

face aux premiers signes d
règlement des fermages.



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°32

Editorial du Conseil d'Administration

Juin 2022

Madame, Monsieur, Cher Adhérent,

Ce Courrier fait suite à notre **Assemblée Générale 2022** du 3 juin dernier.

Nous remercions vivement tous les adhérents présents qui, par leurs interventions ont fait de cette AG un moment d'échanges particulièrement riche et vivant. **Le compte-rendu de l'AG est en fin du Courrier.**

Vous y trouverez la confirmation que notre Syndicat est en bonne santé tant sur l'aspect financier que sur le nombre d'adhérents qui lui font confiance.

Pour autant, soucieux de conserver son dynamisme, sa « visibilité » au sein des instances agricoles, sa capacité à rendre les services qui fondent son existence, **notre Syndicat a la nécessité d'évoluer vers une organisation plus efficace pour mieux répondre aux sollicitations nombreuses et variées mais également pour favoriser une croissance qui s'impose à double titre** : maintenir notre équilibre financier sans accroissement excessif de la cotisation et assurer notre représentativité sur le département via un nombre significatif d'adhérents. Il est indéniable, en effet, que **le nombre fait la force**.

La réflexion menée dans ce sens depuis l'automne dernier est en cours de concrétisation par la mise en place progressive d'une organisation plus délégative des tâches sur les membres du Conseil d'Administration.

A ce titre, si vous connaissez des personnes (jeunes retraités notamment) aptes à mettre leurs compétences au service du Syndicat comme administrateur, ayez l'obligeance de nous les indiquer comme candidats potentiels. Ceci est bien sûr susceptible de vous concerner personnellement.

L'exposé de Me Patrice Couëtoux du Tertre, avocat honoraire, sur les « **conséquences des difficultés financières du preneur pour le bailleur** » s'est révélé riche d'enseignements et de recommandations. S'il s'impose pour le bailleur d'être vigilant face aux premiers signes de difficultés que sont les impayés ou les retards dans le règlement des fermages, il est également nécessaire de disposer d'un minimum de connaissances quant aux procédures pour éviter de ne faire que subir.

Le contenu de la première partie de l'intervention figure dans la suite de ce Courrier.

Pour éviter une certaine lourdeur et par totale cohérence avec les sujets liés au fermage abordés traditionnellement dans notre Courrier de septembre, **la seconde partie portant entre autres sur « la gestion des impayés » et « les moyens préventifs » vous sera transmise dans le prochain Courrier.**

Parmi les actualités évoquées lors de l'AG, un zoom a été fait sur notre exigence légitime d'une actualisation de l'Arrêté préfectoral des baux ruraux fixant les modalités d'application du Statut du fermage dans le Morbihan. Nous demandons tout particulièrement **une revalorisation significative des Minima et Maxima** justifiée par une forte inflation que l'indice national du fermage ne prend en compte qu'à hauteur de 40%. Le Syndicat majoritaire refusant toute augmentation, l'arbitrage était entre les mains du Préfet.

Au moment de finaliser ce Courrier, l'Arrêté préfectoral attendu vient d'être promulgué. Arguant encore et toujours d'un contexte agricole difficile, **le Préfet du Morbihan a frileusement retenu le statu quo en conservant les valeurs actuelles des Minima et Maxima**. Il nous reste donc seulement à espérer une évolution positive et significative de l'indice du fermage à venir.

Dans cette attente, nous espérons que vous découvrirez avec intérêt le contenu de ce Courrier et vous souhaitons un très bel été.

ACTUALITE

Capacité professionnelle agricole : un nouvel arrêté en date du 18 février 2022

Le 18 février 2022, le ministère de l'Agriculture a pris un nouvel arrêté listant les diplômes conférant la capacité agricole pour l'application des articles L.331-2 et R.331-1 du Code rural et de la pêche maritime. Au sein de cette nouvelle liste, quelques nouveaux diplômes sont intégrés. Cependant la liste (quasiment inchangée) est dorénavant classée en fonction du niveau d'études (minimum de niveau 4).

Par ailleurs, l'article 2 de l'arrêté prévoit la possibilité d'obtenir la capacité agricole en prouvant que le diplôme (ne figurant pas dans la liste) « procure les compétences nécessaires à l'exercice du métier de responsable d'exploitation agricole ».

NB : cet Arrêté est mis sur notre **Site Internet – Espace Adhérent**

Appel à signer une pétition de la Fédération Nationale des Chasseurs

L'enjeu est de taille : il s'agit de supprimer les avantages fiscaux d'Associations dites d'intérêt général qui combattent ouvertement des activités légales comme la chasse avec des moyens illégaux (intrusions, obstructions, violences, etc...). La pétition est hébergée sur le site du Sénat et disponible en cliquant sur ce lien :

<https://petitions.senat.fr/initiatives/i-947>

La pétition doit obligatoirement atteindre les 100 000 signatures avant le 15 août 2022. C'est à cette condition que le Sénat peut décider de créer une mission de contrôle pour vérifier les modes de financement de ces associations.

Plus de 83 000 signatures ont déjà été enregistrées !

N'hésitez pas à partager au maximum le lien pour signer en ligne cette pétition.

Entreprises individuelles : le contenu du patrimoine professionnel est défini

La loi du 14 février 2022 a instauré une séparation du patrimoine professionnel et personnel de l'entrepreneur individuel. Le patrimoine professionnel est composé des éléments «>» à l'activité exercée. L'article R.526-26 du Code de commerce créé par un décret du 26 avril 2022, définit cette notion d'éléments utiles :

Les biens meubles, comme la marchandise, le matériel et l'outillage, le matériel agricole ;

Les biens immeubles servant à l'activité ou les parts de société correspondant à ces immeubles ;

Les fonds de caisse, toute somme en numéraire conservée sur le lieu de l'exercice de l'activité professionnelle ou les sommes inscrites aux comptes bancaires dédiés à cette activité ;

Le fonds agricole et tous les éléments qui le composent.

De plus, lorsque l'entrepreneur dispose d'une comptabilité, son patrimoine sera composé au minimum des éléments inscrits dans les documents comptables.



JURIDIQUE

Juripratique

L'usufruitier délivre valablement Congé sans le concours du nu-propiétaire

Pour rappel, en cas de démembrement de propriété, le consentement du nu-propiétaire pour la conclusion d'un bail rural est obligatoire (article 595 du Code civil). Mais cet accord ne lui donne pas, toutefois, la qualité de co-bailleur.

La qualité de bailleur n'appartient qu'à l'usufruitier.

C'est la raison pour laquelle dans le cadre de la délivrance d'un congé reprise, l'usufruitier peut agir seul sans le concours du nu-propiétaire. Il peut également autoriser seul la cession du bail à un descendant du preneur.

Contrôle des structures : l'absence d'autorisation d'exploiter n'est pas un motif de résiliation du bail

La Cour de cassation a précisé que la non-conformité du preneur au contrôle des structures n'était pas un motif légal pour résilier un bail. Les juges ont ainsi rappelé que « le non-respect du contrôle des structures des exploitations agricoles ne peut entraîner que la nullité du bail et seulement après un refus définitif de l'autorisation d'exploiter lorsqu'elle est nécessaire ou la non-présentation par le preneur de la demande dans le délai imparti par l'autorité administrative ».

Pour obtenir la nullité du bail, le bailleur doit mettre en avant soit l'arrêté préfectoral de refus d'autorisation d'exploiter, soit la mise en demeure du préfet demandant à l'exploitant de se mettre en conformité avec le contrôle des structures. Cependant, en pratique peu de préfets acceptent d'envoyer de telles mises en demeure, empêchant par la même occasion les bailleurs d'agir en justice pour obtenir la nullité du bail.

Prorogation du bail de 9 ans : un second Congé reprise n'est plus nécessaire

En application du deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur qui est à moins de 5 ?? de l'âge auquel il peut prétendre à la retraite ou de celui lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein, est en droit de s'opposer à la reprise par le bailleur jusqu'à ce qu'il ait atteint cet âge.

Le 15 décembre 2021, la Cour de cassation a saisi le Conseil constitutionnel d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) sur la conformité du troisième alinéa de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime qui prévoit que « si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 ». Le Conseil constitutionnel l'a déclaré inconstitutionnel (décision n° 2021-978 QPC du 11 mars 2022). Par conséquent, **il n'est plus nécessaire au bailleur de délivrer un second Congé reprise en cas de prorogation du bail.**

La Perte de titularité du bail par un des époux (quand les 2 sont titulaires du bail).

Plusieurs situations sont susceptibles de se présenter :

- ⇒ Lorsqu'un des époux quitte l'exploitation : dispositions particulières (art L411-35). **Le copreneur qui souhaite se maintenir doit demander l'autorisation de la poursuite du bail auprès du bailleur (délai de 3 mois à compter de la cessation d'activité du conjoint partant).**
- ⇒ Lorsqu'un Congé de résiliation est délivré par le bailleur au preneur partant. Il y a là, une forme d'accord tacite pour la poursuite du bail au profit de l'autre époux.
- ⇒ En cas de renouvellement de bail. Il ne peut y avoir refus de renouvellement pour motifs de tensions dans le couple (Art L411-46).

L'AGENDA DU SYNDICAT



Juillet

07.07 - Commission des structures

Septembre / Octobre

13.09 - Commission des structures

16.09 – Conseil d'Administration SDPPR56

28.09 - Comité technique SAFER

20.10 - Commission des structures

Novembre / Décembre

09.11 - Comité technique SAFER

01.12 - Commission des structures

07.12 - Comité technique SAFER.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du SDPPR 56

03 juin 2022

ASPECTS STATUTAIRES

➤ Rapport financier

Comptes de l'exercice 2021				
RECETTES	€	DEPENSES	€	Commentaires
Cotisations des adhérents	38272	Cotisation versée à la FNPPR	20200	18038 € en 2020 - cotisation FNPPR a augmenté de 2 € / adhérent en 2021 passant de 34 € en 2018 à 40 € / adhérent en 2021.
Remboursement repas AG	1205	Frais de fonctionnement	12059	
Produits financiers	1052	Salaires et charges Secrétaire	6645	
Totaux	40 529 €		38 904 €	
Excédent	1 625 €			

Commentaires du trésorier M. DANGUY des DESERTS :

Après un excédent de 2954 € en 2020, l'exercice 2021 se solde par un **excédent de 1625 euros**.

Cet excédent est d'abord lié à une bonne maîtrise **des** dépenses malgré la forte croissance du montant versé à la FNPPR et les frais liés à l'Assemblée Générale de 2021 (rappel : il n'y avait pas eu d'AG en 2020).

Il est également dû à une petite croissance des recettes liées aux cotisations Adhérents.

Le rapport financier de l'exercice 2021 est adopté à l'unanimité.

➤ Barème de cotisation pour 2023

Compte-tenu d'un déficit lié à des dépenses exceptionnelles, il est proposé que le barème de cotisation qui a pris effet en 2018 reste applicable pour 2023.

Vote favorable à l'unanimité.

➤ Renouvellement des Administrateurs

Messieurs Emmanuel de BRUNHOFF, Pierrick de COUESBOUC, Dominique DANGUY des DESERTS, Bruno d'HAUTEFEUILLE et Alexandre TESSIER acceptent le renouvellement de leur mandat pour 3 ans.

Vote favorable à l'unanimité.

Au nom de tous, ils sont remerciés de leurs engagements passés et de bien vouloir continuer à mettre leurs compétences et leur disponibilité au service de la Propriété Privée.

Monsieur Michel MARAVAL, cadre de banque en retraite, est candidat pour un mandat de 3 ans comme Administrateur du SDPPR56. Il est noté que M. MARAVAL est Trésorier de FRANSYLVA Morbihan. Sa démarche est faite en toute transparence.

Sa candidature est adoptée à l'unanimité.

Au nom de tous, il est remercié de mettre ses compétences au service de notre Syndicat.

RAPPORT D'ACTIVITES 2021

Bonne santé du SDPPR56

Santé financière

La présentation des comptes de l'année 2021 a montré que la santé financière du SDPPR56 est bonne. Les comptes restent équilibrés. Les années déficitaires étant compensées par les années bénéficiaires.

Ce résultat n'est cependant pas banal.

Pour s'en convaincre, il faut se rappeler que **sur les 9 dernières années nous avons perdu 3 500 € de subventions** (Conseil départemental et Chambre d'Agriculture) et que **la FNPPR a augmenté sa cotisation 2 € / adhérent et par an depuis 4 ans, soit 8 € x 530 adhérents = 4 240 € de cotisation supplémentaire versée en 2021 par rapport à 2016**. La cotisation annuelle versée à la FNPPR consomme désormais 53% de nos recettes.

Face à ceci, **les cotisations de nos adhérents qui constituent 97% de nos recettes, n'ont évolué que de 8% en 10 ans**. Notre barème de cotisation, comparable à celui du SDPPR 22, est très inférieur à ceux des SDPPR 29 et 35.

Ce barème traduit la volonté de trouver le juste milieu entre un indice du fermage qui stagne (+6,5% en 10 ans) et l'inflation subie (+17% sur la même période).

Dans ce contexte, **l'équilibre des comptes s'est fait et se fait grâce à des économies de fonctionnement mais il convient de dire que le potentiel d'optimisation est maintenant très limité**.

La réserve de trésorerie de 74 000 € env. est à même de nous permettre de faire face à un « coup dur » ou à des dépenses exceptionnelles si nécessaire.

Santé quant au nombre d'adhérents

Concernant le nombre d'adhérents à jour de leur cotisation, **le chiffre de 535 adhérents à fin 2021 est à la fois le fruit d'une bonne fidélisation des adhérents** (perte de seulement 29 adhérents sur 2021) **et d'un nombre significatif de nouvelles adhésions** (proche de 43 sur 2021)

C'est un résultat satisfaisant en comparaison à l'attrition que connaît une majorité de SDPPR.

Pour preuve, il suffit de comparer l'évolution du nombre d'adhérents FNPPR et la nôtre. CF tableau.

SITUATION des ADHESIONS / COTISATIONS 2021 versus années antérieures										
Exercice	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
FNPPR										
Nombre d'adhérents	11742	11335	11223	11160	10919	10628	10206	9618	9678	
Evolution en nombre		-407,0	-112,0	-63,0	-241,0	-291,0	-422,0	-588,0	60,0	-2064
Evolution en %		-3,5%	-1,0%	-0,6%	-2,2%	-2,7%	-4,0%	-5,8%	0,6%	-17,6%
SDPPR56										
Nombre d'adhérents	518	537	540	547	526	516	517	522	535	17
Renouvellements	469	472	492	495	499	485	472	466	484	
Nouvelles adhésions	33	34	42	47	25	26	43	52	43	
Rattrape d'adhérents ayant cotisé en Ex-2 et pas en Ex-1	16	31	6	5	2	5	2	4	8	
Evolution en %		3,7%	0,6%	1,3%	-3,8%	-1,9%	0,2%	1,0%	2,5%	3,3%
Part du SDPPR56 dans FNPPR	4,4%	4,7%	4,8%	4,9%	4,8%	4,9%	5,1%	5,4%	5,5%	

Au niveau national, le nombre d'adhérents est passé de 11 740 en 2013 à 9 680 à fin 2021, soit une perte de 17 %.

Sur la même période, la quasi stabilité du nombre d'adhérents du SDPPR56 passant de 518 à 535 fait bonne figure. Notre représentation au sein de la FNPPR est aujourd'hui de 5,5% au lieu de 4,4% en 2013.

Il convient de nous en féliciter et, surtout, de vous remercier pour votre fidélité.

Fonctionnement

Après l'année 2020 particulièrement marquée par la crise du COVID et les contraintes sanitaires vécues, notre Syndicat a retrouvé progressivement sur 2021 son fonctionnement d'avant la crise. Cette remarque s'applique également au fonctionnement des instances dans lesquelles nous représentons la Propriété privée.

Quelques mots cependant :

Concernant les permanences, la principale modification vis de vis du fonctionnement antérieur concerne les Permanences qui se font toujours sur rendez-vous.

Le Courrier du Syndicat a retrouvé son rythme de 3 parutions par an. Merci de nous signaler toute anomalie de réception.

Le Site internet fonctionne en régime normal mais nous n'avons pas les indicateurs de fréquentation à même de nous inciter à des actions d'amélioration.

Sujets d'actualité en 2021

Assurance RC

Il n'y a eu aucune déclaration de sinistre en 2021.

La mauvaise surprise a été **la réception en juin 2021, sans avertissement et à effet immédiat, d'un avenant établi par GENERALI restreignant les conditions de garantie du contrat d'Assurance RC.**

Malgré le procédé particulièrement désagréable et la régression des conditions du contrat, nous n'avons pas jugé pertinent de remettre en cause ce contrat du fait de son impact limité sur les surfaces déclarées. Le seul véritable problème identifié étant celui d'un étang de 40 ha dépassant la nouvelle limite de 5 ha.

Il n'est pas opportun de détailler ici les nouvelles conditions de garantie du contrat. **Il convient de se référer à l'Annexe à conserver jointe à l'Appel de cotisation 2022.** L'essentiel des modifications a été signalé dans le courrier d'accompagnement. Un comparatif entre les Annexes à conserver de 2021 et 2022 permet de les identifier de façon exhaustive.

Actualisation de l'Arrêté préfectoral des baux ruraux fixant les modalités d'application du Statut du fermage dans le Morbihan

A quoi sert l'arrêté ?

Le Statut du fermage intègre divers « principes ou paramètres » en laissant le soin aux départements de fixer ses propres valeurs et/ou les modalités de mise en **œuvre** et d'application.

L'aspect le plus important et le plus emblématique concerne les Minima et Maxima.

Pourquoi la revalorisation des Minima et Maxima revêt-elle une importance particulière ?

Rappel : Les Minima Maxima sont des seuils et plafonds à respecter avec certaines tolérances et majorations éventuelles dans la fixation du fermage lors de l'établissement d'un nouveau bail. Ils sont généralement établis, par zone géographique et par catégorie de terre, comme c'est le cas dans le Morbihan.,

Les Minima et Maxima sont actualisés annuellement en suivant l'indice du fermage mais ils sont également susceptibles d'une revalorisation périodique selon les termes de l'article L. 411-11 du Code rural ***Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans.*** »

La préfecture doit donc, conformément à cet article (d'ordre public), procéder à une révision des montants dans le délai de 6 ans imparti.

Toute revalorisation obtenue selon cette procédure rend possible celle du fermage à l'échéance du bail pour un bail de 9 ans et même en cours de bail pour un bail à long terme.

Elle peut également inciter à lancer une procédure de « fixation de prix » pour un fermage jugé beaucoup trop faible.

D'où l'importance de se battre à ce sujet.

Quelle est la situation dans le Morbihan ?

Le dernier arrêté préfectoral ayant donné lieu à revalorisation date du **16 novembre 2015**. Cet arrêté est consultable sur notre Site internet – Espace Adhérent.

A l'été 2021, nous avons donc rappelé au Préfet l'obligation qui est la sienne de procéder à la révision des Minima Maxima et exprimé simultanément notre demande d'une actualisation de l'arrêté préfectoral sur divers aspects

Après tergiversations, la préfecture a donné suite à notre requête et a convoqué la CCPDBR.

Deux réunions ont permis d'aboutir au recensement des revendications (essentiellement les nôtres) accompagnées des arguments les justifiant. La réunion finale du 25/01 a donné lieu à CR qui **prend** acte de la divergence entre nous et les représentants Preneurs sur les demandes essentielles et notamment la revalorisation des Minima Maxima.

La CR définitif, en date du 25 mars 2022, a été validé par les parties. Il est désormais entre les mains du Préfet pour arbitrage sur les points de non convergence.

Nous ne manquerons pas de revenir sur ce dossier et l'Arrêté préfectoral à venir dans un Courrier ultérieur.

Evolution de l'organisation

Les indicateurs de bonne santé évoqués laissent penser que notre le Syndicat **remplit** correctement ses missions

Cependant, voici un extrait de notre AG du 8 octobre dernier ..

« La bonne santé de notre Syndicat cache la nécessité d'une organisation plus efficiente ...

Le fonctionnement trop centré sur un président 'couteau suisse' doit laisser place à une nouvelle organisation visant à être plus efficace par une répartition plus équilibrée des responsabilités et des tâches. »

Dans ce sens, une réflexion a été lancée depuis l'automne dernier. Plusieurs chantiers sont désormais en cours

1 - Capitalisation et structuration des connaissances juridiques

L'objectif de ce chantier est d'organiser et de faciliter la montée en compétences des Administrateurs volontaires pour s'impliquer dans l'accueil des adhérents et permettre à ces mêmes administrateurs de s'appuyer sur les acquis pour assurer les entretiens et de répondre efficacement aux sollicitations.

Ce chantier a également pour objectif de mieux « cadrer » les sollicitations des adhérents lors de la prise de rendez-vous.

2 – Communication

Le support majeur de notre communication reste le Courrier du Syndicat propre à notre Syndicat et qui semble donner satisfaction.

Pour autant, une mutualisation au niveau régional voire inter-régional n'est pas forcément à exclure.

Si l'option actuelle permet de rester proche des préoccupations dans notre département, elle représente une charge de travail importante pour l'équipe départementale. L'option 'mutualisation' permettrait de s'ouvrir à sujets ou à des problématiques plus larges et d'augmenter la fréquence de parution par le partage de la rédaction, etc..

Le débat reste à mener.

Evolution du « Bureau »

Après 12 années dans le rôle de Trésorier, **Dominique DANGUY des DESERTS**, a fait part au Conseil d'Administration qu'il acceptait de renouveler son mandat d'Administrateur mais **qu'il souhaitait plus assumer le rôle de trésorier au sein du Bureau.**

De même, après 9 années de présidence du SDPPR56, **Patrick de KERIZOUET ne souhaite pas renouveler son rôle de Président du Syndicat.** Pour autant, il restera Administrateur et proposera au nouveau Président de poursuivre une part significative de ses missions actuelles.

Quelques mots du Président Patrick de KERIZOUET au terme des 9 années passées à la tête du SDPPR56.

« Nous sommes tout début 2013,

Face à l'absence de volontaire pour prendre la succession de M. Emmanuel de BRUNHOFF et bien que nouvel administrateur, je lève la main avec une petite angoisse en m'assurant cependant que tous les administrateurs sont bien d'accord pour me voir tenter de relever le challenge et pour m'accompagner ...

Ce sera pour moi, à bien des titres, un saut dans l'inconnu avec enchaînement de surprises et malheureusement pas des meilleures pour le non initié que j'étais.

« Un saut dans l'inconnu avec enchaînement de surprises .. »

Citons de façon malheureusement incontestable :

***Le Statut du fermage** aussi injuste que lourd qui donne quasiment tous les droits au Preneur et qui n'a pas su évoluer et s'adapter à un rapport des forces Bailleur / Preneur qui s'est inversé,*

***Le Droit rural** qui déroge à toutes les règles du Droit commun ou un bail de 9 ans est quasiment sans fin ...*

***Un Contrôle des Structures**, système collectiviste et contre-productif à bien des titres, qui spolie le propriétaire de tous ses droits dont même celui de donner son avis et qui favorise trop souvent le candidat le plus menteur .*

*Un Syndicat majoritaire arrogant, dogmatique et incapable de dialoguer,
 La Chambre d'agriculture du Morbihan, totalement inféodée à ce Syndicat, qui méconnaît les propriétaires malgré le fait de vivre en grosse partie sur leurs impôts,
 La SAFER Bretagne, état dans l'état, qui démontre une forte tendance à prendre ses aises vis à vis des objectifs qui la fondent et à abuser de ses pouvoirs,
 Un monde rural écrasé par une surenchère de contraintes de toutes natures, mené par la carotte des subventions PAC, marqué à la culotte par des **structures étatiques omniprésentes et rigides**,
 Un monde associatif, basé sur le bénévolat et la bonne volonté, dont les rouages diffèrent totalement de ceux d'une entreprise*
 Bref, la découverte d'un monde tenant de la caricature et totalement insoupçonné de la majorité de français voire **(redondance)** de nombreux propriétaires ruraux. Un monde rural ou le propriétaire-bailleur ne peut que se soumettre ou se démettre (en vendant son bien).

« Un challenge avec bien des satisfactions .. »

Le plaisir de rencontrer les adhérents, d'échanger avec eux, de leur apporter aide, conseils et services conformément à la raison d'être de notre Syndicat,

La satisfaction qui découle du résultat obtenu et du contentement exprimé par l'adhérent,

L'intérêt d'étendre et d'approfondir ses connaissances via les sollicitations et les dossiers traités,

Le challenge de piloter notre Syndicat contre les vents et marées. Cf ce qui précède.

Le challenge d'en assurer la bonne santé, d'en améliorer l'efficacité et les services

La satisfaction du bon état d'esprit qui anime tous les administrateurs quel que soit leur implication,

La fierté de représenter un Syndicat dynamique face aux pouvoirs publics et instances diverses

La satisfaction globale ressentie des adhérents quant au fonctionnement et aux services rendus par le Syndicat

MAIS également des déceptions. Entre-autres :

- celles de n'avoir parfois pas obtenu le résultat fortement attendu par l'adhérent ou suite à un juste combat ..
- l'impossibilité de faire changer les choses dans un monde rural rigidifié à tous les niveaux par les attitudes dogmatiques du Syndicat majoritaire ..

« Et puis vient l'usure du temps »

Au fil des années, après 9 années de présidence, l'énergie et l'allant diminuent, l'attrait de la nouveauté s'estompe, les contraintes deviennent de plus en plus difficiles à supporter tant pour soi-même que pour ses proches, une certaine fatigue s'installe et la motivation commence à manquer, ...

Il est alors temps et normal de passer la main pour aller relever d'autres challenges ...

Exposé sur « LES DEFAILLANCES DE VOTRE LOCATAIRE »

par Patrice COUETOUX du TERTRE, avocat honoraire

1 - CONSEQUENCES DES DIFFICULTES ECONOMIQUES DE VOTRE LOCATAIRE

Le règlement amiable

Procédure confidentielle destinée à prévenir et régler les difficultés financières des exploitations agricoles par la conclusion d'un accord amiable entre le débiteur et ses créanciers. (Art L351-1- al1-CR).

Elle est à l'initiative du débiteur (personne physique ou morale), **d'un ou plusieurs créanciers**, et formulée par écrit au Tribunal Judiciaire du siège de l'exploitation agricole.

Le président du tribunal désignera un conciliateur et fixera la durée de sa mission

La sauvegarde de justice

Cette procédure ne s'ouvre qu'à la demande du débiteur qui, sans être en état de cessation de paiement, justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter et se fait auprès du Tribunal Judiciaire qui statuera sur son ouverture.

Il pourra également prononcer **une suspension provisoire** des poursuites pendant un délai de deux mois (renouvelable une fois).

Pour le bailleur, la suspension s'applique pour les créances antérieures à cette décision.

La conclusion de l'accord portera sur les délais de paiement et/ou les remises de dettes.

Le bailleur pourra l'accepter et l'exécuter ou bien le refuser et poursuivre sa propre action sous réserve de la de la suspension ou non des poursuites.

Le Tribunal ouvrira une période d'observation de 6 mois renouvelable une fois avec l'interdiction de régler toutes les créances nées antérieurement au jugement d'ouverture, comme les fermages impayés à cette date.

A compter de l'ouverture de la procédure, le paiement du fermage est dû, aux dates d'échéance **et le bailleur**

pourra demander la résiliation judiciaire pour défaut de paiement du fermage dans un délai de 3 mois à compter du jugement d'ouverture sauf si le paiement intervient avant l'expiration de ce délai.

Un plan de sauvegarde sera proposé après consultation et accord des créanciers nécessaires sur les délais et les remises proposés.

Le redressement judiciaire

Il concerne le débiteur en état de **cessation des paiements** et permet la poursuite de l'activité de l'exploitation, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif.

Il doit être demandé par le débiteur dans les 45 jours suivant la cessation des paiements ou par un créancier qui aura préalablement présenté une demande de désignation d'un conciliateur.

Une période d'observation de 6 mois est imposée où le débiteur remet au mandataire la liste de ses créanciers.

Un plan de redressement sera mis en place afin de remodeler l'entreprise avec les modalités de règlement du passif, les délais et remises demandés aux créanciers. Lors de son élaboration, le mandataire adressera une LR/AR comportant les propositions de règlement aux créanciers.

Lors de l'exécution du plan, le débiteur reprend ses pouvoirs sous la surveillance du commissaire qui percevra puis répartira les paiements des créances.

La liquidation judiciaire

Procédure ouverte à tout débiteur exerçant une activité agricole en état de cessation des paiements et si le redressement de son exploitation est manifestement impossible (*art L311-1- CR*).

Elle met fin à l'activité professionnelle du débiteur et permet de régler le passif avec les actifs de l'exploitation. Son jugement entraîne l'interdiction des paiements des créances antérieures, l'arrêt des poursuites individuelles, l'arrêt du cours des intérêts des dettes.

Pour les bailleurs pas de résiliation de plein droit du bail du fait de la liquidation judiciaire (sauf causes antérieures au jugement).

C'est le liquidateur qui seul peut demander la résiliation du bail.

Le bail pourra être poursuivi lorsque le tribunal autorise le maintien de l'activité ou être résilié unilatéralement par décision du liquidateur ce qui ouvre le droit à l'éventuelle indemnité due au preneur sortant.

Pour un bail cessible, le preneur pourra le céder à d'autres personnes que son conjoint, ses descendants ; le bailleur en est simplement informé.

Pour un bail « ordinaire », c'est le principe d'incessibilité qui prévaut au sens de l'article *L411-35 al 1*.

Toutefois et par dérogation, le liquidateur peut organiser la cession du bail lorsque l'exploitation agricole est

Le Tribunal désignera un commissaire pour l'exécution du plan ou bien rejettera ce plan.

Le bailleur devra communiquer sa créance, répondre aux propositions du plan, surveiller son exécution, et se faire payer les fermages dus après l'ouverture de la procédure.

Si pendant la période d'observation puis après l'adoption du plan, ***le fermage n'est pas payé, les mises en demeure pour non-paiement peuvent être délivrées.***

A retenir pour le bailleur :

Si lors de l'ouverture de la procédure, le bailleur a entrepris une procédure de résiliation pour non-paiement des fermages, elle est arrêtée du fait de la suspension des poursuites individuelles sauf si cela concerne une EARL ou un GAEC ; la procédure et le plan concernent uniquement la structure et non le titulaire du bail.

Ainsi le bailleur peut parfaitement engager une procédure de résiliation ou la poursuivre pour non-paiement des fermages.

Pendant la période d'observation le bailleur peut délivrer un congé, mais il doit le délivrer au preneur et au mandataire qui doivent le contester tous les deux. Si pendant la période d'observation puis après l'adoption du plan, le fermage n'est pas payé les mises en demeure pour non-paiement peuvent être délivrées.

essentiellement constituée du droit au bail rural en autorisant la reprise du fonds par le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants pour l'exploiter ou en attribuant le bail à un autre repreneur proposé par le bailleur ;

Ou à défaut, en l'attribuant à tout repreneur dont l'offre aura été acceptée.

Dans ces cas pas de contrôle des structures, pas de demande d'autorisation d'exploiter.

Si enfin le bailleur ne propose pas de preneur, c'est le Tribunal qui arbitrera au vu des offres reçues

Lors de l'ouverture de la liquidation judiciaire, le bailleur devra :

- ***Déclarer ses créances, sauf si conversion du redressement judiciaire en liquidation,***
- ***Surveiller la proposition de répartition sur l'état des créances et éventuellement, contester devant le juge-commissaire,***
- ***Agir en résiliation pour défaut de paiement pour la période postérieure à l'ouverture de la liquidation judiciaire en respectant la procédure de l'article L411-31,***
- ***Se positionner lors de la demande du Tribunal s'il y a une demande de cession du fonds.***