

Terres incultes ou sous-exploitées - initiative individuelle
Explications du schéma et de la procédure, étape par étape

Mise en garde :

Les règles de droit ne sont pas figées dans le temps et évoluent en fonction des rapports de force à un moment donné. Lorsque vous vous servirez de ce document, il faudra vérifier que les règles de droit n'ont pas évolué depuis sa rédaction et adapter la procédure à la situation concrète. Un document ne peut pas aborder toutes les situations.

Sources :

L. 125-1 et suivants et R. 125-1 et suivants du code rural.

Ces articles peuvent être consultés gratuitement sur www.legifrance.gouv.fr .

Demande d'une personne souhaitant remettre en valeur (L. 125-1 et R. 125-1 code rural):

Se reporter au formulaire de demande et aux explications jointes.

Désignation d'un mandataire d'un propriétaire ou d'une indivision :

A la demande du préfet, le juge du tribunal d'instance peut désigner un mandataire chargé de représenter le propriétaire ou les indivisaires dont l'identité ou l'adresse n'a pu être déterminée (L. 125-2 code rural).

La demande de désignation d'un mandataire est adressée par le préfet au juge du tribunal d'instance du lieu de situation des biens (R. 125-10 code rural).

Le préfet doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, l'ordonnance désignant un mandataire, à celui-ci, aux indivisaires dont l'identité et l'adresse sont connus et, s'il y a lieu, au notaire chargé du règlement de la succession (R. 125-10 code rural).

Le préfet demande au président du conseil général de saisir la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) :

A compter de la réception de la demande individuelle, le préfet doit, sous huit jours, demander au président du conseil général de saisir la CDAF (L. 125-1 et R. 125-2 code rural).

Dans la situation d'un préfet refusant de saisir le président du conseil général, il est possible d'exercer un recours devant le tribunal administratif.

Le président du conseil général saisit la CDAF (L. 125-1 code rural).

La CDAF a 3 mois pour se prononcer sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation et donner son avis sur la possibilité d'une mise en valeur agricole ou pastorale du fonds (L. 125-1 et R. 125-2 code rural)

- Conditions / Appréciation de l'inculture ou de la sous-exploitation des terres :
 - o Les parcelles doivent être susceptibles d'une mise en valeur agricole ou pastorale ;
 - o elles doivent être incultes ou manifestement sous-exploitées par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturale similaire des exploitations agricoles situées à proximité ;
 - o cette inculture ou sous-exploitation ne doit pas être justifiée par une raison de force majeure ;
 - o cette inculture ou sous-exploitation doit exister depuis plus de trois ans. Cette durée est réduite à deux ans en zone de montagne (L. 125-1 code rural) et à une durée (1 an au minimum) fixée par le conseil général dans certaines communes et pour certaines cultures pérennes (L.125-9 code rural).

L'état d'inculture ou de sous-exploitation est apprécié par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) après une visite sur les lieux effectuée par une délégation (R. 125-2 code rural).

- visite sur les lieux et rapport de la délégation
 - o La CDAF désigne une délégation, d'au moins deux de ses membres, chargée de constater sur les lieux l'état du fonds.
 - o Le demandeur, le(s) propriétaire(s) et le(s) titulaire(s) du droit d'exploitation doivent être convoqués au moins 15 jours avant la date de la visite.
 - o La délégation peut entendre toute personne susceptible d'éclairer son information (exemple : expert, voisins...)
 - o La délégation rend un rapport.
- Décision de la CDAF
 - o Les intéressés peuvent demander à être entendu par la CDAF, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au président de la CDAF.
 - o La CDAF prend sa décision.
 - o Les contestations portant sur cette décision doivent être portées devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR) (L. 125-12 code rural).
- Qu'est ce que la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) ?

La composition de cette commission est fixée par l'article L. 121-8 du code rural. Elle comporte entre autres des représentants de syndicats agricoles.

« La Commission Départementale d'Aménagement Foncier est ainsi composée :

- 1° Un commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel la commission a son siège (...), président ;
- 2° Quatre conseillers généraux et deux maires de communes rurales ;
- 3° Six personnes qualifiées désignées par le président du conseil général ;
- 4° Le président de la chambre d'agriculture ou son représentant désigné parmi les membres de la chambre d'agriculture ;

- 5° Les présidents ou leurs représentants de la fédération ou de l'union départementale des syndicats d'exploitants agricoles et de l'organisation syndicale départementale des jeunes exploitants agricoles les plus représentatives au niveau national ;
- 6° Les représentants des organisations syndicales d'exploitants agricoles représentatives au niveau départemental ;
- 7° Le président de la chambre départementale des notaires ou son représentant ;
- 8° Deux propriétaires bailleurs, deux propriétaires exploitants, deux exploitants preneurs, désignés par le préfet (...) ;
- 9° Deux représentants d'association agréées en matière de faune, flore et de protection de la nature et des paysages désignés par le préfet.
- (...)

Dans le cas où la commission (...) est appelée à statuer sur une opération dans le périmètre de laquelle est comprise une aire d'appellation d'origine contrôlée, sa composition est complétée par un représentant de l'Institut national de l'origine et de la qualité. »

Publicité de la décision (L. 125-1 et R. 125-3 code rural)

Dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de la décision, celle-ci doit être affichée pendant 1 mois à la mairie de la commune où sont situés les biens et des communes limitrophes.

Un avis reproduisant les articles L. 125-1 à L. 125-4 du code rural et précisant le nom et le domicile du propriétaire ou du mandataire doit être annexé à la décision affichée. L'objectif est de permettre à tout candidat à l'exploitation du fonds de se faire connaître du propriétaire, du mandataire ou du préfet du département.

Des candidats peuvent rentrer en concurrence avec la personne qui est à l'origine de la procédure.

Mise en demeure par le préfet du propriétaire ou du titulaire du droit d'exploitation de mettre en valeur (L. 125-3)

Cette mise en demeure doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception (R. 125-11 code rural).

Décision du propriétaire ou du titulaire du droit d'exploitation

- La décision du propriétaire ou du titulaire du droit d'exploitation doit être adressée au préfet par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 2 mois à compter de la mise en demeure. L'absence de réponse dans ce délai vaut renonciation à la mise en valeur. Un plan de remise en valeur doit être joint à la réponse. Le fonds doit être effectivement mis en valeur dans le délai d'un an (L. 125-3 code rural).
- Si le fonds est loué et que le preneur a renoncé à la remise en valeur ou n'a pas effectivement remis en valeur dans le délai d'un an, le propriétaire peut le reprendre pour le mettre lui-même en valeur ou le donner à bail. Le propriétaire doit exercer cette reprise dans un délai de 2 mois à compter de la renonciation du preneur ou la fin de l'année sans remise en culture de la part du preneur. Le fonds repris doit être mis en valeur dans l'année qui suit la date de la reprise.

Arrêté préfectoral de constat de remise en valeur, de non-remise en valeur ou de renonciation à la mise en valeur

Quand le propriétaire et, le cas échéant le titulaire du droit d'exploitation ont fait connaître qu'ils renonçaient ou lorsque le fonds n'a pas effectivement été mis en valeur dans le délai de 1 an, le préfet le constate (L. 125-3 code rural). Ce constat doit intervenir dans un délai d'un mois à compter soit de la renonciation à la remise en valeur soit, de la fin du délai d'un an au cours duquel la mise en valeur aurait dû intervenir (R. 125-12 code rural).

Avant ce constat, le préfet doit avoir demandé au président du conseil général de recueillir l'avis de la commission départementale ou communale ou intercommunale d'aménagement foncier. La commission désigne une délégation composée d'au moins deux de ses membres chargée de vérifier sur les lieux mêmes de l'exploitation la remise en valeur du fonds. Le propriétaire, le mandataire ou le cas échéant, le titulaire du droit d'exploitation doit avoir été convoqués au moins 15 jours avant la visite sur les lieux. La délégation peut entendre toute personne pouvant compléter son information. L'état du fonds est apprécié par rapport au plan de remise en valeur prescrit et par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturale similaire des exploitations agricoles situées à proximité (R. 125-13 code rural).

Notification de cette décision :

L'arrêté préfectoral doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire et aux demandeurs et en zone de montagne à la SAFER (L. 125-3 et R. 125-11 code rural).

Contestation de cette décision :

Le fait que le préfet n'ait pas respecté ces consultations pourrait être un motif d'annulation par le tribunal de l'arrêté préfectoral constatant la non-remise en valeur.

Les contestations relatives à la constatation de l'état d'inculture ou de sous-exploitation prévue aux articles L. 125-1 à L. 125-4 relèvent du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR) et, par exception au droit commun, même si c'est un arrêté préfectoral qui est en cause (L. 125-12 code rural).

Le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR) est compétent pour les litiges relatifs à la constatation de la carence du propriétaire (renonciation ou non remise en valeur dans le délai d'un an) (tribunal des conflits, 13 fév. 1984, n°2311, JCP 1985, II, 20403, note P. Ourliac et M. de Juglart).

Confirmation des candidatures

L'article L. 125-3 prévoit que les demandeurs doivent à ce stade confirmer leurs candidatures. Cette confirmation doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au préfet.

Décision préfectorale accordant l'autorisation d'exploiter (L. 125-4 code rural)

Avant d'attribuer l'autorisation d'exploiter, le préfet doit consulter la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA) sur le plan de remise en culture présenté par le candidat (L. 125-4 code rural).

La non consultation de la CDOA par le préfet pourrait être un motif d'annulation de l'arrêté préfectoral par le tribunal.

Si plusieurs personnes se sont portées candidates, l'article L 125-4 prévoit que les agriculteurs s'installant sont prioritaires et à défaut les agriculteurs à titre principal.

Si l'autorisation d'exploiter porte sur un fonds donné à bail, ce bail prend fin à la date de la notification à l'ancien titulaire du droit d'exploitation de l'autorisation donnée au nouveau.

Les contestations relatives à l'attribution ou non de l'autorisation relèvent du tribunal administratif.

Le fonds doit être mis en valeur dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle la décision est devenue exécutoire.

Fixation par le TPBR des conditions du bail à ferme (L. 125-4 et R. 125-4 code rural)

A défaut d'accord amiable entre le demandeur désigné par le préfet et le propriétaire ou lorsqu'un mandataire a été désigné, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux fixe les conditions du bail à ferme.

Le TPBR est saisi par la partie la plus diligente.

Notification spécifique du jugement :

Les jugements portant sur les conditions de jouissance et le montant du fermage sont notifiés au demandeur, au propriétaire, au mandataire et à l'attributaire du droit d'exploitation. Si l'identité ou le domicile de l'un ou de l'autre est inconnu, ou s'il n'a pas été désigné de mandataire, le jugement est notifié au maire de la commune de la situation du fonds. Cette notification vaut notification à partie. Le maire doit procéder à l'affichage du jugement pendant une durée d'un an.

Conditions du bail à ferme fixées à l'article L. 125-4 du code rural

- Le bénéficiaire de l'autorisation prend le fonds dans l'état dans lequel il se trouve. Le propriétaire est déchargé de toute responsabilité du fait des bâtiments.
- Par exception à l'article L. 411-32 du code rural, le preneur qui est évincé pour changement de destination n'a pas droit à une indemnité quand la résiliation intervient avant la fin de la troisième année du bail et que la destination pouvait être changée lors de l'autorisation.
- Lorsque le fonds est indivis, chaque indivisaire reçoit la part du fermage correspondant à ses droits dans l'indivision (...). Le montant du fermage dû aux ayants droit dont l'identité ou l'adresse est demeurée inconnue est déposé par le mandataire qui leur a été désigné chez un dépositaire agréé pour recevoir les capitaux appartenant à des mineurs.