

EDITORIAL

Chers Amis,

Nous sommes comme chacun de vous dans l'incertitude du lendemain. Quand pourrons-nous enfin nous revoir et parler de nos actions en direct ? Quand pourrons-nous travailler enfin comme avant ?

Ne doutez pas de notre détermination à agir à la défense de vos droits. Pour cela, nous continuons de répondre à vos nombreuses questions téléphoniques, et recevons toujours en consultation physique dans nos bureaux à la CCI du Mans, en respectant au mieux les règles de sécurité sanitaires.

Nous n'avons pas souhaité organiser d'AG en visio-conférence pour 2020, pariant sur une résolution de la crise assez vite. Nous attendrons jusqu'au mois de mai, et vous donnerons dans le prochain bulletin la date et le lieu de la prochaine AG que nous espérons en présence de tous. Toutefois, dans le cas où cela ne serait pas possible, cette date serait maintenue, mais l'AG réalisée en visio-conférence, avec des moyens permettant à tous de s'exprimer. Cette AG traitera des exercices 2019 et 2020, qui sont tous deux positifs, et nous permettent de consolider notre progression dans le département de la Sarthe depuis 7 ans, de manière continue.

Dans l'espoir de se revoir, enfin !
Votre bien dévoué Président.

Pascal YVON

* * *

ACTUALITES JURIDIQUES et FISCALES

ARTIFICIALISATION DES SOLS :

Une circulaire du 24/08/2020 a été adressée par le premier ministre aux préfets concernant la lutte contre l'artificialisation des sols dans le domaine des surfaces commerciales et autres, ceci afin de privilégier l'utilisation des friches existantes ou des terres déjà artificialisées.

Pour tendre vers la zéro artificialisation nette tous les moyens administratifs et juridiques doivent être employés pour la préservation des terrains naturels, forestiers et agricoles, y compris si le terrain est considéré constructible au sein du code de l'urbanisme.

Cette circulaire va dans le sens de la modernisation des schémas de cohérence territoriale (SCOT) qui a été modifié par ordonnance le 17 juin 2020 pour réaffirmer les préservations des espaces agricoles naturels et forestiers.

* * *

RECENSEMENT AGRICOLE

Opération décennale européenne obligatoire qui servira pour le pilotage des politiques publiques.

Le recensement se fera principalement par internet sans enquêteur. Le résultat sera public et sur le site AGRESTE.

* * *

REFORME DU STATUT DU FERMAGE

Les baux ruraux véritables carcans pour les propriétaires et locataires, instruments totalitaires et peu rentables, trop rigides, pas assez écologiques...etc

Beaucoup de griefs nécessitent une réforme profonde pour l'avenir d'un monde agricole d'après.

Malheureusement, le ministre de l'agriculture vient d'annoncer l'enterrement de la grande loi foncière espérée, l'objectif avait été assigné à la mission parlementaire, chargée de travailler sur l'adaptation des régimes des baux ruraux (rapport d'information n°32-33 du 22 juillet 2020)

Refus de l'obstacle ou manque de réflexion par le pouvoir public.

* * *

INFORMATION CARTOGRAPHIQUE DES COURS D'EAU

La réunion du groupe de travail des services Eaux et environnement de la DDT 72, à laquelle nous avons été invitées pour présentation des expertises réalisées, s'est réunie le 7 juillet 2020.

Les expertises réalisées permettent de reclasser ou de déclasser des cours d'eau. Le problème étant que la superposition des cartes avec la Police des Eaux fait apparaître des cours d'eau qui n'existent pas.

La cartographie est mise à jour annuellement et disponible sur le site de la préfecture (<http://www.sarthe.gouv.fr/carte-des-cours-d-eau-de-la-sarthe-au-titre-de-la-a4753.html>). L'information des propriétaires qui peuvent demander une contre-expertise (il n'y en a pas eu en 2019) passe par les mairies.

* * *

VALEUR VENALE MOYENNE DES TERRES AGRICOLE en 2019

Le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt a publié au JO du 03 octobre 2020 l'arrêté en date du 28 septembre 2020 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2019.

TABLEAU 1

Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2019 pour les terres agricoles d'au moins 70 ares, libres à la vente (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles	Valeur 2019		
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)
52 PAYS DE LOIRE			
72 Sarthe			
Perche	4 820	1 890	8 660
Champagne mancelle, Saosnois	4 990	2 000	9 040
Sarthe Sud	3 700	1 250	8 310
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	4 610	1 640	8 090
Plateau Calaisien	3 570	1 200	5 490
Régions Mancelle, Bellinois	4 750	1 740	13 790
Vallée de la Sarthe Nord	4 690	1 870	7 910

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-SCAFR
 (1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2017-2019 au prix de 2018
 (2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2017-2019 au prix de 2018

TABLEAU 2

Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2019 pour les terres agricoles louées (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles	Valeur 2018		
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)
52 PAYS DE LA LOIRE			
72 Sarthe			
Perche	4 230	2 080	6 530
Champagne mancelle, Saosnois	4 790	2 500	8 000
Sarthe Sud	3 010	1 500	5 000
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	4 150	2 000	7 000
Plateau Calaisien	3 080	1 800	4 480
Régions Mancelle, Bellinois	3 440	2 000	5 500
Vallée de la Sarthe Nord	3 920	2 060	5 610

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-SCAFR
 (1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2017-2019 au prix de 2018
 (2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2017-2019 au prix de 2018

Le site du ministère de l'agriculture Agreste (<http://agreste.agriculture.gouv.fr>) retrace l'historique du prix moyen des terres et prés par région et au niveau national de 1997 à 2019, par département et regroupement de petites régions agricoles de 1999 à 2019.

REALISATION DE TRAVAUX PAR LE FERMIER -
INDEMNISATION DES AMELIORATIONS

Les dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoient que le fermier ayant, sous certaines conditions, réaliser des améliorations aux biens loués, aura, éventuellement, à sa sortie, un droit d'indemnisation. Tous les travaux d'amélioration non prévus par une clause du bail ne peuvent être réalisés qu'après l'accomplissement de formalités préalables à leur exécution.

Il existe plusieurs catégories de travaux :

* **Travaux qui nécessitent une autorisation préalable du bailleur** ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux :

- Construction d'une maison d'habitation
- Construction de bâtiments d'exploitation ainsi que les travaux réalisés en vue de la production d'énergie verte par méthanisation.
- Plantations
- Améliorations foncières

* **Travaux qui nécessitent une information préalable du bailleur :**

- Les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application.
- Les travaux figurant sur une liste préfectorale (pour la Sarthe, arrêté du 13 novembre 1972).
- Et tous travaux, autres que ceux concernant les productions hors sols ainsi que les plantations, dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L411-71 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ne dépasse pas plus de 6 ans la durée du bail.

La procédure d'information :

Deux mois avant leur exécution, le fermier doit communiquer au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, un état descriptif et estimatif des travaux à réaliser. Le bailleur peut décider de prendre les travaux à sa charge ou s'opposer à leur réalisation pour motifs sérieux et légitimes en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les 2 mois.

Le fermier pourra réaliser les travaux si aucune opposition n'a été formée par le bailleur, ou en cas d'opposition, si le tribunal a rejeté la demande du bailleur ou encore, si le bailleur n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à réaliser.

Les autres régimes :

Pour la réalisation de travaux de mise aux normes, la procédure d'information à suivre est la même sauf que le bailleur n'a pas la possibilité de s'y opposer.

Tous les travaux d'amélioration autres que ceux figurant sur la liste préfectorale mentionnée ci-dessus ne pourront être réalisés qu'après autorisation du bailleur ou à défaut, après avis favorable du comité technique départemental non contesté par le bailleur devant le tribunal.

Le fermier qui ne respecte pas les procédures ci-dessus ne pourra pas prétendre à être indemnisé par le propriétaire pour les améliorations apportées.

Indemnisation :

L'article L.411-71,1° du Code Rural dispose que **l'indemnité est égale au coût des travaux évalué à la date d'expiration du bail**, réduit de 6% par année écoulée depuis leur exécution (soit un amortissement de 16 ans et 8 mois).

Toutefois, le Préfet peut, dans chaque département, adapter cette durée d'amortissement. Dans la Sarthe, l'arrêté préfectoral 18 septembre 1992 fixe les tables d'amortissement pour le calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués, en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation.

**Remarques :**

La part des travaux financée par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

L'indemnité n'est due que si les aménagements effectués conservent en fin de bail une valeur effective d'utilisation concernant les constructions et pour les autres travaux, ils doivent avoir augmentés le potentiel de production de plus de 20 %.

D'autres modes d'indemnisation existent pour d'autres types d'améliorations (plantations, etc...).

La créance d'indemnité n'est exigible qu'au jour de la fin du bail.

La procédure d'indemnisation en fin de bail est d'ordre public.

INDICES

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)			INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2021
4 ^{ème} trimestre 2020	130.52	+0.46%	Par arrêté ministériel du 16 juillet 2020, l'indice national des fermages 2020 s'établit à 105.33 (104.76 en 2019), ce qui traduit une variation de + 0.55 % entre 2019 et 2020.
3 ^{ème} trimestre 2020	130.59	+0.20%	
2 ^{ème} trimestre 2020	130.57	+ 0.66%	
1 ^{er} trimestre 2020	130.57	+ 0.92%	
4 ^{ème} trimestre 2019	130.26	+ 0.95 %	
3 ^{ème} trimestre 2019	129.99	+1.20 %	
			SMIC au 1^{er} JANVIER 2021
			Smic horaire brut : 10,25 €.
			Smic mensuel brut (base 35 heures) 1 554€.58

* * *

QUELQUES INFORMATIONS DE NOS PERMANENCES ET CONSULTATIONS

Nos consultants enregistrent un nombre important de demande 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 leurs rappelons que nous sommes à leur dispositions 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

* * *

NOTRE BUREAU

Président : P. YVON

Président Honoraire : H. du RIVAU

Vice-Présidents : B. BRIANT et H. GUILLAIS

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