

Votre collectivité s'implique

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.

La commune d'Olivet encourage les propriétaires faisant le choix de contractualiser avec des agriculteurs.

La commune d'Olivet s'est engagée à préserver le foncier agricole au travers de la mise en place d'une ZAP : Zone Agricole Protégée



Contacts utiles

Delphine MAMES

Chargée de Projet Urbanisme et Aménagement
 02 38 71 95 21
delphine.mames@loiret.chambagri.fr



Elodie FRANCOIS

Responsable du service Environnement
 02 38 69 75 11
elodie.francois@olivet.fr



Propriétaire foncier
 Choisissez la mise en valeur agricole de vos terres

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

Je mets à disposition mon terrain, l'agriculteur le met en valeur et je n'ai plus besoin de l'entretenir.

Je me donne les moyens de choisir un projet correspondant à mes attentes.

Je trouve un accord pour permettre à l'agriculteur d'envisager une situation durable. Nous établissons un contrat qui satisfait les deux parties.

Je participe au maintien d'un paysage ouvert et entretenu.

9 raisons de choisir l'agriculture !

J'augmente la valeur patrimoniale, agronomique, paysagère et environnementale de mon terrain par son entretien.

Je préserve mon patrimoine familial et je bénéficie d'avantages financiers et fiscaux.

Je préviens le développement d'espèces invasives et les conflits de voisinage

Je contribue au développement d'une activité professionnelle agricole. Je deviens acteur du territoire.

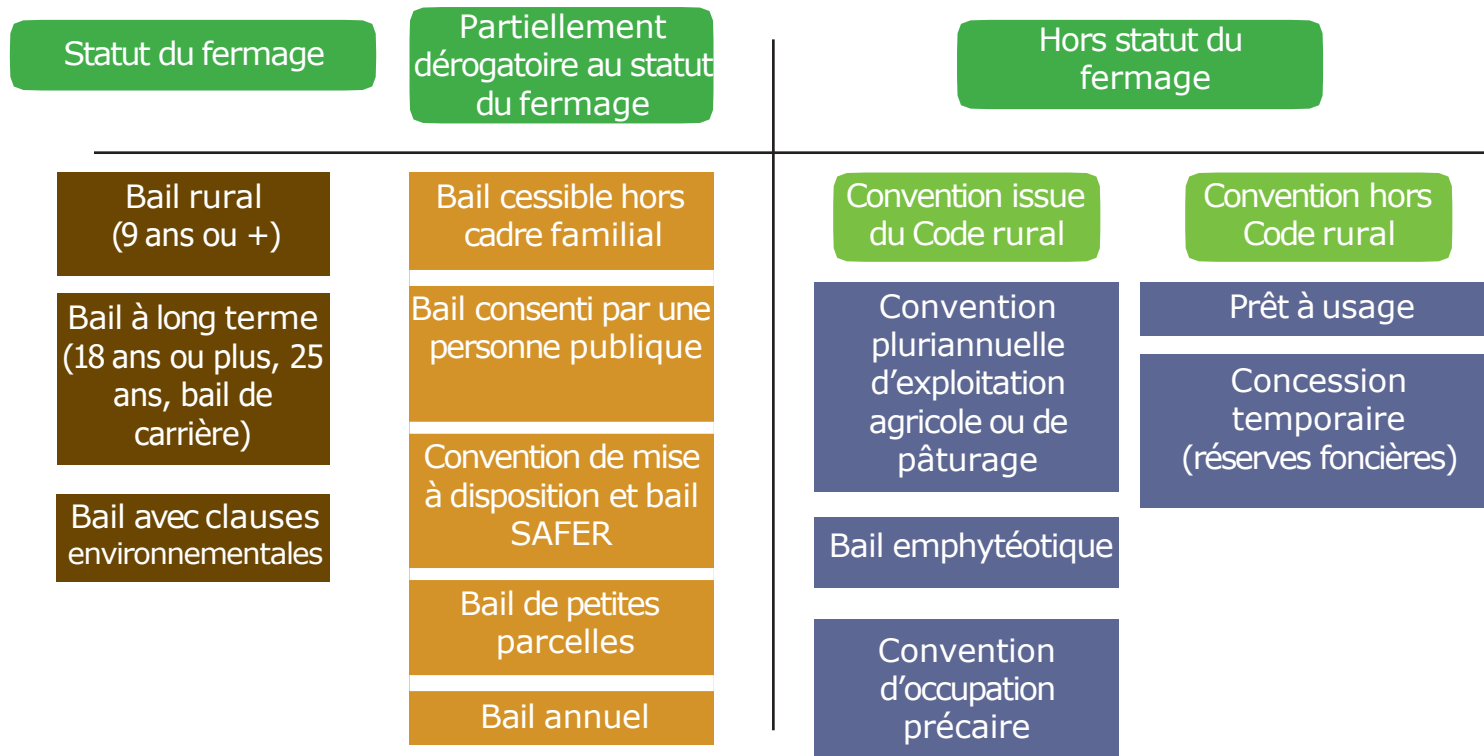
J'évite les problèmes d'ombre portée sur les parcelles voisines.

**Une relation
GAGNANT - GAGNANT**



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 cultureaux spécifiques.



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)
 - dans le cas d'un mauvais entretien du fond loué
 - s'il y a changement de destination du sol (ex : passage en zone constructible)
 - dans le cas où vous souhaiteriez reprendre le terrain pour l'exploiter vous-même en ayant la qualité d'exploitant agricole.
- 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.

D'autres contrats plus précaires existent (Bail de petites parcelles, Convention Pluriannuelle d'Exploitation Agricole, Convention de Mise à Disposition Safer, Prêt à usage...). Ces contrats peuvent inclure des dispositions spécifiques en matière de durée, pratiques (chasse...)... Renseignez-vous.

Droits et obligation du propriétaire

Obligation d'entretien

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

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 avoir 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 date de sa notification). 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 clause 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...).