

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



Un patrimoine au service de la ruralité...

Flash Info n°13

Février 2021

Chers adhérents,

Ci-dessous 3 sujets qui peuvent intéresser un bon nombre d'entre vous :

- ✚ Un sujet juridique
- ✚ Un sujet environnemental
- ✚ Et un sujet plus politique

1°) - Quand le bailleur ou le fermier peuvent-ils contester le montant du fermage ?

Le montant du fermage est fixé entre les parties dans le contrat de bail rural. Il est encadré par des minima et des maxima et est actualisé chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages. Il peut également être révisé à certaines périodes du bail. Si le montant du fermage est manifestement excessif ou sous-estimé, le bailleur ou le fermier peuvent exercer une action en révision de fermage anormal en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) afin qu'il fixe un nouveau fermage dit « normal ». Cela n'est possible que dans deux conditions :

- ✚ Le montant du fermage doit être **inférieur ou supérieur d'au moins 1/10ème** à la valeur locative de la catégorie du bien loué.
- ✚ C'est **seulement au cours de la troisième année** de jouissance du bail que le preneur peut engager une action en révision de fermage anormal et il ne peut le faire qu'une seule fois pour chaque bail que ce soit le premier bail ou le bail renouvelé. Si le tribunal paritaire révisé le bail, le nouveau fermage s'applique pour l'avenir mais n'a pas d'effet rétroactif sur les 3 premières années du bail.

2°) - Orne : la préfecture ordonne l'arrêt provisoire d'un parc éolien jugé trop bruyant

Un arrêté doit être publié pour mettre en pause les éoliennes, jugées trop bruyantes par les riverains, à Échauffour, dans l'Orne. Elles ont été mises en service il y a deux ans.

La préfecture de l'Orne a ordonné de suspendre temporairement le fonctionnement du parc éolien d'Échauffour, dans l'Orne, affirme France Bleu Normandie le 26 janvier. Un arrêté doit être publié pour mettre en pause les éoliennes, jugées trop bruyantes par les riverains. Le bruit est déclaré supérieur aux normes admissibles par les études acoustiques réalisées sur le terrain.

Un audit complet du parc éolien, mis en service depuis deux ans, sera réalisé par la préfecture pendant l'arrêt de l'infrastructure : *"Les dépassements identifiés en termes de bruit, se sont produits à plusieurs reprises, alors qu'il y a eu des plans pour brider les éoliennes"*, détaille la sous-préfète d'Argentan, Christine Royer. *"Malgré ça, la situation n'est toujours pas satisfaisante. C'est pourquoi nous avons pris cette mesure d'urgence, assez exceptionnelle, de suspension du parc éolien"*, souligne la représentante de l'État.



Conséquence de cette décision : les rotors devront s'arrêter au plus tard 24 heures après la publication de l'arrêté préfectoral, qui doit paraître d'ici quelques jours. Contactée, l'entreprise Voltalia, l'exploitant du parc éolien, reconnaît que *« les études acoustiques réalisées font état d'émergences sonores ponctuelles. Elles sont l'objet d'études et d'actions que nous avons entreprises jusqu'à présent dans l'objectif de garantir la conformité du parc éolien »*.

3°) - Régulation du foncier : les Safer seront au centre d'un nouveau contrôle des sociétés

Le sujet ci-joint est plus avancé que prévu mais heureusement difficile à caser dans le calendrier politique.

Néanmoins, il convient de prendre cette prérogative au sérieux, sans savoir à ce stade la véritable portée de cette action de la FNSAFER. Nous vous remercions de nous faire part de tout contact privilégié que vous pourriez avoir avec votre député ou votre sénateur.

Avec mes sentiments dévoués.

Bruno Keller

Les Safer seront au centre d'un nouveau contrôle des sociétés

«... Les comités techniques des Safer pourraient instruire les demandes du nouveau contrôle du marché foncier proposé par le député Jean-Bernard Sempastous. Agnès Massiot Députée de la majorité, Jean-Bernard Sempastous déposera la semaine prochaine une proposition de loi pour accentuer le contrôle du foncier et mieux lutter contre le phénomène d'accaparement. L'instruction des dossiers reviendrait aux comités techniques des Safer.

Ce serait un pas de plus vers un contrôle renforcé du marché des terres agricoles. Jean-Bernard Sempastous, député de La République en marche, est en train de finaliser la rédaction d'une proposition de loi s'attaquant à l'accaparement du foncier. Les sociétés sont la principale cible du texte. Interrogé par La France Agricole, l'élu des Hautes-Pyrénées a annoncé qu'il déposera sa proposition de loi la semaine prochaine à l'Assemblée nationale.

Pour l'heure, les discussions, notamment avec le ministère de l'Agriculture, sont toujours en cours pour peaufiner les détails. Le député assure avoir le soutien de la FNSEA, de JA, des chambres d'agriculture et de la FNSafer qu'il a auditionné dans le cadre de l'élaboration de ce texte.

La chasse à l'agrandissement excessif

Ce nouveau contrôle concernerait toute reprise de foncier direct ou indirect via l'acquisition de parts sociales de société

Ce nouvel outil de régulation serait déclenché lorsque le seuil d'agrandissement et de concentration excessifs du schéma directeur régional des exploitations (SDREA) est atteint. Pour l'ex-Région Midi-Pyrénées, ce seuil est par exemple aujourd'hui de 126 ha par UTH (unité de travail humain) et de 140 ha par UTH pour l'ex-Région Basse-Normandie. Mais cette condition de surface pourrait connaître quelques ajustements dans la proposition de loi définitive assure Jean-Bernard Sempastous.

Une instruction laissée aux Safer

Concrètement, le demandeur déposera son dossier à la préfecture qui sera chargé de valider la reprise dans un délai de six mois au maximum. En cas de refus, l'acheteur de foncier pourrait être contraint de louer son foncier en surplus à d'autres agriculteurs, notamment à de nouveaux installés. Mais ce pourrait ne pas être la seule solution.

Les différentes issues possibles et conséquences après un refus du préfet sont encore à définir.

La principale nouveauté de ce dispositif est qu'il reviendra aux comités techniques des Safer régionales d'instruire les dossiers, sous le contrôle du commissaire du gouvernement. Au préfet, ensuite, de suivre ou non leurs avis. « Le sujet était de savoir si l'État est capable d'instruire les dossiers de contrôle des structures aujourd'hui. La réponse est non. L'État n'est pas assez fort », explique le député, pour justifier le nouveau rôle qui serait confié aux Safer. Un constat qui n'est pas nouveau.

200 euros de frais de dossier

Ce délaissement de l'État aurait pour conséquence de rendre cette procédure payante. L'élu de la majorité évoque pour le moment un « droit d'entrée de 200 euros ». Une somme « symbolique compte tenu de la taille de ces sociétés et de la surface qu'ils exploitent », selon lui.

Une « rustine » à défaut d'une grande loi foncière

Ce dispositif proposé par Jean-Bernard Sempastous est une « rustine » placée en urgence pour combler la faille du contournement sociétaire. Une proposition de loi qui enterme définitivement le grand texte sur la régulation foncière espéré par beaucoup. « On n'aura pas de loi foncière » d'ici à 2022 assure le député.

Un texte qui passera à l'épreuve du Conseil constitutionnel

Une loi dont la principale proposition visant à élargir le pouvoir des Safer avait été censurée par le Conseil constitutionnel, car portant une atteinte disproportionnée au droit de la propriété et à la liberté d'entreprendre. Mais cette fois-ci, Jean-Bernard Sempastous assure avoir travaillé pour que le texte passe le contrôle des Sages et soit conforme avec le droit européen.

De son côté, Dominique Potier s'est déclaré « heureux » de voir son collègue se mobiliser sur la réforme foncière que le député socialiste « porte depuis des années ». Les deux élus faisaient partie de la mission parlementaire sur le foncier agricole dont le rapport a été publié en décembre 2018... »