

1. 1 – *Le stock doit être autorisé*

Il l'est pendant 5 ans mais peut faire l'objet de renouvellements par accord expresse des deux commissaires du gouvernement.

La décision de prolongation des commissaires du gouvernement est prise pour une période de 5 ans renouvelable une fois (article L. 142-5 du Code rural).

Cette faculté de renouvellement n'est pas un droit.

En effet :

– la Safer doit motiver auprès des commissaires du gouvernement sa demande prolongation (article R.142-5 du Code rural) ;

– les commissaires du gouvernement se prononcent après avoir recueilli l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole.

L'autorisation de stockage est une formalité substantielle, et la convention d'occupation provisoire et précaire sur stock non autorisé (de droit ou par les commissaires du gouvernement) se transforme en bail rural (Cass. 3^e civ., 21 juin 1995, n° 93-16.356, Safer Alpes-Cévennes / Tanchon, Bull. III, n° 153 ou encore Cass. 3^e civ., 20 mars 2006, n° 93-21.823, Dumont / Safer de Franche-Comté, Bull. civ. III, n° 80, ou Cass. 3^e civ., 9 octobre 1996, n° 94-19.275, Safer d'Alsace / Groupement agricole commun du Graal).

Nous sommes bien dans un régime de liberté surveillée.

1. 2 – *La dérogation au statut du fermage est limitée*

Elle porte sur :

– la durée du bail : elle est librement négociée entre la Safer et l'exploitant.

Mais, bien évidemment la durée ne pourra pas excéder les 5 ans de droit ou de durée de renouvellement autorisé.

Au cours de la période de stockage, la Safer peut contracter avec un ou plusieurs exploitants en louant ainsi tout ou partie du bien. Les conventions peuvent être annuelles et se renouveler (ou pas), ou pluri-annuelles sur la durée du stockage.

– le droit au renouvellement : l'exploitant n'a pas de droit à renouvellement et la reprise intervient au terme du contrat sans qu'un juste motif n'ait à être allégué.

– le droit de préemption ; l'exploitant en COPP ne dispose pas de droit de préemption.

De plus, la COPP ne confère pas de priorité d'attribution en cas de vente du bien.

1. 3 – Mais les autres dispositions du statut du fermage s'appliquent

Le statut du fermage est donc... assoupli en certaines de ses dispositions essentielles, qui relèvent en conséquence du domaine contractuel.

La convention d'occupation provisoire et précaire assure donc un bon état cultural aux biens et répond à un besoin évident d'exploitants agricoles qui se portent candidats pour ce type de contrat.

Le montant du fermage est celui qui serait appliqué pour un bail rural, et l'indemnité au preneur sortant est calculée de la même façon.

Mais peut-on, pour répondre au thème du Congrès, en conclure que ce régime assoupli du régime des baux ruraux est de nature à favoriser la pérennité de l'exploitation agricole ?

2 – La convention de mise à disposition de la Safer (CMD) et le bail Safer :

L'article L. 142-6 du Code rural précise que tout propriétaire peut, par convention, mettre à la disposition d'une SAFER, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs, des immeubles ruraux libres de location.

La durée de cette convention est limitée :

– pour les superficies inférieures à deux fois la surface minimum d'installation (SMI) à 6 ans maximum, avec une faculté de renouvellement d'une fois.

– pour les superficies supérieures à 2 SMI à 3 ans, renouvellement éventuel inclus.

Il s'agit donc d'un mode de gestion temporaire qui permet au bailleur d'entretenir son bien dans l'attente d'une affectation plus pérenne (bail rural, vente,...).

Les termes de la CMD sont librement débattus entre le propriétaire et la Safer.

Celle-ci va louer le bien à un exploitant agricole par bail dit « bail Safer ».

2. 1 – Le bail Safer déroge au statut du fermage

L'article L. 142-6 du Code rural dispose que le bail Safer n'est soumis au statut du fermage que pour ce qui concerne le prix.

Cependant, ces baux déterminent, au moment de leur conclusion, les améliorations que le preneur s'engage à effectuer et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail.

– la durée :

Le bail n'a donc pas de durée limitée. Celle-ci correspond à minima à la saison culturale, mais le bail peut être renouvelé plusieurs fois, dans les limites bien évidemment de la CMD consentie à la Safer.

Les parties peuvent convenir, dans la limite de temps de la CMD, d'une durée renouvelable sous réserve d'un préavis. Celui-ci n'a pas à être motivé (à l'instar de la « reprise » du statut des baux ruraux).

– ni droit à renouvellement, ni droit de préemption :

Le bail Safer déroge complètement au statut du fermage, sauf pour ce qui concerne le montant du fermage. Celui-ci doit se situer dans la fourchette de l'arrêté préfectoral.

Par un arrêt du 31 mai 2005, la cour d'appel d'Agen (Sogap / SCEA de la Vallée du Viaur) rappelle que la SCEA « pouvait se maintenir sur l'exploitation jusqu'au 30 décembre 2003 en vertu d'un bail Safer dérogatoire au régime des baux ruraux, elle devenait occupant sans droit ni titre à compter du 31 décembre 2003 ».

2. 2 – Le bail Safer peut conférer une priorité d'attribution en cas de bail rural

L'exploitant par bail Safer dispose d'un droit de préférence pour bénéficier d'un bail rural si deux conditions sont réunies :

– le propriétaire souhaite louer le bien. Cette location directe par le bailleur relève du statut du fermage. Le preneur par bail Safer dispose alors d'une priorité pour conclure un bail rural.

– le bail Safer doit avoir au moins six ans d'ancienneté.

Cela suppose :

– que le bien en convention de mise à disposition a une superficie inférieure à 2 SMI

– que, pour un bien de moins de 2 SMI, la CMD ait fait l'objet d'un renouvellement.

2. 3 – Le bail Safer répond à un besoin

Les dernières statistiques établies sur l'année 2007 révèlent qu'au cours de cet exercice ont été conclues :

– sur 70 935 hectares 6 036 CMD pour une surface moyenne de 12 hectares