

**EDITORIAL**

Chers Amis,

Nous avons eu le 20 Mai dernier à Cormes une Assemblée Générale forte, au cours de laquelle M. Philippe FRANCOIS, responsable à l'IFRAP des études sur l'énergie et l'agriculture, nous a permis d'engager un débat passionnant entre partisans et opposants des éoliennes.

Il nous a aussi ouvert les yeux sur les SAFER ; sur leur utilité et les problématiques qu'elles soulèvent... Nous regrettons l'absence de leurs représentants pour ce débat qui fut animé !

Nous vous donnons rendez-vous, comme les années passées, le **dimanche 3 Septembre, à la fête de la chasse et de la nature à Amenon.**

Puis, à l'automne, nous vous inviterons à une nouvelle réunion publique d'information sur la fiscalité et la réglementation, en matière de droit rural.

Nous vous rappelons la nécessité de s'engager et de faire corps. La représentativité syndicale est à ce prix. Merci de votre confiance ! Votre bien dévoué Président,

Pascal YVON

**DESIGNATION DES ASSESSEURS des TRIBUNAUX PARITAIRES**

La loi de modernisation de la justice du XXIème siècle a remplacé l'élection des assesseurs des tribunaux Paritaires par leur désignation par le premier président de la Cour d'Appel. Cette désignation intervient après avis du président du Tribunal Paritaire sur les candidats figurant sur une liste dressée dans le ressort de chaque tribunal pour l'autorité administrative.

Précédemment, les assesseurs des Tribunaux Paritaires étaient élus.

Le décret relatif aux désignations des assesseurs pour les Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux a été publié le 17 juin 2017. Notre syndicat va donc présenter 2 candidats titulaires et 2 candidats suppléants dans la catégorie des bailleurs.

G.Braischaux

\* \* \*

**PAS de PRÊT à USAGE en cas de PAIEMENT DES TAXES et IMPÔTS par L'EXPLOITANT**

Le statut des baux ruraux est applicable à « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ».

Le caractère onéreux de la mise à disposition est un élément nécessaire pour caractériser le contrat de bail à ferme. La mise à disposition à titre gratuit est constitutive, quant à elle, d'un prêt à usage. Toutefois, le caractère gratuit disparaît dès lors qu'il existe une contrepartie à la mise à disposition.

Une décision de la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation du 26 mai 2016 a confirmé ces règles. Un contrat à durée indéterminée portant sur diverses parcelles de terre agricole avait été conclu ; Bien qu'intitulé « prêt à usage », le contrat prévoyait le paiement par l'exploitant des impôts et taxes de toute nature grevant le bien mis à disposition.

G.Braischaux

**LE CHEVAL : UNE FILIERE AGRICOLE**  
**Du bail commercial au bail rural**

La filière équine est un secteur agricole. La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a intégré les filières équestres à l'activité agricole ; Elle encadre les relations entre bailleurs et preneurs.

Tout contrat de location de foncier ayant pour support une activité équine est soumis au Statut du Fermage (article L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime). Outre les incidences liées au montant du loyer, les conditions du contrat évoluent considérablement. Le bail rural, conçu à l'avantage du preneur, peut avoir pour conséquence de dissuader le bailleur de louer son bien.

Cette loi a bouleversé, sur ce point, le milieu équin imposant un certain nombre de contraintes principalement préjudiciable au bailleur. Le Statut du Fermage qui s'applique de plein droit offre beaucoup moins de liberté que le bail commercial, pratiqué jusqu'alors.

Rappelons un certain nombre de règles propres au bail rural auxquelles bailleurs et preneurs doivent s'astreindre :

- Le loyer est encadré par arrêté préfectoral et évolue suivant l'indice annuel.
- La durée de 9 ans est renouvelable tacitement et cessible dans le cadre familial.
- Les facultés de résiliation sont limitées.
- Les possibilités de reprises par le propriétaire restent encadrées.
- Le droit à indemnité au preneur en fin de bail.
- Le droit de préemption du locataire en cas de vente.

Une période de transition a été prévue à partir du 23 février 2005 (date de promulgation de la loi). La requalification de bail commercial en bail rural n'est possible que pour les baux conclus ou renouvelés postérieurement à la promulgation de cette loi.

Toutefois, certaines activités équestres restent en dehors du champ d'application du statut du fermage, notamment :

- les activités de spectacles.
- le négoce de chevaux qui reste une activité commerciale.
- la prise en pension.
- le régime des baux de petites parcelles.
- l'activité équestre à des fins privées (locataire non inscrit à la MSA en qualité d'exploitant agricole, ne démontrant pas se livrer (...) à une activité autre que de simple loisir - Arrêt de la Cour de Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile du 15 octobre 2013 n° 12-23618).

G.Braischaux

\*\*\*\*\*

**SEUIL de DISPENSE de RECOURS à un ARCHITECTE – Un NOUVEAU SEUIL est**  
**APPLICABLE à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017**

Un décret du 14 décembre 2016 fixe à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le seuil au-delà duquel, les projets autres que des constructions à usage agricole, soumis à permis de construire, doivent obligatoirement faire l'objet du visa d'un architecte.

Cette exigence est applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017.

### **EOLIENNES**

Suite à l'A.G. relayée par la presse, plusieurs associations et particuliers nous ont contacté pour avoir des informations complémentaires. Que l'on soit pour ou contre les éoliennes, notre rôle ne se limite pas à informer. Nous pouvons apporter des conseils à l'aide d'experts aux propriétaires, en respectant le droit de propriété et les intérêts de chacun, pour les aider à bien comprendre les enjeux contractuels et les pièges à éviter. Ne rien signer avant de nous contacter.

Exemple : De nouvelles modifications tarifaires, aux bénéfiques des installateurs, permettent un complément de rémunération comme dispositif de soutien aux éoliennes (arrêté tarifaire du 6 mai 2017, sous certaines conditions). Les propriétaires qui signent des conventions, sont pour la plus part, très mal armés pour les engagements qu'ils prennent sur le long terme. Ils risquent de se retrouver sans garantie financière, dans un dispositif qui peut évoluer à tout moment. La rémunération et les contraintes environnementales sont hautement liées à des décisions politiques souvent contestées (modèle écologique), pesant lourd dans l'économie et posant des problèmes d'aménité environnementale. Il en est de même pour le photovoltaïque (modifications tarifaires et fin des aides pour l'intégration au bâti).

H. du Rivau

\* \* \*

### **MISE A DISPOSITION DE TERRES AGRICOLES HORS BAIL RURAL**

Quelques solutions, très limitées, existent pour ne pas être tenu par le statut du fermage, dont le « contrat d'entreprise » qui pourrait se transformer, pour devenir plus attractif. Propriétaires, voulant conserver la pleine maîtrise de leurs terres, ne les cultivant pas eux-mêmes. Nous sommes souvent interrogés sur cette question lors de nos permanences.

H. du Rivau

\* \* \*

### **ASSESEURS TRIBUNAUX PARITAIRES**

Nouveau mode de désignation des assesseurs de tribunaux paritaires (décret du 15 juin 2017). La liste des candidatures est à adresser au Préfet du siège du tribunal. Elle comprend, 2 assesseurs et 2 suppléants pour chaque catégorie : bailleur et preneur.

Pour les bailleurs, sur proposition des organisations professionnelles les plus représentatives intéressées et, le cas échéant, des organisations de propriétaires ruraux représentative au plan départemental ( C.rur.art.L 492-2 nouv) .

\* \* \*

**ADRESSES MAIL DE VOS ENFANTS**

Le conseil d'administration SDPPR72 a décidé d'envoyer les bulletins périodiques à vos enfants, pour les sensibiliser et les informer sur tout ce qui touche à la propriété rurale. Cela fait partie des devoirs du propriétaire ! Nous demandons donc, à tous nos adhérents de nous transmettre les adresses mail de leurs enfants. Nous leur adresserons gratuitement le bulletin d'information. Nous comptons sur vous.

\* \* \*

**INDICES**

<b><u>INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)</u></b>			<b><u>INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2017</u></b>
2 <sup>ème</sup> trim. 2017	126.19	+ 0.75 %	Par arrêté ministériel du 19 juillet 2017, l'indice national des fermages 2017 s'établit à <b>106.28</b> (109.59 en 2016), ce qui traduit une variation de <b>- 3.02 % entre 2016 et 2017.</b>
1 <sup>er</sup> trim. 2017	125.90	+ 0.51 %	
4 <sup>ème</sup> trim. 2016	125.50	+ 0.18 %	
3 <sup>ème</sup> trim. 2016	125.33	+ 0.06 %	
2 <sup>ème</sup> trim. 2016	125.25	0.00 %	
1 <sup>er</sup> trim. 2016	125.26	+ 0.06 %	<b><u>SMIC au 1<sup>er</sup> JANVIER 2017</u></b> Smic horaire brut : 9.76 €. Smic mensuel brut (base 35 heures) : 1 480.27 €

\* \* \*

**NOTRE BUREAU**

Président : P. YVON

Président Honoraire : H. du RIVAU

Vice-Présidents : B. BRIANT et H. GUILLAIS

Trésorier : L. HUBERT

Secrétaire Général, et Président du Groupe Jeune FNPPR : H. d'ANDIGNE

\* \* \*

**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 : A. de COSSE BRISSAC, N. THIBAUT, M. VILOTEAU, B. BRIANT

**Quelques informations de nos permanences :**

Nos experts enregistrent un nombre croissant de consultations sur des sujets très divers.

*Nous constatons, souvent, un manque d'information et des difficultés pour défendre les droits fondamentaux. Les propriétaires, malheureusement assez souvent, viennent nous voir trop tard. Nous leurs rappelons qu'il ne faut rien signer trop tôt, malgré les pressions qu'ils peuvent subir.*

Nous sommes là pour aider dans les transactions et apporter autant que possible les conseils nécessaires.  
H. du Rivau.