



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

## Loi Sempastous, comment nous avons changé la donne

**« Nous partîmes cinq cents, mais, par un prompt renfort, nous nous vîmes trois mille en arrivant au port. »**

Ces vers du Cid de Corneille résumant parfaitement bien notre action pour combattre la proposition de Loi Sempastous.

Lorsque nous avons pris connaissance de la proposition Sempastous, inspirée par la SAFER, tout était contre nous. La justification de la loi ne pouvait qu'entraîner l'adhésion de ceux qui ne l'avaient pas lue : lutter contre l'accaparement des terres par les étrangers, faciliter l'installation des jeunes et contrôler les mouvements de capitaux. Qui peut être contre ! D'ailleurs tous les syndicats agricoles étaient pour, ainsi que l'APCA. En posant la bonne question, ils avaient obtenu un avis favorable du Conseil d'Etat. Pour produire une loi foncière avant la fin de sa mandature, le gouvernement a déclaré la procédure d'urgence pour ce projet. Dans la procédure d'urgence, il n'y a qu'un seul vote au Parlement et au Sénat. Ensuite, se réunit une commission mixte paritaire qui doit trouver un compromis entre le Parlement et le Sénat si on veut que la loi sorte. Cela a pour conséquence de donner un poids plus important au Sénat qu'il n'en a d'habitude.

La procédure envisagée permettait à la SAFER d'émettre un avis, favorable ou pas, sur les opérations concernant toutes sociétés à caractère foncier ou agricole. Si, par hasard, il fallait faire des ajustements de surface pour être en ligne avec les critères requis (un multiple de 1 à 3 de la Surface Moyenne Utile agricole défini par le DREA de chaque région), c'est la SAFER qui avait le monopole des opérations de vente ou de location qui étaient demandées. Les sociétés à caractère familial subissaient le même traitement. (voir article par 2)

Pour nous, il y avait un conflit d'intérêt flagrant dans le rôle de la SAFER qui se retrouvait juge et acteur. Rien n'était prévu pour exempter de cette procédure les sociétés à caractère familial et pour ce qui est du multiple de référence (de 1 à 3) il nous

semblait trop contraignant d'autant plus que c'est le préfet de région qui est le décideur final sur ce sujet.

La première lecture s'est faite au Parlement. Nous avons pris contact avec les députés déjà connus. Nous nous sommes rapprochés de la FNAIM, de l'ANAVOR, et des experts fonciers. Nous avons cosigné avec nos partenaires précédemment cités et l'UNPI une lettre ouverte très largement diffusée. Notre président, Hugues de La Celle, a été auditionné au Parlement et a pu faire entendre nos arguments. La discipline de parti, associée à une méconnaissance des questions rurales et une position du gouvernement très raide, a eu pour résultat que quasi rien n'a pu être modifié.

Au niveau du Sénat, l'écoute et la compréhension étaient d'une autre qualité avec un rapporteur de la loi, le sénateur Olivier Rietmann, de très bon niveau. Nous avons pris contact avec de nombreux sénateurs qui sont parfois venus jusqu'à nos bureaux. Nous avons aussi découvert des soutiens inattendus. J'ai été auditionné au Sénat où il fallait répondre à un questionnaire précis. Nous avons aussi travaillé des amendements avec la FNAIM que nous avons proposés à certains sénateurs. La conjugaison de tous ces facteurs a permis de faire des progrès importants dans notre direction.

Nous pouvons être fiers d'avoir contribué à un rééquilibrage significatif de la proposition de loi Sempastous qui, si elle avait été votée en l'état, aurait contribué à paralyser un peu plus notre agriculture.

Il n'en demeure pas moins que notre objectif principal reste de diminuer le pouvoir coercitif des SAFER. Le contexte politique actuel ne nous le permet pas.

**M. Olivier de Schonen,**  
Président de la FRPPR Centre-Val de Loire

## — Les principaux points de la Loi Sempastous —

Nous avons pensé qu'il serait intéressant de vous faire parvenir les principaux points du texte de la Loi. Une certaine confusion peut naître par le fait que la SAFER « agit au nom et pour le compte de l'autorité administrative ». Quelque part l'administration se débarrasse du travail administratif de ce type de contrôle et le sous-traite auprès de la SAFER. Toutefois, à la fin, c'est au nom du préfet que les décisions sont prises.

### 1- L'exposé des motifs est censé susciter l'adhésion :

#### CONTRÔLE DES SOCIÉTÉS POSSÉDANT OU EXPLOITANT DU FONCIER AGRICOLE

« Art. L. 333-1. – Le présent chapitre vise à favoriser l'installation d'agriculteurs, la consolidation d'exploitations agricoles et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des terres et leur accaparement. Il contribue à la souveraineté alimentaire de la France et tend à faciliter l'accès au foncier, notamment en contrôlant le respect des prix du marché foncier local.»

### 2- Le multiple minimum pour calculer le seuil d'agrandissement excessif est passé de 1 à 1,5 de la surface agricole utile régionale moyenne. La décision finale reviendra au préfet de région qui devra choisir entre un multiple de 1,5 à 3 :

« II. – Le seuil d'agrandissement significatif mentionné au I est fixé en hectares par le représentant de l'État dans la région. Il est fixé par région naturelle ou par territoire présentant une cohérence en matière agricole, dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L. 333-5 après qu'il a été procédé aux consultations prévues par le même décret. Il est compris entre une fois et demie et trois fois la surface agricole utile régionale moyenne fixée dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L. 312-1.»

« Pour l'application du présent article, le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé par le représentant de l'État dans la région du lieu où se trouve la plus

grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle.»

### 3 - La définition d'une prise de contrôle se fait à partir du seuil de 40% comme dans le code de commerce :

- Constitue une prise de contrôle la prise de participation par acquisition de titres sociaux qui confère à une personne physique ou morale, agissant directement ou par l'interposition d'une personne morale acquéreur, le contrôle de la société, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du code de commerce.

### 4 - La SAFER ne peut intervenir dans les sociétés familiales lorsque l'opération se fait jusqu'au quatrième degré, soit entre cousins germains :

« 3° Les cessions de parts sociales ou d'actions entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à condition que le cessionnaire s'engage soit à participer effectivement à l'exploitation des biens immobiliers détenus ou exploités par la société, dans les conditions prévues à l'article L. 411-59, et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans à compter de la date de la cession, soit à mettre à bail lesdits biens immobiliers au profit d'un locataire s'engageant à participer effectivement, dans les conditions prévues au même article L. 411-59, à l'exploitation de ces biens pendant une durée d'au moins neuf ans ;

« 4° Les cessions entre associés ou actionnaires détenant, depuis au moins neuf ans, des titres sociaux dans la société faisant l'objet de la prise de participation complémentaire et participant effectivement, au sens dudit article L. 411-59, à l'exploitation des immeubles que ladite société met en valeur. Lorsque la cession des titres sociaux fait suite à une maladie ou à un accident entraînant une invalidité totale et définitive, le cessionnaire est exempté de la condition d'ancienneté dans la société, dans des conditions définies par le décret prévu à l'article L. 333-5.»

### 5 - Le principe qui veut que sans réponse de l'administration après un certain délai qui sera fixé par décret on considère que cela vaut acceptation est maintenu :

« A défaut d'autorisation expresse, l'opération est réputée autorisée dans le silence gardé par l'autorité administrative à l'expiration d'un délai fixé par le décret prévu au même article L. 333-5.»

### 6 - La décision de l'Administration doit être motivée ce qui facilite les recours :

« III. – Si l'autorité administrative compétente détermine que l'atteinte mentionnée au 1o du I du présent article l'emporte sur la contribution mentionnée au 2o du même I, elle en informe le demandeur dans un délai et des conditions fixés par le décret prévu à l'article L. 333-5 et lui fait connaître les motifs qui s'opposent, en l'état, au vu des éléments du dossier d'instruction et des critères prévus au I du présent article, à la réalisation de l'opération pour laquelle une autorisation est requise.»

### 7 - La SAFER n'a pas le monopole des transactions dans le cadre de l'application de cette loi :

« La société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle peut réaliser les opérations mentionnées aux 1o et 2o du présent IV par voie amiable ou solliciter le concours de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. Lorsqu'il est prévu que les opérations soient réalisées avec le concours de ladite société, les engagements mentionnés au présent IV peuvent prendre la forme d'une promesse de vente ou de location à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le cas échéant avec faculté de substitution. Il ne peut alors être mis à la charge des parties à ces opérations et au bénéfice de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qu'un montant forfaitaire, fixé pour l'ensemble du territoire national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.»

## Le fermier peut-il modifier le mode de culture et notamment passer en mode biologique ?

En professionnel responsable, le fermier doit être soucieux d'assurer durablement la conservation des terres qu'il exploite en mettant en œuvre de bonnes pratiques agricoles et environnementales. Il reste libre du choix des cultures qu'il entend pratiquer sous réserve d'exploiter le fonds raisonnablement.

Mais, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, le code rural, dans son article L411-29, autorise le fermier à procéder au retournement de parcelles, à la mise en herbe de parcelles de terre ou encore à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail comme l'agriculture agrobiologique. Mais la liberté du fermier n'est pas totale. Le propriétaire doit consentir à ces travaux. Le fermier doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur une description détaillée des modifications et travaux qu'il envisage de réaliser et cela un mois avant le début des travaux. Le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours pour s'y opposer. Son opposition doit être motivée par le fait que les opérations projetées entraînent une dégradation du fonds.

Dans l'article 1766 du code civil, il est précisé que, si le preneur n'exploite pas raisonnablement, emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle était destinée ou n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut faire résilier le bail et obtenir des dommages et intérêts.

**La réorientation de la production ou le changement d'activité ne conduisent à la résiliation que si elles compromettent la bonne exploitation du fonds.**

De plus, conformément à l'article L411-27 du code rural, le bailleur ne peut pas invoquer la mise en œuvre de méthodes culturelles ayant pour objet de protéger l'environnement, la qualité de l'eau ou des productions ou de préserver la biodiversité pour demander la résiliation du bail.

**En résumé, le fermier doit avertir du changement de mode de culture mais ce manquement n'a pas d'incidence sur le bail si la ferme est correctement exploitée.**

## Taxe Gemapi : Peut-on la récupérer auprès du fermier ?

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 dispositions propres à chaque type de contrat (bail d'habitation etc.), le propriétaire conserve la faculté de répercuter par convention, sur l'occupant ou l'exploitant, 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.**

## DPB dans bail

Il est toujours utile d'insérer dans le bail une clause de maintien des DPB, lors de la fin du bail les négociations sont toujours délicates à ce sujet. Une telle clause ne peut être qu'un élément de plus, favorable au propriétaire lors de la négociation, afin de contraindre le preneur sortant à transmettre les DPB au nouvel exploitant des terres.

### ENGAGEMENT DE MAINTENIR LES DROITS A PAIEMENT DE BASE

*Le preneur reconnaît que la jouissance des hectares éligibles, objet du présent bail contracté entre les parties, entraîne le transfert des droits à paiement de base (DPB) sans prélèvement par la réserve et sans perte de valeur, bénéficiant au précédent exploitant des présents hectares :*

*(Indiquer le nombre de DPB et le montant)*

*Le preneur s'engage à maintenir le bénéfice des droits à paiement de base aux hectares (ou tout autre droit ou aide qui pourrait s'y substituer dans l'avenir), compris dans le présent bail et à ne pas vendre ni céder les droits à paiement de base pendant la durée du bail restant à courir.*

*En fin de bail, le preneur s'engage à signer tous les documents nécessaires (1) pour que le nouvel exploitant des terres accède à son tour au bénéfice des présents droits à paiement de base (ou autres).*

*A défaut, le bailleur se réserve la faculté de demander des dommages et intérêts résultant du préjudice subi.*

(1) Formulaire de déclaration de clause et formulaire de transfert des DPB au nouvel exploitant des terres lors d'une fin de bail.

