

EDITORIAL

Chers Amis,

Les opérations de vote commencent. Si vous ne les avez pas encore reçus, les bulletins de vote et les professions de foi vont vous parvenir très vite.

Votez et faites voter SDPPR 72 et CR 72 !

Le succès est dans la mobilisation de chacun, dans son collègue.

Le Conseil d'Administration et le secrétariat se joignent à moi, pour vous assurer de notre dévouement.

Pascal YVON

« CALENDRIER »

DES ELECTIONS A LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Le 10 Janvier 2019 : Envoi du matériel de vote et début des opérations.

Vous devez voter en renvoyant les enveloppes, ou par internet.

ATTENTION : si vous votez papier et internet, seul le vote internet sera pris en compte !

EN CAS DE PROBLEME :

Venez au SDPPR, ou appelez **N° SPECIAL ELECTION : 07.69.69.85.40**

ou B. BRIANT : 06.70.74.46.19 ou P. YVON : 06.07.17.53.21

* * *

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

* * *

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 transmettrons gratuitement le bulletin d'information. Nous comptons sur vous.

* * *

COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE DU 12 DECEMBRE 2018 A SPAY



En présence de M. Jean Yves AVIGNON, Maire de Spay, de Mme Delphine DELAHAYE, Conseillère Départementale, Le SDPPR 72 a organisé une réunion d'information avec les services de l'Etat et d'un syndicat de bassin versant, sur l'entretien et la gestion des cours d'eau, et notamment sur leur nouvelle classification et la réglementation d'entretien.

Notre Administrateur Gérard BRAISCHAUX, avait invité :

* M. BARSKY, chef du service eau et environnement à la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe, accompagné de Mme Christelle VOISIN, technicienne.

* Et M. Philippe GAGNOT, Président du Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'entretien du bassin de l'Orne Saosnoise, accompagné de M. Guillaume SAILLANT, Technicien en charge de la gestion du bassin.

Après une brève présentation historique de la gestion de l'eau dans notre pays, M. BARSKY a demandé à Mme VOISIN de faire un état des lieux de la cartographie départementale des cours d'eau, des droits et des devoirs des propriétaires riverains, et des récentes modifications législatives et réglementaires.

L'intervention de M. SAILLANT, technicien du syndicat du bassin de l'Orne Saosnoise a quant à elle permis de montrer par des exemples, la nécessité de réaliser des travaux, et la manière de les mettre en œuvre.

Ces présentations ont donné lieu à des réactions variées et parfois vives, de la part de la soixantaine de participants. Beaucoup ont montré leur inquiétude face à une réglementation de plus en plus complexe, et aussi devant les nouvelles règles de classement des cours d'eau.

Devant cette inquiétude, M. BARSKY nous a demandé de lui faire remonter toutes les

questions que nous pourrions recueillir, afin de faire une réponse globale, rapide et aussi précise que possible.

Enfin, nous lui avons proposé de participer à l'organisation d'une réunion similaire annuelle, avec le département et la ville du Mans, afin de répondre plus largement aux attentes de nos adhérents et des concitoyens. Cette réunion pourrait être l'occasion de présenter les modifications du classement chaque année.

Nous remercions encore la mairie de son accueil, les élus qui nous ont honorés de leur présence, et les services de l'Etat ainsi que les services du syndicat du bassin de l'Orne Saosnoise de leurs participations.

Vous pouvez retrouver les présentations de la DDT et du Syndicat Intercommunal d'entretien et d'Aménagement du Bassin de l'Orne Saosnoise via notre formulaire de contact sur notre site internet : www.sdppr72.fr

ACTUALITES JURIDIQUES

Le SDDPR 72 a le plaisir de vous informer que dans le cadre de ses consultations, il a conseillé et accompagné des adhérents dans différentes actions judiciaires et se réjouit des décisions judiciaires rendues ci-après énoncées.

RESILIATION DE BAIL – cession prohibée – défaut d'autorisation du bailleur ou du TPBR

Par dérogation au principe d'interdiction des cessions de bail rural, le preneur a la faculté, sous certaines conditions, de céder le droit au bail à son conjoint, à son partenaire lié par un PACS participant à l'exploitation, ainsi qu'à ses descendants. Cette cession est subordonnée à l'agrément personnel du bailleur. A défaut, elle peut être autorisée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (article L415-35 alinéa 1^{er} du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Une cession de bail par le locataire au profit de son descendant, en l'absence d'agrément du bailleur ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux, constitue une cession prohibée par l'article L 411-35 du Code Rural et entraîne la résiliation du bail rural.

Monsieur et Madame P... adhérents au SDPPR 72, avaient loué des parcelles de terre à Monsieur et Madame R... par bail rural. Monsieur R... avait pris sa retraite antérieurement puis Madame R... a pris sa retraite au 1^{er} janvier 2017 et avait sollicité, le 24 janvier 2017, l'autorisation des bailleurs pour céder le bail à son fils avec effet au 1^{er} janvier 2017 ; ces derniers n'ont pas acquiescé à cette demande, et malgré cette absence d'autorisation, Madame R... avait cédé son exploitation à son fils au 1^{er} janvier 2017.

Les bailleurs ont saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux du Mans d'une demande en résiliation du bail pour cession prohibée.

Il résultait, au vu de l'ensemble des éléments que, malgré l'absence d'autorisation des bailleurs ou d'autorisation supplétive du Tribunal, Madame R... avait cessé son activité et cédé le bail à son fils.

Par jugement rendu par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux du Mans le 06 novembre 2018, ce dernier a prononcé la résiliation du bail considérant que la cession, en l'absence d'agrément du bail, constitue une cession prohibée par l'article L411-35 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Cette décision rappelle les dispositions d'ordre public de l'article L411-35 du Code Rural stipulant que la cession ne peut être consentie qu'avec l'agrément du bailleur ou à défaut par le Tribunal Paritaire.

REFUS DE RENOUELEMENT DE BAIL – congé – reprise pour exploiter

Selon les dispositions de l'article L411-58 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le bailleur a droit, en fin de bail, de refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou au profit de son conjoint, de son partenaire (PASCE) ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

La reprise est subordonnée au respect de certaines conditions ; le bénéficiaire doit être en règle avec le contrôle des structures des exploitations agricoles, il doit justifier d'une capacité professionnelle, et il doit se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins 9 ans (articles L411-58 et L411-59 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Le propriétaire qui entend s'opposer au renouvellement du bail doit notifier congé au preneur, 18 mois au moins avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire. A peine de nullité, le congé doit mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur, les noms et qualités du bénéficiaire de la reprise, et reproduire les termes de l'alinéa 1^{er} de l'article L411-54 (délai pour contester le congé).

Monsieur C... adhérent au SDPPR 72, avait donné à bail rural à long terme à Monsieur et Madame L... diverses parcelles de terre ; Monsieur C..., entendant s'opposer au renouvellement du bail, a fait délivrer aux locataires un congé pour le 31/12/2018, conformément aux dispositions de l'article L411-47 du Code Rural, en vue d'une reprise pour exploiter par son petit-fils.

Les locataires ont contesté le congé et ont demandé son annulation en faisant valoir que le bénéficiaire de la reprise ne rapportait pas la preuve que les conditions subordonnées à la reprise étaient remplies.

Il résultait, au vu de l'ensemble des éléments, que le congé serait validé.

Par jugement rendu par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux du Mans le 29 mai 2018, ce dernier a déclaré valide le congé.

Cette décision rappelle les dispositions des articles L411-58 et L411-59 du Code Rural prévoyant que le bailleur est en droit de refuser le renouvellement du bail pour reprise pour exploiter au profit d'un descendant remplissant les conditions prévues auxdits articles.

* * *

INDICES

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)			INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2018
3 ^{ème} trim. 2018	128.45	+ 1.57 %	Par arrêté ministériel du 20 juillet 2018, l'indice national des fermages 2018 s'établit à 103.05 (106.28 en 2017), ce qui traduit une variation de - 3.04 % entre 2017 et 2018.
2 ^{ème} trim. 2018	127.77	+ 1.25 %	
1 ^{er} trim. 2018	127.22	+ 1.05 %	
4 ^{ème} trim. 2017	126.82	+ 1.05 %	
3 ^{ème} trim. 2017	126.46	+ 0.90 %	SMIC au 1^{er} JANVIER 2019 Smic horaire brut : 10,03 € . Smic mensuel brut (base 35 heures) 1 521,22 € .
2 ^{ème} trim. 2017	126.19	+ 0.75 %	

* * *

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.