

**L'exploitation agricole des terrains communaux  
dans le cadre du  
projet de fusion des Communes de Hauterive-  
la-Fresse, La Longeville, Montbenoît,  
Montflovin et Ville-du-Pont**

Réunion du 25 mars 2024



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
DOUBS-TERRITOIRE DE BELFORT**

# Etat des lieux

1



# Etat des lieux

Hauterive la Fresse	La Longeville	Montbenoît	Montflovin	Ville-du-Pont
Syndicat pastoral	Baux directs	Pas de terrains agricoles communaux	Syndicat pastoral	Baux directs
~113 hectares loués	~168 hectares loués	0 hectare	~36 hectares loués	~115 hectares loués



# Deux modes d'organisation

3



# Deux modes d'organisation pour valoriser les terrains agricoles communaux



Le bail à ferme direct



Le syndicat pastoral



# Le bail à ferme direct

Défini à l'article L.411-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) : « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole »

4 conditions cumulatives



# Le bail à ferme direct

Deux parties prenantes :

1/ le propriétaire ou bailleur = la Commune



statut du fermage

2/ le locataire ou preneur ou fermier = l'entreprise agricole  
(individuelle ou sous forme sociétaire)



# Le bail à ferme direct

Deux communes concernées :

Les communes de La Longeville et Ville-du-Pont

La Longeville	Ville-du-Pont
10 exploitations concernées	12 exploitations concernées
~168 hectares loués	~115 hectares loués



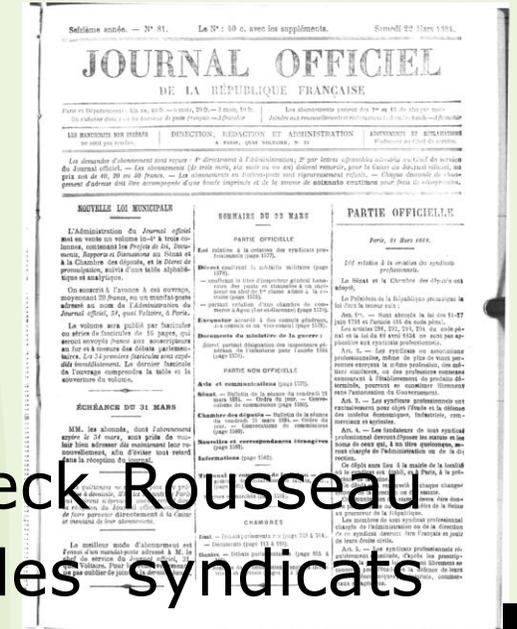
# Le syndicat pastoral

## Le fonctionnement

Le syndicat pastoral est régi par la loi Waldeck Rousseau du 21 mars 1884 relative à la création des syndicats professionnels.

Un syndicat pastoral dispose de statuts et d'un règlement intérieur.

Il est composé d'un conseil d'administration et d'un bureau (Président, secrétaire, trésorier).





# Le syndicat pastoral

## Le fonctionnement

Aucune disposition supplémentaire ne régit le fonctionnement des syndicats si ce n'est l'obligation de déposer les statuts et le règlement intérieur en mairie de la localité où le syndicat est établi.



# Le syndicat pastoral

Trois parties prenantes :

1/ le propriétaire ou bailleur = la Commune



statut du fermage

2/ le locataire ou preneur ou fermier = le syndicat pastoral



mise à disposition

3/ les exploitants membres du syndicat



# Le syndicat pastoral

Deux communes concernées :

Les communes de Montflovin et Hauterive-la-Fresse

Montflovin	Hauterive-la-Fresse
4 exploitations concernées	5 exploitations concernées
~36 hectares loués	~113 hectares loués



# Le statut du fermage

12



## Le statut du fermage

Il régit les contrats dans les deux cas de figure, mais à deux niveaux différents :

Commune ↔ agriculteur dans le cadre des baux directs

Commune ↔ syndicat pastoral.



# Le statut du fermage

Droits	Obligations
Droit au renouvellement	Paiement du fermage
Droit de préemption	Entretien raisonnable (anciennement « en bon père de famille »)
Droit à la cession de bail à descendant ou conjoint ou partenaire de PACS	Grosses réparations / réparations locatives
Garantie de jouissance paisible des terrains	Restituer les biens loués tels que reçus



# Le statut du fermage

Priorité de l'article L. 411-15 CRPM imposée aux personnes morales de droit public (d'ordre public – en cas de non-respect de cet article → nullité du bail)

« Quel que soit le mode de conclusion du bail, une priorité est réservée aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants de la commune répondant aux conditions de capacité professionnelle et de superficie visées à l'article L. 331-2 du présent code, ainsi qu'à leurs groupements. »

- Priorité 1 : JA bénéficiaire de la dotation à l'installation
- A défaut : « exploitant de la Commune » La qualité d'"exploitant de la commune" implique nécessairement l'exploitation de biens sur le territoire de la commune mais la loi ne prévoit pas que le siège de l'exploitation de l'intéressé ni que son domicile y soient situés.

Une Commune est donc tenue de respecter des priorités en matière d'attribution des terrains qu'elle loue par bail rural direct.



# Le projet de fusion des Communes – quel sort réservé aux contrats ?

## Baux ruraux

Les baux se poursuivent dans les mêmes conditions ; l'arrêté préfectoral de fusion entérine la création de la Commune nouvelle.

Les contrats conclus antérieurement se poursuivent automatiquement et dans les mêmes conditions et la Commune nouvelle se substitue aux communes historiques dans leurs biens, droits et obligations.

Les contrats sont donc à actualiser par voie d'avenant (dénomination du bailleur uniquement) et sans en changer les conditions.



# La fusion des Communes – quel sort réservé aux contrats ?

## Territorialité des syndicats

Les statuts des syndicats prévoient une territorialité calquée sur les limites territoriales des communes. Les adhérents sont les exploitants agricoles ayant leur siège au sein de ce territoire communal.

Les limites territoriales ayant changé, il convient d'actualiser les statuts (changement du nom du syndicat « syndicat de ?? », actualisation du territoire) et/ou de procéder à des changements plus globaux.



# Présentation des scenarii possibles

18



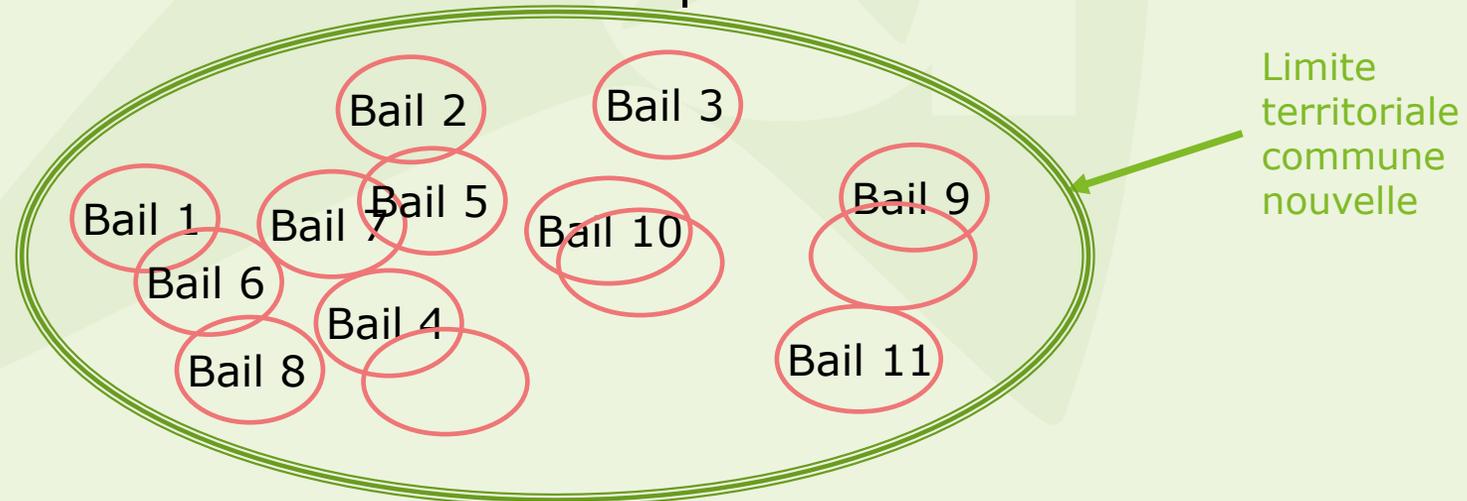
# Présentation des scénarii possibles

## 1- généraliser la conclusion de baux directs

Cela consiste à dissoudre les deux syndicats pastoraux et à conclure concomitamment des baux ruraux directs entre la Commune nouvelle et les agriculteurs membres des anciens syndicats.

But : maintenir chaque agriculteur dans les surfaces actuelles

Si besoin : profiter de cette opportunité pour réaliser à l'amiable des échanges nécessaires à la bonne exploitation.



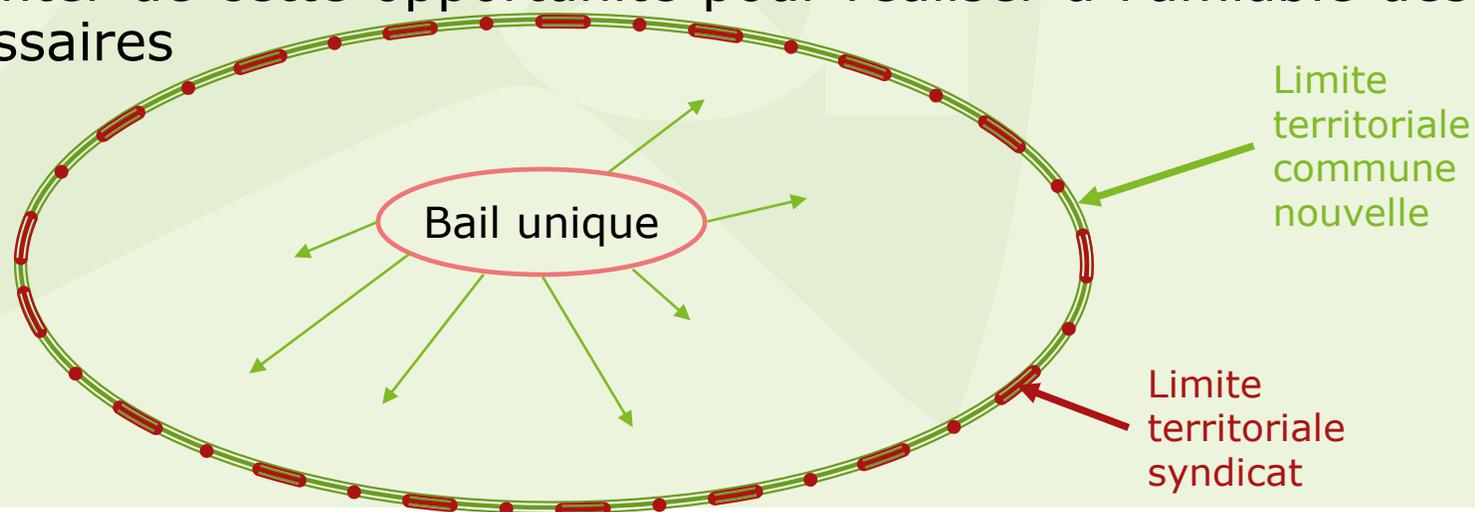


# Présentation des options possibles

## 2- créer un syndicat pastoral sur l'ensemble du territoire de la Commune nouvelle

Procéder à la résiliation amiable des baux direct, à la dissolution des deux syndicats historiques concomitamment à la création du syndicat et à l'attribution des terrains aux exploitants actuellement titulaires de baux et membres des syndicats pastoraux existants.

Si besoin : profiter de cette opportunité pour réaliser à l'amiable des échanges nécessaires



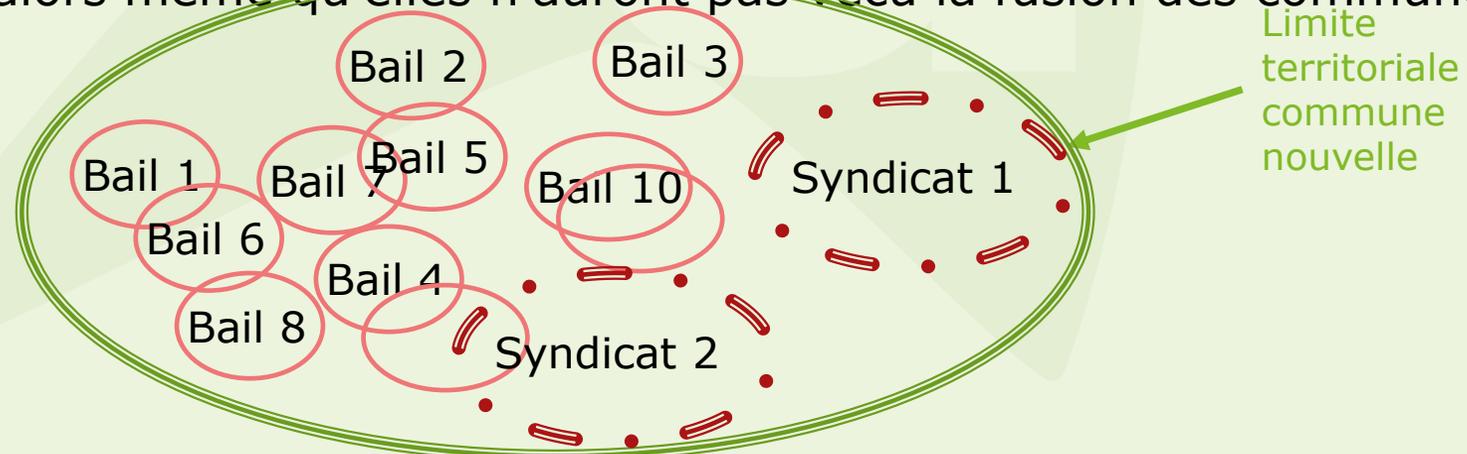
# Présentation des options possibles

## 3- statu quo au niveau agricole

Cela consiste à poursuivre les baux (ils se poursuivent de droit) et à maintenir l'existence des deux syndicats pastoraux.

Il conviendra de « retoiletter » les statuts, et règlements intérieurs, tenter de définir des règles communes et renommer les syndicats.

Bémol concernant cette solution : aboutir à la création d'une commune nouvelle fusionnée dans tous ses aspects, sauf au niveau agricole. Et quid des générations futures qui vont devoir composer avec une situation particulière alors même qu'elles n'auront pas vécu la fusion des communes.





# Garanties à obtenir

## Les autorisations d'exploiter

S'assurer de manière officielle auprès de la DDT que si les syndicats sont dissous et les terrains réattribués de la même manière qu'il n'y ait pas de frein ...



# Retours d'expériences dans le département



# Questions de l'assemblée

24



# Questions de l'assemblée

- Quid du décalage des échéances pour les baux ruraux ?

Tenir un tableur à jour – les baux se renouvelant automatiquement il n'y a pas lieu de rédiger un nouveau bail tous les 9 ans

- Est-ce possible de créer un syndicat avec une charte ou des statuts qui obligent les agriculteurs à respecter l'ancien territoire ?

Plutôt qu'une charte on parlera de règlement intérieur. Ne pas envisager de créer un syndicat « compartimenté », ce type de structure ne devrait pas exister : le syndicat a les mêmes intérêts communs et une territorialité, donc pas de « compartiments ». Il faudrait créer autant de syndicats que de territoires envisagés.

Si on fait le parallèle avec la réglementation sur les sociétés coopératives pastorales, qui sont sous contrôle du HCCA\*, on va davantage dans l'agrandissement des territoires par le biais des fusions de coopératives que vers des réductions de territoires (un peu comme pour les Communes qui mutualisent)

\* *Haut Conseil de la Coopération agricole*



# Questions de l'assemblée

- Un syndicat est créé sur l'ensemble de la Commune nouvelle ; un agriculteur part à la retraite sans repreneur ; quel sort est réservé aux terrains communaux qu'il exploitait au sein de ce syndicat ?

Comme aujourd'hui dans chacun des syndicats : le terrain revient dans le giron du syndicat, le conseil d'administration se réunit et décide de l'attribution par mise à disposition dans le respect de ses statuts et de son règlement intérieur.

- Si on reste en statu quo (deux syndicats et des baux directs). Même question : un agriculteur membre d'un syndicat part à la retraite ; il n'a pas de repreneur et imaginons que personne au sein du syndicat ne veuille reprendre les terrains communaux qu'il exploitait. Est-ce qu'un agriculteur de la Commune nouvelle hors syndicat pourra se voir attribuer les terrains ?

Normalement non, on reste dans la territorialité du syndicat. Si vraiment personne ne veut entretenir les terrains, il est possible que le syndicat pastoral et la Commune s'entendent pour résilier partiellement le bail sur lesdites parcelles et qu'elles soient ensuite louées en bail direct (priorités art. L411-15 CRPM à respecter).



# Questions de l'assemblée

- Si on reste en statu quo (deux syndicats et des baux directs). Un agriculteur titulaire de baux ruraux directs part à la retraite ; qui peut bénéficier des terrains ?

La Commune nouvelle doit respecter la priorité définie à l'article L. 411-15 CRPM pour réattribuer les terrains par bail ; priorité JA aidé ou exploitant de la Commune.

- En cas de fusion que deviennent les baux à échéance N puis N+2 et suivantes ; seront-ils résiliés ?

Les baux se poursuivent dans les mêmes conditions ; conseil : rédaction d'un avenant pour modifier la dénomination du propriétaire.



# Questions de l'assemblée

- Quel poids juridique possède un syndicat pastoral et son règlement ?

Le syndicat pastoral est une structure juridique issue de la loi relative aux syndicats professionnels ; il a toute sa légitimité.

Ceci dit en matière de recours, il est souvent davantage possible de démontrer et trouver des failles dans l'organisation des AG qui parfois manquent de formalisme. Les statuts et règlements intérieurs sont parfois +/- bien respectés...



# Questions de l'assemblée

- Concernant les baux à renouveler en 2025, pendant l'éventuelle fusion, quel renouvellement, quel signataire ? Quel calendrier de modification vis à vis des différentes échéances (fin des baux à des années différentes) ?

Les baux se poursuivent ; le signataire de l'avenant sera l'exploitant preneur (ou fermier) et le Maire de la Commune nouvelle. L'arrêté préfectoral fait foi de la personnalité juridique de la Commune nouvelle. Pas d'empressement à avoir quant à la signature des avenants. Les échéances à dates différentes resteront à dates différentes.

- Crainte de la perte de terrain pour cause d'urbanisme

Quelles sont les craintes ? La fusion ne peut aucunement servir de prétexte pour résilier les baux en cours. A échéance, les baux se renouvellent automatiquement dans les mêmes conditions.



# Questions de l'assemblée

- Scénario A envisagé du syndicat unique du Pays de Montbenoit (territoire = CN) avec 4 règlements différents

Impossible légalement ; ce qui est légal c'est : 1 syndicat = 1 territoire = 1 seule version de statuts = 1 seul règlement intérieur

- Scénario B envisagé : 4 syndicats pastoraux (1 par commune historique) ; chacun ses propres statuts, son propre règlement

C'est légalement possible.

- Autres questions ...



# Questions de l'assemblée

- Scénario C envisagé : 1 syndicat du Pays de Montbenoît avec 1 version de statuts et 1 seul règlement qui :
  - Fait mention expresse de la répartition géographique par village historique ;
  - Vise à protéger les exploitations existantes avec des clauses « accès exclusif aux exploitations en AOC Comté / protection des exploitations coopératrices dans les fruitières »....
- 1 syndicat = 1 seule répartition géographique (pas de compartiments)
- Avec ce type de rédaction, on a un vrai risque de recours pour mesures discriminatoires ; la notion d'exploitant agricole pouvant intégrer un syndicat pastoral ne distingue pas entre l'éleveur de vaches laitières et un éleveur de chèvres par exemple...



# Merci de votre attention



**Cécile Migeon**

Chargée de missions Juridique - Urbanisme  
**Service Espaces et Territoires**

Chambre Interdépartementale d'Agriculture

Doubs – Territoire de Belfort

130 bis rue de Belfort – CS 40939

25021 BESANÇON CEDEX

**Tél : 03 81 65 52 52 (sauf les mercredis)**