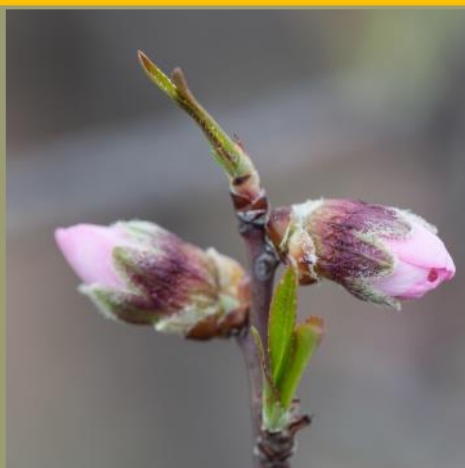


LA LETTRE DES PROPRIÉTAIRES RURAUX

Mai 2018

N° 195



Miscanthus : Culture et
enjeux réglementaires



L'aspiration de la société amène nos concitoyens à avoir des exigences envers les propriétaires en termes de paysage ou de qualité des productions et de systèmes d'exploitation. La notion de patrimoine commun est très explicite et nous crée des devoirs. Notre congrès s'inscrira dans une étude des évolutions du regard des uns sur ce qui appartient aux autres.

Loin de vouloir décevoir les attentes de cette société, nous souhaitons ouvrir le dialogue, échanger pour mieux positionner les droits et les devoirs de chacun, y compris la collectivité, et construire ensemble notre avenir commun. Les propriétaires s'inscrivent dans une perspective de long terme et souhaitent être reconnus comme des acteurs véritables de la ruralité et des partenaires de l'agriculture.

Nous parlerons aussi du projet de loi foncière et de la modernisation du statut du fermage, en termes de souhaits et de refus de notre part. Fiscalité et élections aux chambres d'agriculture seront abordées.

Inscrivez-vous nombreux, d'autant plus que la Mayenne est un département magnifique et les Mayennais(es) ont le sens de l'accueil. Je connais personnellement très bien ce département entre la Bretagne et la Normandie, au bout du massif Armoricaïn. Enfant, j'allais souvent me promener au mont des Avaloirs (417 m), l'Everest, le point culminant, du grand ouest. Proche du très beau village de Saint Céneri qui est dans l'Orne, c'est vraiment bucolique !

A bientôt donc autour de Jean (Président des bailleurs) et de Philippe (Président de la FDSEA).

Dossier

Miscanthus : culture et enjeux réglementaires Page 04

Vie des sections

Billet d'humeur de Michel Déthune - SDPR 51 Page 13

Les bailleurs : incontournables dans le débat du foncier Page 14

Compte rendu SDPR Moselle présidée par Raymond Muller Page 16

Actualités juridiques

L'action en bornage en indivision est un acte d'administration Page 17

En cas de cession de bail, l'autorisation d'exploiter peut être obtenue par la société Page 18

La présence de l'autorisation d'exploiter est étudiée lors de la contestation du re- Page 19



Directrice de publication : Josiane BÉLIARD

Rédacteur en chef : Augustin DUFOUR

Secrétaire de rédaction : Nathalie BELLLOT

Miscanthus : culture et enjeux réglementaires

Le miscanthus est une production végétale encore mal connue. Ce dossier présente ses particularités culturelles, ses débouchés et son articulation avec le bail rural

Présentation du Miscanthus



Le miscanthus est une graminée pérenne originaire d'Asie ayant un potentiel de production de biomasse important, son métabolisme photosynthétique étant de type C4. Il existe de nombreuses espèces de miscanthus, utilisées principalement comme plantes ornementales. L'espèce dont il est ici question est le *Miscanthus x giganteus*, hybride stérile et non invasif. Cette plante est parfois appelée à tort « **roseau de Chine** », qui désigne l'espèce *Miscanthus sinensis*, ou encore « **herbe à éléphant** », qui est en réalité le napier. Elle peut atteindre jusqu'à 4 mètres de hauteur.

La **canne** de miscanthus est la partie d'intérêt récoltée par des ensileuses, généralement en sec à la fin de l'hiver (taux de matière sèche supérieure à 85%).

Les **feuilles** de miscanthus tombent au

courant de l'automne et de l'hiver et constituent un mulch au sol qui empêche le développement des adventices. Ce phénomène permet de se passer de désherbage, tout en assurant un retour au sol de matière organique.

La **fleur** de miscanthus apparaît tardivement et est souvent le signe d'un bon développement de la culture. Visuellement appréciée, la floraison n'entraîne pas d'étalement indésirable de la plante, dont la triploïdie assure la stérilité.

L'hiver, la plante entre en sénescence, les nutriments lors de la descente de sève, sont alors stockés dans les parties racinaires de la plante (rhizomes). Ceux-ci se développent pour donner de nouvelles tiges dans un horizon de sol de 15cm environ. Ils sont donc sans danger pour les drainages, la captation de l'eau et des éléments minéraux du sol étant faite par des racelles annuelles.

Une des caractéristiques du *Miscanthus Giganteus* est que les rhizomes ne sont pas traçants ; chaque plant se développe dans les premières années de la culture en produisant de nouvelles tiges ; il pourra former une galette jusqu'à un mètre de diamètre, en l'absence de concurrence d'autres plantes notamment pour la lumière. Il n'y a donc pas de risque de dissémination de la culture dans les parcelles voisines.

Culture (plantation, récolte, destruction)

Le miscanthus est planté au printemps (mars-avril) et la plante se développe jusqu'en septembre en formant des tiges qui peuvent

atteindre jusqu'à 4 mètres de hauteur. Le miscanthus est généralement récolté à la fin de l'hiver (récolte en sec). La durée de vie de

la plantation est d'au moins 15 ans et le miscanthus est récolté chaque année.

Implantation

Le sol doit être préparé en profondeur (au moins 15 cm), pour être meuble et aéré, comme pour une culture de pommes de terre.

Un rhizome de qualité constitue la meilleure garantie d'un taux de levée satisfaisant. Les critères à prendre en compte sont la taille et le poids, mais aussi la vitalité, notamment à travers la présence de plusieurs yeux par rhizome, la fraîcheur et la qualité de conservation entre l'arrachage et la replantation.

La plantation des rhizomes s'effectue au printemps, de mars à mai, avec un matériel spécifique permettant de distribuer 18 000 à 20 000 pieds/hectare de façon régulière. L'objectif est d'obtenir un peuplement de 10 000 à 15 000 pieds par hectare. Pour certaines utilisations (couverts de chasse notamment) on pourra privilégier une densité moins importante. Le rhizome doit être planté à une profondeur comprise entre 5 et 10 cm, en fonction des conditions pédoclimatiques locales. Le rang doit être rattaché après plantation afin de garantir un bon contact entre le rhizome et le sol, pour éviter le

dessèchement du rhizome et garantir un taux de reprise satisfaisant.

Du fait d'un démarrage tardif, le miscanthus subit une forte concurrence des adventices l'année de son implantation et parfois l'année suivante. Celle-ci peut avoir un impact fort sur le rendement des premières années de la culture. Un désherbage bien fait la première année est crucial pour le bon établissement de la culture. Par la suite, aucun désherbage systématique n'est nécessaire : la couverture végétale de la culture et la formation d'un mulch au sol (chute des feuilles à l'automne) empêchent en grande partie la prolifération des adventices. Depuis juin 2009, le Ministère de l'Agriculture a homologué l'utilisation de plusieurs matières actives sur cette culture. Les essais réalisés à ce jour et leur poursuite vont permettre d'établir des préconisations de désherbage adaptées. Le désherbage mécanique constitue aussi une solution envisageable, des essais l'ont déjà démontré et vont être poursuivis.

Le cycle du miscanthus

À l'heure actuelle, aucune maladie n'a été identifiée sur la culture, cependant avec le développement des surfaces en cours, la prudence et la vigilance s'imposent. Pour ce qui est des ravageurs, à l'exception du taupin dont les attaques sont destructrices pour les cultures jeunes (1^{ère} année), - en particulier dans les parcelles à risques de type ancienne prairie ou jachère, à ce jour aucun prédateur de la plante n'a été identifié.

Lorsque la plante est récoltée en sec, les feuilles sont tombées au sol et seules les tiges

sont récoltées, limitant les exportations de nutriments. En effet, lors de la phase de sénescence à l'automne, une partie des éléments nutritifs ont migré vers les rhizomes pour en reconstituer les réserves. Selon les sources, les exportations annuelles de cette culture s'élèveraient aux flux suivants :

- 20 à 60 kg d'azote par hectare/an
- 5 à 10 kg de phosphore par hectare/an
- 20 à 120 kg de potassium par hectare/an.



La réponse de la culture à l'azote est très faible. La Fertilisation azotée est déconseillée lors de l'implantation, car elle favorise les adventices, sans effet sur le rendement du miscanthus lui-même. Dès lors, cette culture ne nécessite aucune fertilisation récurrente dans les sols bien pourvus et qui ont un potentiel élevé de minéralisation. La fertilisation s'envisage comme une fertilisation d'entretien visant à ne pas appauvrir les sols au fil des années. Sur la base d'analyses de sols réalisées périodiquement, des apports ponctuels de phosphore et de potassium pourront être envisagés en fonction des besoins.

Les usages actuellement faits du miscanthus conduisent à le récolter en sec, en sortie d'hiver, de février à avril en fonction des conditions climatiques. Seules les tiges du

miscanthus sont alors récoltées, dès que leur taux de matière sèche dépasse 80 %. Dans certaines conditions climatiques, ce taux de matière sèche peut n'être atteint qu'au printemps. La faible densité du produit (environ 100 kg/m³ en vrac et jusqu'à 250 kg/m³ en balles haute densité) limite fortement son transport sur des distances importantes (au-delà de 40 km pour du vrac notamment).

La récolte s'effectue avec du matériel agricole conventionnel (ensileuse équipée d'un bec maïs rotatif ou fauchage et pressage avec presse à haute densité). La taille des brins doit être adaptée au conditionnement et aux différents débouchés. Pour une récolte en vrac, les brins courts seront plus adaptés alors qu'une mise en balles nécessite des brins plus longs (100 mm au minimum).

Destruction et remise en culture des parcelles

En cas de besoin, Le Miscanthus giganteus peut être aisément détruit, par des moyens mécaniques. Les parcelles qui ont fait l'objet des fumures d'entretien mentionnées plus haut seront donc directement utilisables pour tout autre culture.

Le taux de matières organiques des sols sont considérablement améliorés par rapport à une rotation céréalière, avec des niveaux équivalents à une prairie permanente atteints dès la quatrième année de culture.



Destruction du *Miscanthus x giganteus* et remise en culture

Miscanthus x giganteus, espèce pérenne rhizomateuse

- *M. x giganteus* développe un rhizome (organe souterrain de réserve) qui lui permet de « repousser » tous les ans à la sortie de l'hiver.
- L'emprise au sol du rhizome : 1 mètre de diamètre au maximum au bout de quelques années => croissance latérale du rhizome faible
- Le rhizome en lui-même ne dépasse guère les 30 cm de profondeur, alors que des racines peuvent descendre plus profond en fonction du type de sol.



ARVALIS - Institut du Végétal

En suivant l'itinéraire technique proposé ci dessous : destruction du miscanthus et mise en place d'une culture dès l'automne

Etape 1 : Broyage de la biomasse aérienne mi-juin

Le miscanthus a utilisé toutes les réserves accumulées dans le rhizome au mois de juin (Essais INRA AgroImpact)

→ une destruction de la biomasse aérienne à cette époque entraîne un redémarrage avec quelques repousses seulement.

Broyage avec un broyeur à axe vertical



ARVALIS - Institut du Végétal

Repousses environ 3 semaines après broyage



Chambre Agriculture 51

Etape 2 : Fragmentations et dessèchement du rhizome courant juillet et août

15 jours à 3 semaines après le broyage : passage d'un rotavator (ou cover-crop) → destruction des repousses et fragmentation du rhizome en morceaux en surface.

Fin juillet à fin août : 1 ou 2 passages de chisel (dès redémarrage des souches) → met en surface des morceaux de rhizomes pour parfaire leur dessèchement



ARVALIS - Institut du Végétal

Etat de la parcelle un mois après passage du rotavator



Chambre Agriculture 51

Etape 3 : Semis du blé à l'automne

Etat de la parcelle en octobre avant semis du blé



ARVALIS - Institut du Végétal



Etat du blé au mois de mars

ARVALIS - Institut du Végétal

www.rmtbiomasse.org

Contacts : a.beenard@arvalisinstituduvegetal.fr - s.nguyen@picardie.chambagri.fr

Débouchés



Énergie renouvelable

Le miscanthus est une source de biomasse renouvelable substituable à des énergies fossiles permettant de maîtriser la facture énergétique et de réduire les émissions nettes de CO₂.

En effet, il est utilisé pour des installations industrielles, en mélange avec du bois ou du charbon, sous forme de paillis ou de granulés et pour des utilisations domestiques ou collectives (chaudières et poêles polycombustibles).

A très court terme, l'usage biocombustible apparaît comme le principal débouché compte tenu des caractéristiques de la plante :

- Pouvoir Calorifique Inférieur (PCI) élevé

(4,9 MW/t de matière sèche) comparable à celui du bois.

- Rendement élevé de matière sèche à l'hectare : entre 10 et 20 t/ha.

Ainsi, en récoltant 15 tonnes de miscanthus sur un hectare, on peut substituer l'équivalent de plus de 6 000 litres de fuel.

A l'heure actuelle, les 2/3 des surfaces françaises de miscanthus sont consacrées au débouché biocombustible, le tiers restant étant principalement utilisé en litières pour animaux, paillages horticoles et plus marginalement en alimentation pour bovins.

Paillage horticole

Depuis le 1er janvier 2017, les collectivités ne sont plus autorisées à utiliser des produits phytosanitaires (herbicides, fongicides, insecticides) sur leur territoire. Plus de 40% des collectivités avaient déjà mis en œuvre cette obligation en 2015. En effet, il existe d'autres techniques de désherbage (thermique, mécanique, paillage, etc.). L'une d'elles cumule probablement le plus grand nombre d'avantages, il s'agit du paillage de

miscanthus.

Le miscanthus comme paillage est esthétique, sa couleur claire mettant en valeur les massifs et parterres fleuris. Il est également facile d'utilisation : aussi bien en copeaux qu'en granulés, son installation est simple et rapide, ne nécessitant qu'un arrosage lors de la mise en place. Très stable au vent et au micro-ruissellement, il constitue alors une protection

contre le gel et les grandes chaleurs en conservant l'humidité du sol, ce qui améliore la longévité des plantes et arbustes. Ce paillage a justement une durée de vie longue, comprise entre 12 et 24 mois.

Le miscanthus limite la pousse des mauvaises herbes et se substitue à l'usage de désherbants chimiques sur les parterres. De plus, du fait de son pH neutre, ce paillage ne

provoque pas d'acidification des sols.

Le paillage de miscanthus est 100% biodégradable et compostable en fin de vie, il apporte de la matière organique aux sols. Il s'agit d'une solution 100% naturelle puisque le miscanthus est une culture qui, après les deux premières années d'implantation, ne nécessite ni engrais, ni produits phytosanitaires.

Litière pour animaux



Le miscanthus est récolté entre février et avril à un taux de matière sèche proche de

85%. Le cœur spongieux de la tige lui procure un très fort pouvoir absorbant. En effet, le miscanthus a la capacité d'absorber sur toute la durée de son utilisation, ce qui en fait une excellente litière animale. Cette litière peut se présenter sous trois formes :

- **Les copeaux de miscanthus** : les tiges sont broyées par du matériel d'ensilage classique en brins de 10 à 40 mm selon le besoin, sous forme brute (en vrac) ou dépoussiérée (en sac).
- **Les granulés de miscanthus** : les copeaux sont à nouveau broyés puis granulés sans additifs, ce qui permet de densifier le miscanthus.
- **Farine ou miette de miscanthus** : par concassage des granulés de miscanthus.

La litière de miscanthus est **100 % naturelle** car elle provient d'une culture pérenne, qui ne nécessite ni engrais ni produits phytosanitaires passée l'année d'implantation. Ce produit est **simple d'utilisation**, il est stockable sur une aire sèche et couverte. Du fait de son **fort pouvoir absorbant**, le miscanthus diminue la formation d'ammoniac.

Cette litière a une durée de vie supérieure à celle de la paille, ce qui en fait une solution **économique** et qui diminue la charge de travail. Le pouvoir absorbant réduit la consommation annuelle pour la litière et génère moins de volumes de fumier. Ce dernier est facilement épanachable et son pH neutre permet une utilisation sans risques d'acidifier les sols.

Cette litière est adaptée à **tous types d'animaux** (volailles, chevaux, bovins et animaux de compagnie) avec toutefois des spécificités à prendre en compte.

Le miscanthus est d'ores et déjà accessible à tous, il est possible de s'en procurer auprès des fournisseurs de litière sous différents conditionnements, des producteurs locaux ou de le produire directement sur son exploitation.

Tous ces atouts font du miscanthus une litière **économique, saine et écologique** qui s'inscrit dans une démarche de développement durable et d'économie circulaire.



Articulation du Miscanthus avec le bail rural

Qualification du miscanthus

Il n'existe que très peu de jurisprudence relative au miscanthus, du fait de la relative nouveauté de ce type de culture. Il s'agit toutefois de qualifier juridiquement l'implantation de miscanthus afin de déterminer les droits et obligations des bailleurs et preneurs.

Un arrêt de la Cour d'appel de Besançon (Cour d'appel de Besançon, 6 mars 2012, n° 11/00624) vient préciser quelques points.

Tout d'abord, la Cour a confirmé que la culture du miscanthus n'était pas une activité forestière mais bien une activité agricole. *« Que si la finalité première de cette plante récoltée annuellement est la production d'énergie, le miscanthus est une plante de plein air vivace qui se distingue des essences forestières à rotation courte et des arbres, arbustes et arbrisseaux produisant des matières végétales ».*

Pour la Cour d'appel de Besançon, dans cette affaire, l'implantation du miscanthus relevait de l'article L.411-29 du Code rural et de la pêche maritime. Cet article dispose que *« le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens culturels non prévus au bail »*. C'est cet article que la Cour d'appel utilise afin de qualifier la mise en œuvre de la culture du miscanthus. Pour la Cour d'appel, l'implantation du miscanthus pouvait être donc être considérée en l'espèce comme un moyen culturel non prévu au bail.

Si le régime est celui de l'article L.411-29 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur, faute d'accord amiable, doit *« fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description*

détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur. »

En application du raisonnement de la Cour d'appel et de l'article précité, le preneur doit, un mois avant l'implantation du miscanthus, fournir au bailleur un descriptif détaillé des travaux. Le bailleur a 15 jours pour saisir le TPBR s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds.

En cas de non-respect de ce formalisme, si la plantation de miscanthus ne compromet pas la bonne exploitation du fonds, le preneur s'expose au paiement d'une indemnité en application de l'article L.411-72 du Code rural si l'implantation du miscanthus a dégradé le fonds (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 15 septembre 2015, 14-10.012). Par ailleurs, le juge peut toujours exiger au terme du bail la remise en état (Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 17 novembre 1998, 97-11.840).

Autre point abordé par la Cour d'appel de Besançon, celui de l'indemnisation en cas de sortie. Selon la cour, si *« les coûts d'implantation importants [...] rendent un changement d'usage coûteux avant amortissement de la plantation [...] étant observé que la durée du bail signé entre les parties qui est de neuf années l'expose [la bailleuse] en cas de congé pour reprise à un risque financier réel, ce document confirme la réversibilité de cette culture, le miscanthus étant en outre une plante stérile »*. Cette

formulation est ambiguë mais laisse penser qu'en application de l'article L.411-29 du Code rural, il n'y aurait pas d'indemnisation au preneur sortant du coût de la plantation non amorti. Le successeur peut en revanche en tenir compte dans l'évaluation de la reprise. Cependant, la Cour n'a pas statué sur les questions de l'indemnité au preneur sortant et des plantations en cours de bail.

L'implantation du miscanthus a également été qualifiée implicitement de « *moyen cultural non prévu au bail* » et rattachée au régime de l'article L.411-29 du Code rural par un arrêt de la Cour d'appel de Rennes (Cour d'appel de Rennes, Chambre des baux ruraux, 5 avril 2012, n° 09/07145), plus succinct dans ses motivations. En effet, dans cette affaire, le preneur avait respecté la procédure prévue par l'article L.411-29 du Code rural, ce qui démontre que la culture de miscanthus n'était pas prévue par le bail.

Au vu de ces deux arrêts, il semblerait donc que ce soit l'article L.411-29 qui soit applicable à l'implantation de miscanthus en cours de bail. Ces deux arrêts de Cours d'appel viennent éclairer juridiquement le rapport entre le miscanthus et le bail rural, mais un arrêt de la Cour de Cassation serait le bienvenu pour éliminer les doutes subsistants.

Plusieurs conséquences pour le bailleur peuvent être tirées :

- Sauf clause ou convention contraire, aucune indemnisation pour amélioration en fin de bail n'est possible pour le preneur en application de l'article L.411-29 du Code rural. En revanche, le successeur peut en tenir compte dans l'évaluation de la reprise.
- N'étant pas qualifié juridiquement de plantation, le bailleur n'est pas tenu d'assurer la permanence du miscanthus en application de l'article 1719 4° du Code civil. Par conséquent, si un bailleur loue un terrain sur lequel est implanté du miscanthus, le preneur ne pourra lui demander la réimplantation de celui-ci si un changement de rhizome est nécessaire en cours de bail. En revanche, l'article L.411-29 ne pourra pas non plus s'appliquer car cela ne pourra pas être qualifié de moyen cultural non prévu au bail.
- Il semblerait que son régime dans ce cas soit celui d'une culture classique ne nécessitant pas d'autorisation du bailleur mais n'ouvrant pas droit à indemnisation pour le preneur.



Recommandations aux bailleurs



- **L'état des lieux est indispensable.** Il permet d'avoir un référentiel en prévision de la sortie de bail, notamment en ce qui concerne les indemnités dues au bailleur en cas de dégradation du bien. Dans le cas du miscanthus, si le fermier a procédé à la destruction du miscanthus et des rhizomes, il n'y aura en principe pas d'indemnisation à verser au bailleur si le fonds a été correctement entretenu par ailleurs. Dans le cas contraire, le régime de l'article L.411-29 s'applique c'est-à-dire une remise en état ou le paiement d'une indemnité en fonction du préjudice pour le bailleur.
- **En cas d'implantation du miscanthus non prévue dans le bail, l'information du propriétaire est indispensable.** Le bailleur a 15 jours pour saisir le TPBR s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds. L'absence d'information du bailleur ne pourra permettre la résiliation du bail mais le preneur devra à la fin du bail procéder à la remise en état ou au paiement d'une indemnité en fonction du préjudice pour le bailleur.
- **Le propriétaire et le fermier implantant du miscanthus** devraient prévoir par contrat soit la destruction des rhizomes de miscanthus lors de la fin du bail, aux frais du preneur, soit les conditions de la poursuite de la culture du miscanthus comprenant les éventuels contrats de rachat y afférents. Cela permettrait d'éviter les litiges en fin de bail et sécuriserait la sortie pour les deux parties.

Dossier rédigé en partenariat avec l'Association France Miscanthus

Billet d'humeur de Michel Déthune - SDPR 51

Notre section des propriétaires ruraux s'inquiète de la montée en puissance d'une certaine forme de travail à façon, particulièrement lors des transmissions d'exploitations. Le statut du fermage est-il en cause ?

Ce statut, vieux de 70 ans, semble bien adapté aux transmissions classiques des exploitations dans le cadre familial, sous forme individuel ou sociétaire. Par contre, lorsqu'un exploitant arrive à la retraite et n'a pas de descendant prêt à s'installer, la problématique est différente : connaissant la rigueur et le manque de souplesse du statut, il va très fréquemment s'orienter vers le travail à façon :

- Pour maintenir son revenu
- Et surtout, il s'assure de pouvoir disposer de son bien à l'avenir sans difficultés.

Afin de permettre un choix plus large et de proposer différentes solutions à cet exploitant, notre section propose d'aménager, d'assouplir ce statut et d'y ajouter :

- Soit une convention dérogatoire au statut du fermage d'une durée courte 5 ou 9 ans renouvelable une fois sous certaines conditions
- Soit la création d'un bail à durée déterminée, non renouvelable de 9 à 18 ans, ceci uniquement en faveur de l'installation d'un descendant bailleur.

La mise en place de l'une ou l'autre de ces nouvelles dispositions permettra le maintien de ces surfaces dans le cadre d'un bail. Il ne s'agit pas pour autant de supprimer le droit au renouvellement du bail qui reste attaché à presque tous les baux ; il ne s'agit pas non plus de rejeter le travail à façon qui s'adapte à nos modes de culture, et conforte ponctuellement certaines exploitations. Mais il y a urgence à trouver des solutions pour limiter la progression de ce travail à façon, tout particulièrement la prestation intégrale réalisée par des entreprises au développement souvent démesuré, en méconnaissance de la vitalité des villages existants.

Nous sommes favorables à rechercher et trouver des solutions, avec les jeunes agriculteurs, et plus particulièrement avec la section des fermiers, mais les jeunes comme les fermiers doivent bien réaliser que si rien n'est fait, si on verrouille toujours plus le bail rural, à terme il ne se trouvera plus de terres à louer, hors cadre familial. La section nationale des fermiers a-t-elle conscience de cette évidence ? Ne vaut-il pas mieux l'existence d'un bail transitoire plus souple répondant à certaines conditions précises favorisant l'installation, plutôt que le recours systématique au travail à façon qui ne sécurise pas l'exploitant et s'échappe du statut du fermage ?

La future loi foncière en préparation est une opportunité pour apporter une réponse concrète dans le cadre législatif. D'autres mesures sont nécessaires pour améliorer la sécurité de l'agriculteur :

- La création du statut de l'exploitant en fixant un cadre précis
- L'application automatique aux baux en cours du nouvel arrêté préfectoral à l'échéance de paiement suivant l'arrêté (retrouver l'équité entre le montant des différents fermages)
- La mise en place d'un calcul plus équilibré et moins négatif du montant du fermage.

Tout un programme.

Les bailleurs : incontournables dans le débat du foncier - Article paru dans l'Action agricole picarde



La section départementale des propriétaires ruraux a tenu son assemblée générale jeudi dernier. Les sujets sont vastes et il y a nécessité à réformer le statut du fermage, pour qu'il soit toujours un outil qui régit les règles entre les bailleurs et les fermiers. L'intervention de Laurent Janocka, avocat, a permis de faire le point sur les actions en répétition de l'indu.

Une trentaine de personnes avaient fait le déplacement à la Maison des Agriculteurs pour assister à l'assemblée générale des bailleurs. Le Président des bailleurs, Jean-Marie Turlot, a retracé l'actualité et les faits qui ont marqué la vie de la section au cours de l'année 2017, dont les rencontres régulières avec les fermiers. Il n'a pas manqué d'évoquer les problèmes liés au statut du fermage, la baisse du loyer, la réforme du statut de l'agriculteur, les ventes aux enchères, la désignation des assesseurs aux tribunaux paritaires, le contrôle des structures, ... Beaucoup de sujets dans le vif de l'actualité qui mettent les bailleurs toujours autour d'une table et qui essayent de faire avancer les choses. Comme l'a souligné Bernard Cannesson, « on ne peut pas éviter les évolutions, mais à un moment ou à un autre, il faut prendre le taureau par les cornes, pour que cela avance ». Et de souligner, quand il y a des discussions avec les fermiers, « il y a des sujets qui fâchent mais aussi des sujets qui nous rassemblent ». Enfin, pour terminer ces propos, Jean-Marie Turlot rappelle : « fermiers et propriétaires sont forces de propositions, mais pas de décisions ».

Certains bailleurs n'ont pas manqué de faire part du travail à façon réalisé par certains prestataires, notamment les belges, sans les citer. Des entreprises belges viennent produire des pommes de terre et des pois de conserve dans le département, moyennant une somme versée au propriétaire des parcelles ». Bien entendu, il y a lieu de rappeler que la sous location est interdite par le statut du fermage. Mais, ce qui interroge le plus les bailleurs, c'est qu'ils viennent avec leurs propres plants et leurs produits phytosanitaires. D'où une crainte de l'aspect sanitaire des parcelles que cela pourrait engendrer sur des terres « saines » des exploitations de notre département. Pourquoi, comme le disent certains bailleurs, « faudrait-il prendre des dispositions pour éviter ce genre de méthode ou de procédé ? Si cela continue, cela risque de devenir une véritable bombe à retardement et certains exploitants ne pourraient plus produire certaines cultures », en raison de l'utilisation de certains intrants qui sont hors norme française ou encore d'un défaut sanitaire. Evidemment l'ensemble de ces intrants utilisés par les belges, génèrent une « concurrence déloyale » à l'égard de ce qu'ils produisent pour des industriels du département. Mais c'est surtout l'affaire des fermiers avant tout, à eux de mesurer les conséquences de ces contrats avec ces prestataires qui, à moyen terme, créeront des problèmes sanitaires.

Répétition de l'indu au cœur des débats

Laurent Janocka, avocat spécialisé en droit rural, a dressé un panel de mesures de droit rural, notamment celles édictées par la loi d'Avenir de 2014, que ce soit, le bail environnemental, le décès de l'exploitant, les baux copreneurs, à qui il reproche au législateur d'avoir « mal rédigé le texte » et qui laisse beaucoup d'interrogations sur certaines situations. L'état des lieux, aussi, un document que beaucoup de bailleurs et fermiers ne rédigent pas, alors qu'il est bien prévu par le code rural pour les baux à long terme. Ce défaut d'état des lieux engendre au moment de la sortie du fermier, des difficultés à justifier des améliorations ou des dégradations faites au cours du bail et des baux renouvelés. Ou encore, le bail cessible et le contrôle des structures.

Sujet phare et d'actualité depuis quelques années, et qui ne cesse d'évoluer, la répétition de l'indu engendre des décisions qui sont souvent source de lourdes sanctions financières. Ces montants financiers sont surtout générés par les intérêts qui sont calculés depuis la loi d'avenir d'octobre 2014 selon le taux légal majoré de trois points. Evidemment, plus la durée est longue, plus le montant sera élevé. Comme le rappelle Laurent Janocka, l'action en répétition de l'indu peut se faire au cours du bail initial et des baux successifs, même jusqu'à dix huit mois après la résiliation du bail. Quelquefois, cela arrive plus de 30 ans après, ce qui, dans certaines situations, concerne les héritiers, car les cédants bailleurs sont décédés. Evidemment, ce genre de procédure arrive souvent, quand un conflit naît entre le fermier et son bailleur, et le plus souvent lorsque le fermier essaye de récupérer ses terres.

Comme le rappelle l'article L 411-74 du code rural « sera puni ... tout bailleur, tout preneur, sortant ou intermédiaire qui aura directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci...l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur de plus de 10 %... ».

Au travers de cet article, il est strictement interdit de valoriser « le droit au bail » ou de survaloriser des biens mobiliers (matériels, ...) au-delà de 10 % de la valeur vénale. A défaut, le fermier pourra tenter une action en répétition de l'indu.

Une réflexion urgente s'impose sur la valorisation de l'entreprise agricole, afin de sortir de toutes ces situations parfois dramatiques. Affaire à suivre et peut-être au cours d'une loi foncière prévue cette année, il serait bon que le législateur pense à légiférer dans le bon sens.

Section des Bailleurs : le président est reconduit dans ses fonctions

Président : Jean-Marie Turlot

Vices présidents : Gilles Dhiers, Bernard Longuet et Pierre Constant

Secrétaire : Anne-Marie Tabuteau

Membres : Bernard Cannesson, Claude Desailoux, Gérard Desmarest, Jean-Jacques Hermant, Joseph Normand, Jean-Paul Delavenne et Pierre Mille.

Raymond Muller, président de la Section des propriétaires-bailleurs de la Moselle, a réuni l'ensemble des délégués cantonaux, le 26 avril dernier. Ceux-ci ont très largement répondu à son invitation. Deux points principaux ont animé les débats



Fiscalité locale, TFNB : gare aux dérives

La baisse des dotations de l'Etat au profit des collectivités et la suppression annoncée de la taxe d'habitation, font craindre un transfert fiscal sur les taxes foncières et en particulier la TFNB. D'où l'initiative de la FDSEA d'adresser un courrier à l'ensemble des maires et présidents des intercommunalités pour attirer leur attention sur la situation financière des agriculteurs mais également des propriétaires fonciers, particulièrement malmenés par la hausse de la CSG et la baisse de l'indice des fermages. Et de leur demander de ne pas aggraver la situation en augmentant encore la pression fiscale.

A de rares exceptions près, le message a été entendu, les taux étant, dans l'immense majorité des collectivités, reconduits.

Mais qu'en sera-t-il demain ? A ce jour, le taux de la TFNB ne peut pas augmenter plus ou baisser moins que le taux de la taxe d'habitation. Or, celle-ci devrait être supprimée en 2021. Raymond Muller estime urgent de proposer un nouveau mécanisme d'encadrement des taux, la réflexion devant être menée au niveau national, au sein de la FNSEA. Sinon gare aux dérives. Exemple : en 2017, à l'occasion d'une fusion des deux intercommunalités, les taux des taxes foncières ont été triplés.

A noter que certains délégués n'ont pas manqué de demander la suppression de la TFNB, celle-ci étant tout aussi inéquitable que la taxe d'habitation.

Statut du fermage, évolutions nécessaires

Les délégués ont longuement débattu des propositions de la Section Nationale des Propriétaires Ruraux (SNPR) et de la Section Nationale des Fermiers Métayers (SNFM). Force est de constater que les positions sont souvent assez éloignées.

Pour la Section mosellane, les fondamentaux du statut du fermage sont à préserver, mais il convient de rendre la location plus rémunératrice et attractive, sans quoi le travail à façon va continuer à progresser.

La Section mosellane n'est pas fondamentalement opposée à l'élargissement des possibilités de subrogation du droit de préemption du fermier et comprend la volonté des locataires de transmettre, si possible, l'ensemble de leur exploitation. Mais elle demande des assouplissements et de nécessaires contreparties pour les propriétaires.

Parmi les demandes prioritaires, citons :

- garantir la reprise des terres par le propriétaire pour les exploiter personnellement ou consentir un bail à un parent (minimum jusqu'au troisième degré) ;
- la signature systématique d'un nouveau bail en cas de cessation du locataire, y compris en cas de reprise par le fils ;
- la suppression des variations négatives de l'indice du fermage, les baisses pouvant faire l'objet d'un à-valoir sur les hausses ultérieures ;
- le resserrement des prix de vente du foncier entre les biens libres et les biens loués (écart actuel de 25 à 30 % en Moselle) et la suppression de la décote annuelle de 2 % ; si achat par le locataire, il doit se faire sur la base d'un bien libre, le bénéfice de la jouissance étant immédiat.

Un consensus devrait être possible sur ces bases.

R. M.

L'action en bornage en indivision est un acte d'administration

L'action en bornage est un acte d'administration et à ce titre nécessite le consentement des titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis

Des propriétaires indivis ont assigné leur voisin en bornage afin de délimiter leurs parcelles respectives en application de l'article 646 du Code civil. Celui-ci dispose en effet que « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. »

Les propriétaires indivis ont été déboutés par la Cour d'appel qui retient, pour juger irrecevable l'action en bornage, que l'action en bornage constituerait un acte « *d'administration et de disposition requérant le consentement de tous les indivisaires* ».

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel. Elle affirme que l'action en bornage est un acte d'administration qui, en application de l'article 815-3 du Code civil, nécessite seulement le consentement d'au moins deux tiers des droits indivis.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 avril 2018, 16-24.556

En cas de cession de bail, l'autorisation d'exploiter peut être obtenue par la société

Si le cessionnaire d'un bail va exploiter le bien par le biais d'une société, il n'a pas besoin d'une autorisation d'exploiter si la société l'a déjà obtenue

Les propriétaires de parcelles données à bail verbal ont délivré un congé au preneur fondé sur l'article L. 411-64 du code rural, en invoquant le fait qu'il avait atteint l'âge de la retraite en matière d'assurance vieillesse agricole. Celui-ci a contesté le congé et a sollicité l'autorisation de céder le bail à sa compagne avec laquelle il avait conclu un pacte civil de solidarité.

Dans un premier temps, la Cour de cassation rappelle que le cessionnaire, qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter, n'est pas tenu de satisfaire aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle prévues aux articles L. 331-2 et R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime.

Lorsque les terres sont destinées à être exploitées par mise à disposition d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société. Or, en l'espèce, les terres données à bail étaient destinées à être exploitées par une société qui avait obtenu, avant la cession projetée, une autorisation administrative d'exploiter.

La Cour de cassation, par cet arrêt, affirme que si les terres ont vocation à être exploitées en société par le biais de la mise à disposition, le cessionnaire n'a pas à répondre aux obligations du contrôle des structures si la société a obtenu l'autorisation d'exploiter.

Cette situation est donc parallèle à celle existant en matière de droit de reprise avec exploitation en société.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 avril 2018, 17-16.965

La présence de l'autorisation d'exploiter est étudiée lors de la contestation du renouvellement

En cas de renouvellement, le juge est tenu d'examiner si le preneur est titulaire d'une autorisation d'exploiter, y compris d'office

Le groupement foncier agricole a donné à bail à ferme à une société d'exploitation une propriété agricole. Par la suite, il lui a délivré un congé pour reprise que celle-ci a contesté. Durant la même instance, le GFA a également demandé qu'il soit constaté que la société ne pouvait prétendre au renouvellement du bail.

Pour rejeter la demande du GFA, l'arrêt de la Cour d'appel retient que le congé ne vise pas le défaut d'autorisation administrative d'exploiter.

Or la Cour de cassation affirme que la Cour d'appel était tenue de rechercher, si besoin d'office, si la société était en règle avec le contrôle des structures.

Par cet arrêt, la Cour de cassation vient donner deux éléments importants en matière de renouvellement du bail :

- En premier lieu, de même que la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de l'autorisation d'exploiter lorsqu'elle est nécessaire, en application de l'article L.331-6 du Code rural et de la pêche maritime. Par extension, la validité du renouvellement du bail, qui fait débiter un nouveau bail, est également subordonnée à l'octroi de l'autorisation d'exploiter lorsqu'elle est nécessaire.
- En second lieu, même si le bailleur n'a pas utilisé l'argument de l'absence d'autorisation d'exploiter pour contester le renouvellement, le juge est tenu de vérifier cet élément, d'office si besoin. Cet élément est particulièrement important car il signifie que dans toute contestation de renouvellement sera examinée la présence de l'autorisation d'exploiter par le preneur.

Attention cependant, le fait qu'il n'y ait pas d'autorisation d'exploiter n'entraîne pas la nullité automatique du renouvellement (voir Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 décembre 2017, 16-17.863).

Etant donné que l'article L.331-6 du Code rural vise également la cession, il est possible de penser qu'en cas de contestation de la cession, la présence de l'autorisation d'exploiter du cessionnaire soit examinée d'office par le juge.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 avril 2018, 17-11.486

Congrès National des Propriétaires Ruraux

12 et 13 juin 2018 à Laval

*« Les Propriétaires Ruraux concernés
par les attentes sociétales »*

Modalités d'inscription sur l'extranet

Afin de pouvoir les insérer dans la prochaine lettre des propriétaires ruraux,
adressez-nous vos remarques, articles et comptes-rendus de conseils d'administration ou d'assemblées générales à :

FNSEA - SNPR

A l'attention de Nathalie Belliot

11, rue de la Baume 75008 PARIS

Téléphone au 01.53.83.47.63 ou par email à nathalie.belliot@reseaufnsea.fr