



SYNDICAT DEPARTEMENTAL DE

LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

DU MORBIHAN

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

56009 VANNES Cédex - Téléphone : 02 97 46 41 99

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

COURRIER DU SYNDICAT N°30

Septembre 2021

Editorial du Président Patrick de KERIZOUET

Le Journal Officiel a publié l'arrêté du Ministre de l'Agriculture en date du 16 juillet constatant pour l'année 2021 l'indice national du fermage.

Cet indice s'établit à 106,48 soit une variation de + 1,09 % par rapport à 2020 (105,33).

Il est difficile de se satisfaire d'un tel indice que nous ramène simplement au niveau de 2017

Pour autant, la hausse de 1,09 % de l'indice due à une augmentation de 2,40 % du prix de PIB (qui représente 40% de l'indice du fermage) est une bonne surprise au vu de ce qui était annoncé pour 2020. Il y a là un heureux mystère qui reste à éclaircir.

Comme à l'accoutumée en cette période de l'année, ***les informations à suivre sont orientées vers l'Appel du fermage et/ou l'établissement de nouveaux baux*** en rappelant que pour viser la meilleure rentabilité d'un bail dans la durée, il convient de ne pas se limiter à une bonne négociation du fermage. Parmi les aspects à ne pas négliger, insérer une ***catégorisation des terres dans l'Etat des lieux peut être pertinent*** pour favoriser le cas échéant une Action en Révision de prix à la hausse. Celle-ci pouvant découler d'une évolution significative des Minima Maxima comme ce fut le cas en 2015 suite à l'action de notre Syndicat.

Si l'indice du fermage peut être considéré comme une agréable surprise, ce n'est pas le cas de ***la proposition de loi du député SEMPASTOUS qui constitue une nouvelle offensive de la SAFER pour élargir ses prérogatives au marché des parts de société***. Une telle proposition de loi est inquiétante à bien des titres. Elle constitue d'abord une atteinte à la liberté d'entreprendre et à la nécessité pour une entreprise de pouvoir s'adapter et évoluer en permanence pour rester compétitive. Elle contrevient ensuite au principe fondateur d'une société qu'est *l'affectio societatis* (volonté commune unissant plusieurs personnes physiques ou morales de s'associer pour fonder une société) alors que toutes les tentatives précédentes mettant en cause ce principe ont été censurées par le Conseil constitutionnel. Elle vient encore ajouter de nouvelles contraintes et lourdeurs administratives.

D'autres sujets méritent attention comme la ***Vente d'herbe*** fréquemment pratiquée sans toujours savoir quelles sont les contraintes et précautions à prendre pour éviter une requalification en bail rural. Le ***Congé reprise*** comporte également des risques à connaître par le bénéficiaire notamment celui d'une IPS exorbitante et/ou de sanction en cas de non-respect de ses obligations.

Conformément à la Convocation qui vous a récemment été adressée, ***l'Assemblée Générale 2021 du SDPPR56 aura lieu le vendredi 8 octobre matin (9h30) à l'Espace Montcalm (ex Maison du Diocèse) - Vannes***. Le thème des interventions étant « **La Protection du Bocage** »

Nous vous y attendons nombreux en soutien à votre Syndicat.

A toutes fins utiles, **vous trouverez joint le Bulletin de participation à nous retourner.**

IMPORTANT : Permanence tous les mardis après-midi d'octobre de 14h à 17h30.

Les rendez-vous sont à prendre de préférence via la messagerie du SDPPR56 : sdppr56@gmail.com

APPEL du FERMAGE

Rappel : il appartient au bailleur de calculer le montant du fermage qui lui est dû et de le faire parvenir à son preneur avec le détail des calculs tant pour le fermage que pour la participation aux taxes foncières.

• **Indice national du Fermage (valeur sur les dernières années)**

VALEURS ET VARIATIONS de l'INDICE de 2016 à 2021			
Année	Indice	Variation / année - 1	Commentaire
2009	100		Instauration d'un indice national
.....			
2016	109,59	- 0,42 %	
2017	106,28	- 3,02 %	
2018	103,05	- 3,04 %	
2019	104,76	+ 1,66 %	
2020	105,33	+ 0,55 %	
2021	106,48	+ 1,09 %	

• **Participation du Preneur aux Taxes Foncières sur le Non Bâti (TFNB)**

- **Taxes communales et intercommunales** : il faut impérativement se référer au bail.
Nb : en l'absence de bail écrit, les règles préfectorales (bail type) s'appliquent par défaut.
- **Taxe Chambre d'Agriculture** : Elle est de 50% et TOUJOURS exigible (sauf clause écrite contraire).
- **Participation aux Frais de gestion** : Ajouter 3% au montant de part pour les Taxes communales et intercommunales et 8% au montant de la participation à la Taxe pour Chambre d'Agriculture.
- **Dégrèvements JA** (Jeune Agriculteur) : les dégrèvements JA sont au profit exclusif du preneur. **Ils sont donc à déduire en totalité de sa participation.**

RAPPELS DIVERS

• **Retard de paiement**

Tout retard non justifié dans le règlement du fermage justifie l'envoi d'un courrier circonstancié au preneur.

Cette Mise en demeure de payer, qui doit être précédé d'un Appel du fermage, pourra vous être très utile ultérieurement à bien des titres. Il est à adresser par Lettre Recommandée avec AR (à conserver précieusement) au preneur et doit respecter un formalisme rigoureux.

• **Arriérés de fermage et de la participation aux taxes foncières :**

Nb : les actions relatives au paiement des loyers ou fermages étant soumises à prescription quinquennale (article 2224 du Code civil). Rien ne vous interdit de réclamer vos arriérés au-delà de 5 ans mais **vous ne pouvez les exiger que pour les 5 dernières années.** Il vous est également possible d'y appliquer des pénalités de retard selon les taux d'intérêt légaux en vigueur.

VISER LA MEILLEURE RENTABILITE D'UN BAIL

• **La rentabilité d'un bail rural n'est pas seulement liée au fermage.**

Le choix du bail est important car il permet des majorations du fermage et de minorer l'imposition. La participation du preneur aux Taxes foncières est vitale pour la rentabilité. L'échéancier de paiement, quant à lui, assure un revenu régulier et permet d'identifier au plus tôt les impayés.

Même s'ils ne concourent pas à la rentabilité immédiate du bail, **d'autres aspects sont également importants.** Il s'agit notamment :

- ⇒ **Faire figurer la catégorie des terres dans l'Etat de lieux pour favoriser une Action en révision de prix**
- ⇒ **Eviter la dégradation et la dévalorisation du bien liées à l'épandage de boues ou de déchets issus de station d'épuration.**

• **Evaluation d'un fermage**

Ce sujet a été traité dans notre Courrier n° 28 de septembre 2020.

Si vous souhaitez disposer de ce Courrier => n'hésitez pas à nous solliciter via la messagerie du Syndicat.

Il y est notamment fourni un tableau donnant la **correspondance indicative entre les Classes de terres (à prendre sur le Relevé de propriété) et les Catégories de terres (selon Arrêté préfectoral fixant les Maxima Minima)**

NB : Les critères permettant la détermination de la catégorie d'une parcelle pour l'application des minima et maxima sont « officiellement » ceux de l'arrêté préfectoral. Une détermination rigoureuse de ces catégories justifie l'intervention d'un Expert foncier qualifié. Elle se fait par attribution de points.

Le tableau ci-après donne les montants Minima et Maxima 2021 fixés par catégorie pour les baux de 9 ans.

Chiffres « officiels » de l'arrêté préfectoral de novembre 2015 revalorisés selon indice du fermage 2021

Zone 1	2021 (point 1,71)		Communes de Croixanvec, Gueltras, Guern, Kerfourn, Noyal Pontivy, Pontivy, St Gérard, St Gonnery, St Thuriau, Le Sourn, Cléguérec, Kergrist, Malguénac, Neuillac, St Aignan, Ste Brigitte, Séglien, Silfiac, Bréhan, Crédin, Lantillac, Pleugriffet, Radenac, Réguiny, Rohan, La Chapelle Neuve, Locminé, Moréac, Moustoir'Ac, Moustoir Remungol, Naizin, Plumelin, Baud, Bieuzy Les Eaux, Guénin, Melrand, Pluméliau, St Barthélémy.les E
	Prix mini	Prix maxi	
Catégorie 1	181,26	203,49	
Catégorie 2	159,03	181,26	
Catégorie 3	119,70	159,03	
Catégorie 4	83,79	119,70	
Catégorie 5	49,59	83,79	
Zone 2	2021 (point 1,71)		Autres communes du Morbihan
	Prix mini	Prix maxi	
Catégorie 1	147,06	165,87	
Catégorie 2	123,12	147,06	
Catégorie 3	92,34	123,12	
Catégorie 4	63,27	92,34	
Catégorie 5	30,78	63,27	

• Part des taxes foncières pouvant être mises à charge du Preneur

Il est désormais assez courant d'obtenir 50%, et même plus, au titre de la participation du Preneur aux taxes communales, intercommunales et additionnelles. Attention : ce taux ne peut dépasser 99%.

Si vous avez négocié 50%, voici ce qu'il convient d'inscrire dans le bail pour en tirer le meilleur parti :

Le preneur remboursera au bailleur, chaque année et à la première demande, les taxes et cotisations afférentes aux terres louées et leur incombant, soit : 50 % des taxes communales, intercommunales et additionnelles restant à la charge du propriétaire, 50% de la taxe Chambre d'agriculture, les frais de rôle correspondants à chacune de ces taxes, 50 % des éventuelles taxes de remembrement et autres taxes qui pourraient être imputées aux terres agricoles.

• Etat des lieux – Action en révision de prix

L'Etat des lieux d'entrée à la conclusion d'un bail est très souvent négligé alors qu'il s'impose pour de multiples et diverses raisons : permettre un constat de dégradation, protection des infrastructures environnementale (haies, arbres isolés ou en bosquet, bordures de champs, fossés, murets, mares), etc.

Y faire figurer **la catégorisation des terres dans l'Etat des lieux apparaît pertinent pour favoriser une Révision de prix** notamment en cas d'évolutions de l'Arrêté préfectoral fixant les Minima Maxima.

Important : La faculté de révision du fermage « anormal » (inférieur ou supérieur à 10 %) pour un bail de 9 ans vaut aussi bien pour la troisième année du premier bail que pour la troisième année de chacun des baux renouvelés (*art. L.411-13 Code rural*). Pour les baux à long terme, la révision peut ainsi intervenir au cours de la 3^{ème} année de chaque nouvelle période de 9 ans.

Si la commission consultative des baux ruraux a réexaminé les minima et maxima fixés par arrêté préfectoral, la révision est possible au moment d'un renouvellement de bail ou au début de chaque nouvelle période de 9 ans pour les baux à long terme.

• Epandage des boues et déchets

Il est fréquent qu'à titre d'amendement / fertilisant, les exploitants épandent sur les terres agricoles du digestat (produit issu de la méthanisation de matières organiques). Cette pratique n'a rien d'inquiétant dès lors que le digestat est issu de matières purement végétales. Par contre, il s'impose d'interdire l'épandage de boues issues notamment de stations d'épuration comme le pratique certains. Une telle pratique est dangereuse puisqu'elle pollue durablement les sols et interdit toute culture légumière. Elle induit naturellement une forte dévalorisation des terres.

C'est la raison pour laquelle il convient de sensibiliser le preneur et d'intégrer dans le bail des clauses adaptées, notamment celle-ci : ***Le PRENEUR prend ici l'engagement de ne pas épandre de boues résiduelles issues de stations d'épuration ainsi que toutes autres formes de boues ou déchets, sur les parcelles objet du bail.***

PROPOSITION DE LOI SAMPASTOUS – DISPOSITIF

En très bref ...

Le dispositif envisagé par la proposition de Loi consiste à soumettre les cessions de titres sociaux portant sur des sociétés détenant ou exploitant des terres agricoles à un contrôle administratif lorsque l'opération permet au cessionnaire de contrôler ladite société et que le seuil significatif de surface fixé par le préfet de Région est dépassé (seuil compris entre une et trois fois la surface agricole utile moyenne de la Région : SAURM)

Seront exemptées du contrôle, les opérations réalisées par les SAFER, les opérations réalisées à titre gratuit, les opérations réalisées entre parents et alliés jusqu'au 3^e degré sous condition que le cessionnaire s'engage à participer effectivement à l'exploitation et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pendant au moins 9 ans à compter de la date de cession, les opérations réalisées par des foncières agricoles solidaires.



JURIDIQUE

1 - Rappel des précautions à prendre pour un contrat de Vente d'herbe

La conclusion d'un contrat de Vente d'herbe nécessite de prendre certaines précautions afin ne pas tomber dans la présomption de bail rural.

Le propriétaire doit être en mesure de rapporter que le contrat n'a pas été conclu d'une part en vue d'une utilisation continue et répétée et d'autre part dans l'intention de faire obstacle à l'application du statut du fermage (article L.411-1, al.2 du Code rural et de la pêche maritime).

Un contrat de Vente d'herbe doit donc être utilisé avec une extrême précaution car le Code rural prévoit une présomption légale de bail rural dès lors qu'il est établi que l'exploitant a bénéficié de la cession exclusive des fruits de l'exploitation pendant plusieurs années – au moins deux - et qu'en contrepartie le propriétaire prévoit de recevoir une rémunération.

Ce qu'il faut respecter pour éviter la requalification

La vente sur pied d'une récolte doit être conclue par écrit. L'acte doit préciser l'identité des parties, l'objet de la convention et la période d'utilisation du fonds (celle-ci doit être strictement limitée dans le temps). Le contrat ne doit pas prévoir la cession de plusieurs récoltes successives et il ne doit pas être renouvelé avec le même acquéreur. Il faut éviter la jouissance exclusive et répétée à la même personne.

Il importe donc d'intégrer un usage autre, même temporaire, même « bidon » (cueillette de pommes, de champignons, location du terrain pour des quads ou des motos...) pour casser la jouissance paisible et continue.

Aucune charge de culture et d'entretien du fonds ne doit peser sur l'acquéreur. **Les travaux (entretien du sol et des clôtures, épandage des engrais, arrosage) doivent incomber exclusivement au propriétaire du terrain puisqu'il agit comme producteur-vendeur.**

Le propriétaire doit être particulièrement vigilant à ce que la vente d'herbe ne soit pas reconduite au cours de périodes successives au profit d'un même acquéreur, afin d'éviter tout risque de requalification.

Il faut donc trouver différents acquéreurs et les faire tourner sur différentes parcelles, quitte à ce qu'ils se partagent la récolte ensuite.

2 - En cas de Congé reprise, les amortissements pour travaux d'amélioration ne s'appliquent pas

Attention : en cas de délivrance d'un Congé reprise de bien avoir à l'esprit cette particularité de calcul pour ne pas avoir à payer des indemnités exorbitantes.

3 – Rester vigilant après un Congé reprise

Une fois installé, le bénéficiaire de la reprise désigné dans le congé devra exploiter personnellement les terres, de manière effective et permanente pendant une durée minimum de 9 ans.

Il faut donc être particulièrement vigilant pendant les 9 années qui suivent la reprise.

L'article L. 411- 66 du Code rural et de la pêche maritime institue un système de contrôle à posteriori de la légitimité de la reprise. Le bénéficiaire de la reprise peut ainsi être sanctionné pour non-respect de ses obligations après reprise. Le preneur évincé peut ainsi démontrer à tout moment le caractère frauduleux de la reprise, sans limitation de délai.

Si la preuve du caractère frauduleux et illégitime de la reprise est apportée, le preneur peut demander :

- Soit le maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécuté ;
- Soit la réintégration dans le fonds ou la reprise de jouissance des parcelles, avec ou sans dommages-intérêts ;
- Soit des dommages-intérêts.



L'AGENDA DU SYNDICAT

⇒ **Septembre**

22.09 - Comité technique SAFER,
23.09 - Commission des Structures (CDOA),

⇒ **Octobre**

04.10 - Assemblée Générale FNPPR
08.10 - Assemblée Générale SDPPR56

⇒ **Novembre**

03.11 - Comité technique SAFER,
04.11 - Commission des Structures (CDOA)

⇒ **Décembre**

08.12 - Comité technique SAFER,
09.12 - Commission des Structures (CDOA),
11.12 - Conseil d'administration SDPPR56