

Newsletter - Info56

n°1-2024

Représenter, Informer, Sensibiliser, Conseiller, Défendre

La colère agricole : retrouvons du bon sens pour servir l'avenir

Message du Président de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale

Une juste rémunération de leur travail demandent les agriculteurs, comment pourrait-on ne pas être d'accord ! C'est le gage d'une économie agricole bénéfique à tous dont notre pays a besoin pour retrouver sa place.

L'excès de normes dénoncé par les agriculteurs, nous le partageons nous aussi propriétaires :

- La constitution de réserves d'eau de pluie pour la redistribuer en été est du bon sens ;
- Le nettoyage des fossés pour éviter qu'ils ne débordent, réduisant ainsi le risque des inondations, est du bon sens ;
- La replantation de haies pour favoriser la biodiversité et l'ombrage naturel est du bon sens ;
- L'entretien des haies sans contraintes excessives est du bon sens. Pas moins de 14 normes entre la France et Bruxelles !
- Les contraintes trop nombreuses des schémas directeurs (SDREA), sources d'inefficacité.

Que nous soyons exploitants agricoles ou propriétaires, il est capital de redonner aux acteurs plus de liberté d'entreprendre.

Le calcul du fermage

Le calcul du fermage est de la responsabilité du bailleur. C'est lui qui l'adresse à son locataire.

Le calcul tient compte des coefficients imposés par l'administration. Il est modifié tous les ans vers le mois de juillet pour une application au 1er octobre. Le nouvel indice figure sur notre site internet.

Le bailleur doit demander 50% de participation à la chambre d'agriculture notée sur ses impôts fonciers.

Pour les nouveaux baux, la part des taxes communales et éventuellement intercommunale peut être réclamée jusqu'à 99%. Il est plus classique de demander 50% de participation, c'est à négocier avec le preneur.

Il est également possible de demander une mensualisation ou un règlement deux fois dans l'année (le 31 mars et le 30 septembre). Cela présente l'avantage de pouvoir formaliser rapidement par recommandé avec accusé de réception un non paiement et donc de raccourcir les délais de recours, auprès du tribunal des baux ruraux, si le preneur n'est plus solvable. Attention, si c'est le cas le courrier doit comporter des textes très précis. Il vaut mieux nous consulter avant de les envoyer.



Peut-on vous refuser l'accès à une parcelle enclavée ?

Il arrive que l'agriculteur, pour exploiter une de ses parcelles, doive passer par le terrain d'un voisin lorsque cette parcelle se trouve en situation d'enclave. Que faire pour sécuriser l'accès à son terrain ? Le voisin peut-il lui refuser ce droit de passage ?

Le Code Civil, dans son article 682, reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé (terrain isolé ne disposant d'aucun accès ou disposant d'une issue insuffisante sur la voie publique) un droit de passage. Ce passage doit être le plus court possible pour rejoindre la voie publique et le moins dommageable pour le terrain du voisin et en échange d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou autre).

Ces éléments peuvent être écrits dans un acte sous seing privé ou dans un acte authentique établi par un notaire. Si cet accord conventionnel avec le voisin n'est pas possible, le tribunal peut être saisi et c'est le juge qui tranchera (emplacement du passage, montant de l'indemnité, ...).

Si l'enclave cesse parce qu'une route a été créée, alors le droit de passage cesse.

Parcelle constructible : que devient le bail ?

Quand une parcelle est devenue constructible, c'est-à-dire classée en zone U (urbaine) dans le PLUI de la commune, le bailleur de la parcelle bénéficie d'un droit de mettre fin à tout moment et sans autorisation préalable au bail rural sous réserve de respecter certaines formalités :

- Le bailleur doit notifier au fermier la résiliation du bail sur cette parcelle par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (anciennement huissier).
- Cette notification doit préciser que le bailleur s'engage à faire changer la destination des terres au plus tard dans les 3 ans qui suivent la résiliation, autrement dit elles ne seront alors plus à usage agricole.
- La notification de la résiliation doit être accompagnée des documents justifiant le nouveau classement de la parcelle.
- La résiliation du bail n'intervient qu'un an après cette notification.
- Le preneur ne peut en aucun cas s'opposer à cette résiliation. IL peut seulement la contester si le formalisme décrit ci-dessus n'est pas respecté. Il doit alors saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans le délai de 4 mois après la notification.
- Le preneur ne peut demander une indemnité compensatrice que s'il doit libérer des terres avant l'expiration du bail, indemnité qui lui sera payée avant son départ effectif.

Nominations Janvier 2024

Au TPBR (Tribunal Paritaire des Baux Ruraux) :

- **Au Tribunal de Vannes :**

Candidats titulaires : Christine Tattevin et Eric de Jenlis

Candidats suppléants : Elisabeth de Narp et Bernard Graby

- **Au Tribunal de Lorient :**

Candidats titulaires : Hubert de Chanterac et Pierre-Etienne Gaschignard

Candidats suppléants : Michel Maraval et Pierrick de Couesbouc

A la CCPDBR (Commission consultative Paritaire des Baux Ruraux) :

- Christine Tattevin, Elisabeth de Narp, Hubert de Chanterac, Patrick de Kerizouet, Pierre-Etienne Gaschignard, Pierrick de Couesbouc



Syndicat de la Propriété Privée Rurale du Morbihan

Maison de l'Agriculture - Avenue du Général Bognis Desbordes - BP 398

56009 VANNES Cedex

<http://www.sdppr-morbihan.fr>

Permanence tous les 1ers, 3èmes et 5èmes mardis après-midi du mois de 14h à 17h30