

# Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



*Un patrimoine au service de la ruralité...*

**N'oubliez pas notre Assemblée  
Générale qui aura lieu le samedi 21  
mai 2022 à 9h30 à la salle  
polyvalente de Gévelard !**

**FLASH INFO N° 26**

Mars 2022

Chers adhérents

Nous vous rappelons que pour bénéficier de la Responsabilité Civile, vous devez être à jour de votre cotisation **avant le 31 mars 2022**.

Merci à tous ceux qui ne se sont pas encore acquittés de leur cotisation de le faire avant cette date. Vous pouvez le faire via le lien interne :

<https://propriete-rurale71.com/rejoignez-nous-adherez-propriete-privee-rurale71/>

N'hésitez pas à contacter le secrétariat pour plus d'informations.

## ♦ **Audition d'Hugues de la Celle par le député Éric Girardin sur la transmission de biens viticoles**

Le président de la FNPPR a été auditionné le lundi 7 mars par le député Éric Girardin sur la problématique des transmissions du foncier viticole, dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par le premier ministre.

Les transmissions des entreprises viticoles deviennent effectivement de plus en plus difficiles compte tenu de la hausse très importante du prix du foncier.

# Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



Le président a rappelé qu'en raison de l'attachement des propriétaires aux biens ruraux, il faut faciliter la mise en commun de la propriété foncière (type GFA) qui puisse permettre la location aux entreprises viticoles. L'entreprise déchargée du foncier serait sans doute plus facile à transmettre car l'entreprise ne serait évaluée qu'en fonction de la rentabilité de celle-ci tandis que le foncier pourrait être gardé et transmis séparément sans nuire à l'entreprise.

A cet effet pour conserver des investisseurs ruraux, il est nécessaire d'aligner les droits de mutation à titre gratuit sur celles des entreprises (cf. pacte Dutreil). Pour que l'investisseur soit traité comme l'entrepreneur, l'exonération des  $\frac{3}{4}$  sur la transmission des actifs fonciers loués à long terme permettrait de séparer les deux entités, foncier et entreprise, de faciliter ainsi les partages en famille et par conséquent la transmission. Les deux entités pourraient aussi être traitées de la même manière à l'IFI. Enfin pour diminuer les réticences de donation en jeune âge, le président a suggéré aussi de ne pas imposer les mutations à titre gratuit lors de l'exécution d'un droit de retour.

## ♦ L'usufruitier délivre valablement congé sans le concours du nu-propriétaire

Pour rappel, en cas de démembrement de propriété, le consentement du nu-propriétaire pour la conclusion d'un bail rural est obligatoire (*article 595 du Code civil*). Mais cet accord ne lui donne pas, toutefois, la qualité de cobailleur. La qualité de bailleur n'appartient qu'à l'usufruitier.

C'est la raison pour laquelle dans le cadre de la délivrance d'un congé reprise, l'usufruitier peut agir seul sans le concours du nu-propriétaire. Il peut également autoriser seul la cession du bail à un descendant du preneur.

## ♦ Prorogation du bail de 9 ans : un second congé reprise n'est plus nécessaire

En application du deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur qui est à moins de 5 de l'âge auquel il peut prétendre à la retraite ou de celui lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein, est en droit de s'opposer à la reprise par le bailleur jusqu'à ce qu'il ait atteint cet âge.

Le 15 décembre 2021, la Cour de cassation a saisi le Conseil constitutionnel d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) sur la conformité du troisième alinéa de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime qui prévoit que « *si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47* ». Le Conseil constitutionnel l'a déclaré inconstitutionnel (*décision n° 2021-978 QPC du 11 mars 2022*). Par conséquent, il n'est plus nécessaire au bailleur de délivrer un second congé reprise en cas de prorogation du bail.

# Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



## ♦ Capacité professionnelle agricole : un nouvel arrêté en date du 18 février 2022

Le 18 février 2022, le ministère de l'Agriculture a pris un nouvel arrêté listant les diplômes conférant la capacité agricole pour l'application des articles L.331-2 et R.331-1 du Code rural et de la pêche maritime. Au sein de cette nouvelle liste, quelques nouveaux diplômes sont intégrés. Cependant la liste (quasiment inchangée) est dorénavant classée en fonction du niveau d'étude (minimum de niveau 4).

Par ailleurs, l'article 2 de l'arrêté prévoit la possibilité d'obtenir la capacité agricole en prouvant que le diplôme (ne figurant pas dans la liste) « *procure les compétences nécessaires à l'exercice du métier de responsable d'exploitation agricole* ».

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.

Bruno Keller

[www.propriete-rurale71.com](http://www.propriete-rurale71.com)