# Fédération Régionale de la Propriété Privée Rurale de la Région Centre-Val de Loire

18 / 28 / 36 / 37 / 41 / 45

107, rue Edouard Vaillant - 18000 BOURGES - Tél. 02 48 24 22 93
Courriel : proprieterurale18@wanadoo.fr — Site Fédération : www.propriete-rurale.com

**N° 15** *Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants* - Saint-Exupéry

• En cette période inédite et dramatique, nous souhaitons avoir une pensée pour les familles qui ont été directement touchées par le Covid-19 et remercions tous les personnels médicaux pour le travail accompli au risque de leur vie.

## Après la pandémie que voyons-nous ?

Pour illustrer l'unité de la planète, on racontait qu'un battement d'ailes de papillon dans la Cité Interdite de Pékin pouvait être à l'origine d'une tempête chez nous. On le disait, sans trop y croire mais les évènements prouvent la réalité de cette mondialisation avec le Covid 19.

Si l'on regarde au-delà de cette effroyable pandémie, on peut éventuellement percevoir et envisager pour ce qui nous concerne les évolutions suivantes :

La déglobalisation ne se fera pas, mais la notion de Souveraineté redeviendra un concept tangible et vivant. Des secteurs seront à nouveau considérés comme stratégiques comme la santé et l'agriculture.

Pour ce qui est de l'agriculture, il ne faut pas rêver d'une fermeture des frontières mais le secteur ne devrait plus être la variable d'ajustement des grandes négociations du commerce international.

Toutefois, on n'évitera pas une « verdisation » de l'activité agricole. On a tout à craindre du débat public sur l'agriculture où la surenchère démagogique risque de l'emporter sur le bon sens et la réalité économique du métier.

Pour satisfaire une demande de plus en plus orientée vers les principes du bio ou de l'agriculture responsable, il faudra inévitablement des équipements de plus en plus sophistiqués et dont le coût ne fera que croître de façon exponentielle. A ce titre, l'évolution des pulvérisateurs qui sont devenus de véritables condensés de technologie sont un exemple manifeste.

L'intensité capitalistique du métier agricole et surtout son équipement ne feront que croître. Il sera donc inimaginable d'attirer des jeunes talents dans nos exploitations s'ils doivent acquérir à la fois le foncier et les équipements.

Face à cette évolution pour ne pas dire une révolution à laquelle devra faire face notre secteur, il est donc crucial d'attirer de nouveaux capitaux. Souhaitons que cette pandémie, au-delà de son caractère épouvantable, nous permette de sortir des modèles anciens qui ne sont plus d'actualité. La réconciliation entre le monde agricole et les apporteurs de capitaux que sont les bailleurs est indispensable.

**Olivier de Schonen**
30 Mars 2020

Compte tenu des circonstances tout à fait exceptionnelles que nous connaissons, nous vous prions de bien vouloir nous excuser pour le retard de réception de ce bulletin. Ceux qui nous ont communiqué leur adresse mail ont pu lire la version numérique courant avril.

# CONSÉQUENCES DE LA CRISE COVID-19 SUR L'AGRICULTURE REGIONALE

La crise du Covid-19 a des répercussions importantes sur l'agriculture régionale, immédiatement visibles pour certains secteurs et à plus long terme pour d'autres. La note "Incidences agricoles Covid-19" répertorie les difficultés qui ont été recensées par les Chambres d'agriculture et les filières du Centre-Val de Loire et qui découlent de cette crise inédite.

**Depuis début mars, les modes de consommation sont bouleversés.** On observe une nette hausse des ventes en grande distribution. La fermeture des cantines scolaires et restaurants d'entreprises a engendré un arrêt des achats de la restauration hors domicile et la grande distribution doit absorber les achats supplémentaires des familles. Le débouché des ventes directes et des circuits de proximité s'est effondré mi-mars. La fermeture des bars et restaurants a engendré une chute de la consommation de vins et de bière. La fermeture de la restauration rapide a entrainé une véritable crise mondiale de la frite ! Les consommateurs se ruent sur les produits de grande consommation (type farine, pâtes..) et se désintéressent des produits périssables (asperges, fraises…). Le marché de Rungis qui approvisionne beaucoup la restauration et les marchés subit une baisse d'activité. Ce sont tous les circuits de distribution qui sont impactés et doivent s'adapter.

**Toutes les filières ne sont pas touchées de la même manière.** Certaines filières régionales comme l'horticulture-pépinière (perte prévisible de l'ordre de 100 millions €) vont se trouver avec une perte de fonds propres considérable. Les légumes frais, les fruits et les produits périssables sont délaissés par les consommateurs qui achètent des produits de plus longue conservation et les prochains chantiers de récolte sont compromis par l'absence de main d'œuvre étrangère bloquée aux frontières. En viticulture, ce sont les ventes et les livraisons qui sont à l'arrêt et qui s'ajoutent à la taxe « Trump » et au Brexit. De grandes difficultés sont signalées dans le secteur du lait de chèvre : les producteurs fermiers sont frappés par l'effondrement de la vente directe et les laiteries vendent moins de fromages de chèvre alors que le printemps est la pleine période de production. Pour les éleveurs ovins, les craintes sont importantes pour les ventes de Pâques, temps fort de l'année. Les éleveurs de porcs voient la filière chinoise s'effondrer conduisant à une baisse des prix. Dans la filière des centres équestres, la fermeture des centres et l'annulation des évènements et compétitions posent de grandes difficultés.

**Des difficultés sont communes à toutes les filières**, difficultés de maintien des services notamment vétérinaires, équarrissage. Dans bien des secteurs, des difficultés existent pour mobiliser la main d'œuvre, recourir aux services (transports) ou s'approvisionner en consommables ou équipements. Enfin, des questions se posent sur l'effet de cette crise dans les mois à venir, qu'il s'agisse d'effets directs sur l'agriculture (manque de pièces détachées…) ou indirects par suite des conséquences de la crise économique majeure qui se profile. La fabrication de produits phytos en Europe risque d'être pénalisée par l'arrêt des importations des matières actives produites en général en Chine. Des questions se posent quant au maintien des débouchés export notamment pour les céréales, les vins et les bovins maigres.

*Source : Chambres d'agriculture de la région Centre-Val de Loire.*

*Même si certaines filières sont durement impactées, les exploitations céréalières qui représentent le gros des troupes dans la région Centre, ne rencontrent pas de difficultés particulières. Au jour où nous écrivons ces lignes, cette crise sanitaire a plutôt un effet positif sur les coûts d'approvisionnement de certaines matières premières (gaz, pétrole…) et a entrainé une tension sur les marchés des céréales.*

**Bien qu'il n'y ait aucune obligation légale d'aménagement des loyers agricoles, comme cela avait été annoncé par le gouvernement, le propriétaire bailleur peut toujours concéder un rééchelonnement au fermier lié à une difficulté sectorielle particulière.**

## > Un droit de préemption de plus <

La loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique a créé un nouveau droit de préemption en faveur des communes. Ce droit vise à préserver les ressources en eau pour la consommation humaine. Il s'applique aux surfaces agricoles situées dans une zone qui sera délimitée par arrêté préfectoral au sein des aires d'alimentation des captages d'eau potable. La Chambre d'agriculture et la SAFER seront consultées au préalable pour la définir.

# LES EXPERTS AGRICOLES AU CŒUR DE LA RÉALITÉ DE LA RURALITÉ

La mission des experts agricoles et fonciers est d'évaluer. Donner une valeur à un mouton, une vache, un tracteur, un bâtiment, une parcelle de terre, une propriété, une entreprise, un préjudice, une détérioration ou une destruction…

Tout au long de la vie, les occasions sont nombreuses où il faut donner une valeur :

- partage de famille, partage lors de la séparation du couple,
- création, cession ou dissolution dans une société,
- relation entre un propriétaire et son fermier : état des lieux d'entrée, clôture du bail,
- évaluation de préjudice, dégradation d'un tiers, incendie,
- …

La profession d'expert agricole et foncier est une profession réglementée, soumise à des règles strictes et fait appel à des compétences avérées. Les experts agricoles et fonciers suivent une formation de base assez longue (3 ans minimum pendant lesquels ils seront experts stagiaires), et devront enrichir tout au long de leur carrière leurs connaissances. Cette entretien permanent est indispensable pour se mettre à jour avec la jurisprudence qui ne cesse « d'enrichir » la Loi, et avec les nouveaux usages dans le monde rural.

Si la compétence est la première qualité de l'expert agricole et foncier, l'indépendance est une règle d'or. Indépendant vis-à-vis de lui-même et de ses mandants. L'expert agricole et foncier ne peut pas être salarié d'une institution, d'une association ou d'un syndicat.

La troisième règle est la responsabilité de ses écrits : sa signature s'impose dans les rapports familiaux, dans les décisions partagées d'entreprise, face à l'administration fiscale et dans les décisions de justice.

Profession réglementée veut dire liste agréée par le ministère. Le CNEFAF (Conseil national des Experts Fonciers Agricoles et Forestiers) assure le lien entre les professionnels et le ministère. Il gère la liste, les agréments et le règlement intérieur de notre profession. La CEF (Confédération Nationale des Experts Fonciers) est l'organe central de notre profession composée de 630 membres. Elle assure la formation, la promotion et la dynamique des 14 Unions régionales. L'Indre fait partie de l'Union Centre Franche Comté, qui regroupe 11 départements du Doubs à l'Indre, et comptabilise 122 membres. Nous nous retrouvons régulièrement pour confronter nos chiffres et nos méthodes. Vient enfin la Chambre départementale qui entretient le minimum de vie locale et assure la représentation de la profession au niveau départemental.

L'expert agricole et foncier est avant tout un homme de terrain. Son travail fait appel à des connaissances de droit rural et de technique agricole, enrichies par la pratique et sa proximité avec le terrain. Cette pluralité lui permet d'appréhender les problèmes avec discernement. Même si son travail y ressemble parfois, ce n'est ni un juge, ni un avocat, ni un huissier. Il préfère intervenir en conseil, plutôt que mandaté dans des conflits envenimés par le manque de concertation. Il est souvent mandaté pour apporter des éléments techniques et comptables aux décideurs.

Vous trouverez votre interlocuteur sur : **WWW.experts-fonciers.com**

**François de CAUWER**
Président de la Chambre départementale de l'Indre des experts agricoles et fonciers.

## L'entretien des arbres et des haies dans le cadre d'un bail à ferme

**Qui doit réaliser l'entretien des arbres et haies ?**

Sauf disposition contraire précisée dans le bail, l'élagage des végétaux revient au preneur qui doit le réaliser en temps et saison convenable. Le produit de l'élagage lui appartient et il est libre de l'utiliser pour son chauffage. Les haies vives sont coupées par le preneur lorsqu'elles ne remplissent plus leur office ou qu'elles prennent un développement exagéré et au minimum tous les 15 ans. L'ébarbage et le râpage sont faits au moins tous les trois ans. Le preneur procède à l'émondage des arbres étêtés afin d'éviter un développement exagéré. Le produit de l'émondage lui appartient. En revanche il ne peut abattre aucun arbre sans l'accord du bailleur. Pour le remplacement des arbres morts, durant la durée du bail, les plants seront fournis par le bailleur et le travail de plantation sera réalisé par le preneur. Le preneur est tenu d'avertir le bailleur du danger de chute des arbres morts ou vifs qui seront alors abattus et enlevés par les soins du bailleur.

**Le bailleur reste seul propriétaire des plantations : lui seul peut procéder à des coupes ou donner l'autorisation écrite d'abattre un ou plusieurs arbres de la propriété.**

# Que choisir ? Bail à construction ou bail emphytéotique ?

**Le bail à construction** tel que prévu à l'article L251-1 du Code de la construction est défini comme un contrat de louage d'immeubles par lequel le preneur s'engage, en contrepartie de l'usage du terrain du bailleur, « à édifier des constructions et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ». Il doit être consenti pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

**Le bail emphytéotique**, prévu aux articles L 451-1 à L451-13 du Code rural et de la pêche maritime, est défini comme un contrat de louage d'immeubles conférant au preneur « un droit réel susceptible d'hypothèque » qui doit être consenti obligatoirement pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.
Au premier abord, ces deux types de baux se ressemblent. Il y a cependant de réelles différences qui méritent d'être considérées avant toute conclusion de bail et rédaction d'acte.

**Les similitudes.**
Ils sont tous les deux consentis pour de très longues durées (de 18 à 99 ans)
Ils ne peuvent se proroger tacitement
Ils donnent au locataire un droit immobilier réel, susceptible d'être hypothèqué puisque le preneur a une totale jouissance du bien loué. Le locataire peut sous-louer les biens, les céder librement à un tiers durant toute la durée de location. Le bailleur ne peut s'opposer à ces prérogatives.
La jurisprudence a exclu les clauses de responsabilité solidaire du locataire avec le cessionnaire.
En cas de bailleurs indivisaires, l'accord de tous est requis à peine de nullité.
Ces baux doivent être publiés auprès du service de la publicité foncière du lieu de l'immeuble.

**Les différences.**
***Concernant l'objet et les obligations des deux baux :*** le bail emphytéotique a pour objet l'amélioration du bien par le locataire alors que le bail à construction oblige le locataire à édifier des constructions. L'obligation de construire n'est pas déterminante dans l'emphytéose mais intrinsèque dans le bail à construction qui, à défaut de réalisation, encourt la résolution aux torts du locataire. Par exemple, quoique l'on pense des conséquences des champs éoliens sur son patrimoine, le bail emphytéotique n'est pas adapté à ce type de projet : la société éolienne n'a qu'une faculté de construire alors que parallèlement le propriétaire se voit privé de la jouissance de son bien.

***Concernant le sort des constructions en fin de bail :*** Dans le bail emphytéotique, les immeubles reviennent au bailleur et sans indemnité, à défaut de stipulations contraires, ce qui implique que le bailleur se retrouvera propriétaire par exemple des éoliennes au terme du contrat et financièrement responsable de leur démantèlement. Dans le bail à construction, les parties peuvent convenir de leurs droits respectifs de propriété, le principe d'accession immobilière n'étant pas d'ordre public.

***Concernant les activités :*** le bail à construction permet de limiter les activités du locataire, ce qui n'est pas possible dans l'emphytéose. Le bailleur peut imposer au locataire de rendre les biens dans l'état où ils se trouvaient au commencement du bail et libérés de toutes leurs constructions.
Avant de signer ce type de bail, il convient donc de bien considérer les différences, tout particulièrement dans les contrats passés avec les sociétés éoliennes qui font signer des baux emphytéotiques alors que le bail à construction est bien plus approprié.

*Pour de plus amples précisions, vous pouvez consulter la Revue Propriété Privée Rurale n°464*

*Le Covid-19 ne fait pas que des malheureux !*

***Indice IRL*** (indice de référence des loyers) : : 4ème trimestre 2019 : 130.26 (soit +0.95% sur un an ) paru le 15/01/2020

***SMIC brut au 1er janvier 2020 : 10,15€ / heure soit + 1,2%***

***Indice IPAMPA :*** indice mensuel brut des prix d'achat des moyens de production agricole – base 100 en 2015.

| Janvier 2020 | Février 2020 | Variation 1 mois | Variation 12 mois |
|---|---|---|---|
| 103,50 | 103,30 | - 0,2 % | - 0,8 % |