



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires
ruraux**

patrimoine rural



LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°35

Mai 2023

EDITO

« La faim dans le monde n'a pas disparu : nous avons besoin d'agricultures performantes avec des produits de qualité en quantité suffisante »

Pendant le mandat 2020-2023, la SNPR a continué sa mission en période de pandémie sanitaire. Cela n'a pas été toujours une mince affaire.

Malgré tout, le Congrès s'est bien tenu à Biarritz. Le huis clos de la première journée a été l'occasion de larges débats. Ils ont permis de confirmer l'orientation des décisions de la SNPR, que ce soit sur le foncier, la fiscalité, les énergies renouvelables ou l'environnement. Reste à les concrétiser, surtout l'accord bailleur-preneur. On rêverait presque d'un 49-3 pour le retranscrire dans une loi.

Le cœur de la deuxième journée a été la table ronde. D'une grande qualité, elle a permis d'étudier des thèmes d'actualité : transmission et installation. Toutes les questions ont pu être abordées et débattues.

Il lui reste beaucoup à faire pour le mandat 2023-2026. Toutes ces épidémies, humaines et animales, et toutes ces crises économiques, sociales et politiques nous démontrent bien le rôle important de l'agriculture pour assurer la souveraineté alimentaire à une époque où la sécurité alimentaire mondiale est de plus en plus fragile.

La faim dans le monde n'a pas disparu : nous avons besoin d'agricultures performantes avec des produits de qualité en quantité suffisante. Pour cela, il faut des agriculteurs dynamiques et innovants et par conséquent, des terres agricoles productives et saines. Dans un tel contexte, les propriétaires ont un rôle primordial à jouer – même si certains l'oublient trop vite. Mettre à bail nos terres agricoles, c'est permettre à des exploitants de s'installer et de développer leurs outils. C'est donc une priorité. Mais, cela ne peut pas se faire dans n'importe quelles conditions.

Travaillons tous ensemble, pour rendre le statut de bailleur encore plus attractif et rémunérateur



Merci Bernard !

Après 3 mandats successifs à la présidence de la SDPR de la Marne, Bernard Maloiseaux vient de passer la main afin de se consacrer pleinement à sa famille et à lui-même.

Bernard a eu un long parcours syndical, depuis le CDJA jusqu'à la SDPR 51, et il a été engagé au Crédit Agricole de longues années. Son attachement à la défense de la propriété rurale sous toutes ses facettes, il l'a mis en œuvre également à la Section Régionale Grand-Est en tant que Président et à la Section Nationale en tant que Secrétaire Général.

Bernard, encore merci pour ton dévouement à défendre notre cause !

SOMMAIRE

Page 1 :
Edito

Page 2 :
Liste des Délégués mandat 2023/2026

Page 3 et 4 :
Actualités juridiques

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

LISTE DES DELEGUES POUR LE MANDAT 2023/2026



Claude MAUPRIVEZ, nouveau Président SDPR 51
 Gérant du GFAM de Ville en Tardenois
 Maire de Bouilly
 Ancien cadre d'une Coopérative Agricole

CANTON	NOM	Membre du Conseil d'Administration
ANGLURE	BENOIST ANDRE	
AY/AVIZE/EPERNAY	GODIN VINCENT	X
BEINE-NAUROY	JACQUESSON DANIEL	X
	SCHWEIN ALPHONSE	X
BOURGOGNE	BOULARD CYRIL	X
	FLOQUET FRANCOIS	
CHALONS EN CHAMPAGNE	GOUJARD ANNE	
	JESSON BERNARD	
	NOIZET GERARD	
	ROBILLARD LOUISETTE	
ECURY SUR COOLE	COLLARD DANIEL	X
	LESAGE FRANCK	
	GUICHON JEAN MARIE	X
ESTERNAY	JARRY JEAN-PASCAL	X
	ROUSSELLE BERNARD	
FERE CHAMPENOISE	CARLU VIRGINIE	
	CHARDAIN CHRISTIAN	X
FISMES	DRIGUET MARYSE	
	LALOUA JAMES	
	MALAISE DIDIER	X
GIVRY EN ARGONNE	ARROUART NADINE	X
	JACOBÉ REGIS	
	VIRIOT JEAN MARIE	
HEILTZ LE MAURUPT	CHAURE JEAN-LOUIS	X
	HERMAND JEAN MARIE	X
MARSON	FRANCART FABIEN	
	ROLLET BRUNO	
MONTMIRAIL	HIMMESOETE ALAIN	
	VAN HOORNE DANIEL	
MONTMORT-LUCY	CASTERS BERNARD	X
REIMS	FONDEUR CHRISTINE	
	GOBRON FRANCOIS	X
SAINTE-MENEHOULD	LE COMTE TANGUY	X
	MAINSANT LUC	
SAINT REMY EN BOUZEMONT	JACQUEMIN GUY	
	JEANSON JEAN LOUIS	
SEZANNE	COLLET REMY	
	DANTON JANNY	X
SOMPUIS	GUYOT ERIC	
	DEWAELE JEAN FRANCOIS	
SUIPPES	APPERT COLLIN PASCAL	
	COLSENET MIREILLE	X
	DUBOIS JEAN MICHEL	
THIEBLEMONT-FAREMONT	LAFFRIQUE JEAN CLAUDE	X
VERTUS	PAGEOT HERVE	
VERZY	GRIFFON DIDIER	X
	LECOURT PASCAL	
VILLE EN TARDENOIS	MAUPRIVEZ CLAUDE	X
	LAGILLE SORIAT BERNARD	
VITRY LE FRANCOIS	COUVREUX MICHEL	
	KUHN DENIS	
	LEFEVRE JEAN	
	PESTRE ISABELLE	X

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite « climat et résilience », crée un calendrier et des modalités contraignantes pour atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Le principe du ZAN n'a jamais fait l'objet d'une remise en cause explicite. Cependant, très vite, les élus locaux ont fortement critiqué le calendrier et les modalités de mise en œuvre. Pas moins de 5 Propositions Parlementaires de Loi (PPL) relatives au ZAN ont été enregistrées. L'une d'entre elles a été adoptée en première lecture par le Sénat le 16 mars 2023. Elle porte sur des questions importantes, notamment le mécanisme de territorialisa-

tion des objectifs cibles de l'artificialisation, la conservation des capacités de développement pour les communes rurales, la prise en compte des projets d'envergure nationale ou la modification de la définition des sols artificialisés. Plusieurs dispositions de ce projet de loi soulèvent l'opposition de la FNSEA, notamment la dénaturation de la définition de l'artificialisation ou la création d'un nouveau droit de préemption foncier au profit des collectivités territoriales. La FNSEA continuera de faire valoir ses arguments devant les Députés.

LA LOI SEMPASTOUS EST APPLICABLE

Les arrêtés préfectoraux régionaux établissant le seuil d'agrandissement significatif de l'exploitation au-delà duquel une autorisation est nécessaire ont tous été publiés et sont entrés en vigueur le 1^{er} mars 2023. Dès lors, toutes les opérations entrant dans le champ d'application de la loi sont soumises au régime d'autori-

sation administrative lorsque leur date de réalisation est postérieure au 1^{er} avril 2023. Afin de mieux encadrer la mise en œuvre du contrôle, le Ministère de l'Agriculture a diffusé une instruction technique le 28 février 2023.

LE FARDEAU FISCAL DES PROPRIÉTAIRES DE TERRES AGRICOLES EN FRANCE

ENQUETE : le niveau exorbitant des impôts et le bas niveau des fermages entraînent un changement massif d'affectation des terres, au profit des zones pavillonnaires, des bâtiments en tout genre.

Qui l'eut cru ? La taxation des terres agricoles a des conséquences sur nombre de sujets qui font débat dans la France d'aujourd'hui : l'expansion de l'habitat péri-urbain, l'artificialisation des paysages – le plus souvent synonyme d'enlaidissement – le développement des énergies renouvelables et l'appauvrissement des écosystèmes naturels. Une note minutieuse publiée récemment remet la vache au milieu des prés.

Elle s'appuie sur des données comparatives jusque-là jamais rassemblées, qui lui permettent de mieux juger le choix fait par les Etats membres de l'Union Européenne à l'égard du secteur agricole et des propriétaires terriens.

A l'heure où se termine la COP de Montréal sur la biodiversité, il serait temps en effet de se pencher sur l'une des grandes causes cachées de la France pavillonnaire, des centres commerciaux et des hangars, et de la crise de vocation des exploitants agricoles, même quand ils ne sont pas propriétaires, ce qui est le cas en France pour 80% d'entre eux...

NOUVELLE OBLIGATION DE DÉCLARATION POUR LES PROPRIÉTAIRES DE BIENS IMMOBILIERS

Tous les propriétaires sont soumis à une nouvelle obligation déclarative en 2023. A partir du 1^{er} janvier 2023, tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, particuliers et entreprises, doivent déclarer l'occupation de leurs logements sur l'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site impots.gouv.fr

La taxe d'habitation est supprimée pour les résidences principales à partir de 2023. Afin de déterminer précisément les propriétaires encore redevables de la

taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif), la DGFIP demande à tous les propriétaires de résidence principale, de résidence secondaire et/ou de logement locatif, de faire une déclaration supplémentaire à l'Administration fiscale avant le 1^{er} juillet 2023.

En cas de difficultés pour remplir cette nouvelle obligation, il est possible de s'adresser à l'assistance des usagers particuliers au 0 809 401 401 (appel non surtaxé) ou de s'adresser à France Services le plus proche de votre domicile.

ENGRILLAGEMENT EN FORÊTS : LES NOUVELLES RÈGLES

Le développement en forêt de clôtures grillagées empêchant le passage du gibier soulève de plus en plus d'oppositions. Après une tentative échouée en 2018, une loi a été adoptée le 25 janvier 2023. Elle vise à réglementer le droit des propriétaires de clore leur propriété. Le texte ne prive pas les propriétaires de tout droit de clore, mais interdit certains types de clôtures : les clôtures dites « étanches » en ce qu'elles ne laissent pas passer le gibier. Non seulement les clôtures non étanches restent possibles, mais la loi permettra le financement public de haies en lieu et place des anciennes clôtures étanches.

Il s'agit là de mettre progressivement fin à la pratique des « enclos cynégétiques », qui devient un problème politique et environnemental sérieux dans certaines

régions, notamment la Sologne où l'on dénombre entre 3 et 4000 km de clôtures étanches. L'interdiction des clôtures étanches ne concerne pas les terres agricoles. Les agriculteurs restent libres d'implanter des clôtures, permanentes ou temporaires, notamment pour la protection de leurs cultures ou des troupeaux dans les zones de prédation.

Parallèlement, la loi renforce les sanctions pénales contre les intrusions dans les terrains agricoles ou forestiers privés. A condition que le caractère privé du terrain soit bien matérialisé et visible (panneaux, clôtures, haies,...), y pénétrer sans l'autorisation du propriétaire pourra désormais être puni de 750 € d'amende, y compris en l'absence de dégâts.

ÉNERGIES RENOUVELABLES : LA LOI AER EST VOTÉE

La loi sur l'accélération de la production d'énergies renouvelables a été adoptée le 07 février 2023. Partiellement censurée par le Conseil Constitutionnel, elle a été promulguée le 10 mars 2023. Cette loi vise à faciliter et encadrer le déploiement des projets d'énergies

renouvelables. Elle contient des dispositions importantes pour les propriétaires ruraux, notamment en matière de planification territoriale, et de production d'énergie solaire en terres agricoles.

ACTUALITÉS JURIDIQUES – EN BREF !

Résiliation pour cause d'urbanisme : une atteinte non disproportionnée

Faits : Des biens ont été mis à bail par un propriétaire-exploitant à une société dont il était associé. L'associé-bailleur a été mis en liquidation judiciaire. Les biens immobiliers donnés à bail ont été attribués à un tiers lors d'une vente judiciaire sans que la société preneuse ne puisse invoquer son droit de préemption. Les nouveaux propriétaires ont demandé la résiliation du bail pour cause d'urbanisme. La preneuse s'y est opposée en invoquant une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre.

Solution : le TPBR et la Cour d'Appel rejettent les arguments de la preneuse. En l'espèce, toutes les conditions pour une résiliation pour cause d'urbanisme étaient réunies. Certes, une telle résiliation constitue bien une atteinte à la liberté d'entreprendre du preneur. Cependant, cette atteinte ne peut être considérée disproportionnée. D'une part, elle est obligatoirement indemnisée comme en matière d'expropriation. D'autre part, elle n'est possible que lorsqu'un PLU le permet. Or, ce PLU traduit un projet politique local prenant en compte l'intérêt général et les questions d'étalement urbain et de préservation des ENAF. Ce n'est donc pas un pouvoir que le bailleur exercerait arbitrairement et sans contrepartie.

Cour d'Appel de Caen, Chambre Civile 2, 09/03/2023, 22/01838

Résiliation : la preuve de la faute

Faits : Dans la même affaire, la bailleuse avait demandé la résiliation du bail pour défaut de paiement, mais aussi en raison du fait que la fermière avait retourné des parcelles de terres en herbe sans son accord. La demande a été rejetée par la Cour d'Appel faute de prouver que le retournement était effectivement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Solution : La Cour de Cassation, à nouveau, rejette la demande de la bailleuse. En l'espèce, il était bien établi que la fermière avait effectivement retourné une parcelle en herbe sans l'accord de la bailleuse, en violation de l'article L.411-29 CRPM. Cependant, en soi, le retournement sans autorisation n'est pas une cause de résiliation. Tel n'est le cas que si le retournement est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Or, la bailleuse ne prouvait pas la compromission de la bonne exploitation. A noter que si la résiliation n'était pas encourue, la fermière s'exposait à d'autres sanctions dont l'interdiction de céder son bail à un descendant.

Cour d'Appel de Caen, Chambre Civile 2, 09/03/2023, 22/01838