



AFAUP
Association Française
d'Agriculture Urbaine
Professionnelle

ATELIER du lundi n°34 : Les clauses idéales dans son contrat d'occupation précaire (COP) (1/2)

Le 31 janvier 2022, 24 personnes en ligne.

Contexte

La convention d'occupation précaire (COP) est le contrat le plus utilisé en AU, il est donc important de se pencher sur le sujet. Selon Antoine De Lombardon, il n'y a pas de mauvais contrat, mais de mauvaises clauses.

L'objectif de ce nouveau chantier au sein de l'AFAUP est de mettre en valeur les clauses idéales lorsque l'on ne peut s'enfermer dans un contrat (ex du bail rural). Ces clauses identifiées pourront être repris dans vos contrats. Rien ne sera imposé, il n'y aura pas de contrat standard.

Un contrat est comme un être humain : il naît (gestation du contrat), il vit (droits et obligations du contrat), il meurt (phase d'agonie, comment on résilie et qu'est ce qu'il se passe à l'enterrement, indemnisation etc.)

C'est un travail collectif - nous utilisons ce format des ateliers du lundi pour confronter nos points de vue, donner du pouvoir aux professionnels.

Nous nous sommes inspirés du Gallion, un document de référence pour les start-up qui contractualisent avec des actionnaires : des règles claires et juste pour contractualiser ensemble sereinement.

Nouveauté : un formulaire est à compléter et commenter au fur-et-à-mesure de l'atelier

Voici le lien : [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfL1BHJiaBScS06FH-fhNWCWUNaffp2YhitCtJJ7qWfaB5UsQ/viewform?usp=sf link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfL1BHJiaBScS06FH-fhNWCWUNaffp2YhitCtJJ7qWfaB5UsQ/viewform?usp=sf_link)

La naissance du contrat

A la question : **Quels documents souhaitez-vous obtenir ?**

Il a été ajouté par les participants :

- un plan de situation, notamment pour les nouveaux projets (les infrastructures ne sont pas toujours construites)
- historique du site
- protection environnementale : ZNIEFF, natura 2000 etc.
- savoir si le site fait l'objet d'inventaires (LPO par exemple)
- synergies possibles avec des partenaires locaux
- savoir si le site est proche d'un bâtiment classé (Bâtiments de France)
- ne pas demander que le taux de MO, mais aussi les analyses physico chimiques + vie du sol
- se pose également les travaux à faire pour la viabilisation du terrain (eau, élec....) et sur l'eau
- savoir s'il y a la possibilité d'avoir un forage

Remarques : les interlocuteurs ne connaissent pas toujours l'historique du site!!!!!! C'est du vécu... Faire attention au bâti et à l'obligation d'entretien. Exemple: il y a une vieille maison sur le site et le toit a commencé à s'effondrer. ça a pris plusieurs années pour que la municipalité prenne le gros œuvre en charge. Le contrat n'était pas clair sur qui prenait quoi...

A la question **Comment souhaitez-vous organiser la visite des lieux ?**

Il a été remarqué que parfois les riverains ou usagers interpellent pas toujours de manière agréable le PP qui prend des photos. Il y a souvent un manque de communication sur le projet qui amène de la confusion, des situations gênantes.

A la question : **Quels éléments regardez-vous en priorité ?**

Il a été dit que l'accessibilité est très importante, notamment pour un bâti (horaires et jours d'accès). Voir aussi les conditions pour l'accessibilité au public du site.

L'accès à un local est aussi important. Il faut parfois opérer des modifications au PLUi (à prévoir en amont si possible)

La vie du contrat

Une collectivité souhaite aller pas à pas avec le projet d'agriculture urbaine en proposant une convention d'occupation précaire renouvelable tous les ans. Comment faire des investissements avec un contrat aussi précaire? La collectivité doit comprendre les enjeux pour la personne qui s'installe.

- ➔ la durée dépend des investissements
- ➔ des contreparties peuvent être monétarisées (certains bailleurs reçoivent des financements pour des missions/services ; s'ils sont rendus par un agriculteur urbain, il serait judicieux qu'il perçoivent ces financements, il faut une totale transparence sur les financements)

La question de la propriété/bâti/locaux/travaux de viabilisation se pose :

- pour un bail rural, il y a indemnisation si départ - la durée de 25 ans permet de sécuriser les investissements
- pour un bail emphytéotique : le bâti revient en intégralité au propriétaire, pas d'indemnisation pour le structure quittant les lieux
- pour une COP : c'est à négocier

Remarque : il existe une clause dans le bail rural : bail à long prêt à vie

Le loyer :

La question est cruciale et on voit des situations variées :

- un agriculteur urbain est indexé sur son résultat (très bonne négociation)
- d'autres sur le CA

Les bailleurs ont un intérêt que ça marche, toutes les chances doivent être données au porteur de projet pour qu'il atteigne son équilibre.

Il est possible également de créer de la valeur sociale à travers des engagements (visites de scolaires, ateliers pour les riverains etc.).

Témoignage

Le cas du bail à long terme de 25 ans au moins – article L416-3 du CRPM :

Ce bail (comme le bail de carrière) est un type particulier de bail à ferme qui garantit au preneur une installation durable sur les biens loués. Il est obligatoirement notarié. Il présente un avantage important par rapport aux baux classiques (de 9 ans ou 18 ans) : il prend fin à l'expiration de la durée pour laquelle il a été conclu. Les parties peuvent faire le choix d'y insérer une clause de préavis ou non.

Bail à long préavis

Les dispositions de l'article L. 416-3 du Code rural disposent que si la durée du bail rural initial est d'au moins 25 ans, il peut être convenu que le bail rural à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction.

Dans ce cas précis en cas de reprise, le congé doit être donné par acte extra judiciaire et prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné.

Ce congé n'a pas à être motivé et permet ainsi, lorsqu'il est délivré par le bailleur, de reprendre le bien à son profit, pour l'exploiter ou non, ou bien de conclure un nouveau bail avec un autre fermier.

Par exemple, à partir de la 21ème année, le bailleur peut demander à reprendre le foncier, sans conditions, aux 25 ans.

Bail sans clause de préavis

Dans l'hypothèse où le bail ne prévoit pas de clause de tacite reconduction, alors les termes de la loi précisent que le bail prend dans ce cas fin au terme stipulé sans que le bailleur ne soit tenu de délivrer congé.

Cependant, que le bail contienne une clause de tacite reconduction, ou bien qu'il n'en comporte pas, si le fermier se maintient dans les lieux au-delà de la date effective de libération des lieux stipulée dans le congé, le bailleur n'aura pas d'autre choix que de saisir le Tribunal paritaire des baux ruraux pour demander son expulsion.