

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°25

Octobre 2017

Editorial par Bernard Maloiseaux, Président de la SDPR



Moins de produits, plus de charges : les propriétaires aussi !

Premier partenaire des agriculteurs, les propriétaires ruraux sont inquiets au regard des évolutions structurelles, mais aussi culturelles qui transforment rapidement notre modèle de société. Le climat, la dérégulation des marchés, la baisse des aides, les normes environnementales sont responsables de la baisse du revenu des agriculteurs et de la perte de compétitivité de notre économie agricole.

La baisse de l'indice des fermages, - 3,02 % pour 2017, va se poursuivre par le lissage sur 5 années de son calcul. Nous allons perdre 2012, dernière bonne année de résultats agricoles, et faire entrer 2017 dont on sait déjà le faible niveau.

Cet indice, bien que corrigé par 40% de l'évolution du produit intérieur brut, manque de réactivité du fait de son lissage. Je pose la question de sa pertinence ? Doit-on revoir le calcul de l'indice pour lui donner, avec un système de tunnel qui limite les amplitudes à la baisse comme à la hausse, une cohérence avec les résultats de l'année culturale ? Mais en tout état de cause, attendons-nous à une baisse significative des fermages pour 2018 et les années suivantes.

Autre inquiétude : la forte baisse des dotations aux collectivités locales. Nos élus ruraux pour maintenir à l'équilibre le niveau de services aux habitants, et pour répondre aux contraintes budgétaires, seront tentés d'augmenter nos impôts fonciers ! Chacun de nous peut, doit, veiller aux grains dans sa commune ou sa communauté de communes.

Beaucoup de réformes annoncées sont mises en œuvre avec l'arrivée au pouvoir des hommes et femmes nouvellement élus. Certaines nous concerne déjà comme la fiscalité, d'autres sont à l'étude : le statut de l'exploitant, cela étant très lié à la nécessaire adaptation du statut du fermage aux réalités d'aujourd'hui.

De nombreux propriétaires, dont les terres se libèrent, évitent de s'engager dans un contrat trouvé trop contraignant. Ainsi, se développe rapidement un autre type de faire valoir, défavorable à l'équilibre de nos territoires ruraux et au renouvellement des générations.

Nous travaillons avec les parlementaires investis sur ces sujets, pour proposer et faire évoluer les textes en retrouvant des équilibres entre les intérêts des exploitants qui recherchent la sécurité et les propriétaires, qui souhaitent à la fin du bail retrouver la pleine propriété de leur bien.

Les raisons d'être de la section des propriétaires sont de plus en plus évidentes.

Nous avons un projet clair : vous écouter, et travailler à la mise en œuvre de réformes indispensables. Rendre les propriétaires audibles, les représenter, défendre leurs intérêts légitimes.

SOMMAIRE

Page 1 :

Edito de Bernard Maloiseaux, Président

Page 2 :

Indice national des fermages 2017

Pages 2 à 4 :

Valeurs locatives des baux ruraux 2017

Page 5 :

Billet d'humeur de Christian Chardain

Cession de bail et participation effective à l'exploitation

Page 6 :

Foire de Châlons : quiz proposé aux adhérents

INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2017

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole est actualisé chaque année depuis 1995 selon la variation de l'indice des fermages fixé par un Arrêté Préfectoral.

Les fermages sont désormais actualisés selon un indice national composé :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes
- et pour 40 % de l'évolution annuelle du niveau général du prix du produit intérieur brut (PIB) par rapport à l'année précédente.

Par Arrêté du 11 août 2017, cet indice national s'établit **au 1^{er} octobre 2017 à 106,28** soit une variation de - 3,02 % par rapport au fermage payé en 2016 (indice 2016 : 109,59 - indice de base en 2009 : 100).

Comme auparavant, les limites minima et maxima des fermages **pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2017 et le 30 septembre 2018** continuent d'être fixées par région naturelle. Ces minima et maxima pour l'année 2017 seront calculés en les diminuant de - 3,02 %.

Exemples d'actualisation du prix du fermage :

• 1^{er} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2016** : 140 €/hectare

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2017** :

$$\frac{140 \text{ €} \times 106,28 \text{ (indice 2017)}}{109,59 \text{ (indice 2016)}} = 135,77 \text{ €}$$

• 2^{ème} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2016 (pour période du 01/11/2015 au 31/10/2016)** :

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 109,59 \text{ (indice national 2016)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 136,30 \text{ €}$$

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2017 (pour période du 01/11/2016 au 31/10/2017)** :

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 106,28 \text{ (indice national 2017)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 132,19 \text{ €}$$

ou actualisation du loyer 2016 :

$$\frac{136,30 \text{ € (fermage 2016)} \times 106,28 \text{ (indice national 2017)}}{109,59 \text{ (indice national 2016)}} = 132,19 \text{ €}$$

D'autre part, précision indispensable à apporter, il est rappelé que l'on doit tenir compte de l'Arrêté Préfectoral du 21 mai 2013 fixant les nouvelles valeurs locatives mini et maxi pour les terres nues et les prés nus non enclos (*révision du barème tous les 6 ans minimum ; dernière révision datant de 2004*).

Cet Arrêté revalorise les nouvelles valeurs locatives de la façon suivante :

- 8 % pour les terres de champagne et champagne améliorée
- 6 % pour la brie, tardenois et perthois
- 5 % pour l'argonne, vallage et bocage.

Ces valeurs locatives des nouveaux baux et baux renouvelés conclus à partir du 1^{er} octobre 2013, sont applicables dès cette date.

Il est précisé : « conformément à l'article 411-11 du Code Rural, ces dispositions sont applicables aux baux en cours, conclus conformément aux articles 416-1 et suivants du Code Rural relatifs aux baux à long terme, lors de l'éventuelle révision de fermage au début de chaque période de 9 ans ». Ainsi, il importe que chacun, propriétaire ou fermier, vérifie dans son bail en cours, la date du passage de la 10^{ème} année, 19^{ème} année ou 28^{ème} année ; ce qui déclenche l'application de cette augmentation.

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX

Les nouveaux baux ou les renouvellements, conclus à partir du **1^{er} octobre 2017 et jusqu'au 30 septembre 2018**, fixeront les loyers en monnaie entre les minima et maxima indiqués dans les tableaux ci-après. Ces valeurs tiennent compte des variations de l'indice des fermages. **De même, tous les baux à long terme en cours, arrivant au début de chaque nouvelle période de 9 ans (10^{ème} année, 19^{ème} année,...) sont concernés par cette nouvelle valeur locative applicable. Les valeurs locatives minima et maxima ci-dessous tiennent compte également de l'augmentation décidée par l'Arrêté Préfectoral du 21 mai 2013.**

TERRES NUES ET PRES NUS NON ENCLOS (en euros à l'hectare)

ANNEE 2017	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
CRITERES AGRONOMIQUES								
CHAMPAGNE AMELIOREE								
A : Terres de limons sains.	155,22	182,59	171,23	201,44	206,95	243,47	219,37	258,08
B : Sols bruns et bruns rouges sur craie. Sols profonds, sains, à texture équilibrée du Fismois, autres que les limons de plateaux.	139,19	163,78	152,75	179,70	186,02	218,83	197,17	231,97
C : Produits de remaniement de la craie et des affleurements tertiaires. Graveluches en grandes nappes. Ruptures de pente avec affleurement de la craie. Autres sols du Fismois (calcaire dur, sable).	124,44	146,37	136,75	160,88	166,31	195,66	176,28	207,40
CHAMPAGNE								
A : Sols colorés profonds. Sols bruns et bruns rouges sur craie. Terres non submersibles de la Vallée de la Marne, de l'Aube et de la Seine. Talwegs et petites vallées.	145,35	171,01	160,12	188,40	194,63	228,97	206,30	242,71
B : Sols des plaines moyennement ondulés, assez profonds et moyennement colorés. Terres grises et blanches. Sols colorés sur graveluche.	129,36	152,17	142,88	168,11	172,45	202,90	182,80	215,08
C : Graveluches en grandes nappes. Terres peu profondes sur calcaires marneux. Fortes pentes et ruptures de pentes avec affleurement de la craie vierge. Terres froides, humides et inondables.	115,79	136,24	128,12	150,72	155,22	182,59	164,53	193,54
BRIE CHAMPENOISE								
A : Terres de limons naturellement sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire	111,92	131,68	122,09	144,98	149,21	175,56	158,17	186,09
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Pentes moyennes, souvent argileuses, d'origines géologiques variées	82,44	96,98	90,13	106,03	109,92	129,32	116,51	137,08
C : Terres de bas-fonds souvent inondables ou terres en forte pente avec présence de matériaux grossiers.	65,95	77,59	72,53	85,33	87,93	103,45	93,20	109,65
PERTHOIS								
A : Terres de limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	110,89	130,46	122,09	143,63	147,85	173,93	156,72	184,37
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Alluvions anciennes de la Marne peu profondes sur grève	87,93	103,45	96,74	113,80	117,60	138,36	124,65	146,67
C : Zones très mal drainées naturellement occupant généralement les fonds de vallées.	73,65	86,64	81,32	95,69	98,93	116,38	104,86	123,36
VALLAGE								
A : Terres argilo-calcaires saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	101,91	119,89	111,99	131,75	135,51	159,40	143,64	168,97
B : Terres de limons et terres argileuses humides ou drainées par l'exploitant.	83,99	98,81	91,83	108,04	111,99	131,75	118,70	139,65

C : Sols des dépressions humides.	70,56	83,00	77,27	90,90	94,07	110,67	99,72	117,31
--	-------	-------	-------	-------	-------	--------	-------	--------

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX (SUITE)

ANNEE 2017	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
CRITERES AGRONOMIQUES								
TARDENOIS								
A : Limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	107,78	128,80	118,65	139,61	143,70	169,07	152,32	179,21
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Sols des pentes plus ou moins argileuses parfois argileuses avec argiles à silex.	78,39	92,22	86,00	101,17	104,51	122,97	110,78	130,34
C : Bas-fonds humides.	58,78	69,17	64,23	75,57	78,39	92,22	83,09	97,75
BOCAGE								
A : Terres saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	97,64	114,87	107,63	126,62	130,92	154,02	138,77	163,26
B : Terres argilo-calcaires humides. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	73,79	87,10	81,66	96,06	97,99	115,29	103,87	122,21
C : Dépressions humides.	56,62	66,61	62,05	73,01	76,20	89,66	80,77	95,03
ARGONNE								
A : Terres franches, saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	97,64	114,87	107,63	126,62	130,92	154,02	138,77	163,26
B : Terres avec écoulement superficiel convenable, sols de gaize. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	69,90	82,23	76,56	90,05	93,20	109,64	98,80	116,22
C : Bas-fonds humides.	57,68	67,88	63,24	74,40	77,66	91,37	82,31	96,85

PATURES CLOSES LOUEES NUES (en euros à l'hectare)

ANNEE 2017	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
A : Bonnes pâtures, saines avec point d'eau. Pâtures attenantes ou proches de l'exploitation.	96,95	114,05	106,64	125,45	129,26	152,07	137,01	161,19
B : Bonnes pâtures sans point d'eau. Pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.	80,79	95,05	89,05	104,76	107,72	126,72	114,18	134,32
C : Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.	64,64	76,04	71,09	83,64	86,17	101,37	91,34	107,46

(*) Pour les baux de plus de 24 ans : Il pourra être appliqué, au-delà de la 24^{ème} année, une majoration de 1 % par année supplémentaire, sur les minima et maxima des baux de 24 ans.

BILLET D'HUMEUR

Une fois de plus, le fructus « *droit de disposer des fruits d'un bien* » est amputé de moins 3%. 4 millions de propriétaires, en France, sont mis au pilori d'un dictât souhaité ou subi par 400 000 exploitants en France sous couvert de décideurs expérimentés.

« David contre Goliath »

Le Code du Travail s'adapte aux nouvelles technologies, c'est-à-dire aux nouvelles données économiques et aux lois du marché national, international et de proximité.

Le statut du fermage reste figé dans l'indifférence :

- De la dynamique de certaines régions
- De la dynamique des chefs d'exploitation du nouveau millénaire
- Des possibilités qu'offrent certaines assurances à se garantir un revenu ha indispensable à la stabilité d'une entreprise aujourd'hui

L'ABUSUS remplace le FRUCTUS dans une version originale non juridique. Conduira-t-il à ce que les détenteurs du patrimoine foncier s'engagent dans une mise à disposition aussi sclérosée ?

*Christian Chardain,
Vice-Président en Charge de l'Environnement*

LA CESSION DE BAIL EST CONDITIONNÉE À LA PARTICIPATION EFFECTIVE À L'EXPLOITATION

Tous les co-preneurs doivent participer de manière effective et permanente à l'exploitation pour obtenir l'autorisation judiciaire de cession de bail à un descendant.

Un GFA a contracté un bail avec un couple de preneurs. Ceux-ci ont mis les terres à disposition d'une EARL au sein de laquelle l'un des deux exploite. Au bout de plusieurs années, ils sollicitent l'autorisation de céder le bail à leur fils. La majorité requise au sein des GFA n'est pas obtenue, l'autorisation est donc refusée. Les époux preneurs introduisent un recours devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

L'arrêt de la Cour d'Appel autorise la cession en indiquant que les associés du GFA bailleur avaient connaissance de l'exploitation des terres louées par une société constituée d'un des co-preneurs et de son fils. Un pourvoi en cassation est fait par les bailleurs.

Selon la Cour de Cassation, il résulte des textes d'ordre public que le preneur peut mettre le bien loué à disposition d'une société à objet principalement agricole à condition d'y être associé et de participer aux travaux de façon effective et permanente. La cession du bail dont il est titulaire peut être judiciairement autorisée s'il s'est constamment acquitté de toutes les obligations qui en résultent dont l'exploitation effective et permanente du bien loué.

Or, la Cour de Cassation rappelle que les terres données à bail avaient été mises à la disposition d'une EARL dont la co-preneuse n'était pas associée et qu'elle ne participait donc pas aux travaux. Par conséquent, la cession du bail est impossible car l'un des co-preneurs ne répond pas aux exigences légales. L'arrêt de la Cour d'Appel est donc annulé.

Dans cette décision, la Cour de Cassation fait une interprétation stricte du texte et rappelle la nécessité de l'exploitation effective de tous les co-preneurs pour pouvoir céder le bail. Dans un autre registre, si l'un des co-preneurs prend sa retraite sans en informer le bailleur, il ne pourra céder le bail à son descendant du fait de son absence d'exploitation effective.

Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 11 mai 2017, 15-23.340

Etait à gagner : 1 abonnement d'un an à FDSEA Conseil aux particuliers

Question 1 : Notre droit de propriété dispose de 3 attributs fondamentaux exprimés par des mots latins. Parmi cette liste de mots latins : Versus - Fructus - Cursus - Clausus - Usus - Chorus - Quitus - Rhésus - Vidimus - Abusus, indiquez ceux qui correspondent à :

1 / Le droit de disposer d'une chose, d'un bien.

Réponse : ABUSUS

2/ Le droit de détenir et d'utiliser une chose sans en percevoir les fruits.

Réponse : USUS

3/ Le droit de percevoir, d'une chose, les fruits au sens général du terme.

Réponse : FRUCTUS

Question 2 : Les éléments qui interviennent dans la détermination de l'indice des fermages (base 100 en 2009 et 106,02 en 2017) sont revus chaque année. Il s'agit du RBEA et du PIB.

Quelle est la signification de ces sigles et le pourcentage de chacun des éléments pour calculer l'indice et l'évolution du prix du fermage (pour info : l'évolution 2016/2017 est de - 3,02 %)

- **RBEA** = -%

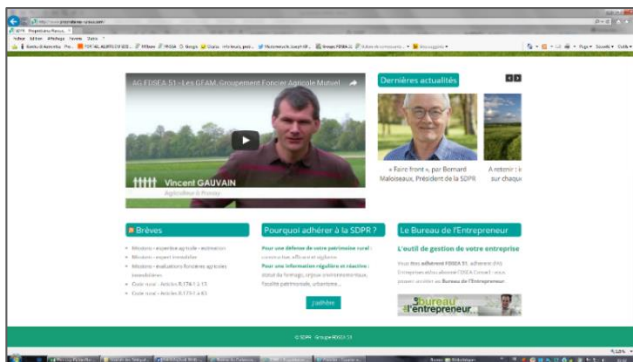
Réponse : Revenu Brut d'Exploitation Agricole – 60%

- **PIB** = -%

Réponse : Produit Intérieur Brut – 40%

Le gagnant à ce quiz est M. LEMERY Christian de Saint Mard sur Auve (Marne)

SITE INTERNET DES PROPRIETAIRES RURAUX



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

NOS COORDONNEES :

- Un juriste : Antoine BERTIN (abertin@fdsea51.fr)
- Une assistante : Sophie PREVOST

SDPR – Complexe Agricole – Route de Suippes
51000 Châlons en Champagne
☎ 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 l'adresse ci-contre.