



SYNDICAT DEPARTEMENTAL DE

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

DU MORBIHAN

Maison de l'Agriculture – Avenue du G^{al} Borgnis-Desbordes – BP 398

56009 VANNES Cédex Tél. : 02 97 46 41 99

E-mail : sdppr56@gmail.com – Site internet : www.sdppr-morbihan.fr

COURRIER DU SYNDICAT N°29

Janvier 2021

Editorial du Président Patrick de KERIZOUET

Cher Adhérent,

Le Conseil d'Administration du SDPPR56 vous adresse, ainsi qu'à vos familles et à vos proches, ses

Meilleurs Vœux pour cette nouvelle année.

Qu'elle vous conserve dans la sérénité, en bonne santé et, si vous êtes dans la peine, qu'elle vous permette de supporter l'épreuve et d'entrevoir des jours meilleurs.



Que l'avenir vous conserve dans la sérénité.

Au terme d'une année inédite à bien des égards, il est particulièrement difficile d'analyser les événements vécus ou perçus de façon très contrastée selon la sensibilité et les convictions politiques et/ou religieuses des uns et des autres.

Si le Brexit et autre Référendum d'initiative partagée (RIP) peuvent inquiéter à juste titre bon nombre d'acteurs économiques, le fait marquant restera de toute évidence la pandémie mondiale Covid-19 tant par l'ampleur des contraintes imposées aux populations et/ou à des nations entières, dont la France, par leurs dirigeants que par les conséquences dramatiques déjà observées notamment en perte de vies humaines.

Il est à craindre qu'au-delà de ce constat, elle engendre également la destruction de secteurs entiers d'activité à bout de résistance en ce début d'année face aux difficultés majeures induites par des mesures sanitaires souvent mal comprises et mal acceptées compte-tenu de leurs graves conséquences sur l'économie et les emplois.

Face à cette situation bien morose, il convient de se tourner vers des sources d'espérance et de satisfactions.

Dans ce sens, on peut citer la remise en cause de certains comportements ou pratiques par la relocalisation de nos productions stratégiques qu'elles soient industrielles, pharmaceutiques ou même agricoles.

Il en existe bien d'autres qu'il serait trop long d'évoquer. L'une d'entre-elles, et pas des moindres pour les consommateurs que nous sommes, est de constater que le système agricole a bien fonctionné en continuant à produire et à nous alimenter sans rupture significative malgré les difficultés.

C'est également un fait heureux et important pour nous, propriétaires ruraux, dont les revenus fonciers dépendent en majeure partie de la santé de notre agriculture. Attention cependant à ne pas trop euphoriser car la baisse du PIB 2020 ne sera pas sans conséquence sur l'indice national du fermage à venir.

Dans cette attente, nous souhaitons que vous découvriez avec intérêt le contenu de ce Courrier notamment les Actualités, les Jurisprudences récentes à caractère pratique et le Prix des terres 2019.

En vous remerciant de votre confiance, nous vous incitons à prendre bien soin de vous et de vos proches.

Si les conditions sanitaires le permettent,

l'Assemblée Générale du SDPPR56 aura lieu le vendredi 28 mai 2021

Merci d'en prendre bonne note. Le thème et les modalités vous seront précisés ultérieurement.

BIENVENUE aux nouveaux adhérents

52 nouveaux adhérents ont rejoint le SDPPR56 en 2020. Nous leur souhaitons à tous la bienvenue.

MODALITES PRATIQUES

Permanences - Rappel

Les permanences se tiennent les 1ers, 3èmes et éventuellement 5 èmes mardis du mois de 14h et 17h30

Cependant, et au moins provisoirement, **les entretiens se faisant uniquement sur rendez-vous**, il convient de prendre contact selon 2 solutions :

- ⇒ par courriel via la messagerie sdppr56@gmail.com ou via le Site internet du syndicat www.sdppr-morbihan.fr . Cette solution est à utiliser de préférence.
- ⇒ par téléphone au numéro **07 53 24 64 07**

A défaut d'une réponse immédiate, laissez votre message et vos coordonnées. Vous serez rappelé au plus tôt.

De façon générale, les rendez-vous sont proposés et fixés d'heure en heure mais ce n'est une règle absolue.

Si l'horaire proposé vous convient, le rendez-vous devra être clairement confirmé dans les plus brefs délais. Faute de quoi, vous prenez le risque que le créneau soit proposé et pris par quelqu'un d'autre.

Site internet

Notre site <http://www.sdppr-morbihan.fr/> a été classé comme le plus attractif des sites SDPPR.

Nous vous invitons vivement à le visiter et à parfaire votre connaissance des domaines dans lesquels s'exercent tout particulièrement les activités de votre Syndicat en allant sur l'onglet **A propos - Nos actions à votre service**

En tant qu'adhérent, vous pouvez également accéder à l'**Espace adhérent** qui vous donne accès à diverses informations utiles, notamment à des documents 'supports' pour vos démarches (ex : appel de cotisation, mise en demeure de payer, bail type de 9 ans, etc.), avec possibilité de les descendre sur votre poste de travail.

L'accès à l'Espace adhérent justifie les codes suivants :

Identifiant : **adherent** (sans accent)

Mot de passe : **A2018G**

Nb : ces codes, réservés aux adhérents, ne doivent pas être divulgués

Ces codes d'accès seront modifiés courant mars 2021.

Une communication sera faite à tous les adhérents à jour de leur cotisation 2021 et disposant d'une adresse de messagerie portée à notre connaissance.

ASSEMBLEE GENERALE 2020

En réponse à la situation exceptionnelle de 2020 et souhaitant privilégier la rigueur sanitaire, le Conseil d'Administration du SDPPR56 a retenu que soit abandonné le principe du rassemblement habituel et que les aspects statutaires justifiant votre approbation en AG vous soient transmis par courriel ou par voie postal si vous ne disposiez pas d'une messagerie.

L'envoi des éléments statutaire rassemblant : le rapport financier de 2019, le barème de cotisation inchangé pour 2021 et le renouvellement des administrateurs, a eu lieu mi-octobre 2020 selon les modalités fixées.

Il vous était demandé d'en prendre connaissance et, uniquement si vous jugiez nécessaire d'exprimer vos interrogations voire vos réserves ou votre désaccord vis-à-vis d'un ou de plusieurs aspects, de nous le faire savoir avant le 30 octobre selon les modalités précisées. L'absence de réponse valant approbation.

Le Conseil d'administration n'a été saisi d'aucune interrogation ou réserve. **Les aspects statutaires de l'AG 2020 sont donc considérés comme validés.**

ACTUALITES

Projet Loi de Finances 2021 - Taxe Foncière sur le Non Bâti - exonération à 50% ?

Actuellement, les terrains agricoles sont exonérés à hauteur de 20% de la taxe perçue au profit des communes et des établissements publics intercommunaux. Cette taxe est due par le bailleur au 1^{er} janvier de chaque année. En pratique, et à défaut de conditions particulières dans le bail, le preneur rembourse au bailleur 20% des taxes communales et intercommunales mais le bailleur a l'obligation de rétrocéder intégralement l'abattement de 20% au preneur qui voit ainsi sa contribution à la taxe annulée.

Il est donc dans l'intérêt du bailleur de négocier avec le futur preneur un remboursement de la taxe supérieur à 20%. La prise en charge, qui ne peut excéder 99%, doit être spécifiée dans le bail.

Un amendement au projet de loi de finances 2021, déposé le mercredi 21 octobre, **propose une augmentation du taux d'exonération permanente de la part communale / intercommunale de la TFNB en la passant de 20 à 50%**. Selon les députés, « ... *alors que la souveraineté alimentaire est devenue un véritable enjeu, donner les moyens à nos agriculteurs de contribuer à cette souveraineté doit être une priorité* ». A suivre.



JURIDIQUE

Jurisprudences récentes :

1 – La cession de bail même partielle est illicite

Le Statut du fermage prévoit que le fermier a l'interdiction de céder son bail à un tiers en dehors du cadre familial selon l'article L.411-35 du CRPM. Ces dispositions étant d'ordre public, toute contravention entraîne la nullité de la cession ainsi que la résiliation du bail et des dommages et intérêt.

Les faits en bref :

Un propriétaire exploitant d'un domaine agricole l'a donné à bail à son fils

Il a saisi par la suite le TPBR en résiliation du bail pour cession prohibée d'une parcelle à un tiers.

La Cour d'appel a rejeté la demande de résiliation en constatant qu'une parcelle exploitée par un tiers constituait un manquement sans gravité imputable au preneur. Par conséquent, la résiliation du bail n'était pas justifiée dès lors que le tiers utilisait sans contrepartie le terrain représentant 10% de la surface louée et qu'il ne revendiquait aucun droit.

L'essentiel de l'arrêt (Cass. 3^{ème} civ., 6 juin 2019)

Sans surprise, dans son arrêt, la Cour de cassation a cassé et annulé la décision au visa des articles L.411-31 et L.411-35 du CRPM : « *la cession prohibée du bail rural, même si elle ne porte que sur une partie des biens loués, justifie la résiliation du bail sans que le juge ait à se prononcer sur la gravité du manquement, ni à rechercher s'il est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.* »

2 – Décès d'un preneur : Transmission du bail et Contrôle des structures

Les faits en bref :

Un preneur décède et laisse derrière lui des enfants. Le bailleur demande la résiliation du bail.

La Cour d'appel fait droit à sa demande au motif que les héritiers ne remplissent pas les conditions propres au Contrôle des structures.

L'essentiel de l'arrêt (Cass. 3^{ème} civ., 20 juin 19)

La Cour de cassation a cassé l'arrêt et opéré un revirement de jurisprudence. Elle considère que « *la méconnaissance, en cours de bail, du dispositif de contrôle des structures ne constituant pas un motif de résiliation prévu par la loi, la Cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

La Cour de cassation rappelle ainsi que **la résiliation du bail ne peut être obtenue par le bailleur que pour des motifs expressément prévus par la loi et**

notamment les dispositions de l'article L.411-31 du CRPM.

Ainsi, les héritiers peuvent bénéficier de la titularité du bail en méconnaissance des dispositions relatives au Contrôle des structures. Toutefois, le refus du preneur, après mise en demeure, de se soumettre à la procédure administrative d'autorisation d'exploiter peut entraîner la nullité du bail prévue par l'article L.331-6 du CRPM, et l'impossibilité pour le preneur de poursuivre l'exploitation.

Le respect des règles relatives au Contrôle des structures n'est pas une condition de transmission de droit au bail mais une condition d'exploitation.

3 – La SAFER de Bretagne rappelée à l'ordre

L'essentiel de l'arrêt (Cass. 3^{ème} civ., 27 février 2020, n° 18-25.503:

« *Qu'en statuant ainsi, alors que les motivations de la décision de rétrocession, qui doit se suffire à elle-même, doit comporter des données concrètes permettant au candidat non retenu de vérifier la réalité des objectifs poursuivis au regard des exigences légales, la Cours d'appel a violé le texte susvisé.* »

La motivation de la Cour n'est pas nouvelle, puisqu'elle s'inscrit dans le cadre d'une jurisprudence nourrie et récente, mais s'apparente néanmoins à un rappel bienvenu.

S'il est acquis que le juge judiciaire ne peut, s'agissant des décisions de rétrocession SAFER, réaliser qu'un contrôle de légalité en lieu et place d'un contrôle d'opportunité, il n'en reste pas moins que **les SAFER sont tenues de permettre au candidat évincé de s'assurer du respect par elles des objectifs réglementaires et légaux.**

Tel n'était pas le cas en l'espèce, la Cour rappelant ainsi à la SAFER de Bretagne que ses décisions de rétrocessions doivent être motivées de manière circonstanciée pour permettre aux candidats évincés d'apprécier si l'opération finalement réalisée correspond aux objectifs légaux.

Il semble également ressortir de la motivation retenue par la Cour que les juges du fond ne peuvent se substituer à la SAFER, en complétant la motivation par des éléments transmis a posteriori, dans le cadre de la procédure.

PRIX DES TERRES ET DES PRES

Le Journal Officiel du 3 octobre 2020 a publié la décision du 28 septembre 2020 portant fixation du **barème indicatif** de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2019.

Attention : les prix retenus sont ceux des terres agricoles destinées à conserver, au moment de la transaction, une vocation agricole. **Ces prix moyens triennaux 2019 correspondent à la moyenne 2017-2018-2019**

PRIX DES TERRES DANS LE MORBIHAN EN 2019 (transactions SAFER) en € / ha

TERRES et PRES LIBRES NON BÂTIS	Voir Plan ci-après	Dominante	Minimum	Maximum
	Bretagne centrale	4 390	1 550	8 680
	Région nord	5 630	1 820	9 380
	Région centrale	4 620	1 580	7 500
	Littoral breton sud	3 900	1 570	10 550
TERRES et PRES LOUEES NON BÂTIS				
	Bretagne centrale	4 010	2 220	5 920
	Région nord	4 910	2 200	8 540
	Région centrale	3 770	2 000	5 500
	Littoral breton sud	3 270	1 530	6 000

EVOLUTION DU PRIX DES TERRES DANS LE MORBIHAN (transactions SAFER) en € / ha

TERRES et PRES LIBRES NON BÂTIS	Voir Plan ci-après	2010	2016	2017	2018	2019	Evolution 2019 / 2018	Evolution 2019 / 2010
	Bretagne centrale	3 190	4 120	4 520	4 300	4 390	2%	38%
	Région nord	3 730	4 820	5 040	5 500	5 630	2%	51%
	Région centrale	3 820	4 300	4 450	4 530	4 620	2%	21%
	Littoral breton sud	3 650	4 110	4 100	4 290	3 900	-9%	7%
	MORBIHAN	3 720	4 470	4 630	4 850	4 900	1%	32%
TERRES et PRES LOUEES NON BÂTIS								
	Bretagne centrale	3 210	4 030	3 850	3 980	4 010	1%	25%
	Région nord	3 440	4 650	4 840	4 780	4 910	3%	43%
	Région centrale	2 860	3 650	3 740	3 780	3 770	0%	32%
	Littoral breton sud	2 290	3 820	3 610	3 380	3 270	-3%	43%
	MORBIHAN	3 030	4 070	4 140	4 120	4 150	1%	37%

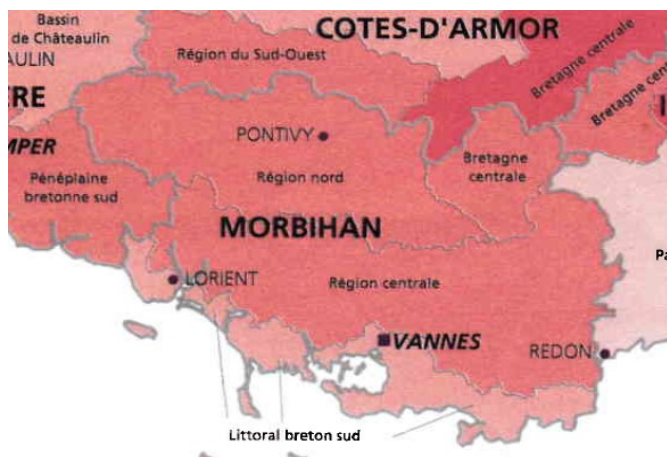
Commentaires du SDPPR 56

Prix des terres : Les valeurs dominantes tendent à cacher une forte amplitude entre minimum et maximum.

Si vous souhaitez vendre vos terres (ou procéder à un partage) et qu'elles sont de qualité et/ou de superficie importante, il est pertinent de faire appel à un Expert foncier. Ne pas oublier que, si la qualité est le critère majeur, bien d'autres critères sont à prendre en compte notamment l'intérêt de vos terres pour l'acheteur et son projet.

⇒ **N'hésitez pas à nous contacter.**

Evolution des prix : Bien que les transactions aient été nombreuses, l'évolution des prix apparaît limitée sur l'exercice.



L'AGENDA DU SYNDICAT

⇒ **Janvier / Février**

20.01 – Comité Technique SAFER

04.02 – Commission des structures

⇒ **Mars / Avril**

10.03 – Comité technique SAFER,

25.03 – Commission des structures

14.04 – Comité technique SAFER

28.04 – Commission des structures

⇒ **Mai / Juin**

19.05 – Comité technique SAFER

20.05 – Commission des structures

28.05 – **Assemblée Générale SDPPR56,**

23.06 – Comité technique SAFER

Date à fixer – Conseil Adm. SDPPR56

⇒ **Juillet**

08.07 – Commission des structures