



PRÉFET DU NORD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Charte pour une définition et une caractérisation de la sous-location agricole dans le Nord



Champ de pomme-de-terre © Cécile FAUCONNIER / DDTM59

Quelle réalité dans les espaces agricoles dans le Nord ?

Du 26/01/21 au 19/05/21, un groupe de travail animé par la DDTM du Nord et composé de représentants de la profession agricole, de la chambre des notaires, du syndicat départemental de la propriété rurale s'est réuni pour établir toutes les dispositions de la présente charte.



Confédération
Paysanne
Nord-Pas de Calais

Définir clairement la sous-location pour mieux lutter contre ce phénomène

La vitalité économique du secteur agricole dans le Nord-Pas-de-Calais et en Belgique (les filières étant connectées pour partie) se fait principalement par la mise en valeur du foncier par les agriculteurs. Le foncier est loué en grande partie par les propriétaires à des exploitants titulaires d'un bail soumis au statut du fermage. Ces surfaces sont exploitées en faire valoir indirect à hauteur de 85 % dans le département.

Le foncier, très prisé dans le département du Nord, est difficilement accessible tant à l'achat qu'à la location.

Dans ce contexte, certains exploitants titulaires d'un bail profitent de cette pression sur le foncier pour sous-louer, à l'insu des propriétaires, leurs parcelles à d'autres agriculteurs. Ces derniers réalisent donc tout ou partie des travaux de culture, assurent la valorisation de la récolte et l'exploitant sous-loueur perçoit une rémunération forfaitaire en contre-partie ou tout autre forme de rémunération s'en rapprochant. Le propriétaire perçoit le fermage, sans avoir été informé des pratiques ou du système parallèle mis en place. Cette pratique prohibée par le code rural tend pourtant à se développer dans le département.

Lutter contre la sous-location poursuit trois objectifs :

- 1) **Juguler la spéculation financière qui s'installe avec les pratiques de sous-location.**
- 2) **Maintenir le potentiel et la qualité de la production agricole du département du Nord**, les exploitants sous-locataires (non détenteurs des baux) ne gérant pas les terres comme des investissements sur du temps long et ne mettant bien souvent en place que des pratiques maximisant les rendements, au détriment de toute considération agroécologique.
- 3) **Sécuriser et respecter le bail rural**, dispositif du statut du fermage qui régit les relations entre les preneurs et les bailleurs.

Les signataires du présent document s'entendent sur une définition partagée de la sous-location, en s'appuyant sur la réglementation en vigueur et en l'explicitant au vu des pratiques observées ou relatées.

Ce document a donc vocation à faire référence pour objectiver les situations.

Statuer sur une définition partagée de la sous-location agricole

L'article L.411-35 du code rural et de la pêche maritime dispose que la pratique de la sous-location est illégale.

Les quelques exceptions sont strictement encadrées et très limitatives :

« (...) Toute **sous-location est interdite**. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. « (...) »

De plus, la définition de la sous-location a été précisée par la jurisprudence. La Cour de cassation, dans son arrêt du 18 mai 1994, la définit comme « tout accord par lequel, hors la présence du bailleur, le titulaire du bail n'exploite plus personnellement le fonds et les travaux de la ferme sont exécutés par une personne qui ne se contente pas de lui apporter une aide bénévole, voire même rémunérée, mais se comporte comme le véritable maître du fonds loué. »

Les notions d'exploitation agricole et d'activité agricole sont donc essentielles (cf notion de maîtrise du cycle de production végétal ou animal).

Les signataires conviennent de considérer qu'il y a une situation de sous-location dès lors que :

- le preneur, titulaire du bail, perçoit une rémunération forfaitaire, ou tout autre forme de rémunération s'y rapprochant, d'un opérateur pour la mise à disposition d'une parcelle, en déconnexion complète avec la réalisation ou non des récoltes et des rendements afférents.

- le sous-locataire (non détenteur du bail) exécute les travaux sur la parcelle considérée, réalise la vente de la récolte, et bénéficie ainsi du transfert de jouissance temporaire du bien.

En ce sens, la sous-location est une mise à disposition à un tiers par l'exploitant titulaire du bail d'une parcelle de façon illégale et dissimulée.

Encadrer et faire reconnaître les pratiques agricoles qui ne relèvent pas de la sous-location :

Sont jugées légales les situations d'activités agricoles suivantes, dès lors qu'elles sont pratiquées dans les conditions énoncées ci-après.

1) Le preneur, titulaire du bail, dispose de l'autorisation d'exploiter la parcelle et assume l'intégralité de l'acte de production, au sens où il tire sa rémunération de la récolte (liée aux rendements) et assume en conséquence les risques liés.

2) Pour l'entraide agricole : le preneur, titulaire du bail, est engagé dans un système d'entraide agricole. L'entraide est autorisée par l'article L325-1 du Code Rural, qui précise que l'entraide agricole :

- se réalise à titre gratuit, alors que la sous-location suppose une prestation rémunérée,
- est un contrat d'échange de service réciproque entre agriculteurs voisins et non une intervention unilatérale,
- implique le principe de l'équivalence du service donné et reçu

Le versement d'une soulte d'entraide peut être versée lorsque l'équivalence n'est pas atteinte.

3) Pour l'échange culturel : le preneur, titulaire du bail, procède à l'échange culturel avec un autre exploitant : cette pratique est courante dans le département, est tracée par la DDTM et fait l'objet d'information du propriétaire. En effet :

- l'échange agricole est autorisé par l'article L411-39. Tout comme l'entraide agricole, l'échange de parcelles agricoles est une pratique légale, et se réalise à titre gratuit.
- l'échange agricole est une pratique réciproque entre agriculteurs voisins destinée à une amélioration et optimisation des exploitations concernées, et non une intervention unilatérale comme la sous-location dans un but uniquement pécuniaire. L'échange en jouissance de parcelles implique un transfert réciproque et effectif de parcelles de terre.
- l'échange agricole, du fait de son caractère légal, implique que le preneur, titulaire du bail, informe son propriétaire bailleur dans le cadre des obligations liées au bail rural deux mois avant l'effectivité de l'opération par lettre recommandée avec avis de réception.

4) Pour la pension d'animaux : le preneur (titulaire du bail) soigne lui-même le bétail, assure la surveillance quotidienne des animaux, ne transfère pas au propriétaire du cheptel l'entretien des parcelles (clôtures et fumures). Le propriétaire du cheptel n'assure aucune prestation sur la pâture.

5) Pour les contrats de culture : les travaux sont exécutés par l'exploitant titulaire du bail. Dans le cadre de ces contrats, l'exploitant titulaire du bail maîtrise le cycle biologique de production et ne connaît pas au préalable le revenu qu'il obtiendra de sa récolte.

6) Pour les contrats d'entreprise : le titulaire du bail fait réaliser certains travaux par une entreprise de travaux agricoles ou un prestataire de service à condition de continuer lui-même à mettre en valeur le foncier. Il s'agit d'une convention par laquelle l'exploitant titulaire du bail demande à une entreprise ou un prestataire de réaliser une ou plusieurs prestations. L'exploitant preneur (titulaire du bail) maîtrise le cycle de production et en assume les risques.

7) Pour l'assolement en commun : il s'agit de la mise en commun par un groupe d'exploitants des moyens matériels et humains dans le cadre d'une société en participation, afin de réaliser une production dont le résultat est partagé en proportion de l'apport en surface de chacun. Les exploitants conservent leur autonomie et assument les risques de leur production afférente. Les exploitations restent distinctes, elles gardent leur statut initial et ne fusionnent pas dans une société commune.

La mise en commun des terres en vue de leur exploitation n'est pas constitutive d'un agrandissement. L'assolement en commun permet une réduction des charges d'exploitation et des gains de productivité. Il permet aussi de poursuivre d'autres finalités, notamment environnementales, comme la préservation de l'eau ou la protection de la biodiversité.

Du fait de son caractère légal, l'assolement en commun implique que le preneur, titulaire du bail, informe son propriétaire bailleur dans le cadre des obligations liées au bail rural par lettre recommandée avec avis de réception, deux mois avant la mise à disposition.

8) Pour les achats de semence sur pied : une convention fixe précisément les objectifs et les actions des cocontractants. La convention porte sur des travaux de sélection variétale bien déterminés, pour une campagne de culture précise.

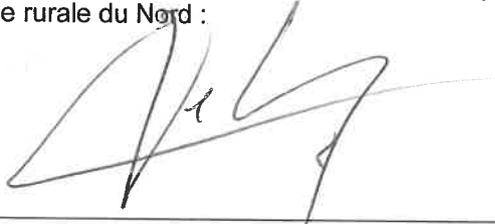
Il est bien précisé dans la convention que le preneur, titulaire du bail, assure les travaux de préparation de la terre, le labour, la fumure ..., qu'il s'agit du rachat de la récolte sur pied, et qu'il supporte les risques liés à une mauvaise récolte.

A travers ce document, les signataires souhaitent réaffirmer leur attachement au statut du fermage et, dans ce cadre, aux relations contractuelles entre propriétaires et preneurs.

La lutte contre la sous-location leur paraît prioritaire, notamment pour souligner l'importance du renouvellement des générations et maintenir le potentiel agronomique du département.

Le présent document traduit la vision commune des signataires pour définir et caractériser la sous-location : il peut ainsi faire référence dans les différentes instances où ces questions seront abordées (commission départementale d'orientation agricole, tribunaux des baux ruraux, instances de la SAFER, ...).

**Signataires de la charte « pour une définition et une caractérisation
de la sous-location agricole dans le Nord »**

<p>Le préfet du Nord ou son représentant :</p> 	<p>Le président de la FDSEA du Nord :</p> 
<p>Le président des Jeunes Agriculteurs du Nord :</p> 	<p>Le président de la Confédération Paysanne du Nord :</p> <p>P. Soquelle</p> 
<p>Le président du syndicat départemental de la propriété privée rurale du Nord :</p> 	<p>Le président de l'organisation départementale du Nord des bailleurs des baux ruraux affiliée à la section nationale des propriétaires de la FNSEA :</p> 
<p>Le président de l'organisation départementale des fermiers et des métayers du Nord affiliée à la FNSEA :</p> 	<p>Le président de la chambre des notaires du Nord-Pas de Calais :</p> 

- 8 MARS 2022