



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 ...



je fais **CONNAÎTRE** la PPR29
et je **PARRAINE**
deux nouveaux **ADHERENTS**

AGIR

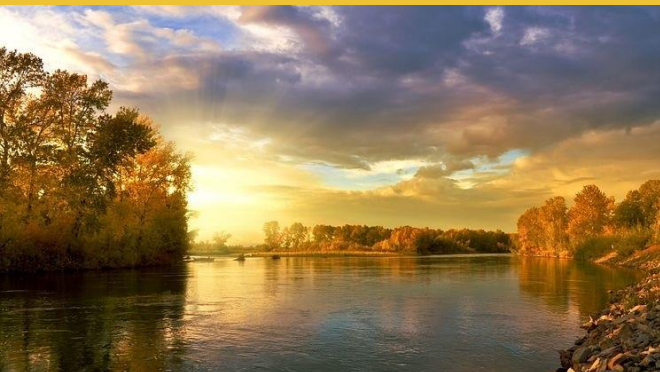
VEILLE JURIDIQUE et FISCALE

- le SORT du bail rural dans la procédure de liquidation judiciaire
- DONATIONS familiales : l'obligation d'informer la Safer



PATRIMOINE RURAL Eau et BIODIVERSITE

Espaces protégés : Vigilance !



Notre **AMBITION**
avec VOUS

500 Adhérents
25 000 ha
représentés

ADHÉSION



Je m' **ABONNE** à la **REVUE**
pour 47€ / an seulement ... !

REVUE



Chiffres
clés

CAHIER du PPR



Barème valeur
2020 des terres
agricoles
Libres et Louées

(publication JO
du 8 oct 2021)

PRIX des TERRES

Abonnez-vous à La Propriété Privée Rurale



Défendre la propriété et le monde rural, c'est votre droit et votre devoir. Vous aider à les valoriser et à les transmettre dans les meilleures conditions, c'est notre raison d'être.

6 numéros
dont 1 n° spécial
avec le prix du foncier



6 numéros

Je suis adhérent au Syndicat départemental de la Propriété Privée Rurale de.....

Je m'abonne pour un an au prix de **47 €** par chèque bancaire à l'ordre de: La Propriété Privée Rurale SARL

Je souhaite offrir un abonnement à un ami

Je ne suis pas adhérent au Syndicat départemental de la Propriété Privée Rurale.

Je m'abonne pour un an au prix de **78 €** par chèque bancaire à l'ordre de: La Propriété Privée Rurale SARL

Je souhaite offrir un abonnement à un ami

Nom..... Prénom.....
Adresse.....
Code postal..... Ville..... Tél.....
Courriel..... Date.....
Signature.....

À renvoyer à: **La Propriété Privée Rurale**
Service abonnements
31 rue de Tournon • 75006 Paris



VEILLE JURIDIQUE et FISCALE

Le sort du bail rural dans la procédure de liquidation judiciaire

de l'exploitation agricole du preneur

Le Bail rural est par principe incessible (art. L411-35 du CRPM). Dès lors, lorsque l'exploitation agricole du preneur (hors cadre de la mise à disposition) est placée en liquidation judiciaire, le bail rural fait l'objet d'une procédure spécifique dans laquelle le propriétaire bailleur est consulté. A ce moment de la procédure, plusieurs issues concernant le bail rural peuvent se présenter au bailleur :

La résiliation du bail : elle peut avoir lieu lorsque le bailleur s'adresse au liquidateur au début de la liquidation.

La cession du bail : elle est ordonnée par le juge du tribunal judiciaire pour la poursuite de l'exploitation agricole. La cession n'est permise que lorsque l'exploitation est « essentiellement constituée du droit à un bail rural » (art. L.642-1 du code de Com.) C'est-à-dire que le contrat du bail rural est essentiel à l'activité et à l'équilibre de l'exploitation.

Le bailleur doit être consulté lors de la cession du bail car la procédure de cession du bail suit un ordre de priorité déterminé par l'article L.642-1 du Code de Commerce :

1. Le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants peut reprendre le fonds loué pour l'exploiter.
2. Le bailleur a la possibilité de désigner un preneur pour reprendre le fond loué. Ce preneur ne doit pas avoir fait une offre de reprise au tribunal. Ainsi c'est au bailleur de choisir le futur preneur qui prendra la suite du bail (pas de conclusion d'un nouveau bail).
3. c'est en dernier lieu et après avoir consulté le bailleur, pour qu'il reprenne ou propose un preneur, que le juge du tribunal judiciaire peut désigner un preneur à bail. Ainsi le choix du tribunal est définitif et ne peut être discuté à posteriori (sauf si la procédure n'a pas été correctement suivie : consultation du bailleur et désignation par le tribunal).

Ainsi les procédures collectives prévoient la spécificité du bail rural et en particulier du statut du fermage. Le propriétaire garde un certain contrôle sur son bien puisqu'il détient un pouvoir de priorité pour la transmission du bail. Si la bailleur ne reprend pas et qu'il ne propose pas de nouveau preneur, c'est au juge de déterminer le reprenneur de l'exploitation. Pour éviter toute déconvenue liée à une transmission du bail à une personne morale (société), **c'est au bailleur de prendre les devants et proposer son propre candidat.**

Donation familiales : l'obligation d'informer la Safer

Avant la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, l'obligation d'information de la SAFER était couplée avec le droit de préemption. Autrement dit, seules les opérations entrant dans le champ du droit de préemption de la SAFER devaient lui être notifiées.

Depuis la loi d'avenir, le principe est tout autre puisque ces deux prérogatives, information et préemption, ont été dissociées. Désormais, en application de l'article L141-1-1 du code rural et de la pêche maritime, la SAFER doit être informée d'un ensemble d'opérations, que la SAFER dispose ou on du droit d'exercer son droit de préemption.

Quels sont les cessions et bien visés ? L'article L141-1-1 précise que la SAFER doit être informée des opérations de cessions entre vifs conclues à titre onéreux tels que les ventes, les apports ou les échanges mais également **les cessions entre vifs conclues à titre gratuit**, telles que les donations, portant sur les biens ou droits mobiliers ou immobiliers.

- Bien ruraux, terres, exploitations agricoles ou forestières ;
- Actions ou parts de société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole et notamment parts de groupements fonciers agricoles et parts de groupements fonciers ruraux.

L'article L141 vise aussi les opérations en démembrement de propriété puisque l'obligation d'information porte sur les cessions d'usufruit et les cessions de nue-propriété. Par contre, sont exclues de l'obligation d'information de la SAFER, les transmissions à titre gratuit liées au décès (testament ou succession notamment).



VEILLE JURIDIQUE et FISCALE

Qui doit faire la notification ? La SAFER doit être informée par le notaire ou, dans le cas d'une cession de parts ou actions ne nécessitant pas l'intervention du notaire, par le cédant ou son conseil. L'information de la SAFER doit être réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception ou sous forme électronique sous réserve que, dans ce cas, l'identité de l'expéditeur et la date d'envoi puissent être prouvées.

L'information doit être faite deux mois avant la date envisagée de cession. Elle doit préciser un certain nombre de dispositions. La SAFER a établi des formulaires disponibles sur le site internet de la FNSAFER (www.safer.fr). C'est, en pratique, à celui qui réalise l'acte, notaire ou conseil en cas de cession de parts ou actions de société, de s'assurer du respect de ce formalisme. Lorsqu'il s'agit de cessions pour lesquelles la SAFER n'a pas droit de préemption, la SAFER n'a aucune réponse à donner, c'est seulement une information.

Quelles sont les sanctions en cas de défaut de déclaration ? Lorsque la SAFER n'a pas été informée de la cession d'un bien sur lequel elle ne dispose pas de droit de préemption, l'autorité administrative peut prononcer une amende administrative de 1500€ et au plus à 2% du montant de la transaction organisée.

Taxe GEMAPI : peut-on la récupérer auprès du preneur ?

La taxe GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations), connue sous le nom de taxe inondation, est une taxe additionnelle aux impôts locaux. Elle est facultative et applicable dans certaines collectivités pour financer les dépenses de fonctionnement et d'investissement des métropoles et communautés de communes.

Cette taxe s'ajoute à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ou non bâties (TFPNB), à la taxe d'habitation (TH) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE). Son paiement s'effectue auprès de la direction générale des finances publiques (DGFIP) chargée de son recouvrement, en même temps que les quatre impôts locaux auxquels la taxe s'additionne.

Les modalités de répartition de la taxe GEMAPI entre le preneur et le bailleur : Il n'existe pas de texte précisant cette répartition. Toutefois, une réponse du ministère de l'économie et des finances publiée dans le Journal Officiel du Sénat datée du 02 février 2018 précise :

« sous réserve du respect des dispositifs propres à chaque type de contrat (bail d'habitation etc.), le propriétaire conserve la faculté de répercuter par convention, sur l'occupant, la charge fiscale relative à la taxe foncière et à la GEMAPI ».

Il est donc possible de répercuter **par convention** (totalement ou partiellement) la taxe GEMAPI sur le preneur. Néanmoins, **en l'absence d'une telle convention, la taxe GEMAPI reste entièrement à la charge du bailleur.**

Autrement dit : si ce n'est pas écrit dans le bail, vous ne pouvez pas la répercuter sur le preneur.

Comment pouvait-on prévoir la création de cette taxe GEMAPI ? Peut-être faudra-t-il insérer dans les nouveaux baux une clause précisant la quote-part des impôts fonciers et des nouvelles taxes qui pourraient s'y ajouter dues par le preneur ?

Permanences d'Avril à juin 2022

Afin de répondre à vos interrogations et optimiser vos démarches **notre équipe se mobilise ...**
Exclusivement sur RDV au 02 98 52 48 28 ou par e-mail ppr.finistere@gmail.com

- Chambre d'agriculture de Quimper route de Cuzon (nouveaux locaux)
les mercredis de 9h30 à 12h
- Autres lieux et autres jours possibles à convenir avec le référent



PATRIMOINE RURAL - Eau et BIODIVERSITE

AIRES PROTEGEES : Vigilance !

Déclinaison région Bretagne effective en octobre 2022

L'OBJECTIF 2030 de la Stratégie Nationale pour les Aires Protégées est de placer 30% du Territoire sous Aires Protégées dont 10% sous protection forte.

DÉFINITIONS

1- une AIRE PROTÉGÉE est « un Espace géographique clairement défini, reconnu, consacré et géré par tout moyen efficace, juridique ou autre afin d'assurer à long terme la conservation de la Nature ainsi que les services éco-systémiques et les valeurs culturelles qui lui sont associées... »

2- une ZONE de PROTECTION forte est « une zone géographique dans laquelle les pressions engendrées par les activités humaines susceptibles de compromettre la conservation des enjeux économiques de cet espace sont supprimées ou significativement limitées, et ce de manière pérenne, grâce à la mise en œuvre d'une protection foncière ou d'une protection réglementaire adaptée, associée à un contrôle effectif des activités concernées »

OBSERVATIONS

- la DREAL pilote le projet. Le conseil régional et l'OFB sont également parties prenantes ...
 - La phase DIAGNOSTIC est réalisée notamment par des représentants (Scientifiques ...?) du Muséum d'Histoire Naturelle accompagnés de citoyens bénévoles ...
- Quel statut, quel ordre de mission, quelle autorisation sur des propriétés privées et quelle restitution ou communication des Études ...?
- le volet « maîtrise foncière » prévoit notamment l'acquisition des parcelles
 - le littoral et la zone des Monts d'Arrée ont été cités à plusieurs reprises...
- Les Forêts finistériennes étant aujourd'hui les principaux réservoirs de biodiversité, elles seront sans doute nombreuses dans les aires à « forte protection »

*« Ce que nous appelons Nature en France est en réalité le produit des activités humaines et de processus écologiques spontanés depuis des milliers d'années ...
Vouloir FIGER la Nature dans des « zones protégées » est donc une ERREUR due à l'incompréhension des phénomènes ! »*

Christian Leveque, écologue
Président honoraire de l'Académie d'Agriculture de France

Restons VIGILANTS et ACTEURS sur le Terrain...



CHIFFRES CLES

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.

Cours des produits agricoles

Blé tendre	05/2022	369,75€/t
Maïs	06/2022	331,25€/t
Colza	05/2022	972,00€/t
Pomme de terre	04/2022	19,40€/q

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

Valeurs locatives des terres

	BAUX établis avant le 1er octobre 2010	BAUX renouvellements) établis depuis le 1er octobre 2010) (et
MAXIMA ET MINIMA en euros		
indices Sept 2020	105,33	
	Base 105,33 par rapport à 2009	Base 105,33 par rapport à 2009 et après augmentation de 10 %

TERRES

Le fermage 2020 se calcule en multipliant le fermage 2019 par 105,33 (indice 2020) divisé par 104,76 (indice 2019)

Polyculture

points /ha	catégorie		
première catégorie			
94 points	maximum	184,01	202,41
80 points	minimum	156,57	172,24
deuxième catégorie			
79 points	maximum	154,50	169,97
60 points	minimum	117,38	129,13
troisième catégorie			
59 points	maximum	115,33	126,87
40 points	minimum	78,36	86,19
quatrième catégorie			
39 points	maximum	76,30	83,92
20 points	minimum	39,18	43,09
cinquième catégorie			
19 points	maximum	37,22	40,94
3 points	minimum	5,88	6,47



Le prix des TERRES LIBRES

2019

2020

Finistère	Dominante	Moyenne prix bas	Moyenne prix haut	Dominante	Moyenne prix bas	Moyenne prix haut
LITTORAL BRETON NORD	7 890	3 000	14 350	7 980	2 940	14 350
POURTOUR RADE DE BREST, PENEPLAINE BRETONNE NORD	5 770	1 850	10 100	5 790	1 920	10 260
BASSIN DE CHATEAULIN	4 400	1 430	7 500	4 600	1 560	8 000
PENEPLAINE BRETONNE SUD	4 490	1 820	8 780	4 590	1 760	8 770
MONTS D'ARREE	2 810	1 140	5 260	2 750	1 180	4 040

Le prix des TERRES LOUÉES

2019

2020

Finistère	Dominante	Moyenne prix bas	Moyenne prix haut	Dominante	Moyenne prix bas	Moyenne prix haut
LITTORAL BRETON NORD	7 460	3 130	12 000	7 100	3 110	12 000
POURTOUR RADE DE BREST, PENEPLAINE BRETONNE NORD	5 220	2 260	9 310	5 460	2 320	9 000
BASSIN DE CHATEAULIN	3 980	1 800	6 500	4 120	1 810	6 500
PENEPLAINE BRETONNE SUD	3 880	2 180	6 520	4 030	2 180	6 600
MONTS D'ARREE	3 240	1 540	5 240	3 300	1 930	5 130