

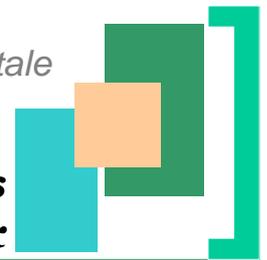


FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural



LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°31

Mai 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, inévitables 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 œuvre 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 photovoltaïque 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 comme 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 :

- . **Le prêt à usage**
- . **Abandon de loyers**

Page 3 :

- . **Le droit de propriété est-il en danger en Europe ?**
- . **Les avantages fiscaux des baux à long terme**

Page 4 :

- . **Nul besoin de préjudice pour interdire l'accès à sa 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 lors du 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.

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 706, côté bailleur. L'abandon est constaté immédiatement, sans lissage au crédit 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.

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.

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 crédit d'impôt est égal à 50% de l'abandon de loyer si l'entreprise locataire emploie moins de 250 salariés.

LE DROIT DE PROPRIETE EST-IL EN DANGER EN EUROPE ?

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

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 cause dans la continuité d'une idéologie bien-pensante du bien commun.

Source France Agricole

LES AVANTAGES FISCAUX DES BAUX A LONG TERME

Droits de mutation

Lorsqu'un bail à long terme est conclu sur des terres, il y a **exonération partielle des droits de mutations en cas de transmission du bien à titre gratuit**.

En cas de transmission par le nu-proprétaire, lui-même preneur à bail à long terme de son ascendant usufruitier, la Cour de Cassation a admis le bénéfice de l'avantage fiscal.

Concernant la situation dans laquelle un exploitant adhère à une société d'exploitation sans lui apporter ses éléments fonciers qu'il donne à bail à la société, la Cour de Cassation reconnaît à l'associé le droit de choisir entre la mise à disposition, le bail ordinaire ou le bail à long terme. Le bail doit être réel et la jurisprudence, ainsi que la doctrine administrative, écartent l'application du régime de faveur lorsque le bail apparaît fictif.

L'exonération peut s'appliquer tant pendant la durée du bail initial que pendant ses renouvellements successifs, mais elle ne peut jouer que si le bail a pris effet la date de la donation.

Ni le défaut de publication du bail, ni l'absence de l'état des lieux n'empêchent le bénéfice de l'exonération.

Le bail peut être consenti à une personne physique ou à une personne morale à objet agricole. Il peut également avoir été conclu avec un bénéficiaire de la donation mais celui-ci ne bénéficie de l'exonération que si le bail a été conclu depuis plus de 2 ans ; à distinguer de l'héritier qui bénéficie de l'exonération sans condition.

Pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, les héritiers, donataires ou légataires ont l'obligation de conserver pendant une durée minimale de 5 ans les biens loués par bail à long terme reçus par donation ou succession. Cette obligation interdit pendant ce délai aussi bien les donations que les mutations à titre onéreux. Elle fait notamment obstacle à l'apport des biens à un Groupement Foncier Agricole (GFA), alors même que les apporteurs s'engageraient à conserver les parts reçues jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans.

Cette détention de 5 ans n'est pas obligatoire en cas de décès du bénéficiaire, d'expropriation pour cause d'utilité publique, de force majeure, d'échange à la condition que l'obligation de conservation soit reportée sur les biens ruraux reçus en contre-échange et que la valeur de ces derniers soit au moins égale à celle des biens cédés et d'apport en jouissance au profit d'une Société Civile d'Exploitation Agricole-SCEA (apport en propriété exclu sauf pour un GAEC).

En cas d'inexécution de l'obligation, l'Administration perçoit les droits complémentaires majorés de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du CGI (0,20% par mois).

S'il y a irrespect partiel de l'obligation de détention pendant 5 ans, la Cour de Cassation affirme que la remise en cause, en cas d'aliénation partielle, ne porte que sur le bien cédé.

L'assiette des droits de mutation à titre gratuit se trouve réduite de 75% de la valeur des biens transmis qui font l'objet d'un bail à long terme. Cependant, lorsque la valeur totale de ces biens transmis par le donateur ou le défunt à chaque donataire héritier ou

légataire excède 300 00 €, l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit est ramenée à 50% au-delà de cette limite.

Lorsque les biens ruraux objets d'un bail à long terme sont possédés en **indivision**, l'**exonération partielle** s'applique lors de la transmission à titre gratuit de chaque part indivise.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière est régi par les dispositions des articles 964 à 983 du CGI. Le **seuil d'imposition est fixé à 1 300 000 €** et le tarif d'imposition est le suivant avec un mécanisme d'atténuation de l'effet de seuil :

→ Il y a exonération totale d'IFI pour les biens loués en bail à long terme au conjoint du bailleur, à son partenaire lié par un PACS, à son concubin notoire, à l'un de leurs frères et sœurs, à l'un de leurs ascendants

ou descendants, ainsi qu'au conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin notoire de ces derniers, à la condition que le locataire exerce sur le fonds loué sa profession principale. L'assimilation à des biens professionnels qui conduit à une exonération totale est également possible si le bail à long terme est consenti à une société à objet principalement agricole contrôlée à plus de 50% par les personnes mentionnées ci-dessus, à concurrence de la participation détenue dans la société locataire par celles des personnes précitées qui y exercent leur activité professionnelle principale.

→ Les biens loués par bail à long terme, hors cadre familial, ne sont retenus que pour une fraction de leur valeur si leur durée est d'au-moins 18 ans et s'ils ne contiennent pas de clause restrictive du droit de céder. Dans ce cas, ils sont intégrés dans le calcul de l'IFI uniquement pour 25% de leur valeur jusqu'à 101 897 € et pour 50% au-delà.

NUL BESOIN DE PREJUDICE POUR INTERDIRE L'ACCES A SA PROPRIETE

Il n'est pas autorisé d'utiliser la propriété d'autrui au prétexte que cela ne le dérangerait pas.

La Cour de Cassation a rappelé qu'il n'est pas autorisé d'utiliser la propriété d'autrui au prétexte que cela ne le dérangerait pas, à l'occasion d'un procès lié à l'usage d'un chemin en soulignant que le droit du propriétaire d'en interdire l'accès n'est pas subordonné à l'existence d'un préjudice. A la suite de l'urbanisation d'une zone avec des pavillons dispersés, plusieurs habitants se jugeaient enclavés et, pour remédier à cette situation, avaient conclu un accord avec un propriétaire voisin afin de traverser son terrain et de rejoindre ainsi un chemin qui donnait accès à une rue.

Mais ce chemin était un « chemin d'exploitation », c'est-à-dire un chemin privé, créé pour desservir diverses parcelles et appartenant à tous les propriétaires qui en étaient riverains.

L'un d'eux contestait donc qu'un autre propriétaire ait pu autoriser des non-riverains à l'utiliser.

Pas besoin de preuve : l'usage du chemin sur une propriété ne crée aucun dommage, la preuve en est que l'un de ces propriétaires a autorisé plusieurs habitants à l'utiliser et que le contestataire ne fournit aucune preuve d'un préjudice, plaident les utilisateurs du chemin. De plus, disaient-ils, les autres riverains propriétaires du chemin, n'ont pas émis de contestation.

Il n'en demeure pas moins, a tranché la Cour de Cassation, que le propriétaire d'un chemin privé comme un chemin d'exploitation, a le droit d'en interdire l'usage sans avoir à prouver que cela lui provoquerait un préjudice.

Source Mieux Vivre

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