



SYNDICAT DEPARTEMENTAL DE

# LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

DU MORBIHAN

Maison de l'Agriculture – Avenue du G<sup>al</sup> Borgnis-Desbordes – BP 398

56009 VANNES Cédex Tél. : 02 97 46 41 99

E-mail : [sdppr56@gmail.com](mailto:sdppr56@gmail.com) – Site internet : [www.sdppr-morbihan.fr](http://www.sdppr-morbihan.fr)

## COURRIER DU SYNDICAT N°33

Editorial du Conseil d'Administration

Février 2023

Madame, Monsieur, Cher Adhérent,

Ce courrier publié avec un retard que nous vous demandons de bien vouloir nous pardonner, rassemble un certain nombre d'informations dont certaines vous sont déjà connues.

Nous vous souhaitons une bonne année 2023, pour vous-même et pour ceux qui vous sont chers.

### INDICE DES FERMAGES 2022

L'indice des fermages s'établit à 110,26 au 1<sup>er</sup> octobre 2022, soit une augmentation de 3,55% sur un an.

Maigre consolation quand on sait que l'indice n'a augmenté que de 10,26% sur 13 ans quand le coût de la vie a augmenté lui de 18% sur la même période.

L'augmentation constante des taxes foncières amplifie encore davantage la baisse de la rentabilité du foncier agricole.

### ACTUALITE

#### Nouveau président de la FNPPR

Bruno Keller, Président du syndicat départemental de Saône et Loire, a été élu, le 16 novembre dernier, à l'unanimité, Président de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale.

Il succède à Hugues de La Celle, Président du syndicat du Maine-et-Loire, dont le mandat était arrivé à expiration et qui, atteint par la limite d'âge, ne pouvait pas se représenter mais qui continuera, en tant que vice-président, de faire équipe avec Bruno Keller afin de poursuivre l'œuvre de redressement qu'ils ont menée avec opiniâtreté et succès au cours de ces trois dernières années.

Hélène Beau de Kergron, Présidente du syndicat départemental du Finistère, représente la Bretagne en qualité de vice-présidente.

#### Loi de finances 2023 : l'augmentation du seuil d'exonération a bien été adoptée !

Après avoir attendu la décision favorable du Conseil constitutionnel, la loi de finances pour 2023 a été promulguée le 30 décembre 2022. L'amendement qui visait à augmenter le plafond d'exonération de 75 % des droits de mutation à titre gratuit jusqu'à 500 000 € pour les biens ruraux loués à long terme ou par bail cessible hors cadre familial, a ainsi été adopté.

L'article 24 de la loi de finances modifie donc l'article 793 bis du Code général des impôts en augmentant le seuil de 300 000 à 500 000 € lorsque le bénéficiaire conserve le bien transmis ou donné pendant une durée de 10 ans et non pas de 5 ans.

Le seuil de 300 000 € est conservé lorsque le bien reste la propriété du donataire, héritier et légataire pendant 5 ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit. Au-delà de ces deux seuils, l'exonération est ramenée à 50 %.



## JURIDIQUE

### Juripratique

#### *Le Non-paiement du fermage doit être justifié*

La Cour de cassation a rappelé que seul un cas de force majeure ou une raison sérieuse et légitime peut expliquer l'absence de paiement du fermage par le preneur. La justification doit donc être suffisante pour éviter la résiliation du bail par application de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime. En l'espèce, le bailleur a envoyé une mise en demeure de payer le fermage comportant plusieurs échéances. Trois mois plus tard, il a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'obtenir la résiliation du bail. Pour justifier le défaut de paiement des fermages, le preneur a invoqué la présence d'une maladie virale ayant décimé une partie de son troupeau, entraînant une perte de production laitière et de revenus. Les juges ont analysé la situation en mettant en exergue qu'aucune « mesures sanitaires [n'ont été] prises (vaccination, plan de dépistage) pour prévenir la contamination et les effets de la pathologie. » De plus, « en l'absence de communication de tout élément comptable et financier, l'appelant ne justifie ni de l'importance de la perte de production laitière subie ni des conséquences économiques sur son exploitation qui auraient pu expliquer son impossibilité de faire face au paiement des fermages objets de la mise en demeure. ». Les juges de la Cour d'appel ont donc prononcé la résiliation du bail.

#### *Convention de passage sur les propriétés*

L'accès de tiers sur une propriété privée peut entraîner des risques pour le propriétaire rural. En effet, c'est le régime de droit commun de la responsabilité qui s'applique, c'est-à-dire que le gardien d'une chose est responsable de plein droit à

l'égard des tiers, des dommages qu'ils peuvent subir du fait de la chose (C.civ., art. 1242, al. 1er) puisque le propriétaire est présumé gardien. L'accès à une propriété alors même qu'il est interdit par des pancartes, n'exonère pas le propriétaire de sa responsabilité.

Faute d'avoir pris toutes les mesures visant à prévenir et à anticiper la totalité des risques qui peuvent être causées par la chose dont il a la garde, il sera considéré comme responsable.

Solution 1 : la signature d'un contrat

Lorsqu'un contrat existe, la responsabilité du propriétaire peut être aménagée de manière à écarter la présomption de responsabilité, dans les limites du contrat qui ne produit d'effet qu'entre les parties. Ce qui pose une difficulté lorsque des tiers qui n'entrent pas dans les prévisions du contrat, entrent sur les lieux.

Dans certaines conventions, le transfert de la garde peut être doublé d'une clause de garantie de recours contre des tiers, par laquelle le cocontractant fait son affaire des recours des victimes et renonce à toute action contre le propriétaire.

En cas de contrat, rien ne s'oppose à ce que le cocontractant prenne en charge le surcoût de prime correspondant à l'assurance.

Enfin, le propriétaire peut imposer l'entretien des lieux.

Solution 2 : un aménagement légal

Il existe des aménagements légaux du fait de l'imperfection du régime de la responsabilité pour alléger la responsabilité du propriétaire. C'est le cas pour les servitudes littorales, pour les riverains de cours d'eaux, aux parcs nationaux, réserves naturelles...

## PRIX DES TERRES ET DES PRES

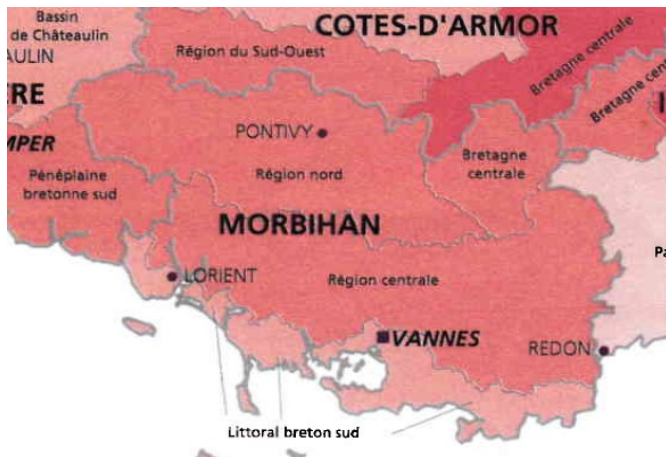
Le ministère de l'Agriculture et de la souveraineté alimentaire a publié au JO du 5 août 2022 le **barème indicatif** de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021.

Ces prix moyens triennaux 2021 correspondent à la moyenne 2019-2020-2021

### **PRIX DES TERRES DANS LE MORBIHAN EN 2021 (transactions SAFER) en € / ha**

	Voir Plan ci-après	Dominante	Minimum	Maximum	Evolution 2021 / 2020
TERRES et PRES LIBRES NON BÂTIS	Bretagne centrale	4920	1 550	7510	+4%
	Région nord	5 680	1 850	8 990	-2%
	Région centrale	4 540	1 650	7 470	-1%
	Littoral breton sud	3 660	1 500	9 000	-3%
TERRES et PRES LOUEES NON BÂTIS	Bretagne centrale	4 630	2 300	6 000	+8%
	Région nord	5 020	2 020	8 240	+4%
	Région centrale	3 960	2 170	5 950	+2%
	Littoral breton sud	4 000	1 750	7 610	+15%





## L'AGENDA DU SYNDICAT

- ⇒ **Janvier / Février**
- 26.01 - Commission des structures
- ⇒ **Mars / Avril**
- 16.03 - Commission des structures
- ⇒ **Mai / Juin**
- 04.05 - Commission des structures
- Non fixé - **Assemblée Générale SDPPR56**,
- ⇒ **Juillet**
- 04.07 - Commission des structures

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du SDPPR 56 03 juin 2022

Vous trouverez ci-dessous la suite de l'intervention de Me Couëtoux du Tertre.

### **LE NON-PAIEMENT DU FERMAGE, LES FORMALITES OBLIGATOIRES, PRATIQUES ET INCIDENCES DEVANT LE TPBR**

Nous constatons depuis un certain temps une forte augmentation du nombre des contentieux pour non-paiement des fermages soumis au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux avec des enjeux financiers souvent très importants.

Tout bailleur peut se retrouver confronté à cette situation.

C'est pourquoi, chaque propriétaire doit pouvoir répondre aux questions suivantes : qui doit régler le fermage ? quel est son montant ? à qui ? comment ? et quand ?

**NB : seul un bail écrit et signé par les deux parties pourra être pris en compte par le TPBR pour régler le litige.**

#### **Qui doit régler le fermage ?**

---

Cela doit être **clairement** indiqué dans le bail.

S'il y a plusieurs preneurs : il faut avoir stipulé impérativement dans le bail la **solidarité entre les preneurs** pour le paiement du fermage et le remboursement de la quote-part de taxes foncières.

Dès qu'il y a changement de redevable (résiliation d'un des preneurs, cession de bail), il faut faire absolument un avenant au bail.

C'est l'occasion de rappeler qu'il ne faut pas faire de bail à une personne morale. Cependant le paiement du fermage par une personne morale, ne peut être refusé dans la mesure où il a été notifié que le preneur met le bail à disposition de la personne morale qui a payé.

#### **Quel est le montant du fermage ?**

---

Ce dernier est clairement indiqué dans le bail et est actualisé chaque année selon de l'indice national de fermage.

Si le montant de base du fermage varie (changement de surface louée, reprise partielle...), vous devez absolument **faire un avenant** qui stipulera le nouveau montant.

La somme que vous allez demander au TPBR doit être une somme **incontestable**.

#### **A qui doit-il être réglé ?**

---

**Le fermage est réglé à la personne mentionnée dans le bail.**

Dans le cas de plusieurs bailleurs (indivision...), le bail doit préciser que le versement du fermage est fait à un l'un des propriétaires indivis qui fera ensuite la ventilation auprès des autres ou qu'il est fait à chaque propriétaire indivis selon la répartition stipulée dans le bail.

Le versement du fermage à un intermédiaire (notaire, gérant de biens...) est tout à fait possible mais il faut que cela soit clairement précisé dans le bail pour qu'il n'y est aucune contestation possible.

#### **Comment se fait le règlement ?**

---

En règle générale, il est réglé par chèque mais vous pouvez demander un règlement par virement.

### **Quand ?**

---

La date des paiements doit être clairement stipulée dans le bail et respectée.

Quand le montant est important, il faut mieux stipuler deux versements avec un premier versement au printemps et le complément en fin d'année. Cela vous permet d'avoir de la trésorerie plus rapidement ne serait-ce que pour payer l'IRPP par prélèvement mensuel à la source.

De plus, lorsque qu'il y a non-paiement de ce premier acompte, vous avez une possibilité de lancer la procédure de recouvrement légale alors que si vous n'avez qu'un seul paiement annuel, vous devrez attendre cette date ultérieure.

Concernant les taxes foncières qui restent une charge financière importante pour le bailleur, vous avez la possibilité de signer un bail avec un paiement au 1<sup>er</sup> octobre ce qui vous permet de récupérer le fermage et la quote-part des impôts avant le règlement de ces derniers.

Soit vous déconnectez la date de paiement du fermage de la date de remboursement des impôts en demandant le versement du remboursement de la quote-part de taxes foncières pour le 1<sup>er</sup> octobre et celle du fermage plus tard.

### **Quels sont les moyens préventifs ?**

---

Le propriétaire doit envoyer une « facture » à l'exploitant aux dates convenues.

- Avant l'échéance, envoyez un courrier ou un mail clair au preneur pour lui demander le règlement de son fermage et le remboursement de sa part de taxes foncières avec le justificatif avant la date prévue dans le bail.
- 15 ou 30 jours après l'échéance, à défaut de paiement, faites un nouveau rappel avec une demande impérative de verser la somme dans les meilleurs délais.

#### **Si le fermage n'a toujours pas été réglé, la procédure à appliquer :**

- Envoyez une lettre recommandée avec accusé de réception, attestant du non-paiement du ou des fermages avec son montant et qui stipule que le non-paiement peut entraîner une résiliation du bail.  
Cette mise en demeure peut porter sur la même échéance ou sur les 2 échéances.
- Envoyez une 2<sup>ème</sup> LRAR rédigée comme la première si le fermage n'a toujours pas été réglé 3 mois à compter de la réception de la 1<sup>ère</sup> LRAR.
- Saisissez le tribunal paritaire des baux ruraux s'il n'y a eu à nouveau aucun résultat.

S'il y a plusieurs preneurs, **il faut envoyer les courriers à tous les preneurs.**

En cas de copropriété, la procédure peut être faite par le propriétaire qui a été mandaté pour faire l'opération.

Si la procédure est bien respectée et que la créance est certaine, la résiliation sera automatique.

**Le paiement partiel des sommes dues n'est pas libératoire** mais la procédure peut être stoppée si le fermier régularise sa situation. Si le défaut de paiement ne concerne que des taxes foncières, cette procédure qui aboutit à une résiliation du bail n'est pas applicable.

Il faut donc lancer la procédure de paiement des fermages en respectant strictement les engagements contractuels stipulés dans le bail.

Ne laissez pas des retards devenir une habitude et n'en soyez pas les responsables en ne notifiant pas en son temps au preneur les montants à payer.

Les moyens préventifs sont liés à un écrit précis entre le propriétaire et le preneur au sujet du fermage.

Soyez attentifs à la situation financière de votre preneur qui peut justifier la saisine rapide du TPBR afin d'éviter que votre créance devienne très importante.