

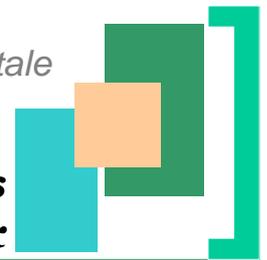


FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural



LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°26

Mai 2018

EDITO

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



2019 : Année de rupture ?

Une nouvelle loi foncière est annoncée. Sera-t-elle suffisamment ambitieuse ?

De très nombreux exploitants agricoles approchent de l'âge de la retraite. Le constat partagé est que « l'option mise à bail de l'exploitation » n'est pas privilégiée en dehors du cadre familial.

Les propriétaires se sentent beaucoup trop contraints par un statut septuagénaire qu'ils jugent déséquilibré. Ils ne souhaitent pas engager leurs enfants. Pourtant, si l'on veut que des jeunes s'installent et participent au dynamisme de nos territoires (ils n'ont pas, sauf exception « la capacité de financer le foncier en propriété »), il faut bien trouver des bailleurs.

Une réponse à cette problématique est de rendre le statut du fermage acceptable en le réformant !!

Nous avons, au sein de nos sections de propriétaires, travaillé à des propositions mesurées, adaptables aux particularités régionales, tout en conservant les différents types de baux et en respectant « l'ordre public ». Mais elles sont loin de correspondre aux positions de la Section Nationale des Fermiers qui, dans un slogan paradoxal, propose « plus de sécurité pour le fermier, plus de liberté pour le propriétaire ».

Nous devons pourtant trouver des convergentes et nos négociations doivent aboutir ; faute de quoi, les parlementaires trancheront. A cet effet, une mission parlementaire travaille actuellement à la préparation d'une loi foncière pour 2019.

En cette période de ruptures et de remise en cause de nos modèles de production, il est urgent d'adapter le droit rural et de prendre en compte les contraintes environnementales imposées par la société. Cette dernière considère l'ensemble des ressources naturelles comme relevant du patrimoine commun de la nation : l'eau, l'air et maintenant les sols.

Sans jamais remettre en cause le droit de propriété, le droit de l'environnement le vide de sa substance en encadrant les usages sans prévoir de justes et préalables indemnités.

Beaucoup de juristes, mais aussi de syndicalistes appellent à aller beaucoup plus loin dans la réflexion en engageant une grande loi d'orientation, comme en 1960 et 1962 pour prendre en compte les profondes mutations que traversent notre société.

SOMMAIRE

Page 1 :

Edito de Bernard Maloiseaux, Président

Page 2 :

Billet d'humeur de Michel Déthune

Pages 3 et 4 :

Les contrats agricoles dérogatoires au statut du fermage.



BILLET D'HUMEUR DE MICHEL DETHUNE

Vice-Président SDPR en charge des questions du fermage

Notre Section des propriétaires ruraux s'inquiète de la montée en puissance d'une certaine forme de travail à façon, particulièrement lors des transmissions d'exploitations.

Le statut du fermage est-il en cause ?

Ce statut, vieux de 70 ans semble bien adapté aux transmissions classiques des exploitations dans le cadre familial, sous forme individuel ou sociétaire.

Par contre, lorsqu'un exploitant arrive à la retraite et n'a pas de descendant prêt à s'installer, la problématique est différente : connaissant la rigueur et le manque de souplesse du statut, il va très fréquemment s'orienter vers le travail à façon :

- pour maintenir son revenu,
- et surtout, il s'assure de pouvoir disposer de son bien à l'avenir sans difficulté.

Afin de permettre un choix plus large et proposer différentes solutions à cet exploitant, notre section propose d'aménager, d'assouplir ce statut et d'y ajouter, soit :

- **une convention dérogatoire au statut du fermage d'une durée courte de 5 ou 9 ans renouvelable une fois sous certaines conditions ;**
- **la création d'un bail à durée déterminée, non renouvelable de 9 à 18 ans. Ceci uniquement en faveur de l'installation d'un descendant du bailleur.**

La mise en place de l'une ou l'autre de ces nouvelles dispositions permettra le maintien de ces surfaces dans le cadre d'un bail.

Il ne s'agit pas pour autant de supprimer le droit au renouvellement du bail qui reste attaché à presque tous les baux. Il ne s'agit pas non plus de rejeter le travail à façon qui s'adapte à nos modes de culture, et conforte ponctuellement certaines exploitations.

Mais il y a urgence à trouver des solutions pour limiter la progression de ce travail à façon, tout particulièrement la prestation intégrale réalisée par des entreprises au développement souvent démessuré, en méconnaissance de la vitalité des villages existants.

Nous sommes favorables à rechercher et trouver des solutions, avec les jeunes agriculteurs, et plus particulièrement avec la section des fermiers, mais les jeunes comme les fermiers doivent bien réaliser que si rien n'est fait, si on verrouille toujours plus le bail rural, à terme, il ne se trouvera plus de terres à louer, hors cadre familial !

Ne faut-il pas mieux l'existence d'un bail transitoire plus souple répondant à certaines conditions précises favorisant l'installation, plutôt que le recours systématique au travail à façon qui ne sécurise pas l'exploitant et s'échappe du statut du fermage ?

La future loi foncière en préparation est une opportunité pour apporter une réponse concrète dans le cadre législatif. D'autres mesures sont nécessaires pour améliorer la sécurité de l'agriculteur :

- la création du statut de l'exploitant en fixant un cadre précis ;
- l'application automatique aux baux en cours du nouvel arrêté préfectoral à l'échéance de paiement suivant l'arrêté (retrouver l'équité entre le montant des différents fermages) ;
- la mise en place d'un calcul plus équilibré et moins négatif du montant du fermage.

Tout un programme...

A noter dans votre agenda :

Notre 3^{ème} Carrefour du Patrimoine aura lieu le
VENDREDI 08 JUIN 2018
De 14 H à 17 H à Châlons en Champagne
(Chambre d'Agriculture de la Marne)

LES CONTRATS AGRICOLES DEROGATOIRES AU STATUT DU FERMAGE

Par principe, toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole pour y exercer une activité agricole est soumise au statut du fermage.

Par exception, afin de permettre une plus grande souplesse ou de répondre à certaines circonstances particulières, différentes conventions plus ou moins dérogatoires au statut du fermage existent.

1- LES CONTRATS NON SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

La convention d'occupation précaire

C'est un contrat prévu par l'article L.411-2 du Code Rural par lequel un propriétaire confère à l'exploitant agricole la jouissance provisoire de son bien. Cette jouissance est donc temporaire (elle peut pour autant durer plusieurs années) et le propriétaire peut décider de reprendre le bien à tout moment quand il le souhaite.

Il n'existe pas de durée minimum imposée ou de droit au renouvellement et le propriétaire peut récupérer son bien à tout moment et sans motif.

Les parties bénéficient d'une très grande liberté contractuelle. Elles peuvent déterminer sans condition le prix, la durée et insérer dans le contrat toutes les clauses qu'elles souhaitent.

- La conclusion de cette convention n'est autorisée que dans certains cas limitativement énumérés : succession judiciaire, maintien temporaire d'une indivision,...
- La convention principale n'est pas agricole.
- La destination agricole doit être changée.

Toute convention conclue sur la base d'un autre motif que celui énoncé par le Code Rural entraîne une requalification de celle-ci en bail.

Le prêt à usage ou commodat

Le prêt à usage est un contrat défini aux articles 1875 et suivants du Code Civil. Il consiste en une mise à disposition de terres agricoles par un propriétaire, « le prêteur », à un exploitant agricole, « l'emprunteur », à charge pour ce dernier de les restituer à la fin du prêt. Ce prêt est à titre gratuit. L'exploitant ne verse aucune rémunération au propriétaire. Sa seule obligation est d'entretenir les terres et de rendre le bien en bon état au terme du contrat.

La durée du prêt est librement décidée par les parties à la condition qu'elle reste raisonnable.

Le contrat étant gratuit, l'exploitant ne peut demander au propriétaire de lui rembourser les dépenses qu'il a faites pour entretenir le bien.

Si le contrat n'est plus à titre gratuit, il peut être requalifié en bail rural. Cette requalification pourra avoir pour conséquences l'application de toutes les dispositions du bail rural. Le prêt à usage n'a pas à être écrit. Cependant, la rédaction peut permettre de lever les ambiguïtés sur la volonté de ne conclure qu'un prêt et non un bail.

2- LES CONTRATS PARTIELLEMENT SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

Le bail annuel

Le bail d'un an est un bail rural de type particulier prévu aux articles L.411-40 à L.411-45 du Code Rural.

Deux conditions doivent être respectées :

- 1- Le preneur doit déjà être installé sur une autre exploitation dont la surface est au minimum égale au seuil de déclenchement du contrôle des structures (138 ha en Champagne-Crayeuse).

- 2- Le bailleur ne peut conclure de bail annuel que s'il a pour objectif d'installer sur le fonds, lors de l'un des renouvellements annuels, un ou plusieurs descendants.

Attention : les descendants doivent être nommément désignés dans le contrat de bail et doivent impérativement être majeurs au jour de leur installation.

Comme son nom l'indique, le bail annuel est conclu pour une durée d'un an. Il peut être renouvelé cinq fois pour un an pour une durée totale maximale de 6 ans.

A l'expiration de chaque année, le bail se renouvelle tacitement sauf si l'une des parties a exprimé sa volonté de mettre fin au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois au moins avant la date du renouvellement annuel.

A chaque renouvellement, le bailleur peut donner congé au preneur pour installer un ou des descendants sur le fonds loué. Ces descendants devront justifier du respect des conditions imposées aux bénéficiaires du droit de reprise.

Au bout des six ans, si aucun descendant n'est installé, un bail rural type de 9 ans débute de manière automatique.

Afin que ce bail ne soit pas requalifié en bail rural, il est impératif qu'il soit écrit.

Les baux de petites parcelles

Le bail de petites parcelles est un bail rural prévu par l'article L.411-3 du Code Rural permettant la mise à disposition à titre onéreux de parcelles d'une petite superficie.

Le bail de petites parcelles ne peut porter, comme son nom l'indique, que sur des terres représentant une petite superficie. Les parcelles concernées par la location doivent donc avoir une superficie inférieure au seuil maximal indiqué par l'Arrêté Préfectoral du département (1 ha dans la Marne).

Si la superficie concernée par la location est inférieure au seuil maximum fixé par l'Arrêté Préfectoral (1 ha dans la Marne) mais que l'une de ces deux conditions n'est pas remplie, le bail est soumis au statut du fermage dans son intégralité.

Les baux de petites parcelles ne sont pas soumis à toutes les règles du statut du fermage. Ainsi, les parties déterminent librement les modalités du bail notamment concernant son prix ou sa durée. Il est utile de préciser que, concernant la durée, si aucun écrit n'a été rédigé, ce sont les règles de l'article 1774 du Code Civil qui s'appliquent.

Il est à noter que si les parties le souhaitent, elles peuvent tout de même décider de soumettre l'ensemble de leurs relations contractuelles aux dispositions du statut du fermage même si le bail de petites parcelles est possible.

3- LES BAUX CONCLUS PAR LA SAFER APRES MISE A DISPOSITION PAR UN PROPRIETAIRE

Les Conventions SAFER de Mise à Disposition, dites « CMD SAFER » permettent à un propriétaire de mettre à la disposition d'une SAFER ses parcelles en vue de leur aménagement parcellaire ou de leur mise en valeur par un agriculteur.

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du statut du fermage et leurs durées diffèrent en fonction de la surface en cause et ne peut dépasser les six ans. De plus, elles ne peuvent être renouvelées qu'une seule fois.

Les baux consentis par les SAFER ne sont pas soumis au statut du fermage excepté pour le prix.

Si le bailleur souhaite louer ses parcelles dans le cadre d'un bail soumis au statut du fermage et que le preneur en place a exploité les terres par l'intermédiaire de la SAFER pendant plus de six ans, le propriétaire qui reprend son bien doit proposer en priorité la conclusion de ce bail au preneur en place (application d'un droit de préférence).

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**

☎ : 03.26.64.07.68

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**