



Fiche Technique

La Convention de Mise à Disposition (CMD): pour la gestion temporaire de terrains

Qu'est-ce que c'est ?

Une formule originale de location :

Les conventions de mise à disposition « SAFER » permettent **d'assurer l'exploitation d'un fonds de manière temporaire** dans l'attente d'une vente, d'une mise en location, d'un changement de destination .

Le dispositif est ouvert à tout propriétaire (particuliers, collectivités...).

Comment ça marche :

Le propriétaire **confie par contrat** (la convention de mise à disposition) la gestion de son bien à la SAFER.

La SAFER **recherche un exploitant** « sous locataire » qui mettra en valeur les biens mis à sa disposition.

La SAFER prend en charge toutes les **formalités** (état des lieux, rédaction des conventions, mise en place éventuelle d'un cahier des charges).

Pour quelle durée ?

La durée des Conventions de Mise à Disposition (et donc des baux SAFER qui en sont la conséquence) est limitée dans le temps en fonction de la surface des biens mis à disposition.

Si ces biens ont une surface :

- inférieure à 2 fois la SMI ⇒ la convention peut avoir une durée de **6 ans** et être **renouvelable une fois**.
- supérieure à 2 fois la SMI ⇒ la convention a une durée maximale de **3 ans, sans possibilité de renouvellement**.

Pour qui et dans quelles situations ?

Particuliers :

Se ménager le **temps de la réflexion** avant de prendre la **décision** de vendre ou de louer.

Faire entretenir les biens familiaux **en attendant la reprise** par un descendant à la suite d'un départ en retraite, d'un décès...

Assurer la **transition** après le départ d'un locataire en attendant de trouver un acquéreur, ou un nouveau locataire.

Collectivités :

Faire exploiter les terrains dans **l'attente de la mise en œuvre d'un projet** pour la collectivité.

Quels avantages ?

Souplesse :

La durée de mise à dispositions est choisie par le propriétaire : 1 à 3 ans sans limitation de superficie ou 1 à 6 ans renouvelable une fois pour une superficie inférieure à 2 SMI.

Liberté :

Le propriétaire retrouve son bien libre de location et entretenu au terme de la convention.

Garantie :

La SAFER assure la gestion locative et s'engage à verser au propriétaire la redevance annuelle.

Régime juridique de la convention de mise à disposition :

Les conventions de mise à disposition et les baux qui en sont la conséquence **ne sont pas soumis au statut du fermage** : le contenu en est libre (sous les réserves ci après) et cette liberté contractuelle autorise par exemple des **clauses** imposant des pratiques culturales protectrices du milieu naturel.

Toutefois, le **loyer** facturé par la SAFER aux exploitants doit respecter les minimas et maximas du montant des fermages définis par arrêté préfectoral.

En outre, le bail conclu par la SAFER au profit de l'exploitant doit déterminer les **améliorations** que le preneur s'engage à apporter au fonds et les **indemnités** qu'il percevra à l'expiration de la location.

Enfin, si le propriétaire entend louer le bien par bail soumis au statut du fermage, l'exploitant des terres, s'il a exploité les terres par l'intermédiaire de la SAFER plus de 6 ans, bénéficie d'un **droit de préférence** sur la conclusion de ce bail rural.

Le texte du Code Rural : article L. 142-6

Tout propriétaire peut, par convention, mettre à la disposition d'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur agricole, pour autant que cette dernière soit effectuée par des agriculteurs, conformément au but fixé par les articles L. 141-1 à L. 141-5, des immeubles ruraux libres de location. Ces conventions sont déroga-tives aux dispositions de l'article L. 411-1. Leur durée ne peut excéder trois ans. Toutefois, pour une superficie inférieure à deux fois la surface minimum d'installation, cette durée peut être portée à six ans, renouvelable une seule fois.

(L. n° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 98, I)

La durée des conventions est de six ans au maximum, renouvelable une fois, pour les immeubles ruraux situés dans les périmètres de protection et d'aménagement des espaces naturels et agricoles délimités en application de l'article L. 143-2 du code de l'urbanisme, ainsi que pour les conventions portant sur la mise à disposition, pour un usage de pâturage extensif saisonnier, d'immeubles ruraux situés dans les communes mentionnées à l'article L. 113-2 du présent code.

A cet effet, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural consent des baux qui ne sont soumis aux règles résultant du statut du fermage que pour ce qui concerne le prix. Ces baux déterminent, au moment de leur conclusion, les améliorations que le preneur s'engage à apporter au fonds et les indemnités qu'il percevra à l'expiration du bail.

A l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci excède une durée de six ans, le propriétaire ne peut donner à bail dans les conditions de l'article L. 411-1 le bien ayant fait l'objet de la convention ci-dessus sans l'avoir préalablement proposé dans les mêmes conditions au preneur en place .

SAFER du Centre
44 bis avenue de Chateaudun
BP 3321
41033 BLOIS Cedex
Tél : 02 54 57 65 70

www.saferducentre.com