

EDITORIAL

Chers Amis,

Depuis ce début d'année, nous apprenons à vivre différemment ; à nous adapter à une crise étrange, qui nous semble sans précédent. La vie de notre Syndicat en a été profondément affectée. Impossible de se réunir, d'organiser des réunions d'information, comme celle du 29 Novembre dernier, il y a près d'un an. Durant cette réunion, le Juriste de la Fédération M. de THIEULLOY, présenta les « ALTERNATIVES AUX STATUTS DU FERMAGE ». Ces possibilités de passer outre ont passionné une assistance d'une centaine d'entre vous.

Depuis, nous n'avons rien pu vous proposer d'autres, et nous en sommes navrés autant que vous. Mais nos Experts et notre Secrétariat ont tenu bon, et nous avons pu maintenir le contact à distance. Ainsi de très nombreuses consultations téléphoniques ont-elles été menées, permettant à nos adhérents de résoudre des problèmes parfois graves. C'est probablement pourquoi nous constatons avec satisfaction que vous êtes toujours plus nombreux à soutenir le SDPPR, qui s'engage chaque jour pour vous défendre.

Dès que possible, nous organiserons une Assemblée Générale, et aborderons en même temps en détail le sujet de l'assurance, avec des spécialistes, pour traiter :

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

A très vite ! Gardons le contact.

Votre bien dévoué Président.

Pascal YVON

* * *

ACTUALITES JURIDIQUES et FISCALES

ELAGAGE DES ARBRES DONNANT SUR LA VOIE PUBLIQUE

Le maire peut imposer aux riverains de la voie communale ou du domaine public, des travaux d'élagage et d'entretien des arbres, afin d'assurer la commodité de passage et la sécurité des personnes. En cas de manquement à un arrêté du maire et mise en demeure infructueuse, le maire peut prononcer une amende d'un montant maximum de 500 € (CGCT, art. L 2212-2-1, I et II).

Un article 93 de la loi sur l'économie circulaire du 10 février 2020, permet au maire, après avoir prononcé l'amende, par une décision motivée, de faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites (CGCT, art. L 2212-2-1, III).

LA COUPE DES BRANCHES AVANÇANT SUR LE FONDS VOISIN

I – Décision de la Cour de la Cassation du 18 janvier 2018 – Coupe des branches obtenue

Le propriétaire du fonds sur lequel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à les couper (Art. 673 du Code Civil).

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation, dans un arrêt du 18 janvier 2018 n° 16-24.724 a rappelé l'obligation au propriétaire des arbres de procéder à la coupe des branches qui s'étendent vraiment sur le fonds d'autrui.

II – Décision de la Cour de Cassation du 20 juin 2019 – Elagage non obtenu – fonds non contigus

Les dispositions de l'article 673 du Code Civil, qui confèrent à un propriétaire le droit imprescriptible de contraindre son voisin à couper les branches des arbres qui avancent sur son terrain, ne sont applicables qu'entre fonds contigus, peu important en revanche que les branches avancent de façon non significative.

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation, dans un arrêt du 20 juin 2019 n° 18-12.278 a rappelé les dispositions de l'article 673 du Code Civil sus-énoncées et a précisé qu'elles n'étaient applicables qu'aux fonds contigus.

En l'espèce, la parcelle de voisin ne jouxtait pas celle du propriétaire de l'arbre dont elle était séparée par une voie publique au-dessus de laquelle débordaient quelques branches.

VENTE DE TERRAINS BOISES ET NON BOISES – PREEMPTION DE LA SAFER

En cas de vente de biens mixtes, il suffit, pour que le droit de préemption de la SAFER s'applique, qu'il y ait, avec des parcelles boisées, d'autres parcelles qui ne le sont pas, sans qu'aucune proportion ne soit exigée.

En principe, les bois et forêts sont exclus du champ d'application du droit de préemption des SAFER en raison de leur nature. Tel est le cas, du moins, en ce qui concerne les bois et forêts situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisées des communes dotées d'un document d'urbanisme (Art. L 143-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime) ou pouvant résulter du classement des parcelles en nature de bois et forêts au cadastre (art. L 143-4,6 du CRPM).

Néanmoins, l'article L 143-4,6 du CRPM énumère plusieurs dérogations à cette règle et notamment celle concernant la vente de biens mixtes (parcelles boisées au cadastre et d'autres non boisées). Dans ce cas, le droit de préemption de la SAFER s'applique quelle que soit l'importance respective des surfaces agricoles et de celles qui sont classées au cadastre en nature de bois et forêts.

Cette solution est confirmée par un arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation du 23 mai 2019 n° 18-11.194.

* * *

**BAIL RURAL – REFUS DE RENOUVELLEMENT – CONGE POUR REPRISE POUR
EXPLOITATION PERSONNELLE**

Au terme d'un bail rural d'une durée minimale de 9 ans, et à défaut de congé délivré 18 mois à l'avance et dûment justifié, le preneur peut, sauf convention contraire, procéder au renouvellement du bail pour une nouvelle période de 9 ans.

Cependant, l'article L 411-58 du Code Rural et de la Pêche Maritime stipule que le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail, s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou pour son conjoint, partenaire pacsé, ou d'un descendant. Ce droit de reprise est subordonné au respect de certaines dispositions, et notamment celles relatives au contrôle des structures, à la compétence professionnelle et à l'exploitation personnelle.

Dans une affaire jugée par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux de la Flèche en date du 05 septembre 2019, la propriétaire avait fait délivrer au preneur, un congé de 18 mois avant la fin du bail, refusant le renouvellement du bail pour reprendre le bien loué pour l'exploiter personnellement. Le preneur avait contesté le congé en raison, notamment, de l'absence de motivation précise, du défaut de justificatif de la compétence professionnelle et de la preuve de pouvoir se consacrer à l'exploitation par suite de l'exercice d'une autre profession.

Au vu des éléments justifiant les conditions de la reprise, de la compétence professionnelle et des moyens d'exploitation par le bénéficiaire lui permettant de se consacrer à l'activité agricole malgré son autre activité professionnelle, les juges ont validé le congé.

Le SDPPR 72 a eu le plaisir d'assister cet adhérent lors de cette procédure et de lui apporter une aide juridique pour faire valoir ses droits par ses informations et conseils.

PLUS VALUE – EXONERATION LORS DE LA VENTE DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

Quelle que soit la nature du bien vendu, la vente d'une résidence principale est exonérée de tout impôt au titre des plus-values. Il suffit que le logement vendu constitue la résidence principale du vendeur au jour de la cession pour être exonéré.

Il doit s'agir de la résidence principale habituelle et effective, c'est-à-dire celle que le vendeur occupe la majeure partie de l'année ; Ainsi, l'utilisation temporaire d'un logement, notamment juste avant sa vente, ne permet pas de bénéficier de l'exonération.

Cependant, si le vendeur a déjà quitté son logement au jour de la vente, il peut tout de même bénéficier de l'exonération à condition qu'il l'ait occupé jusqu'au jour de sa mise en vente et que la vente intervienne dans un délai normal (en principe un an).

Un propriétaire avait occupé son logement à titre principal sur une courte période de 18 mois ayant précédé la vente, les services fiscaux lui avait refusé le bénéfice de l'exonération. Au vu de factures relatives à l'occupation du bien et des circonstances, la Cour Administrative d'Appel de Paris, dans un arrêt du 29 mai 2019 n° 18PA01317, a considéré que la seule circonstance d'une occupation brève du bien, à titre principal, n'était pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l'exonération de l'impôt au titre des plus-values.

* * *

INDICES

<u>INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)</u>			<u>INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2020</u>
2 ^{ème} trimestre 2020	130.57	+ 0.66%	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.
1 ^{er} trimestre 2020	130.57	+ 0.92%	
4 ^{ème} trimestre 2019	130.26	+ 0.95 %	
3 ^{ème} trimestre 2019	129.99	+1.20 %	
2 ^{ème} trimestre 2019	129.72	+ 1.53 %	
1 ^{er} trimestre 2019	129.38	+ 1.70 %	<u>SMIC au 1^{er} JANVIER 2020</u> Smic horaire brut : 10,15 € . Smic mensuel brut (base 35 heures) 1 539.42 € .

Ce compte rendu est sur le site : www.sdppr72.fr



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.

* * *

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 GOULAINE, ADE : H. GUILLAIS, C. de VILLARTAY

Tribunal paritaire : L. HUBERT, B. BRIANT