Propriété Privée Rurale de Saône & Loire

Un patrimoine au service de la ruralité…

FLASH INFO N° 31

Juillet/Août 2022

Chers adhérents,

♦ Indice des fermages 2022

Nous venons d'être informé de la publication de l'arrêté fixant l'indice des fermages.

Cette année l'indice s'établit à 110,26, soit une variation de +3,55 %.

Ci-dessous le tableau historique de l'évolution de l'indice des fermages :

Année	Indice	Variation de l'indice
2009	100	Base
2010	98,37	-1,63 %
2011	101,25	+2,92 %
2012	103,95	+2,67 %
2013	106,68	+2,63 %
2014	108,30	+1,52 %
2015	110,05	+1,61 %
2016	109,59	-0,42 %
2017	106,28	-3,02 %

2018	103,05	-3,04 %
2019	104,76	+1,66 %
2020	105,33	+0,55 %
2021	106,48	+1,09 %
2022	**110,26**	**+3,55 %**

♦ Réponse du Président aux critiques sur la tribune de Pierre Dubreuil, directeur général de l'Office français de la biodiversité (OFB) dans la revue de la Propriété Privée Rurale N° 476

À la suite de l'article de Pierre Dubreuil, directeur général de l'OFB, dans notre revue, nous avons reçu deux lettres assez critiques à l'égard de l'OFB ; elles sont certainement révélatrices de ce que pensent certains lecteurs silencieux.

Les critiques portent essentiellement sur l'attitude de l'OFB sur le terrain faisant remarquer, par exemple, outre leur manière un peu trop policière et punitive, que la perte de la biodiversité vient aussi de sa protection outrancière des nuisibles et des modes de culture autant que de l'aménagement de l'espace. Par ailleurs, ces lettres sont assez sévères envers l'institution de Natura 2000 qui s'avère une somme de contraintes sans réelles contreparties pour les acteurs ruraux, sans compter l'échec de certains parcs nationaux dont notamment le Parc national des Cévennes ainsi que de nombreuses erreurs faites au nom de la sauvegarde de la biodiversité.

Monsieur Pierre Dubreuil est dirigeant d'un organisme omniprésent dans la vie rurale. Son article, ne l'oublions pas, s'adresse à un large public (même au travers de notre revue) dont les opinions sont très divisées. Quant à la Propriété Rurale, nous avons le choix entre, d'une part, une critique raisonnée, souvent justifiée, mais pas écoutée et, d'autre part, la recherche d'un dialogue pour se faire entendre et pour ne plus être marginalisés comme nous le sommes actuellement dans la gestion du territoire. Nous ouvrons donc la porte pour qu'il nous donne les moyens de pouvoir mieux comprendre la dynamique de cette énorme vague dite « écologiste », l'analyser et, au-delà, agir pour retrouver un peu d'influence.

Le défi majeur, pour nous propriétaires privés ruraux, se situe dans cette évolution dite « étale » manipulée par des activistes qui prennent la terre pour un bien commun et leur sensibilité pour une révélation politique. La société civile, majoritairement urbaine, relayée par une presse assez marquée par des idées qui sortent du sens commun, pousse les gouvernants à mettre en place des politiques qui répondent aux aspirations les plus médiatisées.

Comme vous avez pu le remarquer, les ministères dits « écologiques » prennent de plus en plus d'importance dans la composition du gouvernement ainsi que la DREAL au niveau régional. Nous ne pouvons ignorer ce mouvement : L'écologie est une matière trop sérieuse pour la laisser aux mains d'écologistes plus dirigés par l'idéologie que par la science. Il est grand temps que nous rentrions dans la danse même si cela doit nous coûter quelques sacrifices. Nous devons leur faire comprendre que nous ne sommes pas que des gestionnaires de baux ruraux mais des gestionnaires de territoire et des acteurs de terrain.

La tâche sera rude car nous partons de très bas mais il faut être écouté pour être entendu !

Hugues de La Celle

♦ Convention de passage sur les propriétés

L'accès de tiers sur une propriété privée peut entrainer des risques pour le propriétaire rural. En effet, c'est le régime de droit commun de la responsabilité qui s'applique, c'est-à-dire que le gardien d'une chose est responsable de plein droit à l'égard des tiers, des dommages qu'ils peuvent subir du fait de la chose (C.civ., art. 1242, al. 1er) puisque le propriétaire est présumé gardien. L'accès à une propriété alors même qu'il est interdit par des pancartes, n'exonère pas le propriétaire de sa responsabilité.

Faute d'avoir pris toutes les mesures visant à prévoir et à anticiper la totalité des risques qui peuvent être causées par la chose dont il a la garde, il sera considéré comme responsable.

Solution 1 : la signature d'un contrat

Lorsqu'un contrat existe, la responsabilité du propriétaire peut être aménagée de manière à écarter la présomption de responsabilité, dans les limites du contrat qui ne produit d'effet qu'entre les parties. Ce qui pose une difficulté lorsque des tiers qui n'entrent pas dans les prévisions du contrat, entre sur les lieux.

Dans certaines conventions, le transfert de la garde peut être doublé d'une clause de garantie de recours contre des tiers, par laquelle le cocontractant fait son affaire des recours des victimes et renonce à toute action contre le propriétaire.

En cas de contrat, rien ne s'oppose à ce que le cocontractant prenne en charge le surcoût de prime correspondant à l'assurance.

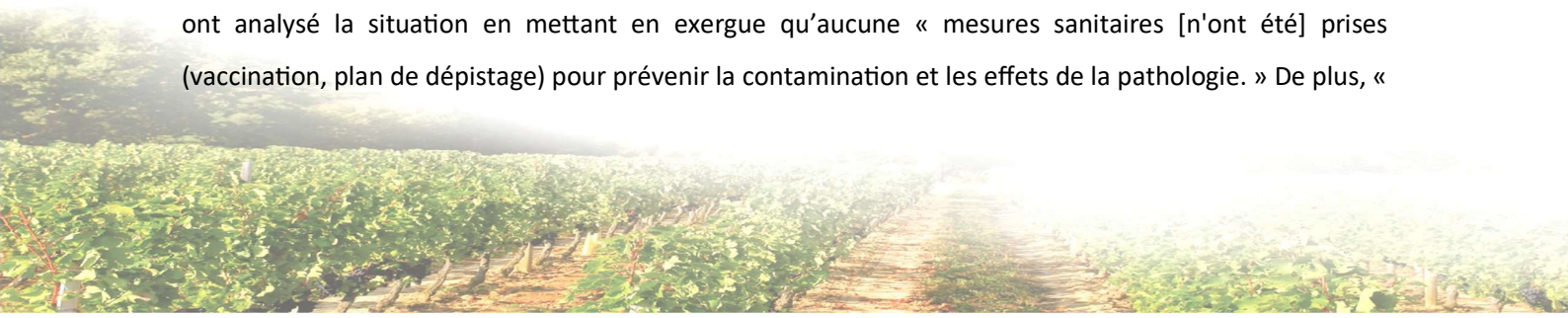
Enfin, le propriétaire peut imposer l'entretien des lieux.

Solution 2 : un aménagement légal

Il existe des aménagements légaux du fait de l'imperfection du régime de la responsabilité pour alléger la responsabilité du propriétaire. C'est le cas pour les servitudes littorales, pour les riverains de cours d'eaux, aux parcs nationaux, réserves naturelles...

♦ Le non-paiement du fermage doit être justifié

La Cour de cassation a rappelé que seul un cas de force majeure ou une raison sérieuse et légitime peut expliquer l'absence de paiement du fermage par le preneur. La justification doit donc être suffisante pour éviter la résiliation du bail par application de l'article L.411-31 du Code rural et de la pêche maritime. En l'espèce, le bailleur a envoyé une mise en demeure de payer le fermage comportant plusieurs échéances. Trois mois plus tard, il a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'obtenir la résiliation du bail. Pour justifier le défaut de paiement des fermages, le preneur a invoqué la présence d'une maladie virale ayant décimé une partie de son troupeau, entrainant une perte de production laitière et de revenus. Les juges ont analysé la situation en mettant en exergue qu'aucune « mesures sanitaires [n'ont été] prises (vaccination, plan de dépistage) pour prévenir la contamination et les effets de la pathologie. » De plus, «



en l'absence de communication de tout élément comptable et financier, l'appelant ne justifie ni de l'importance de la perte de production laitière subie ni des conséquences économiques sur son exploitation qui auraient pu expliquer son impossibilité de faire face au paiement des fermages objets de la mise en demeure. ». Les juges de la Cour d'appel ont donc prononcé la résiliation du bail.

Aller plus loin :Cour d'appel de Caen, 16 juin 2022, Pourvoi n°21/00491

♦ Fermeture estivale du secrétariat

Le secrétariat sera fermé du lundi 25 juillet au lundi 15 août 2022 inclus. N'hésitez pas à laisser vos messages sur le répondeur ou à nous adresser un mail à l'adresse suivante : proprietepriveerurale@gmail.com. Marine Thomas répondra à tous vos messages dès son retour.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.

Bruno Keller