



Syndicat Départemental
de la **Propriété Privée Rurale**
du Finistère



LETTRE D'INFORMATION

Lettre numérique dédiée aux 100 000 Propriétaires Privés Ruraux finistériens et à nos Réseaux

www.propriete-rurale29.com

Un Patrimoine naturellement Créateur de Valeurs ...



Assemblée générale
Châteaulin, centre du Juvénat
Vendredi 1^{er} octobre

S'INFORMER

**VEILLE JURIDIQUE
et FISCALE**

EN SAVOIR PLUS



**Indice des Fermages 2021
+ 1,09%**

PARTAGER

**Notre AMBITION
avec VOUS**
500 Adhérents
25 000 ha
représentés

ADHÉSION

Je fais **CONNAÎTRE** la PPR29
**C'EST LE
PRINTEMPS**
Je m' **ABONNE** à la **REVUE**
pour **47€ / an seulement ... !**

REVUE

**Chiffres
clés**

CAHIER du PPR

**Barème valeur
2019 des terres
agricoles**
Libres et Louées
(publication JO
du 3 oct 2020)

PRIX des TERRES

La PPR29 et ses 25 bénévoles se mobilisent pour répondre à vos questions par e-mail : ppr.finistere@gmail.com

Lettre numérique adressée par e-mail et disponible sur le site internet



VEILLE JURIDIQUE

Rappel des précautions à prendre pour le contrat de vente d'herbe

La conclusion d'un contrat de vente d'herbe nécessite de prendre certaines précautions afin ne pas tomber dans la présomption de bail rural. **Il est impératif que ce contrat soit mis en place dans une perspective de situation occasionnelle.** Le propriétaire doit être en mesure de rapporter que le contrat n'a pas été conclu d'une part en vue d'une utilisation continue et répétée et d'autre part dans l'intention de faire obstacle à l'application du statut du fermage (*article L.411-1, al.2 du Code rural et de la pêche maritime*). Sauf à pouvoir trouver différents agriculteurs qui accepteraient de tourner sur plusieurs années sans caractère répétitif et régulier, il est donc très risqué de conclure un contrat de vente d'herbe.

Rester vigilant après un congé reprise

Une fois installé, le bénéficiaire de la reprise désigné dans le congé devra exploiter personnellement les terres, de manière effective et permanente pendant une durée minimum de 9 ans.

Il faut donc être particulièrement vigilant pendant les 9 années qui suivent la reprise. L'article L. 411-66 du Code rural et de la pêche maritime institue un système de contrôle à posteriori de la légitimité de la reprise.

Le bénéficiaire de la reprise peut ainsi être sanctionné pour non-respect de ses obligations après reprise. Le preneur évincé peut ainsi démontrer à tout moment le caractère frauduleux de la reprise, sans limitation de délai.

Si la preuve du caractère frauduleux et illégitime de la reprise est apportée, le preneur peut demander :

- Soit le maintien dans les lieux si la décision validant le congé n'a pas encore été exécuté ;
- Soit la réintégration dans le fonds ou la reprise de jouissance des parcelles, avec ou sans dommages-intérêts ;
- Soit des dommages-intérêts.

En cas de non-respect du délai pour réaliser la vente, la déclaration de préemption du preneur est nulle

Lorsque le preneur exerce son droit de préemption en acceptant l'offre de vente qui lui a été notifié par le notaire, il dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse, d'un délai de deux mois pour réaliser l'acte de vente authentique. Si la vente n'est pas réalisée durant ce délai, le propriétaire (ou l'acquéreur évincé) peut le mettre en demeure de réaliser l'acte de vente par acte d'huissier en lui offrant un délai supplémentaire de 15 jours. A défaut d'effet dans le temps imparti, la déclaration de préemption du preneur est nulle (*article L.412-8 du Code rural et de la pêche maritime*). Il en est de même dans le cas d'une préemption par la SAFER.

Cour de Cassation, 3^{ème} Civ., 17 juin 2021, n°20-13.281

Seuil de déclenchement du contrôle des structures et superficie mise en valeur

L'article L. 331-1 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « *le contrôle des structures des exploitations agricoles s'applique à la mise en valeur des terres agricoles [...] au sein d'une exploitation agricole, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée.* »

Le seuil de déclenchement du contrôle est compris entre 1/3 et une fois la surface agricole utile régionale moyenne. Pour apprécier la superficie totale mise en valeur, il faut retenir toutes les superficies exploitées par le demandeur quel que soit le mode d'organisation juridique de son exploitation. Dans le cadre d'un exploitant qui met en valeur des terres à titre individuel mais également en tant qu'associé exploitant d'une société à objet agricole, la superficie des deux structures doit ainsi être prise en compte.

Conseil d'Etat, 2 juillet 2021, n°432801



INDICE DES FERMAGES 2021

Indice des fermages 2021

L'indice national des fermages pour 2021 a été publié par arrêté du 12 juillet 2021. Le nouvel indice des fermages est fixé à 106,48 et augmente de 1,09% par rapport à 2020.

Le calcul de cet indice est basé à

- 60% sur l'évolution de du revenu brut d'entreprise agricole par hectare sur les 5 dernières années ;
- Et à 40% sur l'évolution annuelle du prix du PIB.

La hausse de l'année 2021 s'explique par l'augmentation de +2,52% du prix du PIB.

Revue La Propriété Privée Rurale

La revue n°471 vient de paraître.

Il n'y a aucune obligation de signer le bulletin de mutation des terres

A l'occasion d'un changement d'exploitant, il n'est pas rare que le nouvel agriculteur demande au propriétaire de signer et lui retourner un bulletin de mutation de terres. Le bulletin de mutation de terres n'est qu'un simple document de liaison entre les exploitants agricoles et leur organisme de sécurité sociale. Les informations transmises à la MSA ne peuvent pas se substituer aux actes ou documents officiels (bail rural, acte notarié). La preuve du bail ne peut être rapportée par une affiliation à la MSA car elle ne suffit pas à démontrer le caractère onéreux de la jouissance des parcelles (*Cass. 3^{ème} civ, 1^{er} février 2000*).

Le bulletin de mutation ne vise qu'à formaliser les mutations des exploitants sur les parcelles auprès de la seule MSA, afin qu'elle puisse vérifier et procéder aux appels de cotisations sociales. Ce bulletin n'a qu'une valeur informative et le propriétaire n'est absolument pas tenu de le signer.

Fermage : Privilégiez le paiement à terme à échoir

Lorsque le fermage est payable à terme échu, le paiement intervient à la fin de la période et est révisé chaque année à partir de l'indice connu au début de la période, c'est-à-dire celui de l'année précédente. En revanche, lorsque le fermage est payable à terme à échoir, ce dernier est à payer en début de période et révisé chaque année à partir de l'indice de l'année en cours.

Il est conseillé de privilégier le terme à échoir pour le paiement des fermages. Ce principe de paiement est le plus logique puisque le preneur paie le bailleur avant de « consommer » la mise à disposition, évitant ainsi au bailleur d'être un apporteur de trésorerie à court terme, sans la moindre rémunération. Ce système de paiement facilite également la gestion d'éventuels impayés. Enfin, le bailleur ne doit pas oublier qu'il peut étaler sur plusieurs échéances le fermage, en lieu et place d'une seule échéance annuelle (rien n'interdit une échéance mensuelle).

Indice national des fermages arrêté		
Années	Base 100 en 2009	Evolution annuelle (en %)
2015	110,05	1,61
2016	109,59	-0,42
2017	106,28	-3,02
2018	103,05	-3,04
2019	104,76	1,66
2020	105,33	0,55
2021	106,48	1,09



Permanences de Septembre à décembre 2021

Afin de répondre à vos interrogations et optimiser vos démarches relatives à l'indice des Fermages 2021, **notre équipe se mobilise ...**

Chambre d'agriculture route de Cuzon (nouveaux locaux) à Quimper
Tous les mercredis de 9h30 à 12h - Idéalement sur RV au 02 98 52 48 28
 Par e-mail : ppr.finistere@gmail.com