



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural



LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°20

Mai 2016

EDITO

Par **Bernard MALOISEAUX**,
Président de la SDPR



Redonner aux propriétaires l'envie de louer.

Nous sommes plus de 4 millions en France : il n'existe que très peu de propriétaires terriens importants. Le plus souvent, la terre héritée, un bien précieux, est conservée. Par le fait des successions, le nombre de propriétaires se multiplie ; en même temps, le nombre d'exploitations est toujours en diminution. On compte souvent 7 propriétaires par exploitation...

Notre section rassemble les propriétaires soucieux d'affecter leurs biens à cette agriculture créatrice de richesse.

Les fermes se sont profondément transformées. Elles sont devenues de véritables entreprises sous forme sociétaires, sujettes aux aléas des marchés. Autrefois protégée, l'agriculture s'exerce dans un cadre de plus en plus contractuel.

L'un des contrats qui a le moins évolué est le statut du fermage. Il ne peut être modifié que par la loi, et en 70 ans, il est devenu, sur beaucoup d'aspects, contraignant et inadapté aux souhaits des propriétaires.

Bien sûr, les exploitants ont aussi besoin de pérennité pour investir et il n'est pas question pour nous de remettre en cause la stabilité des relations contractuelles.

Et pourtant, le constat est partagé par tous : les propriétaires, quand leurs terres se libèrent, évitent la mise à bail. Ils utilisent souvent la pratique du travail à façon qui permet entre autres de bénéficier des DPB.

Le statut du fermage souffre aussi d'un flou originel : la non reconnaissance de la valeur économique ou « fond agricole », source de pratiques de dérives fiscales et juridiques...

Dans le statut du fermage, il existe plusieurs types de baux qu'il est possible de réviser ou de « retravailler » pour les adapter. Le bail cessible de 2006, très peu utilisé, n'a pas convaincu. Analysons pourquoi et améliorons-le !

Nous proposons aussi, sur le modèle Italien, par région agricole avec leurs particularités, de présenter des clauses spécifiques, qui seraient autorisées au sein des CCBR (Commissions Consultatives des Baux Ruraux) sous le contrôle du Juge, adaptant ainsi les contrats de location aux usages locaux à l'exemple du métayage en Champagne.

Il faut concilier les approches patrimoniales et les approches économiques pour maintenir des exploitations viables et transmissibles. Réduire la fiscalité patrimoniale sera un puissant levier.

Donnons de la visibilité au propriétaire qui doit savoir quand il retrouvera la pleine jouissance de son bien. Nous proposons le principe suivant : « A tout nouveau fermier, nouveau bail ».

La volonté de modifier le statut semble partagée, les idées ne manquent pas. Nous avons besoin de tous les acteurs. Alors, dans l'équité, réformons !

SOMMAIRE

Page 1 :
Edito de Bernard Maloiseaux, Président

Pages 2 et 3 :
Juridique
Pour un statut du fermage plus souple

Pages 4 :
Congrès SNPR
Rencontre des Propriétaires Ruraux
Site internet de la Section

Présomption de bon état des lieux pour les bâtiments seulement

En l'absence d'état des lieux, l'article 1731 du Code Civil énonce que « *le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* ».

Cette présomption vaut pour les bâtiments seulement. La Cour de Cassation est, en effet, venue préciser que les terres n'étaient pas soumises à cette présomption : Cass. 3^{ème} civ, 8 janvier 1974 et Cass. 3^{ème} civ, 8 mars 1983.

Prescription de la demande d'indemnisation des améliorations

Le dernier alinéa de l'article L 411-69 du Code Rural énonce que le preneur sortant doit former sa demande d'indemnisation pour améliorations, s'il peut y prétendre, dans un délai de 12 mois à compter de la fin du bail à peine de forclusion. Cet ajout à l'article L 411-69 a été introduit dans la Loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014. Il a pour objectif de protéger le bailleur contre une demande tardive du preneur sortant.

POUR UN STATUT DU FERMAGE PLUS SOUPLE...

Source : Réunion annuelle des Délégués SDPR le 03 mars 2016 à Giffaumont

« *L'objectif des propriétaires ruraux est de regrouper les propriétaires ruraux et surtout de défendre leurs droits et le patrimoine foncier* » explique le Président, Bernard Maloiseaux.

Une section, consciente que la terre fertile, nourricière, a une fonction économique « *mais aussi environnementale. Ce sont ces terres qui font notre paysage* », poursuit avec passion Christian Chardain, Vice-Président en charge de l'Environnement.

Tout pourrait aller pour le mieux pour cette section. Cependant, plusieurs problématiques deviennent inquiétantes pour les adhérents. « *Ce qui nous pose le plus de problème, c'est le statut du fermage qui manque de souplesse. Il existe depuis 1946 et n'a pas évolué. Il est très bien pour l'exploitant, nous ne sommes pas opposés sur plusieurs points, mais quand il y a des transmissions, l'agriculteur qui arrête son activité et qui loue n'est plus assuré de récupérer ses terres à l'échéance du bail.*

Le statut est très protecteur pour le fermier. Ce qui implique que les exploitants ne veulent pas louer et font souvent exploiter. Il y a une génération, c'était marginal, et quand il s'agit d'une transmission entre père et fils, cela va bien, mais si cela saute une génération, c'est très difficile de reprendre les terres », regrette le Président.

Et, par conséquent, les propriétaires hésitent à louer, quand ils prennent leur retraite et préfère, de plus en plus, faire réaliser le travail par des prestataires.

Obsolète

Le Vice-Président précise « *que la loi d'avenir renforce cette problématique. Nous ne l'acceptons pas. Les fermiers doivent le comprendre parce que l'on risque de voir disparaître ce statut qui devient obsolète, tant dans l'agriculture que dans la viticulture* ».

La section estime qu'il est urgent de remettre à plat ce statut actuel en assouplissant certaines règles. « *Sur le plan fiscal aussi, il y a des choses à défendre. Nous participons aussi à la nouvelle dynamique de l'agriculteur* » poursuit Michel Déthune, Vice-Président en charge du foncier.

La section fait des propositions et montre ainsi sa volonté de faire aboutir une « *réforme* » du statut du fermage. « *Par exemple, dans le cas d'une descendance en ligne directe, un bail de 9 ou 18 ans avec une reprise à l'échéance, donc non renouvelable, pourrait éviter notamment le travail à façon comme c'est le cas aujourd'hui. Le propriétaire ne loue pas et c'est aussi préjudiciable pour les exploitants* » souligne le Président.

Un cadre national et des applications locales



Le Député Charles de Courson propose, concernant le statut du fermage, un cadre national mais des applications départementales ou locales. Il considère aussi « *catastrophique le volet fiscal pour les propriétaires, par l'imposition ISF, de l'impôt sur le foncier non bâti... Les aides européennes non attachées à la terre, les cotisations sociales et la retraite sont des points à améliorer. Le prix du fermage est révisé tous les 6 ans environ, il s'applique et doit s'appliquer à tous les baux en cours. Les baux cessibles existent, c'est une réelle possibilité. La signature du bail ne doit pas être remise en cause et la durée des baux (6, 9 ou 18 ans) doit s'adapter aux situations* » insiste le parlementaire.

Pour le volet environnemental, Christian Chardain s'inquiète sur plusieurs points. « *Les zonages comme Natura 2000, le périmètre de captage, les trames vertes et bleues notamment, concernent en premier lieu les propriétaires. Nous devons être représentés autour de la table. Et dans le cadre du Schéma Directeur des Exploitations Agricoles, nous demandons aussi à être informés et à être présents et considérés.*

Et puis, il faut prendre en compte la perte économique des propriétaires ruraux. Et le plan climat, quel impact pour nous car cela peut conduire à des restructurations culturelles de nos exploitations agricoles », constate-t-il.

Pour être plus proche de ses adhérents, un portail doit être mis en place afin d'obtenir des renseignements sur le fonctionnement de la section mais aussi d'apporter du conseil juridique et fiscal. « *Et aussi de mettre en place un référentiel de baux et des alertes comme les échéances* » conclut Bernard Maloiseaux.



Le Congrès 2016 de la Section Nationale des Propriétaires Ruraux se profile...

Le Congrès 2016 de la SNPR se tiendra à Paris les 22 et 23 juin prochains à la FNSEA.

Il conduira une réflexion prospective sur l'avenir de la propriété agricole en partant notamment des différents scénarios d'évolution des exploitations agricoles à l'horizon 2025 envisagés dans l'étude réalisée par le CGAAER (Conseil Général de l'Alimentation de l'Agriculture des Espaces Ruraux) sur la transmission en agriculture. Jean-Marie Gilardeau, ex-professeur en droit rural à l'Université de Poitiers, qui a présidé le Comité de Pilotage de l'étude précitée, sera présent.

Le Congrès sera aussi l'occasion de rendre compte des travaux de la Commission tripartite et de travailler sur les évolutions du statut du fermage à conduire pour qu'il reste un outil attrayant pour les propriétaires fonciers et, au-delà, pour les agriculteurs.

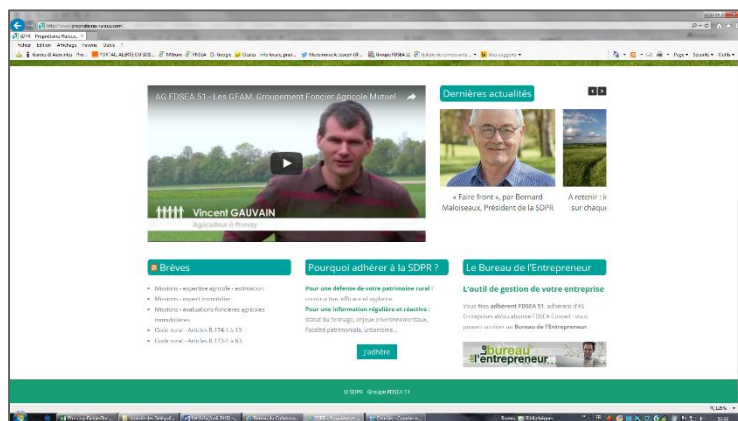
RENCONTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX DANS LA MARNE

Nous vous invitons à notre rencontre adhérents 2016 de la Section **le Mercredi 08 juin 2016 à 14 heures à Châlons en Champagne (Complexe Agricole du Mont Bernard).**

Cette réunion est ouverte à tous les adhérents et abordera le problème de la transmission avec l'intervention d'un fiscaliste de la FNSEA, M. AUBRIL, afin de sensibiliser sur la préparation le plus tôt possible de la succession mais aussi avec la participation du Directeur de la DDT, M. CAZIN-BOURGUIGNON, sur le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (régime des autorisations d'exploiter) et sur la cartographie marnaise des cours d'eau.

SITE INTERNET DES PROPRIETAIRES RURAUX

N'hésitez pas à aller consulter notre site internet :
<http://www.proprietaires-ruraux.com/>



Un Animateur du Service Juridique :
Antoine BERTIN

Une Assistante : **Sophie PREVOST**
Adresse e-mail : abertin@fdsea51.fr

**SDPR - Complexe Agricole
Route de Suippes
51000 Châlons en Champagne**

Tel : **03.26.64.07.68**
Fax : **03.26.66.54.58**

Cette lettre ne peut se faire... sans vous !

Si vous souhaitez vous exprimer sur un sujet qui vous tient à cœur, nous vous donnons la parole dans notre lettre d'information.

Vos remarques et réactions, afin de pouvoir répondre au mieux à vos attentes en matière d'information et de communication, sont à adresser à :

**SDPR – Antenne FDSEA – Complexe Agricole – Route de Suippes
51000 Châlons en Champagne
Tél : 03.26.64.07.68 – Fax : 03.26.66.54.58**