

GÉRER, VALORISER ET TRANSMETTRE DANS LE MONDE RURAL

LA PROPRIÉTÉ privée rurale

481 • MARS-AVRIL 2023



PRENEUR ÂGÉ

Mettre fin au bail par le congé retraite

LA PAROLE À

Henri de Castries,
président de la fondation
François Sommer

ASSURANCE
DES BIENS LOUÉS

**Se prémunir
des risques**

CONVENTION PLURIANNUELLE
DE PÂTURAGE

**Les conditions
de son application**

Tout se bouscule !



**La
Fédération
est
totalement
mobilisée
pour vous
représenter
et faire
partager
nos idées.**

Concertations tous azimuts : pacte et loi d'orientation et d'avenir agricoles (PLOAA) avec des commissions régionales et départementales, et trois groupes de travail dont un appelé *installation et transmission* qui nous concerne particulièrement et dans lequel nous siégeons au niveau national et régional ; Comité national de suivi du plan stratégique national (PSN) et son organisme de référence le Conseil supérieur d'orientation et de coordination de l'économie agricole et alimentaire (Ceso) dans lequel nous siégeons ; projet de loi Terlier sur le statut du fermage ; loi sur l'engrillagement dont a minima la rétroactivité pose problème ; mission d'information sur la gestion durable de l'eau ; lancement d'un fonds vert pour accélérer la transition écologique dans les territoires, fonds qui à ce stade exclut les projets de personnes physiques (pourquoi ?) ; mission de conseil et d'expertise sur les haies dans laquelle nous allons siéger ; groupe d'échange sur le foncier organisé par la Safer ; nomination du président du syndicat de l'Indre-et-Loire au bureau du Comité national de la biodiversité... La Fédération est donc totalement mobilisée pour vous représenter et faire partager nos idées.

Pourrait-il en être autrement ? Que deviendrait notre patrimoine rural si nous ne préparions pas sa transmission. N'oublions pas deux réalités : les enjeux climatiques sont bien là et dans la décennie à venir un tiers des exploitants agricoles sera parti à la retraite !

La présence des apporteurs de capitaux que nous sommes est donc plus que jamais nécessaire pour répondre aux enjeux climatiques et permettre l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs, aux exigences de vie différente, qui ne pourra porter seul, d'une part le poids du foncier et des bâtiments et d'autre part l'investissement dans l'outil de production.

Nous sommes en train de rétablir notre position, hélas perdue pendant de trop nombreuses années, comme un acteur indispensable à l'agriculture de demain et engagé dans la biodiversité.

Cela en vaut la peine !



Bruno Keller
Président de la FNPPR

SOMMAIRE

4 **Faits marquants**

Statut du fermage :
une proposition de loi
pour le faire évoluer

Groupe des jeunes :
la nouvelle année
est lancée !

Pacte loi d'orientation
et d'avenir agricoles :
la Fédération à l'action

Activité syndicale :
salle comble pour
la journée de formation

Locaux d'habitation :
nouvelle déclaration obligatoire
avant le 1^{er} juillet 2023

Expropriation :
pas d'indemnité pour
les logements indécents

JURI-PRATIQUE

Propriété	10	Divers	18
Vente d'herbe : les précautions à prendre		Droit à l'image des biens : quel est le droit applicable ?	
Location	12	PPR Services vous répondez	20
Preneur âgé : mettre fin au bail par le congé retraite		Convention pluriannuelle de pâturage : les conditions de son application	
Location	14	PPR Services vous répondez	22
Assurance des biens loués : se prémunir des risques		Assurance emprunteur : questionnaire santé, une suppression sous conditions	
Location	16		
Droits à paiement de base : lorsque le bail prend fin			

8 La parole à
Henri de Castries,
président de la fondation
François Sommert

23 Au cœur de nos régions
Château de Valmer : vins
et jardins d'exception

26 Histoire et propriété
Art des jardins : la mode
du parc à l'anglaise

**28 Le mémo
du propriétaire**
Les indicateurs clés
à connaître

STATUT DU FERMAGE

Une proposition de loi pour le faire évoluer

Le 17 janvier 2023, une proposition de loi visant à modifier le statut du fermage a été déposée par les députés (LREM) Jean Terlier et Sacha Houilé. Jean Terlier, avocat en droit rural, est l'un des auteurs du rapport parlementaire publié en juillet 2020 sur le régime juridique des baux ruraux. La proposition de loi reprend donc une partie des recommandations du rapport et dispose de sept articles :

- **L'article 1^{er}** prévoit que l'état des lieux est obligatoire pour les baux conclus sur une superficie supérieure à un certain seuil et qu'un arrêté met à disposition des parties un modèle de bail écrit et d'état des lieux. En l'absence d'état des lieux, le bailleur et le preneur ne peuvent prétendre aux indemnités de sortie liées à l'amélioration ou à la dégradation du bien loué.
- **L'article 2** dispose que les baux de neuf ans soient limités à trois renouvellements de neuf ans, puis un renouvellement supplémentaire pour permettre au preneur d'exploiter jusqu'à ce qu'il atteigne l'âge de la retraite. Le bail pourra donc prendre fin automatiquement sans avoir besoin de délivrer un congé.
- **L'article 3** autorise la sous-location temporaire pour certaines cultures dans le cadre d'un accord entre bailleur et preneur, qui prévoit également le versement au bailleur d'une part du produit de la sous-location.
- **L'article 4** modifie la procédure de révision en fermage anormal, en étendant de trois à six ans le délai au terme duquel le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour réviser le montant de son fermage.
- **L'article 5** vise à sanctionner plus sévèrement le non-paiement du fermage prévu par l'article L. 411-31 du Code rural, en prévoyant qu'après deux mises en demeure non suivies d'effet dans les trois mois, le

bail soit résilié de plein droit. Également l'article conditionne la résiliation causée par l'oubli de l'un des copreneurs de prévenir le bailleur du départ de l'autre copreneur, à l'existence d'un manquement de nature à porter préjudice au bailleur.

- **L'article 6** prévoit qu'en cas d'exercice du droit de préemption par le preneur, la valeur du bien est fixée en considérant que le bien est libre de toute location.
- **L'article 7** a pour objet d'obliger l'agriculteur retraité à prendre prioritairement sa parcelle de subsistance parmi les terres dont il est propriétaire. La proposition de loi va donc globalement dans le bon sens (à l'exception de l'allongement du délai de 3 à 6 ans au terme duquel le preneur peut saisir le TPBR pour réviser le montant du fermage et le durcissement de la résiliation pour défaut d'information de départ du copreneur), reste à savoir désormais quand elle sera examinée, le député Terlier ne le sachant pas lui-même : *« Aujourd'hui, nous avons une fenêtre de tir en mars 2023 durant une semaine où des propositions sont examinées lorsqu'elles font l'objet d'un accord entre plusieurs groupes de l'Assemblée nationale. Comme ma proposition est un peu transpartisane et qu'elle comporte des mesures assez consensuelles, le président de la commission des lois m'a proposé de la présenter au bureau et à la présidence de l'Assemblée nationale pour qu'elle puisse être abordée. Le sujet n'est pas totalement tranché. À ce jour, je n'ai pas encore la certitude que la proposition de loi sera évoquée dans le cadre de cette semaine en mars. »*

EN SAVOIR PLUS SUR :
Proposition de loi relative au régime juridique des baux ruraux, n° 746, déposée le 17 janvier 2023

En image



DR

Groupe des jeunes

La nouvelle année est lancée !

Mercredi 1^{er} février s'est tenue la réunion de rentrée du Groupe des jeunes à Paris. Le thème de la soirée portait sur « le statut du fermage : présentation et conseils pratiques ». Cécile Dambricourt, juriste à la Fédération, a donc développé ce thème auprès de la trentaine de participants. Une réunion de rentrée réussie et qui présage une année riche en événements !

POUR CONTACTER LE GROUPE :
jp@propriete-rurale.com

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.



● L'ÉVÈNEMENT

● L'ÉVÈNEMENT



Statut de l'agriculteur actif : une nouvelle mesure discriminatoire

La nouvelle définition de l'agriculteur actif pénalisera une large partie de la population agricole en France. Mais que beaucoup d'exploitants souhaitent cesser leurs exploitations, mais ne trouvent pas de repreneurs, cette réforme de la PAC va-t-elle dans le bon sens ?

Par Elisabeth Le Clerch

66 **Ne serait-ce pas plutôt le manque de reconnaissance et surtout l'absence de rentabilité des exploitations qui expliquent le manque d'installation des jeunes ?**

exploitants qui expliquent le manque de rentabilité de la population agricole active. Les jeunes ne sont pas la cause de l'absence d'installation des jeunes, mais de conséquence. En quoi sera modifiée la définition de l'agriculteur actif ?

Un maquis de cohérence ?

La plus grande difficulté de la réforme est de faire passer de la logique de la PAC à la logique de la transmission. Cela implique de travailler au préalable sur l'entrepreneuriat de l'agriculture, mais surtout de travailler sur la transmission de la PAC.

Les sociétés agricoles sont-elles mieux adaptées à la transmission de la PAC ?

Les sociétés agricoles sont mieux adaptées à la transmission de la PAC, mais elles ne sont pas la seule solution. Il faut aussi travailler sur la transmission de la PAC à l'échelle individuelle.



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 **49 €** 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



Henri de Castries,
président de la
Fondation François
Sommer

JEAN PICON SAWWHO

Valoriser les territoires privés pour et par la biodiversité : le label Territoires de faune sauvage

Avec le changement climatique, l'effondrement de la biodiversité est l'autre sujet largement débattu, à la fois préoccupant et traitable. Préoccupant, car notre monde s'est fondamentalement dégradé. Traitable, car il n'est pas trop tard pour agir. Le label Territoires de faune sauvage encourage les propriétaires privés qui vont dans le bon sens.

Un label remarquable pour les propriétaires privés

Plus des trois quarts des forêts françaises sont des propriétés privées, et plus encore pour les espaces agricoles. Les pouvoirs publics ne parviendront donc pas seuls à relever les immenses défis de la perte de la biodiversité et de l'adaptation au changement climatique. Chaque acteur de la société en est responsable, les propriétaires fonciers doivent être encouragés à se mobiliser et leurs efforts récompensés. La biodiversité n'est pas que l'affaire

des gestionnaires d'aires protégées, mais aussi celle de chaque propriétaire !

Dans ce cadre, l'initiative de European Landowner Organization (ELO, Organisation européenne des propriétaires fonciers) de créer le label Wildlife Estates – Territoires de faune sauvage est remarquable : ce label assume la place de l'homme dans la nature et fait la démonstration que la bonne gestion d'un terrain par son propriétaire peut amener à un niveau de conservation de la biodiversité très satisfaisant.

Propriété // VENTE D'HERBE

Les précautions à prendre

La vente d'herbe fait partie de ces contrats sur lesquels pèse une présomption légale de soumission au statut du fermage. Cette présomption peut être renversée à condition d'avoir préalablement pris les précautions nécessaires.

Par Geoffroy de Thieulloy



CHIBECKERT/ADOBE STOCK

Le contrat doit se limiter à la stricte vente de l'herbe et le propriétaire ne doit pas hésiter à se réserver des usages sur la parcelle ou même à multiplier les contrats.

Comme son nom l'indique, le contrat de vente d'herbe n'est pas un bail mais bien un contrat de vente. Par conséquent, il n'est pas régi par les règles du statut du fermage. C'est un contrat dont l'objet est la vente par le propriétaire du terrain d'une récolte d'herbe sur pied ou le droit de faire paître des bêtes pendant une saison à une tierce personne.

Une vente et non un bail rural

S'agissant d'une vente, c'est un contrat qui semble relativement souple et qui offre une liberté contractuelle qui n'existe malheureusement pas dans le statut du fermage. Cependant, cette souplesse doit être utilisée avec précaution et ne doit pas être considérée comme une possibilité de faire un contrat comme bon nous souhaite. Il est en effet primordial que le

contrat respecte les caractères essentiels de la vente et qu'il ne comporte aucune référence au bail rural. Car, à l'instar de la prise en pension d'animaux, la vente d'herbe est, sous certaines conditions, assimilée par l'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime, aux baux ruraux soumis au statut. Et c'est au vendeur d'herbe d'apporter la preuve que son contrat répond bien aux caractéristiques de la vente (d'où la nécessité d'un contrat écrit) et qu'il ne constitue pas un moyen de s'extraire du bail rural. À défaut, le contrat sera obligatoirement requalifié comme tel.

Aucun entretien ne doit peser sur l'acheteur

L'acquéreur ne doit avoir aucune obligation d'entretien ou de culture (épandage, clôtures...). Ces travaux reviennent

Vue aérienne
du domaine
du château
de Valmer.



© CHARLY'S DRONE

CHÂTEAU DE VALMER (INDRE-ET-LOIRE)

VINS ET JARDINS D'EXCEPTION

À la différence
de ses voisins ligériens,
le château de Valmer ne se visite
pas entre des murs, mais au grand
air : au cœur du Val de Loire,
ce joyau de la Renaissance
italienne présente au public des
jardins d'exception et des vins
de Vouvray. Rencontre avec Jean
de Saint Venant, qui incarne
la nouvelle génération d'une
longue lignée de propriétaires
passionnés.

Par Sylvain Guillaume

Monument historique, jardin remarquable, vigneron indépendant. Réunis sous un seul étendard, celui du château de Valmer, ces trois labels aussi officiels que prestigieux scandent efficacement la vocation du lieu. Situé à Chançay, à une vingtaine de minutes de Tours par une route qui croise le lit de la Loire et effleure les vignobles de Montlouis et de Vouvray, le château de Valmer n'a pas la fréquentation de ses célèbres voisins comme Chambord (plus d'un million de visiteurs en 2022) ou Chenonceau (5 500 visiteurs par jour, l'été dernier). Ici, c'est plus calme (15 000 à 17 000 entrées par an), ce qui n'empêche pas – au contraire – de profiter du luxe (des paysages) et de la volupté (des vins). C'est bien cela, Valmer : de la botanique et de l'œnologie, de l'histoire aussi. ...

ART DES JARDINS

La mode du parc à l'anglaise

Le parc à l'anglaise apparaît en France au début du XVIII^e siècle en réaction au jardin à la française, marquant un nouvel engouement pour le paysage sauvage.

Par Philippe Jéhin

A lors que le jardin à la française triomphe sur le continent, une nouvelle mode paysagère apparaît en Angleterre à la fin du XVII^e siècle. Tandis que la noblesse française se précipite pour servir le Roi-Soleil à Versailles, l'aristocratie anglaise, écartée du pouvoir, redécouvre les charmes de la campagne. Sous la direction de William Kent (1685-1748), « *l'ennemi des lignes droites* », le jardin se transforme en une image de la nature pittoresque et idyllique. À la symétrie succède la dissymétrie, aux compositions ordonnées, le désordre, aux tailles sévères, la liberté, aux bassins géométriques, les rivières volontairement sinueuses, aux terrasses planes, des collines et rocailles. L'art des jardins passe de l'extrême régularité et de l'abstraction cartésienne au désordre apparent le plus élaboré.

Fabriques et chinoiseries

Le parc à l'anglaise se couvre de diverses constructions éclectiques appelées « folies » ou « fabriques » censées surprendre le promeneur. Fascinés par la Chine, les paysagistes parsèment les parcs de pagodes ou de pavillons à clochettes surmontés de toits retroussés. Le modèle oriental perd ensuite son exclusivité et côtoie des temples antiques, des copies de villas palladiennes ou de fausses ruines médiévales.

La mode du parc à l'anglaise traverse la Manche et s'épanouit en France au XVIII^e siècle. Le domaine d'Ermenonville peut être considéré comme l'un des premiers parcs anglais en France. Le parc de Bagatelle, dans l'actuel bois de Boulogne à Paris, est lui aussi un modèle du genre. Son propriétaire, le comte d'Artois, frère



PHOTOS: IDR

Légende ici

de Louis XVI, fait construire un petit château et aménager des jeux d'eau dans le style anglais en deux mois. Le parc comprend un plan d'eau entouré de rochers, un ruisseau, des cascades et des fabriques comme une grotte néogothique, un pont chinois, un temple de l'amour, le tombeau du pharaon. Toutes ces folies ont aujourd'hui disparu.

L'article « Jardin » de *L'Encyclopédie*, rédigé en 1765, tient le modèle de Versailles pour insurpassable, mais il souligne son déclin et recommande l'exemple anglais où l'environnement est moins dénaturé par l'homme : « *la seule nature modestement parée* ». Autour du Petit Trianon, des jardins sont aménagés à partir de 1774 sur le modèle anglais. Le Hameau de la Reine constitue une mise en scène théâtrale de la vie champêtre où Marie-Antoinette joue à la fermière dans un décor normand, autour d'un étang, à proximité du temple de l'amour de style antique, de ruines gothiques ou d'obélisques.

“ **Au lieu d'être modelée, symétrique, humaine, la véritable nature pour les romantiques s'identifie à l'authenticité.** »