



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural



LA LETTRE DE PRINTEMPS

Avril 2021

EDITO

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



Le printemps est revenu, et avec lui un nouveau confinement. Nous comptons sur la vaccination pour permettre à tous, l'été venu, de retrouver une vie sociale quasi normale. Optimistes, nous avons retenu une date pour nous retrouver et renouer ainsi avec notre Carrefour du Patrimoine. Retenez la date du 19 octobre prochain à la Maison de la Chasse.

Les nouvelles technologies, le télétravail, la visioconférence, nous permettent de poursuivre aussi bien que possible la défense des intérêts des propriétaires.

Parmi les préoccupations de sortie de crise, le poids financier des mesures d'accompagnement justifié par « le quoi qu'il en coûte » a de quoi nous inquiéter. Nos efforts pour réduire la pression fiscale, inéquitable sur nos revenus fonciers, n'en sera pas faciliter.

De même, nous n'avons pas été concertés dans la préparation de la proposition de loi pour la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétales.

Notre Section nationale n'est pas opposée à un contrôle des parts de société par la SAFER, mais cette proposition de loi comporte des éléments préoccupants. Le Bureau national, en l'état actuel de la rédaction, n'est pas favorable à cette proposition de loi et l'a fait savoir.

Si sur ce point, une volonté politique d'avancer existe, il n'en est pas de même pour faire aboutir nos propositions de loi pour rééquilibrer le statut du fermage. L'urgence est grande de légiférer à partir des propositions communes présentées au printemps dernier par les fermiers et les bailleurs et validées par la FNSEA. Devra-t-on attendre une hypothétique loi foncière toujours repoussée pour mettre en oeuvre nos propositions constructives qui sont de réelles avancées. Il est urgent d'encourager nos propriétaires indécis à signer des baux adaptés aux réalités économiques.

Malgré la situation sanitaire qui perturbe de nouveau notre calendrier, la réflexion et la rédaction du Livre Blanc des propriétaires sur le thème transversal « Quelle sera la place de la propriété rurale face aux demandes sociétales et à une agriculture en pleine mutation ? » est en cours.

Les 4 volets à explorer sont les suivants :

- 1/ Environnement et agriculture.
- 2/ Les énergies renouvelables et les autres usages du foncier.
- 3/ L'alimentation sécurité et autonomie.
- 4 / Les attentes sociétales et le sol « Bien commun ».

Parmi ces mutations, l'agrovoltaïsme, pourvoyeur d'énergies renouvelables, s'invite dans les débats : le PV au sol se déploie. En 2028, le programme pluriannuel de l'énergie en prévoit 15 000 ha, soit pour la Marne, 170 ha. Aujourd'hui, la priorité politique est donnée aux sites artificialisés, pollués ou dégradés, mais des projets se développent sur des terres agricoles. Comment harmoniser les enjeux ? Quelles sont les conditions d'acceptabilité pour développer cette filière tout en respectant et privilégiant l'économie agricole : autant de questions à débattre. Une charte a été signée entre les OPA et EDF créant un cadre de bonnes pratiques afin que les projets ne s'opposent pas au développement agricole. Mais certains points ne sont pas abordés telles la répartition de la valeur entre les différents acteurs : ce n'est pas le moins important pour les propriétaires.

SOMMAIRE

Page 1 :
Edito de Bernard Maloiseaux, Président

Page 2 :
**Les baux mal connus : le prêt à usage
Abandon de loyers**

Pages 3 :
Remise en cause du droit de propriété.

LE PRÊT A USAGE

L'ordre public du statut du fermage fait qu'en l'absence de choix contraire et explicite par les parties, les règles générales s'appliquent. Or, de nombreux statuts particuliers existent, plus ou moins dérogatoires au droit commun, mais applicables sur les terres agricoles.

Certains sont connus comme les baux à long terme, le bail cessible hors cadre familial ou le métayage. Mais de nombreux autres types de baux existent, mal connus et peu employés.

Les règles qui les régissent sont la plupart du temps moins précises que le statut du fermage. C'est pourquoi, un retour au Code Civil est parfois nécessaire.

Les règles relatives au contrat de louage prévues 1714 et suivants du Code Civil s'appliquent sauf si les règles spécifiques de ces contrats le prévoient autrement. A titre d'exemple, l'article 1728 du Code Civil prévoit qu'il y a obligation pour le preneur d'user de la chose louée raisonnablement suivant la destination prévue par le bail, avec un risque de résiliation si tel n'est pas le cas et que cela crée un dommage pour le bailleur (art. 1729 du Code Civil).

Il faut se pencher sur un cas particulier :

le prêt à usage

C'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, ce qui le différencie du bail rural. En échange de la mise à disposition des terres, 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.

Si le contrat n'est plus à titre gratuit, il peut être requalifié en bail rural. C'est le cas par exemple en cas de versement par l'exploitant d'un paiement en argent ou en nature en contrepartie de l'exploitation ou si l'exploitant participe au paiement des charges comme la taxe foncière.

ABANDON DE LOYERS

Une incitation fiscale en période de pandémie : L'art. 3 de la 2^{ème} loi de finances rectificative pour 2020 a encouragé les bailleurs à abandonner les loyers. L'article 20 de la loi de finances pour 2021 a instauré un crédit d'impôt au profit des bailleurs qui consentent un abandon de loyer au titre de novembre 2020. Précisions sur les contours de ces dispositifs et leurs mécanismes.

Qui sont les bénéficiaires de l'abandon de loyers : Sont visés les propriétaires bailleurs, personnes physiques ou morales, assujetties à l'impôt, qui consentent un abandon de loyer définitif, sans contrepartie, au profit des locataires ayant subi une fermeture administrative ou ayant été particulièrement affectés par les restrictions sanitaires.

Attention ! S'il existe des liens de dépendance entre le propriétaire bailleur et le locataire, il faudra pouvoir justifier de difficultés de trésorerie.

Le mécanisme d'abandon ? Le loyer fait l'objet d'une facturation comptabilisée en compte 613, côté preneur, et en 706, côté bailleur. L'abandon est constaté immédiatement, sans lissage au crédit du compte 619 en « rabais, remises, ristournes », côté preneur, et au débit du compte 709, « rabais, remises, ristournes », côté bailleur. Fiscalement, la charge est bien déductible, sans qu'il soit besoin d'apporter de justifications si les entreprises n'ont pas de lien de

dépendance. Si des avantages ont déjà été consentis par le passé et enregistrés en résultat exceptionnel, l'entreprise ne doit pas changer de méthodes (permanence des méthodes). L'abandon de loyers consenti peut être total ou partiel et être matérialisé par un engagement ferme du bailleur. Le propriétaire bailleur pourra déduire « les charges des éléments de revenus ayant fait l'objet d'un abandon ou d'une renonciation », art. 14 B du CGI.

Quelle période, quelles échéances de loyer ? Les créances de loyers pouvant être abandonnées sont celles dues entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021. Certains abandons de loyers : loyer de novembre 2020 des baux commerciaux et professionnels, donnent droit à un crédit d'impôt CI (loi de finances pour 2021).

Un crédit d'impôt limité : il est imputable sur l'impôt dû au titre de l'exercice au cours duquel l'abandon ou la renonciation a été consenti. Les bailleurs pouvant bénéficier du crédit d'impôt doivent avoir consenti l'abandon de loyer au plus tard le 31 décembre 2021. Le CI est égal à 50% de l'abandon de loyer si l'entreprise emploie moins de 250 salariés et égal à 50% des 2/3 de l'abandon du loyer si le preneur emploie entre 250 et 4 999 salariés.

UNE REMISE EN CAUSE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ SE DESSINE-T-ELLE EN EUROPE ?

Des eurodéputés ont interrogé le Conseil Européen sur l'opportunité de considérer les sols comme des biens communs.

Une remise en cause du droit de propriété ?

Le Conseil Européen n'a pour l'instant pas encore livré sa réponse aux deux questions posées. Leur échéance est fixée au 23 juin 2021. Tout en reconnaissant le rôle de production alimentaire des **sols**, les élus ont interrogé le Conseil sur l'opportunité de la considérer comme « **un bien commun** » et d'assurer leur protection grâce à un cadre législatif au niveau européen.

L'enjeu pour les élus étant d'assurer une protection efficace « pour lutter contre la dégradation et l'érosion des terres, tout en préservant, protégeant et

améliorant la qualité de l'environnement, la santé humaine et les ressources naturelles ».

Cette question de considérer les sols comme un bien commun n'agite pas seulement les débats au niveau Européen. En France, des voix se sont déjà élevées pour qualifier le foncier comme « patrimoine ou bien commun de la nation.

La Section ne manquera pas de vous faire part de la position du Conseil Européen car c'est la première fois que le droit de propriété est remis en question dans la continuité d'une idéologie bien pensante du bien commun.

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

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