

EDITORIAL

Chers Amis,

Le 29 Novembre dernier, nous avons organisé une REUNION SPECIALE avec le Juriste de la Fédération M. de THIEULLOY, pour présenter les « ALTERNATIVES AU STATUT DU FERMAGE ». Ces possibilités de passer outre ont passionné une assistance d'une centaine de personnes.

Nous sommes heureux de ce succès, et vous proposons de renouveler le 30 mars prochain, salle BARBARA au Mans.

C'est **M. Paul TELLIER, notre assureur GENERALI**, qui présentera :

- **l'assurance Responsabilité Civile,**
- **mais aussi les possibilités de couvrir le risque d'Indemnité au Preneur Sortant,**
- **ainsi que la Protection Juridique.**

Sujet passionnant !

Venez nombreux à cette **réunion d'information Lundi 30 mars 2020 de 14h00 à 17h00, Maison de quartier des sablons, Salle BARBARA, allée de l'Aigle noir, 72100 LE MANS.**

Votre bien dévoué Président.

Pascal YVON

* * *

LA FIBRE OPTIQUE ARRIVE SUR VOTRE COMMUNE L'ELAGAGE DES PLANTATIONS EST INDISPENSABLE A SON DEPLOIEMENT

POURQUOI ELAGUER ?

Téléphone et internet sont des services indispensables pour les particuliers comme pour les professionnels et entreprises.

Les plantations (et haies) situées à proximité des réseaux de communication aériens nécessitent une surveillance et un entretien régulier.

Trop proches des câbles, elles peuvent provoquer un mauvais fonctionnement voire une interruption des services de téléphone et d'internet. Le frottement et la chute des branches peuvent ainsi provoquer des coupures aux conséquences graves en cas d'urgence : personnes dépendantes isolées, télétransmissions coupées, alarmes inactives, etc...

QUI DOIT ELAGUER ?

La loi Chassaing n° 2016-1321 du 07 octobre 2016, prévoit qu'il appartient aux propriétaires (aux locataires en cas de location) de réaliser l'élagage des plantations sur leur terrain, lorsque celles-ci sont trop proches des lignes de communication.

Les travaux de déploiement de la fibre optique sur votre commune peuvent nécessiter une intervention sur les lignes aériennes et donc un élagage conforme aux normes de sécurité. Au besoin, l'opérateur des travaux peut procéder à l'élagage des plantations gênantes, au frais du propriétaire, conformément à l'article L.51 du code des Postes et Communications Electroniques.

Chaque plantation du domaine public ou privé doit respecter une distance d'1 m en hauteur et 50 cm en largeur avec les lignes de communication aériennes.

OU SE RENSEIGNER ?

- Pour savoir si votre terrain est concerné : contactez votre mairie.
- Pour plus d'informations, RDV sur le site de : élagage Mayenne Fibre

https://www.mayenne-fibre.fr/tres_haut_debit_particulier_elaguer-vos-plantations.phtml

* * *

**MODALITES DE GESTION DE LA VEGETATION
SOUS ET AUX ABORDS DES LIGNES ELECTRIQUES**

La végétation sous et aux abords des lignes électriques doit être gérée et nécessite un entretien régulier, de manière à assurer un bon acheminement de l'électricité.

Les modalités de gestion de cette végétation sont définies dans un guide intervenu entre ENEDIS, RTE, APCA, FNEDT, ONF, CNPF et FRANSYLVA et ont été formalisées dans le cadre de la Charte « Bonnes pratiques de la gestion de la végétation sous et aux abords des lignes électriques » qui vise à améliorer les pratiques de gestion de la végétation et plus globalement les relations entre les gestionnaires de réseaux électriques, les entreprises de travaux forestiers et les propriétaires.

Ce guide apporte des réponses aux questions d'ordre juridique et technique. Il rappelle :

- d'une part, les droits et devoirs des parties (ENEDIS, RTE, entreprises de travaux, et propriétaires) ;
- d'autre part, propose des recommandations pour gérer la végétation proche des ouvrages électriques.

Pour plus d'informations, :

<https://www.fnedt.org/sites/default/files/2018%2002%20-%20Guide%20gestion%20v%C3%A9g%C3%A9tation.pdf>

* * *

VALEUR VENALE MOYENNE DES TERRES AGRICOLE en 2018

Le Ministère de l'Agriculture de l'Agroalimentaire et de la Forêt a publié, au JO du 14/07/2019, l'arrêté du 11/07/2019 fixant le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2018.

TABLEAU 1 : Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2018 pour les terres agricoles d'au moins 70 ares, libres à la vente (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles 52 PAYS DE LOIRE – 72 SARTHE	Valeur 2018		
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)
Perche	4 640	1 610	8 660
Champagne mancelle, Saosnois	5 150	2 000	8 540
Sarthe Sud	3 670	1 250	8 400
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	4 630	1 960	8 010
Plateau Calaisien	3 300	1 320	5 320
Régions Mancelle, Bellinois	4 750	1 670	13 570
Vallée de la Sarthe Nord	4 290	1 770	7 870

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-SCAFR
(1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2016-2018 au prix de 2017
(2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2016-2018 au prix de 2017

TABLEAU 2 : Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2018 pour les terres agricoles louées (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles 52 PAYS DE LOIRE – 72 SARTHE	Valeur 2018		
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)
Perche	4 220	2 430	6 740
Champagne mancelle, Saosnois	4 770	2 890	7 000
Sarthe Sud	2 870	1 500	4 600
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	3 980	2 120	6 500
Plateau Calaisien	2 980	1 860	4 190
Régions Mancelle, Bellinois	3 330	1 830	6 470
Vallée de la Sarthe Nord	3 960	2 030	6 000

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-SCAFR
(1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2016-2018 au prix de 2017
(2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2016-2018 au prix de 2017

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 2018, par département et regroupement de petites régions agricoles de 1999 à 2018.

ACTUALITES JURIDIQUES et FISCALES

BIENS RURAUX LOUES A LONG TERME – AUGMENTATION DU SEUIL D'EXONERATION FISCALE

L'article 793,2,3° du Code Général des Impôts exonère partiellement de droits de mutation à titre gratuit les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial, et l'article 7963,1,4° du même code étend le bénéfice de la mesure aux groupements fonciers agricoles qui consentent de tels baux. Le taux d'exonération est dégressif et, jusqu'au 31 décembre 2018, il était de 75 % de la valeur des biens jusqu'à 101 897 € par donateur ou défunt et par héritier ou donataire et de 50 % au-delà. L'article 46 de la loi de finances pour 2019 porte ce seuil à 300 000 € pour les successions ouvertes et donations consenties à compter du 1^{er} janvier 2019.

* * *

**BIENS LOUES MIS A DISPOSITION D'UNE SOCIETE
OBLIGATIONS POUR LES PRENEURS**

La cession du bail est en principe prohibée par le Code Rural et de la Pêche Maritime. Toutefois, par exception, cette opération est rendue possible lorsqu'elle est réalisée au profit d'un membre de la famille du preneur. Mais, même, lorsqu'elle est possible, la cession reste subordonnée à l'agrément préalable du bailleur. A défaut, elle peut être autorisée, le cas échéant, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Dans cette dernière hypothèse, les juges doivent rechercher si la cession ne risque pas de nuire aux intérêts légitimes du bailleur. Ces intérêts sont appréciés uniquement au regard, d'une part, de la bonne foi du preneur-cédant, et d'autre part, des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le cessionnaire éventuel. C'est ainsi que l'autorisation de cession sera refusée si le preneur n'est pas de bonne foi, c'est-à-dire s'il a commis des manquements aux obligations nées du bail.

Parmi ces obligations, figurent notamment celles qui découlent de la mise à disposition d'une société, soit l'obligation légale d'adhérer à la société et celle de participer aux travaux. Aussi, le fait pour l'un des copreneurs de ne pas être associé à la mise à disposition, en raison de l'importance de l'obligation méconnue, est de nature à constituer les preneurs de mauvaise foi et à les priver de la faculté de céder leur bail.

Cette solution, bien établie en jurisprudence, est à nouveau confirmée par un arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation du 25 octobre 2018 n° 17—14-073. L'arrêt rappelle que lors de toute mise à disposition des biens loués au profit d'une société d'exploitation, les copreneurs doivent individuellement remplir les conditions légales d'adhésion au groupement et de participation aux travaux à peine de déchéance de la faculté de céder le bail aux membres de la famille.

* * *

**CESSION DE BAIL ou SOUS-LOCATION INTERDITE
POINT DE DEPART DE LA PRESCRIPTION DE 5 ANS**

L'article L.411-35, alinéa 3 du Code Rural et de la Pêche Maritime interdit au preneur à bail rural de sous-louer. Cette interdiction de principe est d'ordre public. La cession de bail est également interdite en principe, la prohibition présentant, aussi, un caractère d'ordre public.

Ces opérations sont toutes deux sanctionnées par la nullité de l'acte interdit. Elles entraînent également la résiliation du bail, principal ou cédé selon le cas. La sous-location comme la cession prohibée exposent enfin le preneur au paiement de dommages intérêts résultant de l'inexécution du bail (article L.411-31, II du même code).

Toutefois, la résiliation du bail n'intervient pas de plein droit. Elle doit être demandée en justice. Encore faut-il, pour qu'elle soit prononcée par le juge et que l'action ne soit pas prescrite, c'est-à-dire qu'elle ait bien été introduite dans le délai de 5 ans de la connaissance par le bailleur des faits lui permettant d'agir (article 2224 du Code Civil). A défaut, l'action doit être déclarée irrecevable (Cass. 3^{ème} chambre civile du 23 novembre 2017 n° 16-20-065).

Sur ce dernier point, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation, dans un arrêt du 1^{er} février 2018, précise que le point de départ de la prescription quinquennale de l'action se situe à la date de la cessation du manquement imputé au preneur. C'est dire, autrement, que les sous-locations et cessions prohibées de bail rural constituent des infractions continues, pour lesquelles la prescription quinquennale ne court que lorsque l'exploitation interdite a cessé.

* * *

INDICES

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)			INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2019
4 ^{ème} trimestre 2019	130.26	+ 0.95 %	Par arrêté ministériel du 12 juillet 2019, l'indice national des fermages 2019 s'établit à 104.76 (103.05 en 2018), ce qui traduit une variation de + 1.66 % entre 2018 et 2019.
3 ^{ème} trimestre 2019	129.99	+1.20 %	
2 ^{ème} trimestre 2019	129.72	+ 1.53 %	
1 ^{er} trimestre 2019	129.38	+ 1.70 %	
4 ^{ème} trimestre 2018	129.03	+ 1.74 %	
3 ^{ème} trimestre 2018	128.45	+1 .25 %	
			SMIC au 1^{er} JANVIER 2020 Smic horaire brut : 10,15 € . Smic mensuel brut (base 35 heures) 1 539.42 € .

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

* * *

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.

* * *