 29 61

CRPF RHÔNE-ALPES - CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Parc de Crécy - 18 av. du Général de Gaulle - 69771 ST DIDIER AU MONT D'OR CEDEX
rhonealpes@crpf.fr
Tél. : 04 72 53 60 90

LEXIQUE

Acte authentique : document établi par un officier public (notaire, huissier).

Acte sous seing privé : document qui n'est écrit et signé que par les parties.

Préemption : un droit de préemption donne priorité pour acheter des parcelles mises en vente. Cette priorité donne à son détenteur le droit de casser un compromis de vente à son profit. C'est le notaire qui vérifie et fait respecter ce droit.

OÙ RETROUVER CES INFORMATIONS ?

Ces documents sont disponibles auprès du GIDA de Haute Maurienne, de votre Mairie ou sur le site du Syndicat de Pays de Maurienne : www.maurienne.fr



Découvrez également nos autres éditions :

- Tout sur le bail
- Le fermage ou loyer
- Guide des échanges de parcelles



conception graphique : © www.romuald-ruelle.com - Photos : © R.R. - GIDA