FDSEA de la Marne

Section départementale des propriétaires ruraux
patrimoine rural

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°27 *Octobre 2018*

Editorial par Bernard Maloiseaux, Président de la SDPR

Les propriétaires ruraux sont-ils des citoyens de seconde zone ?

Les réformes concernant les prochaines élections aux Chambres d'Agriculture ne sont pas celles que nous attendions. Le nombre d'élus des différents collèges passe de 44 à 33. Pour le second collège des propriétaires, il passe de 2 à 1. Bien que nous soyons les premiers financeurs du budget des Chambres ! Notre place est réduite au minimum et ne permet pas d'assurer une représentation suffisante dans les différentes instances car, de ces élections, découlent les nominations dans les différentes commissions officielles : CDOA, CDPENAF, TPBR et CCBR,…

Nous avons fortement incité les bailleurs à s'inscrire sur la liste électorale du collège des propriétaires car l'inscription est un acte volontaire. Elle est accompagnée d'une déclaration sur l'honneur en plus des copies du bail. Nous avons demandé un allégement des modalités, mais sans effet. Résultat : aux dernières élections de 2013, 2 000 bailleurs étaient inscrits sur les 30 000 que compte notre département.

Contribuables bien connus et jamais oubliés du fisc, nous avons tous bien reçu nos avis d'imposition de taxes foncières 2018. Néanmoins, nous sommes relégués, oubliés, citoyens de seconde zone quand il s'agit de nous faire entendre et d'être présents pour défendre nos intérêts légitimes. **Il est sans doute plus facile ainsi de décider à notre place !**

Nous attendons avec impatience les propositions de la mission parlementaire qui a travaillé depuis 1 an sur les thématiques suivantes : surconsommation des terres agricoles, nouveaux outils de portage du foncier, outils de régulation du foncier, statut du fermage,…

Nous avons à plusieurs reprises fait part aux membres de cette commission parlementaire de nos propositions pour adapter ce qui peut l'être en réformant la législation foncière devenu obsolète et inopérante, tellement elle est contournée.

Le statut du fermage est au centre de nos propositions ; lesquelles visent à redonner aux propriétaires des raisons de louer et de rester les premiers partenaires des agriculteurs.

Nous nous sommes aussi très intéressés au rapport du dernier Congrès des notaires présentés par Maître Bouquemont, rapporteur général. Certaines propositions sont décoiffantes comme la cessibilité de tous les baux ou la subrogation du droit de préemption. D'autres sur la fiscalité foncière sont plus innovantes et réalistes comme l'exonération des droits de mutation des biens loués à baux long terme et le pacte Dutreil. Que va-t-il sortir de tout cela ? Espérons que les efforts déployés aboutiront à une vrai réforme foncière qui permettra de donner les bons outils pour accompagner les profondes mutations de notre agriculture dans le respect de ceux qui y travaillent, et de ceux qui en assure le portage.

SOMMAIRE

Page 1 :
Edito de Bernard Maloiseaux, Président
Page 2 :
Indice national des fermages 2018
Pages 2 à 4 :
Valeurs locatives des baux ruraux 2018
Page 5 :
Baisse des fermages en 2018 : intervention du Président des Bailleurs d'Eure et Loir
Perte de l'exonération des baux à long terme uniquement sur les biens cédés
Page 6 :
Le respect du contrôle des structures par le locataire conditionne son droit de préemption

INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2018

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 (RBEA) 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 20 juillet 2018, cet indice national s'établit **au 1er octobre 2018 à 103,05** soit une variation de - 3,04 % par rapport au fermage payé en 2017 (indice 2017 : 106,28 - indice de base en 2009 : 100).

Comme auparavant, les limites minima et maxima des fermages **pour les nouveaux baux conclus entre le 1er octobre 2018 et le 30 septembre 2019** continuent d'être fixées par région naturelle. Ces minima et maxima pour l'année 2018 seront calculés en les diminuant de - 3,04 %.

Exemples d'actualisation du prix du fermage :

• 1er exemple :

→ ***Fermage payé au 1er novembre 2017 :*** *140 €/hectare*

→ ***Fermage payé au 1er novembre 2018 :***

140 € x 103,05 (indice 2018) = 135,75 €
106,28 (indice 2017)

• 2ème exemple :

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

124,38 € (fermage 2009) x 106,28 (indice national 2017) = 132,19 €
100 (indice de base en 2009)

→ ***Fermage payé au 1er décembre 2018 (pour période du 01/11/2017 au 31/10/2018) :***

124,38 € (fermage 2009) x 103,05 (indice national 2018) = 128,17 €
100 (indice de base en 2009)

ou actualisation du loyer 2017 :

132,19 € (fermage 2017) x 103,05 (indice national 2018) = 128,17 €
106,28 (indice national 2016)

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, le Tardenois et le Perthois
- 5 % pour l'Argonne, le Vallage et le Bocage

Ces valeurs locatives des nouveaux baux et baux renouvelés conclus à partir du 1er 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 10ème année, 19ème année ou 28ème année ; ce qui déclenche l'application de cette augmentation.*

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX

Les nouveaux baux ou les renouvellements, conclus à partir du **1er octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019,** 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 (10ème année, 19ème 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 2018	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
CRITERES AGRONOMIQUES	*Mini*	*Maxi*	*Mini*	*Maxi*	*Mini*	*Maxi*	*Mini*	*Maxi*
CHAMPAGNE AMELIOREE								
A : Terres de limons sains.	155,19	182,56	171,20	201,40	206,91	243,42	219,33	258,03
B : Sols bruns et bruns rouges sur craie. Sols profonds, sains, à texture équilibrée du Fismois, autres que les limons de plateaux.	139,16	163,75	152,72	179,66	185,98	218,78	197,13	231,92
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).*	124,41	146,34	136,72	160,85	166,27	195,62	176,25	207,36
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.	145,32	170,98	160,09	188,36	194,59	228,93	206,26	242,66
B : Sols des plaines moyennement ondulés, assez profonds et moyennement colorés. Terres grises et blanches. Sols colorés sur graveluche.	129,33	152,14	142,85	168,07	172,42	202,86	182,76	215,03
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.	115,77	136,21	128,09	150,70	155,19	182,56	164,50	193,51
BRIE CHAMPENOISE								
A : Terres de limons naturellement sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire	111,90	131,65	122,06	144,95	149,18	175,52	158,14	186,05
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Pentes moyennes, souvent argileuses, d'origines géologiques variées	82,42	96,96	90,11	106,01	109,90	129,29	116,49	137,05
C : Terres de bas-fonds souvent inondables ou terres en forte pente avec présence de matériaux grossiers.	65,93	77,58	72,52	85,31	87,91	103,43	93,19	109,63
PERTHOIS								
A : Terres de limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	110,87	130,43	122,06	143,60	147,82	173,90	156,69	184,34
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Alluvions anciennes de la Marne peu profondes sur grève	87,91	103,43	96,72	113,78	117,58	138,34	124,63	146,64
C : Zones très mal drainées naturellement occupant généralement les fonds de vallées.	73,64	86,62	81,31	95,67	98,91	116,36	104,84	123,34
VALLAGE								
A : Terres argilo-calcaires saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	101,89	119,87	111,96	131,72	135,48	159,37	143,61	168,94
B : Terres de limons et terres argileuses humides ou drainées par l'exploitant.	83,98	98,79	91,82	108,02	111,96	131,72	118,68	139,62
C : Sols des dépressions humides.	70,54	82,98	77,26	90,89	94,05	110,64	99,70	117,29

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX (SUITE)

ANNEE 2018	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
CRITERES AGRONOMIQUES	*Mini*	*Maxi*	*Mini*	*Maxi*	*Mini*	*Maxi*	*Mini*	*Maxi*
TARDENOIS								
A : Limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	107,76	128,78	118,63	139,58	143,67	169,03	152,29	179,17
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Sols des pentes plus ou moins argileuses parfois argileuses avec argiles à silex.	78,37	92,20	85,98	101,15	104,49	122,94	110,76	130,31
C : Bas-fonds humides.	58,77	69,15	64,22	75,55	78,37	92,20	83,08	97,73
BOCAGE								
A : Terres saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	97,62	114,85	107,61	126,59	130,89	153,99	138,75	163,23
B : Terres argilo-calcaires humides. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	73,77	87,08	81,64	96,04	97,97	115,27	103,85	122,19
C : Dépressions humides.	56,61	66,60	62,04	73,00	76,19	89,64	80,76	95,02
ARGONNE								
A : Terres franches, saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	97,62	114,85	107,61	126,59	130,89	153,99	138,75	163,23
B : Terres avec écoulement superficiel convenable, sols de gaize. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	69,89	82,22	76,54	90,04	93,19	109,62	98,78	116,20
C : Bas-fonds humides.	57,67	67,86	63,22	74,39	77,65	91,35	82,30	96,83

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

ANNEE 2018	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.	96,93	114,03	106,62	125,43	129,24	152,04	136,99	161,16
B : Bonnes pâtures sans point d'eau. Pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.	80,78	95,04	89,04	104,74	107,70	126,69	114,16	134,30
C : Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.	64,62	76,02	71,07	83,63	86,15	101,35	91,32	107,43

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

INTERVENTION DE PATRICE JOSEPH, PRESIDENT DE LA SECTION DES BAILLEURS D'EURE ET LOIR, QUI REAGIT A LA BAISSE DES FERMAGES 2018

« 2018 voit une nouvelle baisse de l'indice des fermages : -3,04%. Ces indices sont le résultat d'une méthode de calcul faisant intervenir le RBEA (Revenu Brut d'Exploitation Agricole) à 60% et le PIB (Produit Intérieur Brut) à 40%. Il est fait une moyenne sur 5 ans.

Donc, 2016 plombe la moyenne jusqu'en 2020, sauf si 2019 et 2020 enregistraient des résultats extraordinaires. Même si les loyers sont payés à Noël, ne rêvons pas trop sur la conjoncture à venir avec le réveil d'autres puissances agricoles, à l'Est notamment ou l'Asie récemment.

Avant de se poser la question sur les éléments de calcul, peut-être faut-il se poser la question sur le calcul et sa pertinence ? Le marchand de parapluie ne demande pas une réduction de loyer de sa boutique par manque de pluie, ni le loueur de ski par manque de neige ! De même, en cas de bonne saison, le loyer n'augmente pas ! Le meilleur exemple de ce manque de pertinence se situe en Franche-Comté avec un prix du lait avoisinant les 600 € depuis quelques années et donc de bons revenus des producteurs de comté, et tant mieux, les propriétaires subiront une nouvelle baisse de leur loyer. Si on veut que les loyers collent aux revenus des fermiers, il existe une formule : le métayage ! Formule de « l'ancien monde », à mon avis !

A l'heure de la suppression des régimes spéciaux en tout genre, il est temps que l'agriculture se montre volontaire. Le foncier a une valeur. Le fait de le louer n'est pas sans conséquences sur celle-ci. Préférons un loyer indexé sur le coût de la vie, par exemple. Ou sur le prix du foncier ?
L'objection est de dire que la terre est une valeur refuge, avec un prix toujours en hausse. Alors les propriétaires retraités, après un matraquage fiscal (IFI, CSG) sans parler du problème des retraites, reporté aux calendes grecques, n'auront d'autres choix que de vérifier cette valeur refuge en passant par la vente !

Les propriétaires ne veulent plus être la variable d'ajustement des revenus agricoles. »

PERTE DE L'EXONERATION DES BAUX A LONG TERME UNIQUEMENT SUR LES BIENS CÉDÉS

La perte de l'exonération de droits de succession sur les biens donnés à bail à long terme ne vaut que pour les seuls biens cédés dans le délai de 5 ans, et non pour l'ensemble des biens loués.

Une propriétaire est décédée, laissant pour lui succéder ses deux fils. Dans la succession se trouvaient des biens donnés à bail à long terme. Les fils ayant cédé l'une des parcelles données à bail, postérieurement au dépôt de la déclaration de succession et avant l'expiration du délai de 5 ans de cette transmission, l'Administration fiscale, invoquant la déchéance de l'exonération prévue par l'article 793-2 3° du Code Général des Impôts, leur a notifié une proposition de rectification. Après mise en recouvrement des droits réclamés et rejet de sa réclamation, l'un des fils a assigné le Directeur des Finances Publiques pour obtenir le dégrèvement d'une partie des droits rappelés.

L'article 793 bis du Code Général des Impôts conditionne le bénéfice de l'exonération partielle prévue à l'article 793-2 3° du même Code à la conservation du bien affermé pendant 5 ans, à compter de la date de la transmission à titre gratuit. L'arrêt de la Cour d'Appel retient que la déchéance, encourue en cas de non-respect de la condition de conservation du bien, ne porte que sur les biens cédés et non sur la totalité des biens donnés à bail, donc que la remise en cause de l'exonération ne devait porter que les seules parcelles cédées et non sur toutes celles louées à bail.

Par cet Arrêt, la Cour de Cassation fait une application logique et proportionnée de la loi. La perte de l'exonération de droits de succession ne vaut que les biens réellement cédés et non sur l'ensemble des biens reçus.

Cour de Cassation – Chambre commerciale, financière et économique, 10 juillet 2018, 16.26.083

LE RESPECT DU CONTROLE DES STRUCTURES PAR LE LOCATAIRE CONDITIONNE SON DROIT DE PRÉEMPTION

Un propriétaire a vendu son bien. Un GAEC a saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux en reconnaissance d'un bail rural sur des parcelles et annulation de la vente conclue en méconnaissance de son droit de préemption. Ce GAEC a bénéficié de ventes d'herbe sur pied pendant deux années et remis des chèques au propriétaire du bien en contrepartie de cette mise à disposition. Du fait de ces éléments, l'omission de déclaration de cette exploitation à la Mutualité Sociale Agricole ainsi que l'absence d'autorisation administrative d'exploiter ne sont pas suffisantes pour écarter l'application du statut du fermage. En application du statut du fermage, la Cour d'Appel a donc autorisé le droit de préemption du GAEC.

La Cour de Cassation a invalidé l'application du droit de préemption du GAEC. Elle affirme que *« pour prétendre bénéficier d'un droit de préemption et se prévaloir des sanctions de la méconnaissance des obligations qui en découlent en cas de vente du bien loué, le preneur doit établir les conditions d'ancienneté, d'exploitation personnelle et de conformité de sa situation administrative ».*

Le respect du contrôle des structures est donc une obligation pour bénéficier du droit de préemption.

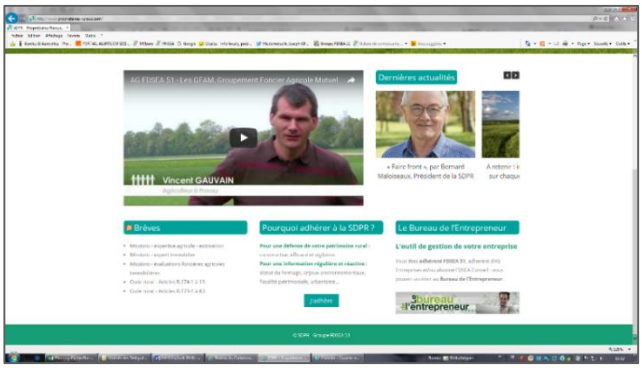
Par cet arrêt, la Cour de Cassation confirme que si le fermier n'est pas en règle avec le contrôle des structures, il ne peut pas faire usage de son droit de préemption. Cela va dans le sens d'un durcissement par la Cour de Cassation de la possibilité pour le fermier d'exercer son droit de préemption.

Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3, 1er décembre 2016, 15-23.410, Inédit

Conférence « Unions et désunions dans le monde agricole »

La Commission des Agricultrices, en collaboration avec la SDAE et la SDPR, organise une réunion d'information **le mardi 6 novembre 2018 à la Chambre d'Agriculture de Châlons-en-Champagne de 10H à 16H.**
Participation à la journée et au repas sur réservation auprès de la FDSEA 51 au 03 26 04 74 85.
Matin : Mariage, PACS, union libre… les incidences pour l'exploitation (baux, contrats,…).
Après-midi : Les aléas : séparation, divorce, maladies, remariage,... Les conséquences.
Intervenant : Maître LEPAGE Philippe, Notaire à Vitry le François

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.