

EDITORIAL

Chers Amis,

La crise du COVID se résout petit à petit, et nous pouvons désormais nous réunir physiquement. Aussi avons-nous le plaisir de vous inviter à notre **Assemblée Générale que nous tiendrons le vendredi 10 Décembre 2021, dans la salle du Jardin des Plantes, rue de l'Eventail au Mans.**

Nous procéderons en même temps pour les années 2019 et 2020, avant de vous présenter la situation de 2021, qui est toujours aussi favorable à notre syndicat.

Puis, notre assureur Paul TELLIER de GENERALI nous présentera les questions d'assurances qui nous concernent aujourd'hui, à savoir la recrudescence des incidents « tempête », mais aussi l'incendie lié aux panneaux photovoltaïques, ou encore la responsabilité juridique.

Bien entendu, nous aborderons les sujets d'actualité qui touchent le droit de propriété, et en particulier la nouvelle loi SEMPASTOUS. Plus que jamais le droit de propriété se restreint dans notre pays, et nous sommes convaincus qu'il faut se battre auprès des pouvoirs publics et des élus.

A l'issue, un cocktail sera servi, afin de fêter dignement nos retrouvailles, après près de deux années d'absence, pour certains d'entre nous.

Dans ce bulletin, vous trouverez :

- un billet d'Hugues du RIVAU sur les énergies renouvelables
- une note sur la répartition de l'impôt foncier, par Gérard BRAISCHAUX
- ainsi que le dernier indice des fermages

Un numéro spécial sera édité pour l'AG, réservé à cette fameuse loi SEMPASTOUS.

Nous vous souhaitons en bonne santé, et espérons vous recevoir très nombreux le **10 décembre.**

Votre bien dévoué Président

Pascal YVON

ACTUALITES JURIDIQUES

ENERGIES RENOUVELABLES

Les projets d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque, méthanisation etc.) de plus en plus nombreux, sont souvent mal compris par les propriétaires qui manquent d'information sur leur conséquence économique et juridique.

Ces réalisations passent par des investissements de long terme, lourds de conséquences. Des conventions sont passées avec les industriels, conventions qui ont des incidences tant économiques et sociales qu'environnementales à bien étudier. Montage complexe qui réunit l'industriel (promoteur), le propriétaire et l'exploitant, sous couvert des autorisations réglementaires. La FNSEA et les organisations agricoles ont obtenu de faire supporter la responsabilité de ses installations aux propriétaires seul maîtres du foncier. Selon l'article 552 du code civil : « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.* ».

L'on peut se poser la question : Pourquoi les promoteurs ne proposent-ils pas l'achat du foncier ?

Les indemnités financières alléchantes, ne sont pas équitables et tiennent trop peu compte des préjudices pouvant toucher les propriétaires riverains directement impactés. Compte tenu des pressions du Gouvernement pour les énergies renouvelables et la manne financière qui en découle pour les industriels et les bénéficiaires tant privés que publics, de nombreux promoteurs s'engouffrent dans ce secteur et font du démarchage commercial plus ou moins opaque.

Les contrats proposés sont pointus et très bien ficelé, avec de nombreux articles qui demandent une lecture attentive, difficile pour un non spécialiste du droit de propriété, et du droit rurale.

**Conclusion** : Ne signer jamais de promesse, de protocole d'accord, de bail emphytéotique sans prendre un minimum de précautions et de garantie.

Nous pouvons vous informer dans tous les cas : tant pour ceux, propriétaires et exploitants qui envisagent une installation avec un bénéfice financier, que pour ceux qui les rejettent estimant ne pas avoir à subir les incidences écologiques et les risques sur leur patrimoine.

Problème particulièrement d'actualité sur les éoliennes, moins favorable économiquement que les autres énergies renouvelables, et sujet à de nombreuses oppositions des propriétaires soucieux de l'environnement.

Hugues du RIVAU

### **TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES** **Répartition de l'impôt foncier – part pour le fermier**

#### Dégrèvement temporaire de la taxe foncière

L'article 1647-00 bis du Code Général des impôts prévoit un dégrèvement temporaire de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les parcelles de terre exploitées par des jeunes agriculteurs bénéficiant d'une aide à l'installation.

Cet allègement est accordé pour une durée de 5 ans au maximum à compter du 1<sup>er</sup> janvier qui suit son installation en qualité d'exploitant soit à titre individuel soit au sein d'une société d'exploitation.

Ce dégrèvement est institué au profit du jeune et doit lui être restitué par le propriétaire. Le propriétaire étant le débiteur légal de l'impôt, le dégrèvement lui a été imputé sur sa taxe foncière.

- Dégrèvement pour pertes de récoltes

L'article L 411-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoit que les dégrèvements obtenus par le bailleur, à la suite de calamités agricoles, bénéficient au fermier.

Comme il est indiqué ci-dessus, le dégrèvement a été imputé sur la taxe foncière due par le propriétaire, ce dernier doit le restituer intégralement au locataire.

- Exonération de la taxe sur le foncier non bâti

Par ailleurs, les dispositions de l'article L 415-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime permettent de prévoir, lors de la conclusion d'un bail rural, un remboursement du montant de la taxe foncière par le preneur.

La règle est simple, les parties peuvent s'entendre sur un remboursement des impôts fonciers et à défaut d'accord ou si rien n'est prévu, le remboursement est fixé à 20 % du montant de la taxe. Le bailleur ne pouvant en aucun cas demander le remboursement intégral de la taxe, celui-ci sera donc compris entre 20 % et 99 %.

Depuis la loi de finances de 2006, les terres à usage agricole bénéficient d'une exonération de 20 % des parts communales et d'établissements publics de coopération intercommunale sur les propriétés non bâties. Cette exonération bénéficie au preneur et doit lui être rétrocédée.

Si le locataire doit rembourser 1/5<sup>ème</sup> de la taxe foncière des propriétés non bâties, ce remboursement se compense avec l'exonération de sorte que le locataire n'est redevable d'aucune somme à cet égard. Si le locataire doit rembourser une quote part supérieure à 1/5, le nouveau taux prévu au bail à la charge du preneur doit tenir compte de la somme déjà perçue (allègement de la taxe foncière) par le bailleur. La part à la charge du locataire sera donc égale à :

Montant de la taxe foncière x (% prévu au bail – 20 %) x 1.25

Ce dégrèvement ne s'applique pas à la taxe de Chambre d'Agriculture, le locataire doit rembourser au bailleur la moitié de cette taxe + les frais de gestion dans la même proportion,

Nonobstant toute clause ou disposition contraire (article L 514-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Taxe GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations)

La taxe GEMAPI qui est instituée sur certaines communes n'est pas récupérable sur le locataire, sauf accord contraire prévu dans le bail.

Il est, donc, possible de prévoir dans le bail un remboursement par le locataire en totalité ou en partie.

### **JUGEMENT TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES**

Pour la première fois en France, un Tribunal Administratif confirme le lien entre l'industrialisation d'une zone rurale par l'éolien, les nuisances environnementales des éoliennes, et la baisse de valeur d'une habitation. (TA Nantes n°1803960 18 dec.2020).

Soutenus par la Fédération Environnement Durable des riverains des éoliennes de Tigné, dans le Maine et Loire, regroupés dans l'association Tigné Préservé, présidée par Bernadette KAARS, ont demandé en 2018 au centre des impôts de Saumur de constater la détérioration de leur environnement et de leur accorder la baisse de taxe foncière correspondante.

Ils ont porté le dossier devant le tribunal administratif de Nantes qui, par décision du 18 décembre 2020, leur a donné raison.

Notamment sur les points suivants :

- **Les éoliennes sont bien un motif de déclassé fiscal**

- **Les éoliennes ont un impact négatif sur la valeur des biens des riverains**
- Les nuisances environnementales des éoliennes sont reconnues pour les particuliers comme elles l'étaient déjà pour les collectivités locales

Ce Jugement historique concerne non seulement les centaines de milliers de riverains des parcs éoliens actuels, mais aussi toutes les futures victimes des nouveaux parcs prévus par le gouvernement selon la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), dont le pivot est de doubler, voire tripler le nombre d'éoliennes terrestres existantes. Ce jugement du Tribunal de Nantes balaye les déclarations des promoteurs éoliens, relayées par le Ministère de l'environnement et l'Agence de Maitrise de l'Energie (ADEME) qui depuis des années déclarent que les éoliennes n'ont pas d'impact sur les biens des riverains.

<u>INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)</u>			<u>INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2021</u>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	131.67	+ 0.83%	Par arrêté ministériel du 16 juillet 2021, l'indice national des fermages 2021 s'établit à <b>106.48</b> (105.33 en 2020), ce qui traduit une variation de + <b>1.09</b> % entre 2020 et 2021.
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	131.12	+0.42%	
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	130.69	+0.09%	
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	130.52	+0.46%	
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	130.59	+0.20%	
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	130.57	+ 0.66%	
			<b><u>SMIC au 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2021</u></b> Smic horaire brut : <b>10,48 €</b> . Smic mensuel brut (base 35 heures) <b>1 589,87 €</b>

\* \* \*

### QUELQUES INFORMATIONS DE NOS PERMANENCES ET CONSULTATIONS

Nos consultants enregistrent un nombre important de demandes de renseignements sur des sujets très divers. Nous constatons, souvent, un manque d'information et des difficultés pour défendre les droits fondamentaux. Les propriétaires viennent nous consulter, malheureusement, trop tardivement. Nous leur rappelons que nous sommes à leur disposition pour les informer et les conseiller et qu'il ne faut rien signer à la hâte, malgré les pressions qu'ils peuvent subir.

Nous vous rappelons, également, l'intérêt de la souscription d'une assurance protection juridique pour la gestion de votre patrimoine foncier. Cette assurance assure la défense de vos droits et intérêts, elle vise à vous donner les moyens de se défendre ou de faire valoir vos droits, à l'amiable ou en justice, contre un tiers. En cas de litige judiciaire, elle prend en charge, certains de vos frais de défense (frais d'expertise, honoraires d'Avocat, etc...) selon les conditions du contrat.

**Nous sommes à la disposition des propriétaires pour les aider dans toutes les transactions et leur apporter autant que possible, les conseils nécessaires.**

Ce compte rendu est sur le site : [www.sdppr72.fr](http://www.sdppr72.fr)

\* \* \*

### NOTRE BUREAU

Président : P. YVON

Vice-Présidents : B. BRIANT et H. GUILLAIS

Président Honoraire : H. du RIVAU

Trésorier : L. HUBERT

\* \* \*

### NOS EXPERTS (MARDI SUR RDV)

Droit rural : G. BRAISCHAUX, Notaire retraité, P. GUITTET, Expert Foncier

Agriculture : B. BRIANT, Eolien, PLU : H. du RIVAU, DPU : C. de VILLARTAY

CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole) et SAFER : B. BRIANT

CDCEA (Com. Dép. de Consommation de l'Espace Rural) : H. d'ANDIGNE, M. FEUILLY

Syndicat Forestier : P. YVON, H. du RIVAU, L. d'ANGLEVILLE, A. FAVIER

Fédération des Chasseurs : E. de GOULAIN, ADE : H. GUILLAIS, C. de VILLARTAY

Tribunal Paritaire : L. HUBERT, B. BRIANT