

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information N° 23

Octobre 2016

Editorial par Bernard Maloiseaux, Président de la SDPR



« 2016 – Nos partenaires dans la difficulté... »

Les très mauvaises récoltes de l'année et la valorisation médiocre qui en découle provoque chez les exploitants de sérieuses difficultés. Les fermiers sont cependant tenus de payer le fermage à la date convenue dans le bail.

Chaque bailleur comprend cette situation exceptionnelle et peut faire preuve de bienveillance. Après sollicitation du fermier, nous pouvons accepter une solution passagère d'échelonnement. Il est indispensable de mettre clairement par écrit cet accord avec la mise en place d'un échancier, par exemple pour protéger les relations contractuelles.

Le mode de calcul des fermages, lissé sur 5 ans, va conduire à une évolution négative dans les prochaines années. La baisse de l'indice 2016 est de - 0,42 % ; il ne tient pas compte du RBE de cette année qui sera en net recul pour l'établissement des prochains indices.

Demandés et obtenus par les FDSEA, les dégrèvements d'impôts sont annoncés : 35% pour la TFNB de la Marne. Ils sont, ou plutôt ils seront, versés aux propriétaires dans les prochains mois par la DGFIP. Ils ont vocation à compenser bien modestement les pertes de récoltes. Les prés, inexplicablement, ne sont pas concernés. Ces dégrèvements sont à déduire du montant des fermages ; ils reviennent impérativement aux preneurs.

2017 - Année d'élection Présidentielle et législative.

Nous devons, pendant les campagnes électorales, nous faire entendre auprès des candidats. A l'heure où, au même titre que l'air et l'eau, le sol qui est notre propriété, est considéré dans la loi biodiversité comme « Patrimoine commun de la nation », la vigilance s'impose !!

Nous allons présenter aux candidats nos revendications, réfléchies et précises en matière de fiscalité, de transmission, de réforme du statut du fermage.

Les contraintes, de plus en plus lourdes, liées aux nombreuses lois sur l'environnement pèsent sur les exploitants et les propriétaires. Elles sont au cœur de nos réclamations.

Nous sommes bien connus du fisc et lourdement taxés, mais nous ne sommes pas seulement des contribuables. Nous sommes aussi des citoyens et des électeurs responsables. Le plus souvent, nous sommes transparents et ignorés lorsqu'il s'agit de décider de l'avenir de nos biens dans les différents zonages, à commencer par les PLU. Pourtant, nous avons beaucoup plus de légitimité que certaines Associations à être consultés et représentés. Nous gérons « en bon père de famille » un bien unique et irremplaçable : la terre nourricière que nous avons achetée ou héritée. Nous savons la responsabilité qui est la nôtre pour sa pérennité et sa transmission à la génération suivante. Nous avons le devoir d'exprimer, au nom des 30 000 propriétaires marnais, toutes nos revendications pour préserver nos intérêts et nos valeurs. C'est maintenant le bon moment.

2017 - Election aussi dans notre réseau.

Nous procédons au renouvellement de notre équipe cet hiver et nous accueillons ceux qui souhaitent participer avec nous, en équipe à la défense commune de cette propriété, socle de notre ruralité et source des richesses qui font vivre nos familles.

SOMMAIRE

Page 1 :

Edito de Bernard Maloiseaux, Président

Page 2 :

Indice national des fermages 2016

Pages 2 à 4 :

Valeurs locatives des baux ruraux 2016

Pages 5 à 6 :

Dégrèvement de 35% de la TFNB

Transfert de DPB

Elections au sein des Chambres d'Agriculture

Réforme des TPBR

Droit de reprise du bailleur et travaux à façon

INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2016

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 13 juillet 2016 (publié au JO du 23 juillet 2016), cet indice national s'établit **au 1^{er} octobre 2016 à 109,59** soit une variation de - 0,42 % par rapport au fermage payé en 2015 (indice 2015 : 110,05 - 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 2016 et le 30 septembre 2017** continuent d'être fixées par région naturelle. Ces minima et maxima pour l'année 2016 seront calculés en les diminuant de - 0,42 %.

Toutefois, 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.

Exemples d'actualisation du prix du fermage :

• 1^{er} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2015** : 140 €/hectare

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2016** :

$$\frac{140 \text{ €} \times 109,59 \text{ (indice 2016)}}{110,05 \text{ (indice en 2015)}} = 139,41 \text{ €}$$

• 2^{ème} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2015 (pour période du 01/11/2014 au 31/10/2015)** :

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 110,05 \text{ (indice national 2015)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 136,88 \text{ €}$$

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

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 109,59 \text{ (indice national 2016)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 136,31 \text{ €}$$

ou actualisation du loyer 2015 :

$$\frac{136,88 \text{ € (fermage 2015)} \times 109,59 \text{ (indice national 2016)}}{110,05 \text{ (indice national 2015)}} = 136,31 \text{ €}$$

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX

Les nouveaux baux ou les renouvellements, conclus à partir du **1^{er} octobre 2016 et jusqu'au 30 septembre 2017**, 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 2016	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.	160,06	188,28	176,57	207,71	213,39	251,05	226,20	266,12
B : Sols bruns et bruns rouges sur craie. Sols profonds, sains, à texture équilibrée du Fismois, autres que les limons de plateaux.	143,53	168,88	157,51	185,30	191,81	225,64	203,31	239,19
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).	128,31	150,93	141,01	165,89	171,49	201,75	181,77	213,86
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.	149,87	176,34	165,11	194,27	200,69	236,10	212,73	250,27
B : Sols des plaines moyennement ondulés, assez profonds et moyennement colorés. Terres grises et blanches. Sols colorés sur graveluche.	133,38	156,91	147,33	173,34	177,82	209,22	188,49	221,77
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.	119,39	140,48	132,11	155,42	160,06	188,28	169,65	199,57
BRIE CHAMPENOISE								
A : Terres de limons naturellement sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire	115,41	135,78	125,89	149,49	153,86	181,03	163,09	191,89
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Pentés moyennes, souvent argileuses, d'origines géologiques variées	85,00	100,00	92,93	109,34	113,34	133,34	120,14	141,34
C : Terres de bas-fonds souvent inondables ou terres en forte pente avec présence de matériaux grossiers.	68,00	80,01	74,79	87,99	90,67	106,67	96,11	113,07
PERTHOIS								
A : Terres de limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	114,34	134,52	125,89	148,10	152,46	179,35	161,60	190,11
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Alluvions anciennes de la Marne peu profondes sur grève	90,67	106,67	99,75	117,35	121,26	142,67	128,53	151,23
C : Zones très mal drainées naturellement occupant généralement les fonds de vallées.	75,95	89,34	83,86	98,67	102,01	120,01	108,12	127,21
VALLAGE								
A : Terres argilo-calcaires saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	105,09	123,62	115,47	135,85	139,73	164,37	148,11	174,24
B : Terres de limons et terres argileuses humides ou drainées par l'exploitant.	86,61	101,88	94,69	111,40	115,47	135,85	122,40	144,00
C : Sols des dépressions humides.	72,75	85,58	79,68	93,73	97,00	114,11	102,82	120,97

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX (SUITE)

ANNEE 2016	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.	111,14	130,75	122,35	143,96	148,18	174,33	157,06	184,79
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Sols des pentes plus ou moins argileuses parfois argileuses avec argiles à silex.	80,83	95,09	88,67	104,32	107,77	126,80	114,23	134,40
C : Bas-fonds humides.	60,61	71,32	66,23	77,92	80,53	95,09	85,68	100,80
BOCAGE								
A : Terres saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	100,68	118,45	110,98	130,56	135,00	158,81	143,09	168,34
B : Terres argilo-calcaires humides. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	76,09	89,81	84,20	99,05	101,04	118,88	107,10	126,02
C : Dépressions humides.	58,38	68,68	63,98	75,28	78,57	92,45	83,29	97,99
ARGONNE								
A : Terres franches, saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	100,68	118,45	110,98	130,56	135,00	158,81	143,09	168,34
B : Terres avec écoulement superficiel convenable, sols de gaize. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	72,08	84,79	78,94	92,86	96,11	113,06	101,87	119,84
C : Bas-fonds humides.	59,48	69,99	65,21	76,72	80,08	94,22	84,88	99,87

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

ANNEE 2016	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.	99,96	117,60	109,96	129,36	133,29	156,81	141,28	166,21
B : Bonnes pâtures sans point d'eau. Pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.	83,31	98,01	91,83	108,02	111,08	130,66	117,74	138,51
C : Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.	66,65	78,41	73,30	86,25	88,85	104,53	94,19	110,80

(*) 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.

DEGREVEMENT DE 35 % DE LA T.F.N.B.

A la demande de la FDSEA de la Marne et en raison de la sécheresse, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) a mis en place une procédure exceptionnelle de dégrèvement pour pertes de récolte de la Taxe Foncière sur le Non Bâti (TFNB).

Ce dégrèvement de 35 % va bénéficier à tous les exploitants. Ceux qui pourront justifier de pertes au-delà de ce seuil pourront se rapprocher de l'Administration Fiscale pour un traitement individuel de leur dossier. Un abattement supérieur à 35 % pourra être accordé.

Enfin, le bailleur sera tenu de déduire du fermage le montant total du dégrèvement quelle que soit la part de taxes foncières due par le fermier.

Nous sommes encore en attente des modalités de mise en œuvre. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés.

LE TRANSFERT DES DPB ENTRE FERMIER SORTANTS ET PROPRIETAIRES EXPLOITANTS ACQUEREURS DE TERRES EST ENFIN POSSIBLE

Après plusieurs mois de négociations avec les services du Ministère de l'Agriculture et de la Commission Européenne, la FNSEA obtient que le transfert des DPB entre fermiers sortants et propriétaires exploitants acquéreurs de terres agricoles soit possible.

Quelles sont les situations concernées ?

Des agriculteurs, personnes physiques ou morales, en fermage, titulaires de droits à paiement, cessent leur activité agricole entre le 16 mai 2014 et le 9 juin 2015. Les terres qu'ils mettaient en valeur sont vendues par les propriétaires-bailleurs et acquises par des agriculteurs qui souhaitent les exploiter en direct. Le fermier sortant est disposé à transférer ses droits à recevoir des droits à paiement à l'agriculteur qui a acquis les terres pour les mettre en valeur. L'Administration leur dit que ce n'est pas possible.

La FNSEA n'a jamais partagé ce point de vue. Elle a toujours considéré, à la lecture des textes communautaires, que le transfert des droits à recevoir des DPB est possible dans ces cas-là. Les fonctionnaires communautaires et nationaux ont fini par prendre en compte les arguments de la FNSEA et ont accepté de revoir leur position.

L'Administration se range derrière la FNSEA

Le transfert des DPB entre fermiers sortants et propriétaires exploitants acquéreurs de terres agricoles est possible. Les règles édictées pour les transferts de DPB entre fermiers sortants et fermiers entrants sont transposées à ces situations avec intervention du propriétaire du fermier sortant non plus en qualité de bailleur du fermier entrant mais en sa qualité de vendeur de terres à l'exploitant entrant.

LES ELECTIONS AU SEIN DES CHAMBRES D'AGRICULTURE

Les prochaines élections aux Chambres d'Agriculture auront lieu en 2019. Nous ignorons si la régionalisation engagée à marche forcée depuis 2016 impactera ou non ce scrutin. Nous voudrions néanmoins attirer votre attention sur les modalités d'élections des membres du Collège « propriétaires et usufruitiers ». Outre les difficultés que nous rencontrons, à chaque scrutin, pour mettre à jour la liste des votants dans ce Collège, beaucoup de propriétaires sont aussi d'anciens exploitants et donc électeurs du collège « anciens exploitants agricoles ». En vertu de cette double appartenance : propriétaires fonciers et anciens exploitants, il serait pertinent et judicieux qu'ils puissent être inscrits sur les listes de ces deux Collèges et donc votant au titre de ces deux Collèges également.

LA REFORME DES TRIBUNAUX PARITAIRES DES BAUX RURAUX

L'évolution du mode de désignations des assesseurs aux Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux qui avait été amorcée dans le cadre de la loi d'avenir avant d'être retoquée par le Conseil Constitutionnel pour des raisons de pure forme revient sur le tapis. Dans le cadre du projet de loi relatif à l'action de groupe et à l'organisation judiciaire, un amendement d'un Député de la Vienne, prévoit de nouvelles modalités de renouvellement des assesseurs.

Ces derniers seraient désignés pour une durée de six ans, par le premier Président de la Cour d'Appel et après avis du Président du Tribunal des baux ruraux, parmi une liste de personnes compétentes dressée dans le ressort de chaque Tribunal par l'autorité administrative sur proposition des organisations professionnelles les plus représentatives intéressées.

Cette évolution du mode de désignation des assesseurs dictée par des économies budgétaires (le coût des élections) et par le constat d'une faible participation doit néanmoins garantir le professionnalisme et la compétence des bailleurs et des preneurs choisis pour siéger au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

EXERCICE DU DROIT DE REPRISE DU BAILLEUR ET TRAVAUX A FAÇON

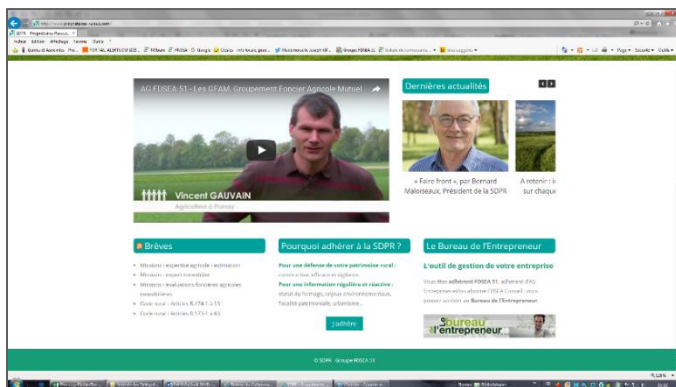
Le statut du fermage précise que le bénéficiaire de la reprise a une obligation personnelle et effective d'exploiter le bien repris. Il doit aussi posséder le matériel nécessaire à l'exploitation ou, à défaut, les moyens de l'acquérir. Si le bénéficiaire envisage de confier à un prestataire de services l'exploitation du fonds repris, le congé adressé au fermier sera annulé eu égard à la jurisprudence récente de la Cour de Cassation rapportée ci-après.

En effet, dans un arrêt du 5 septembre 2012, la Cour de Cassation a jugé que le bénéficiaire de la reprise qui prévoit d'assurer l'exploitation pendant ses semaines de vacances et de RTT en s'allouant les services d'une Entreprise de Travaux Agricoles ne remplit pas la condition de participation effective et permanente aux travaux, qui ne se limite pas à la direction et à la surveillance.

Dans un autre arrêt du 11 mars 2014, la 3^{ème} chambre de la Cour de Cassation civile, a précisé que le juge peut annuler le congé délivré au profit d'un bénéficiaire exerçant une autre activité professionnelle et envisageant de confier l'exploitation des terres reprises à un entrepreneur de travaux agricoles sans investir dans du matériel agricole.

Enfin, le 7 mai 2014, la Cour de Cassation estimait que le bénéficiaire de la reprise qui est tenu de se consacrer personnellement à l'exploitation du bien repris ne remplit pas cette condition s'il envisage, fût-ce en raison de son handicap, de confier l'intégralité de l'exécution des travaux à un prestataire de services.

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.