

# PPR INFO

18 mars 2022

## ◆ Calendrier FNPPR 2022 :

Conseil d'administration :

- Jeudi 17 mars
- Mercredi 15 juin
- Mardi 6 septembre
- Mercredi 16 novembre

Assemblée Générale :

- Jeudi 28 avril

## ◆ Calendrier de parution 2022

### La Propriété Privée Rurale :

- N°474 : paru fin janvier
- N°475 : paru fin mars
- n°476 : fin mai
- n°477 : fin juillet
- n°478 : mi-octobre
- n°479 : décembre

## ◆ Audition d'Hugues de La Celle par le député Eric Girardin sur la transmission de biens viticoles

Le président de la FNPPR a été auditionné le lundi 7 mars par le député Eric 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.

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-propiétaire

Pour rappel, en cas de démembrement de propriété, le consentement du nu-propiétaire 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 déli-

vrance d'un congé reprise, l'usufruitier peut agir seul sans le concours du nu-propiétaire. 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 ans 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.

## ◆ 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* ».

## ◆ Relancement du groupe des jeunes propriétaires !

Après une longue période d'inactivité, le groupe des jeunes propriétaires est relancé. La semaine dernière, un dîner débat a été organisé sur le thème de l'indemnité au preneur sortant.

L'occasion de faire se rencontrer des jeunes qui partagent les mêmes préoccupations quant à l'avenir de la propriété rurale et qui souhaitent s'appuyer sur la force d'un réseau pour réfléchir et trouver des solutions ensemble.

N'hésitez pas à transmettre la nouvelle à vos jeunes adhérents ou à vos enfants (moins de 40 ans). Le groupe des jeunes propriétaires les attend !

