

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



Un patrimoine au service de la ruralité...

FLASH INFO N° 33

Octobre 2022

Chers adhérents,

♦ Les atouts du bail de 25 ans

Aucun bail soumis au statut du fermage ne permet véritablement une relation équitable entre bailleur et preneur car son caractère d'ordre public offre au preneur des droits qui font de lui un quasi propriétaire mais quand il faut faire un choix, c'est le bail de 25 ans à long préavis, qui emporte les suffrages car c'est le moins mauvais pour les propriétaires.

Le plus mauvais est le bail de 9 ans (le bail classique) par sa durée quasi indéfinie avec le renouvellement automatique et aucune exonération fiscale. Seul le bail à long terme (bail de 18, 25 ans ou de carrière) offre un régime fiscal avantageux.

Le bail de 18 ans ne distingue du bail de 9 ans que par son avantage fiscal. Son renouvellement automatique par période de 9 ans, fait qu'il est très difficile de mettre fin à la relation contractuelle. Le bail de 25 ans sans clause de tacite reconduction est à éviter car il prend fin au bout de 25 ans sans qu'il soit nécessaire de délivrer un préavis, ni de motiver sa décision mais si le propriétaire oublie la date d'échéance du bail et laisse le locataire sur les terres à l'issue des 25 ans et si un 26^{ème} fermage est versé par le locataire, le bail se transforme alors en bail de 9 ans. C'est donc un vrai risque !

Si l'on veut un véritable bail à durée déterminée, il faut choisir le bail de 25 ans avec une clause de tacite reconduction et long préavis car, au bout de 25 ans, il se renouvelle automatiquement par période d'un an et, grâce au préavis de 4 ans, le bailleur peut y mettre fin à partir de la 21^{ème} année pour être effective la 25^{ème} année sans avoir à motiver ses raisons. Si le propriétaire oublie lors de la 21^{ème} année, il peut toujours résilier annuellement le bail à la seule condition de délivrer un préavis de 4 ans.

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



En cas de décès du preneur pendant la période des 25 ans, le bail se poursuit au profit du conjoint, des ascendants ou descendants mais le bénéficiaire ne jouit pas d'une prolongation à l'issue du bail. Le bailleur conserve son droit de congédier le preneur sans motif avec un préavis de 4 ans à partir de la 21^{ème} année.

Si le bailleur souhaite introduire une clause pour empêcher la cession du bail à un descendant, il perd le bénéfice des avantages fiscaux attachés aux baux à long terme.

Même si la situation est très différente d'un département à l'autre, ce bail à également souvent l'avantage de majorer le montant du fermage par rapport au bail de 18 ans.

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



◆ Point d'information sur la chasse

(source : rapport de la commission des affaires économiques et de la commission des lois)

30 PROPOSITIONS POUR PLUS DE SÉCURITÉ À LA CHASSE

1. Promouvoir une culture de la sécurité. Retenir l'objectif de tendre vers le zéro accident comme un processus permanent.
2. Ne pas interdire les carabines, mais actualiser la circulaire de 1982 interdisant les tirs vers les maisons ou les routes en y incluant les carabines.
3. Développer les audits de sécurité des territoires de chasse au niveau départemental et local.
4. Renforcer l'examen du permis de chasser en rendant obligatoire la maîtrise des armes semi-automatiques et une épreuve de performance au tir.
5. Généraliser le tutorat des jeunes permis lors de la première année de chasse et des chasseurs mineurs jusqu'à leur majorité.
6. Développer la formation des chasseurs aux premiers secours : PSC1 obligatoire pour passer le permis de chasser, présence d'un chasseur formé et d'une trousse de premiers secours lors des chasses collectives.
7. Conditionner la possession des carabines à une journée de formation théorique et pratique (si elle n'est pas incluse lors du permis de chasser).
8. Rendre obligatoire la formation d'organisateur de battues. L'assortir d'une obligation d'assurance.
9. Compléter la formation décennale sur la sécurité par un volet pratique. La rendre obligatoire avant toute validation après dix ans sans chasser.
10. Développer les formations pour corriger des comportements dangereux sur décision des FDC, des ACCA, de l'OFB ou des parquets notamment via des stages alternatifs aux poursuites.
11. Rendre le certificat médical annuel obligatoire. Aligner la chasse sur les sports avec arme.
12. Interdire l'alcool et l'usage de stupéfiants lors de la chasse. Aligner le taux l'alcoolémie retenu, l'interdiction des stupéfiants ainsi que leurs sanctions respectives sur les règles en vigueur en matière de code de la route.
13. Développer une culture du tir : formation au tir, réglage des armes, installation de stands...
14. Améliorer le suivi de la détention des armes et le contrôle de l'inscription au Finiada en cas de chasse accompagnée et de procédure judiciaire notamment en cas de violences.
15. Poursuivre l'harmonisation dans la loi des principales règles de sécurité à la chasse et donner au préfet la possibilité de provoquer la révision du SDGC pour des raisons de sécurité.

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



16. Soutenir l'action des fédérations de chasseurs en faveur des postes de tir surélevés. Renforcer les sanctions à l'encontre des actes de vol, de destruction et de sabotage des équipements de sécurité.
17. Rendre obligatoire l'utilisation d'un témoin de chambre vide pour garantir la neutralisation des armes et la rendre visible de tous.
18. Populariser les méthodes de chasse plus sûres, dont la traque-affût, et lever les obstacles réglementaires lorsqu'ils existent.
19. Déclaration préalable obligatoire des battues au grand gibier et favoriser la prise d'arrêtés interdisant l'accès aux zones de chasse lorsque les conditions de sécurité le justifient. Rendre ces données disponibles en *open data*.
20. Introduire dans le code pénal un délit d'entrave au déroulement d'activités sportives ou de loisir légales.
21. Permettre aux préfets de limiter les jours et horaires de chasse pour assurer la sécurité des personnes.
22. Préserver les effectifs de l'OFB en matière de la police de la chasse. Prendre l'arrêté des ministres de la justice et de l'environnement permettant aux inspecteurs de l'OFB de bénéficier de prérogatives de police judiciaire accrues.
23. Rendre les policiers municipaux compétents en matière de police de la chasse.
24. Clarifier les prérogatives des agents de développement et des gardes-chasse particuliers afin d'accroître les contrôles en matière de police de la chasse.
25. Permettre la déduction fiscale des frais engagés par les lieutenants de louveterie dans l'exercice de leurs missions de service public.
26. Clarifier les missions des commissions départementales de sécurité des FDC pour prévenir et sanctionner les comportements dangereux.
27. Mieux graduer la suspension ou le retrait du permis de chasser en fonction de la gravité de l'infraction. En cas d'homicide par tir direct, le retrait du permis pourrait être systématique et l'interdiction de le repasser portée à dix ans.
28. Ne pas retenir de jour sans chasse au niveau national. Mais mettre en place le cadre de dialogue qui permettra des adaptations locales concertées entre les acteurs du territoire.
29. Créer une plateforme de recueil des incidents et conflits d'usage liés à la chasse sous la responsabilité de l'OFB.
30. Développer les outils de dialogue entre les chasseurs et les autres acteurs de la nature. S'assurer que les FDC soient membres des PNR, des CDESI et du réseau Suricate. Généraliser les chartes avec les fédérations des sports de nature.

Propriété Privée Rurale de Saône & Loire



♦ Organisation de la FNPPR

Changement organisationnel

La FNPPR a été rejointe depuis la mi-août par Louis Boguet au poste d'office manager. Issu de formations de gestionnaire d'entreprise et de développement commercial, il arrive en remplacement d'Olivier de Clock qui nous quitte pour réaliser son projet personnel : il entame une formation de boucherie. Il reste pour autant très actif au sein des Jeunes Propriétaires auprès du président Jérôme des Diguères. La FNPPR remercie Olivier de Clock pour l'important travail effectué et le dévouement à la cause de notre syndicat, et se réjouit de l'arrivée de Louis Boguet qui mettra ses compétences et son expérience passée au service de la fédération.

Changement de Présidence

Comme cela a été annoncé lors de la dernière assemblée générale, le conseil d'administration du 16 novembre devra élire un nouveau Président, le mandat d'Hugues de la Celle arrivant à échéance et ne pouvant être reconduit en raison de la limite d'âge fixée par les statuts. Nous reviendrons bien sûr en détail sur ce changement dans un prochain flash info après le conseil du 16 novembre.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement,

Bruno KELLER

www.propriete-rurale71.com

