



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural



LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°28

Mai 2019

EDITO

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



Préparons notre avenir...

Le monde bouge et nos agricultures extrêmement diverses dans ses particularités régionales et dans ses filières ne sont pas en reste. Nous assistons à des mutations profondes sur les modes d'exploitation et à l'explosion du travail délégué.

Les résultats de notre agriculture sont en berne depuis plusieurs années en partie à cause du partage inéquitable de la valeur ajoutée, et des conditions climatiques. Cela au moment où la société exige des pratiques environnementales plus respectueuses.

Une loi foncière est annoncée par notre Président, les membres de la mission parlementaire ont rendu leurs copies **sur la préservation et le partage du foncier**. Sur le sujet du statut du fermage, il est demandé à la profession, les fermiers, les propriétaires de proposer des réformes indispensables pour l'adapter aux réalités de nos territoires. Nous sommes au pied du mur !!!

La terre, premier support de l'agriculture, est en même temps une valeur refuge, un patrimoine sécurisé peu mobile, souvent porteuse d'une histoire familiale.

La terre est convoitée par tous les porteurs de projets d'urbanisme, où la spéculation est présente ; nous perdons chaque année plus de 60 000 ha, souvent les meilleurs.

L'agriculture a besoin de garder tous ses propriétaires à une période où de plus en plus d'installations se passent hors cadre familial avec des exploitants qui ne souhaitent plus, où qui ont moins de capacité à acquérir les terres qu'ils exploitent, la modernisation de leur entreprise mobilisant leurs disponibilités.

Le propriétaire souhaite transmettre son bien et ne pas engager ses héritiers par un bail trop long. C'est à mon avis la première raison du travail à façon, si je loue, je suis lié très longtemps, et le terme est incertain avec une décote qui réduit la valeur du bien.

Nos propositions de réforme du statut du fermage ont pour but de rendre de l'attrait, de redonner envie aux propriétaires de louer en corrigeant et en toilettant les points obsolètes et bloquants.

C'est la transmission du bail qui reste le sujet le plus dur dans nos négociations avec les fermiers. Ils souhaitent, et c'est bien compréhensible, transmettre l'unité économique constituée et choisir leur successeur. Mais le consentement des différents bailleurs est obligatoire car les baux ne sont pas cessibles, c'est un des principes fondateurs. Pour nous, le choix par le propriétaire de son fermier reste intangible et l'idée de devoir indemniser le fermier sortant en cas de choix différent est tout simplement inacceptable.

Nous proposons de revoir le bail cessible de 2006, l'amender, et l'améliorer pour qu'il réponde aux aspirations des preneurs. De plus, il apporte de vraies réponses à de nombreuses problématiques par la possibilité de créer un fond agricole.

Nous sommes souvent interrogés sur le calcul de l'indice des fermages. La baisse significative sur plusieurs années, corrélée à une augmentation de la fiscalité, est mal comprise et c'est un bien mauvais signal envoyé aux éventuels investisseurs potentiels dont les jeunes ne pouvant investir dans le foncier ont un besoin impérieux. Il faut revoir le mode de calcul pour éviter cette spirale à la baisse.

Les enjeux sont considérables pour garder une propriété privée qui se transmette à nos enfants avec les valeurs ancestrales qui lui sont attachées.

Est-on capable de renouveler notre modèle agricole, l'adapter à ce que la société attend de nous, en refusant la spéculation et en favorisant la vie dans nos territoires ?

La section des propriétaires dont vous êtes membres vous représente et défend vos intérêts légitimes et l'avenir de la génération qui monte.

SOMMAIRE

Page 1 :

Edito de Bernard Maloïseaux, Président

Page 2 :

Elections Chambre d'Agriculture : collège 2

Pages 3 et 4 :

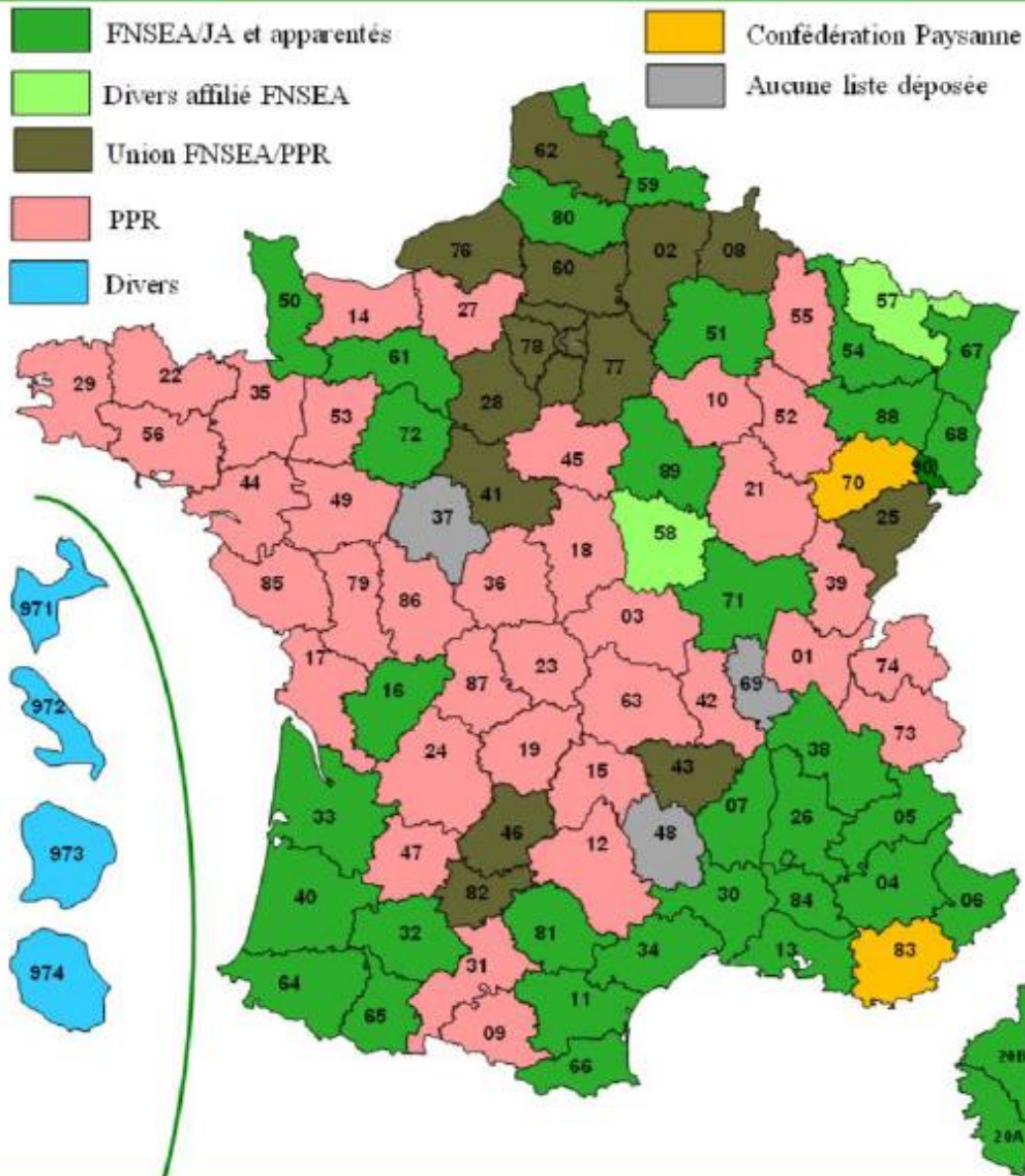
Le respect du contrôle des structures par le locataire.

Journée des Délégués le 08 mars : point sur la fiscalité.

ELECTIONS CHAMBRE D'AGRICULTURE RESULTATS COLLEGE 2

ECA 2019

Collège 2 – propriétaires et usufuitiers



Elections Chambres d'agriculture - Principaux résultats Collège 1

- JA + FNSEA + apparentés : 55,44 %
- Confédération paysanne : 19,39 %
- Coordination rurale : 20,06 %

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

Un exploitant titulaire d'un bail rural qui n'est pas en règle avec le contrôle des structures ne bénéficie pas d'un 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 2 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 MSA 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 qu'il remplit 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.

Cette solution est différente de ce que la Cour de Cassation avait retenu dans un arrêt du 20 avril 2005. Elle avait en effet précédemment admis que si la nullité du bail pour défaut d'autorisation d'exploiter n'avait pas été soulevée avant l'exercice du droit de préemption du fermier, celui-ci était valide.

Par cet arrêt, la Cour de Cassation rend une autre solution : 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. Cependant, il convient d'être prudent et d'attendre un nouvel arrêt qui viendrait confirmer cette nouvelle position de la Cour de Cassation.

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

LES PROPRIETAIRES RURAUX PLANCHENT SUR LA FISCALITE LOCALE...

Le 8 mars dernier, la cinquantaine de Délégués Départementaux de la Section, sous la présidence de Bernard Maloiseaux, a été sensibilisée aux enjeux de la fiscalité locale par M. Charles de Courson, Député de la Marne. En effet, la taxe d'habitation devrait disparaître à l'horizon 2022, selon la promesse du Président de la République. Or, la taxe foncière, qui cible les propriétaires et les entreprises, survivra malgré ses défauts, et notamment sa grande hétérogénéité.

La fiscalité locale est un héritage du 19^{ème} siècle. L'impôt sur le revenu a été créé après la Première Guerre Mondiale. Cette fiscalité locale dite « archaïque » taxait uniquement le foncier et l'immobilier. Après la suppression, en 2022, de la taxe d'habitation, que va-t-il rester ? La TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) et la TFNB (Taxe sur le Foncier Non Bâti) avec leurs bases cadastrales archaïques, notamment les prés surtaxés de 25 % par rapport aux terres labourables.

Toutes les bases étant obsolètes, le risque d'une aggravation des taxes foncières est particulièrement important et préoccupant. D'ailleurs, la France n'est-elle pas le seul pays Européen à taxer le foncier non Bâti ? Le tout pour 1 milliard d'euros de recettes fiscales comparativement aux 20 milliards de la Taxe d'Habitation. Ainsi, « *cette réforme risque d'être une catastrophe pour la propriété foncière et immobilière par la suppression de la liaison inter-taux (TH-TFPB-TFNB-CFE : Cotisation Foncière des Entreprises)* » selon M. de Courson. De fait, le foncier le moins rentable des placements pourrait voir sa fiscalité encore alourdie.

La seule satisfaction à tirer de ce constat est que la Marne est le département français le moins taxé en TFNB (15 €/ha en moyenne) en comparaison notamment au Sud-Ouest (95 €/ha).

Les impôts directs locaux comprennent quatre taxes principales :

1. La taxe d'habitation
2. La taxe foncière sur les propriétés bâties
3. La taxe foncière sur les propriétés non bâties
4. La contribution économique territoriale

et des taxes annexes ou assimilées (imposition forfaitaire des entreprises de réseau, taxe sur les surfaces commerciales...).

Un élément commun aux quatre taxes principales : la valeur locative cadastrale

C'est la notion fondamentale de la fiscalité directe locale. En effet, elle est utilisée, seule ou avec d'autres éléments, pour le calcul de la base de chacun des impôts directs locaux.

La valeur locative cadastrale représente le loyer théorique annuel tel que l'immeuble serait susceptible de produire, dans des conditions normales, à une date de référence. Elle est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties, et de celui de 1961 pour les propriétés non bâties.

Pour tenir compte de l'érosion monétaire et de l'évolution des loyers depuis ces opérations de révision, la valeur cadastrale a été modifiée en 1980 par des coefficients forfaitaires dits d'actualisation et, chaque année depuis 1981, par des coefficients annuels de revalorisation.

Les valeurs locatives n'ont pas été revues depuis 1970 et se sont progressivement éloignées de la réalité des marchés locatifs. Elles servent d'assiette non seulement aux impôts fonciers des entreprises, mais aussi au calcul de péréquations entre collectivités, et leur révision s'impose pour des raisons de justice et d'équité.

En conclusion des débats, M. de Courson, et dans la perspective d'une probable Loi Foncière, a insisté sur le fait que « *la terre n'est pas un bien commun* » et « *que la socialisation rampante de l'espace est forte...* ». Cette idéologie, en cours dans les salons parisiens et bruxellois, est particulièrement prégnante dans les différents zonages environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, périmètres de captage,...). Ne sommes-nous pas entrés dans un processus de cahiers des charges toujours plus contraignants sur la propriété du sol, mais sans la moindre indemnisation par la collectivité ?

Bernard Maloiseaux, en clôture de la journée, a pu réaffirmer que la Section des Propriétaires Ruraux de la Marne, seule organisation syndicale représentative de la Propriété Foncière depuis les dernières élections Chambre d'Agriculture, avait pour mission « *une défense constructive, efficace et vigilante de cette propriété rurale* ».

*Antoine Bertin
Pôle Foncier FDSEA*

A noter dans votre agenda :

Notre 4^{ème} Carrefour du Patrimoine aura lieu :
2^{ème} quinzaine de septembre 2019
à Châlons en Champagne
(à la Maison de la Chasse – A côté de l'Hippodrome)

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