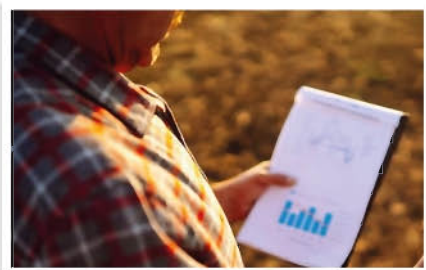




PROPRIÉTÉ RURALE 85 INFO

Septembre 2023



Sommaire

➤ Indices des fermages

➤ Informations

- L'augmentation du coût de l'assurance 2023
- Mettre fin au bail par le congé retraite
- Sentier pédestre
- Réforme PAC : l'agriculteur actif est désormais seul bénéficiaire des aides PAC

➤ Veille juridique

- Non-paiement du fermage : l'excuse invoquée par le preneur
- Refus par le bailleur d'autoriser la cession du bail
- Indemnités au preneur sortant

1. INDICES DES FERMAGES

L'indice des fermages 2023 s'établit à : **116.46**

Cet indice est **national**, donc valable pour tous les départements métropolitains.

La progression des fermages de 2023 par rapport à 2022 est donc de **+5.63%**.

L'indice national des fermages est publié une fois par an fin juillet.

L'indice de référence est 100 en octobre 2009.



| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| INDICE | 106.28 | 103.05 | 104.76 | 105.33 | 106.48 | 110.26 | 116.46 |
| Pourcentage de variation | -3.02% | -3.04% | +1.66% | +0.55% | +1.09% | +3.55% | +5.63% |
| Coefficient | 0.9698 | 0.9696 | 1.0166 | 1.0055 | 1.0109 | 1.0355 | 1.0563 |

2. INFORMATIONS

2.1 l'Augmentation du coût de l'assurance 2023

Une résiliation de notre contrat responsabilité civile avait été envisagée par notre assureur mais après négociation nous avons pu obtenir le maintien de l'offre et ce, à un taux inférieur à ses prétentions initiales. Néanmoins nous subissons une forte augmentation, nous avons donc interrogé d'autres assureurs. Il s'avère que le marché a beaucoup évolué : un certain nombre d'assureurs ont refusé. À titre d'exemple, un seul nous a donné une suite favorable avec un taux encore plus élevé.

Les raisons de cette hausse tiennent à l'évolution des coûts de réparation (matières premières, pièces manufacturées...) et à la sinistralité enregistrée sur le contrat depuis la souscription.

Nous sommes conscients du poids que représentera cette cotisation dans nos charges. Néanmoins nous considérons que cette assurance devient de plus en plus nécessaire pour nos adhérents car nous voyons se profiler une augmentation du coût des sinistres à la suite de la sécheresse (chutes d'arbres, etc...) et à celle de l'installation de la fibre numérique dont le coût de remplacement n'a rien à voir avec celui du câble téléphonique.

Cette augmentation est neutre pour les adhérents vendéens dans la mesure où le coût de l'assurance est intégré dans la cotisation.

2.2 Mettre fin au bail par le congé retraite

Les motifs permettant au bailleur de refuser le renouvellement du bail ne sont pas nombreux, l'âge du preneur en constitue un. (Article L.411-64 du Code rural)

Un formalisme strict à respecter

Le bailleur dispose de la faculté de mettre fin au bail en délivrant un congé pour atteinte de l'âge légal de la retraite par le preneur. Ce congé doit respecter un formalisme strict sous peine de nullité. Il doit d'abord être délivré par un acte extra-judiciaire (par un huissier) et respecter un délai de préavis de dix-huit mois.

La mention obligatoire de la faculté de cession du bail

Sous peine de nullité, le congé pour âge doit exactement reproduire les termes de l'avant-dernier alinéa de l'article L.411-64 qui autorise le preneur à céder son bail : « Le preneur évincé en raison de son âge peut céder son bail à son conjoint, ou au partenaire avec lequel il est lié par un acte civil de solidarité, participant à l'exploitation ou à l'un de ses descendants ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipé, dans les conditions prévues à l'article L.411-35. Le bénéficiaire de la cession a droit au renouvellement de son bail. »

2.3 Sentier pédestre

Tout dépend du chemin emprunté.

Lorsque l'itinéraire concerne un **chemin privé**, le passage ne peut se faire qu'avec l'**autorisation du propriétaire**.

Cette autorisation ne crée aucune servitude de passage, il ne s'agit que d'une simple tolérance.

Chaque propriétaire privé, quel qu'il soit, est donc libre de résilier à tout moment et sans avoir à énoncer de motif, la convention par laquelle il a accepté le passage sur sa propriété.

En revanche, s'il s'agit d'un **chemin rural** appartenant au **domaine privé de la commune**, vous ne pouvez **pas vous opposer à son ouverture au public**.

2.4 Réforme PAC : l'agriculteur actif est désormais seul bénéficiaire des aides PAC

Pour la prochaine PAC de 2023 à 2027, seuls les exploitants ayant moins de 67 ans (âge légal de départ à la retraite à taux plein) et qui sont assurés contre les accidents du travail (ATEXA) pourront prétendre aux aides de la PAC. Les sociétés ayant au moins un associé répondant aux conditions seront également éligibles.

Les agriculteurs retraités de plus de 67 ans ne peuvent plus activer de DPB depuis le 1er janvier 2023. Les DPB (Droit à Paiement de Base) non activés remonteront en réserve automatiquement après 2 ans d'inactivation.

Ces exploitants non actifs pourront cependant transférer leurs DPB vers des agriculteurs actifs en 2023.

À partir de 2023, tout demandeur devra répondre à la définition d'agriculteur actif s'il souhaite bénéficier des aides de la PAC :

- ▶ **Demandeur individuel** : Être assuré à l'ATEXA et ne pas avoir fait valoir ses droits à la retraite pour les + 67 ans. Si vous avez fait valoir vos droits à la retraite mais avez moins de 67 ans, vous restez éligible. Vous cesserez de l'être l'année de vos 67 ans.
- ▶ **Demandeur en société** : Avoir au moins un associé qui répond aux critères fixés pour les individuels.
- ▶ **Demandeur en société (sans associé assuré)** : Le dirigeant doit cotiser à l'assurance AT/MP des salariés agricoles, ne pas avoir fait valoir ses droits à la retraite pour les + 67 ans et détenir au moins 40 % des parts sociales.
- ▶ **Association** : L'activité agricole doit être mentionnée dans les statuts.

3. VEILLE JURIDIQUE



3.1 Non-paiement du fermage : l'excuse invoquée par le preneur

Les difficultés économiques doivent être indépendantes de la volonté du preneur

Le défaut de paiement de fermage est un motif légal pour obtenir la résiliation du bail (C.rur., art. L. 411-31, I, 1°). Mais le preneur peut faire échec à cette résiliation s'il justifie son absence de paiement par un cas de force majeure ou pour des raisons sérieuses et légitimes. Il revient au juge d'apprécier souverainement les excuses présentées par le preneur.

La jurisprudence précise toutefois que la raison invoquée devant le juge doit présenter un lien direct avec l'élément matériel de la faute pour constituer un cas d'excuse valable. De plus, la faute provoquée par la négligence du preneur n'est pas recevable. La Cour de cassation a apporté un nouvel élément sur le caractère de la faute invoquée pour justifier du non-paiement : elle doit résulter de faits indépendants de la volonté du preneur. A défaut, l'excuse ne pourra faire échec à la demande de résiliation.

3.2 Refus par le bailleur d'autoriser la cession du bail

Cessation de bail : tous les manquements du preneur ne justifient pas un refus d'autorisation

Si les manquements reprochés au preneur sont en principe sanctionnés par un refus d'autoriser la cession, même s'ils ne justifient pas un refus de renouvellement ou la cession du bail (Cass. 3^e civ., 3 févr. 2010, n°09-11.528, n°151 FS-P + B. civ. III, n°29), il est cependant nécessaire qu'ils présentent bien un caractère de gravité suffisant, l'appréciation des juges du fond étant souveraine à cet égard (Cass. 3^e civ., 11 févr. 1981, n°79-15.534 : Bull. civ. III, n°29). Cette dernière exigence est à nouveau mise en lumière dans un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 11 mai 2022.

3.3 Indemnités au preneur sortant

La durée d'amortissement

A la fin du bail, le preneur peut prétendre à une indemnité s'il a réalisé des travaux d'améliorations sur le fond loué, sous réserve que ceux-ci aient été réalisés en respectant la procédure applicable à leur catégorie et qu'ils ne soient pas amortis. L'article L.411-71 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que l'indemnité due au preneur sortant, en ce qui concerne les bâtiments, est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, amorti par année écoulée depuis leur exécution. L'amortissement a donc, en principe, une durée de vie fixée par un arrêté préfectoral. L'amortissement des travaux peut être calculé sur une base différente pour les bâtiments d'exploitation, les bâtiments d'habitation et les ouvrages incorporés au sol. Le préfet de la Vendée a émis un tableau d'amortissement départementale, qui varie de 23 ans à 20 ans pour les bâtiments d'exploitation et 20 ans pour le drainage. Ce tableau départemental est à la disposition des adhérents sur demande.

Diffusée uniquement sur abonnement, *La Propriété Privée Rurale* est la seule revue du monde rural traitant des préoccupations des propriétaires : propriétaires ruraux et agricoles, élus, notaires et conseillers juridiques, agriculteurs, forestiers.



La Propriété privée rurale paraît bimestriellement et est pour vous une source d'informations pratiques et d'idées pour mieux gérer et investir sur sa propriété. Chaque numéro vous propose :

- ✓ un regard sur l'actualité
- ✓ des témoignages
- ✓ un cahier « juripratique » sur tous les aspects du droit rural, du droit civil et de la fiscalité qui concernent les propriétaires ruraux
- ✓ des informations sur la location, la fiscalité, l'espace rural et l'environnement

GÉRER, VALORISER ET TRANSMETTRE DANS LE MONDE RURAL

LA PROPRIÉTÉ privée rurale

Recevez l'information indispensable pour la gestion de
votre patrimoine rural

Abonnez-vous !

Je m'abonne pour un an au tarif de : 78 €,

Je suis adhérent au Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale de _____ et je m'abonne pour un an au tarif préférentiel de 47 €

Règlement par chèque bancaire à l'ordre de *La Propriété Privée Rurale SARL*

NOM _____

PRENOM _____

ADRESSE _____

CP, VILLE _____

TEL. _____

FAX _____

COURRIEL _____

À renvoyer à : *La Propriété Privée Rurale*, 31 rue de Tournon, 75006 Paris
Tarifs valables jusqu'au 31 décembre 2022. Prix TTC – TVA à 2,10 %. Étranger, nous consulter.