

Location de terrains communaux

Pas de différence entre une commune et un propriétaire privé.

Les terrains à vocation agricole, dont une commune peut être propriétaire, relèvent du domaine privé communal. La location de ces biens soumet la commune aux mêmes obligations que tout propriétaire privé.

Dès qu'un contrat, quel qu'il soit, lie une commune et un agriculteur (individuel ou sociétaire) les conflits éventuels qui peuvent en résulter, sont de la compétence du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (TPBR).

Trois contrats hors statut du fermage.

Contrats dits « **baux de petites parcelles** ». La durée et le renouvellement de ces contrats, le montant du fermage et son indexation sont libres. Ces dispositions doivent toutefois être clairement établies par écrit entre les parties contractantes pour éviter tous litiges ultérieurs.

Les communes peuvent également rédiger des contrats dits de « vente d'herbe » qui échappent également au statut du fermage. La vente d'herbe implique que les travaux relatifs à l'entretien du sol et des clôtures, les épandages d'engrais, l'arrosage etc. sont exclusivement à la charge de la commune. Les ventes d'herbe ne doivent pas être reconduites d'une année sur l'autre avec le même exploitant. La durée de ces contrats ne peut donc pas excéder une campagne.

Les communes peuvent contracter des baux dits « convention d'occupation précaire » :

1. pour la location, soit de tout ou partie d'un bien foncier dont l'utilisation principale n'est pas agricole (ex : étendues d'herbe dans l'enceinte d'un aéroport, d'une zone artisanale, etc.),
2. dont la destination agricole doit être changée (ex : réserve foncière, expropriations, terrains à urbaniser, etc...). Dans ce dernier cas le changement de destination doit être clairement mentionné.

La convention d'occupation précaire doit être rédigée sans ambiguïté et préciser les conditions de durée, de renouvellement, de jouissance, les délais de congés, etc... Ce contrat est généralement consenti à prix modique.

Les autres contrats relèvent du statut du fermage.

En dehors des trois possibilités de dérogation présentées au paragraphe précédent, tout contrat relève du statut du fermage.

Pour la rédaction d'un bail à ferme il convient de se référer au bail type départemental institué par un arrêté préfectoral : <https://meuse.chambre-agriculture.fr/foncier/juridique/fermage/>

Les communes ne doivent pas omettre de dresser au préalable un état des lieux contradictoire.

Le statut du fermage impose entre autre que le bail soit souscrit pour une durée minimale de 9 ans, renouvelable par tacite reconduction par période de 9 années.

Le prix de location, c'est à dire le fermage, est fixé en monnaie entre un minimum et un maximum arrêté par le préfet et, à l'exception des baux viticoles, évolue en fonction d'un indice départemental des fermages actualisé chaque année par arrêté préfectoral.

Le contrôle des structures s'applique aux biens communaux.

Quelle que soit la forme du contrat, la mise à disposition de terres à un agriculteur (ou à une société agricole) est soumise à autorisation préalable du préfet. Le refus définitif d'autorisation d'exploiter ou le fait par l'agriculteur de ne pas avoir déposé la demande d'autorisation exigée emporte la nullité du bail.

Le choix d'un locataire appartient au propriétaire, mais l'exercice de ce droit est limité par la loi. Les communes, comme les propriétaires de droit privé, ne peuvent louer qu'à un agriculteur disposant d'une autorisation d'exploiter ou qui n'est pas soumis au régime du contrôle des structures

Schéma des structures : <https://draaf.grand-est.agriculture.gouv.fr/SDREA>

Respect des priorités du schéma directeur des structures agricoles

Le choix du locataire peut être réalisé à l'amiable ou par adjudication dans la limite du fermage maximum légal. Quel que soit le mode de passation du bail, la commune doit accorder une priorité aux agriculteurs qui s'installent et bénéficient des aides publiques à l'installation, qu'ils résident ou non sur la commune ([🔗 article L411-15 du Code Rural](#)).

En l'absence d'un tel candidat prioritaire, le bail peut être accordé aux exploitants de la commune respectant les conditions de capacité professionnelle et de surface applicables en matière de contrôle des structures.

L'attributaire doit être prioritairement un exploitant c'est à dire celui qui maîtrise et exploite un cycle biologique animal et/ou végétal. La détention d'un cheval de loisir par exemple, sans poulinaie ou réalisation de monte, est une activité de loisir non agricole.

Location aux exploitants et non aux seuls résidents.

Les « exploitants de la commune » ne sont pas seulement ceux qui ont leur siège social sur le territoire de la commune mais également ceux qui y exploitent simplement des terres. Toute autre interprétation revêtirait un caractère discriminatoire.

Nécessité d'une vigilance particulière de la part des élus.

Les attributions de biens communaux peuvent être sources de contentieux, au regard du régime de la « **prise illégale d'intérêts** ».

Ainsi un maire n'est pas habilité à conclure un bail pour des terres agricoles postérieurement à son élection. Il peut toutefois conserver les baux conclus antérieurement à son élection, et ce, jusqu'à l'expiration de leur durée, voire être autorisés à renouveler ses baux en cours de mandat, dès lors que ce renouvellement ne s'accompagne pas de modification substantielle des clauses des baux.

Les élus qui n'exercent aucun contrôle sur la gestion des terrains de la commune, ont, quant à eux, totale liberté pour conclure de tels contrats.

Sous peine de nullité de la délibération, les élus qui peuvent être considérés comme ayant un intérêt direct ou indirect à la gestion ou à l'attribution des biens communaux doivent s'abstenir de participer aux débats et vote du conseil municipal (ex. : liens familiaux).

MAJ 2020

Gilles RENAUD – gilles.renaud@meuse.chambagri.fr
Responsable Urbanisme