

PPR INFO

13 juillet 2022

◆ Calendrier FNPPR 2022 :

Conseil d'administration :

- Mardi 6 septembre
- Mercredi 16 novembre

◆ Parution de la revue :

- n°477 : fin juillet
- n°478 : mi-octobre
- n°479 : décembre

GÉRER, VALORISER ET TRANSMETTRE DANS LE MONDE RURAL
LA
PROPRIÉTÉ
privée rurale

◆ Réponse du Président aux critiques sur la tribune de Pierre Dubreuil, directeur général de l'Office français de la biodiversité (OFB) dans la revue 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 con-

traintes 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 « sociétale » 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 ==>

PPR INFO

13 juillet 2022

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 parlons 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 entraîner 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 me-

sures 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. ==>

PPR INFO

13 juillet 2022

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 paie-
ment du fermage par le preneur.
La justification doit donc être suffi-
sante 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 de-
meure de payer le fermage com-
portant plusieurs échéances. Trois
mois plus tard, il a saisi le tribunal

paritaire des baux ruraux afin d'ob-
tenir la résiliation du bail. Pour jus-
tifier le défaut de paiement des
fermages, le preneur a invoqué la
présence d'une maladie virale
ayant décimé une partie de son
troupeau, entraînant 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 dépis-
tage) pour prévenir la contamina-
tion et les effets de la pathologie. »

De plus, « en l'absence de commu-
nication de tout élément comp-
table 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

◆ Pacte Dutreil : Précisions sur les conditions d'application

Des précisions sont nécessaires
concernant l'article « L'intérêt du
Pacte Dutreil » de la revue n°476
(p. 20-21). Pour bénéficier du Pacte
Dutreil et plus particulièrement
d'une exonération de 75 % de la
valeur d'une société pour le calcul
des droits de transmission à titre

gratuit (donation, décès), il faut
que :

- ◆ La société transmise exerce une
activité industrielle, commer-
ciale, artisanale, agricole ou
libérale.
- ◆ L'engagement collectif ou unila-
téral de conservation des parts

soit conclu depuis au moins
deux ans avant la transmission
à titre gratuit.

- ◆ Un engagement individuel de
conservation de parts soit pris
pour quatre ans par les héritiers
ou les donataires. ==>

PPR INFO

13 juillet 2022

◆ L'exercice d'une fonction de direction au sein de la société transmise soit tenue pendant la durée de l'engagement collectif (avant transmission) et pendant la durée de l'engagement individuel (après la transmission).

Cette dernière condition comporte une nuance en fonction du type d'imposition de la société. S'il

s'agit d'une société de personnes à l'impôt sur le revenu, l'un des signataires de l'engagement collectif ou l'un des donataire/héritier doit exercer en continu et de manière effective son activité principale au sein de la société. Alors qu'en présence d'une société à l'impôt sur les sociétés, l'un des signataires ou l'un des donataires/héritiers doit

simplement exercer une fonction de direction au sein de la société : gérant, président ou directeur ... De plus, la personne s'engageant pour exercer une fonction au sein de l'entreprise peut changer au cours des deux engagements, du moment que son remplaçant est un signataire de l'engagement collectif.

◆ « Terres agricoles : la Safer au cœur du scandale » : Valeurs actuelles du 07 au 13 juillet 2022 p.45-48

Valeurs actuelles a fait paraître un article critique sur les SAFER et « les petits arrangements entre amis ».

Vous retrouverez l'article avec le lien suivant : <https://www.valeursactuelles.com/clubvaleurs/economie/terres->

[agricoles-la-safer-au-coeur-du-scandale#:~:text=Valeurs%20actuelles%20a%20enqu%C3%AAt%C3%A9%20sur,Et%20](https://www.valeursactuelles.com/clubvaleurs/economie/terres-agricoles-la-safer-au-coeur-du-scandale#:~:text=Valeurs%20actuelles%20a%20enqu%C3%AAt%C3%A9%20sur,Et%20)

◆ La vie des syndicats départementaux

Le mois de juin marque généralement le retour des Assemblées générales des syndicats départementaux.

Vous trouverez en pièce jointe de ce PPR info, les articles de presse parus dans les journaux locaux à ces occasions.

◆ Fermeture estivale des bureaux

L'activité sera réduite du 1er au 16 août mais une permanence sera tenue pour répondre au téléphone

et réceptionner les courriels envoyés à l'accueil.