

FOCUS

Les terres agricoles abandonnées



Hors artificialisation, au moins 20 000 hectares de terres perdent, chaque année, leur usage agricole. Les surfaces en friche sont estimées à presque 10 % de la Surface agricole utile (SAU) par le Conseil supérieur du notariat (chiffres de 2023).

Les causes principales d'abandon des terres agricoles sont l'agrandissement des exploitations (délaissement de parcelles trop éloignées du siège de l'exploitation), la fiscalité défavorable du foncier agricole et la perte d'attractivité des métiers de l'agriculture.

Cet abandon devrait se poursuivre au moins au même rythme qu'actuellement.

Le rapport alerte sur l'absence de prise en compte de ces terres dans les politiques foncières.

Il propose également quatre trajectoires prospectives à l'horizon 2050 :

- « **Bataille de l'eau** » où les tensions croissantes sur la ressource hydrique redéfinissent l'usage des terres ;
- « **Mosaïques territoriales** » misant

sur une diversité locale d'usages entre agriculture et espaces forestiers ;

- « **Vive la renaturation !** » privilégiant la reforestation et la restauration écologique ;

- « **Pacte productif** » visant une exploitation intégrale des terres pour assurer la souveraineté alimentaire et énergétique du pays.

Rapport du Conseil général de l'alimentation de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER), publié le 28 janvier 2025 :

« Plus de 20 000 ha de terres agricoles abandonnées chaque année, un angle mort des politiques foncières - Prospective relative aux terres agricoles délaissées à l'horizon 2050 »

ÉTUDE

Précisions sur l'exception au principe d'incessibilité du bail rural



Le bail rural est conclu en considération de la personne, et c'est notamment sur ce fondement que l'interdiction de la cession du bail rural a été mise en place par la loi. Toutefois, pour faciliter la transmission familiale des exploitations agricoles, en particulier lors du départ à la retraite de l'exploitant, le statut du fermage, d'ordre

public, autorise, sous conditions, la cession du bail rural au profit des descendants (enfants, petits-enfants) ou du conjoint (ou du partenaire de Pacs) du locataire.

Conditions légales d'exception

Par une décision du 11 juillet 2024, la Cour de cassation a apporté une clarification sur les conditions de l'association d'un proche au bail.

Ainsi, d'après l'article L 411-35 du Code rural et de la pêche maritime (Code rural), le preneur peut associer à son bail, en qualité de copreneur, son conjoint ou partenaire de Pacs, ou un descendant, à condition d'obtenir préalablement l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux.

Dans le cadre de cette dérogation au prin-

cipe d'incessibilité du bail rural, le conjoint ou le partenaire de Pacs doit participer activement à l'exploitation agricole et les descendants doivent être majeurs ou émancipés. La participation du conjoint ou partenaire doit être réelle, mais n'est soumise à aucune condition de durée.

Outre la nullité de l'opération, l'exploitant qui procède à une cession de bail (ou sous-location) prohibée encourt le refus du renouvellement de son bail par le bailleur voire sa résiliation.

Précisions jurisprudentielles

Dans une affaire récente, la Cour de cassation a précisé les conditions à respecter pour la demande d'association au bail rural d'un membre de la famille (Civ. 3^e, 11 juill. 2024, n° 22-22.156).

>>>

>>> **Précisions sur l'exception au principe d'incessibilité du bail rural**



« Pour être qualifié de bonne foi, le preneur doit s'être acquitté de toutes ses obligations légales ou conventionnelles. »

Les faits

Les faits opposaient une société civile immobilière, propriétaire d'un domaine agricole, à un couple de preneurs, aux termes d'un ancien bail à ferme du 24 décembre 1959. Invoquant divers manquements des preneurs, la société bailleresse leur délivre un congé le 19 septembre 2011, à effet au 25 mars 2013. Les preneurs saisissent le Tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR) en annulation du congé et demandent, à titre additionnel, l'autorisation d'associer leur fils à leur bail. Le TPBR et la cour d'appel ayant autorisé les preneurs à associer leur fils au bail en qualité de copreneur, le bailleur forma un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation a, pour la première fois, précisé que l'association d'un proche, tout comme la cession intrafamiliale, en tant qu'exception au principe d'incessibilité du bail rural, est une faculté réservée au preneur de bonne foi, et qu'elle est conditionnée au respect des exigences du contrôle des structures.

La bonne foi du preneur

Pour être qualifié de bonne foi, le preneur doit s'être acquitté de toutes ses obligations légales ou conventionnelles. Cette condition est appréciée à la date de la demande en justice d'autorisation d'association.

Dans cette affaire, les faits, non contestés par le couple preneur, démontrent que l'époux,

copreneur à bail, a quitté l'exploitation pour prendre sa retraite le 1^{er} juillet 2019 et que le bailleur n'a jamais été informé de ce départ. Le bailleur a donc soutenu devant les juges que la cessation d'activité d'un copreneur sans la réalisation de la formalité d'information prévue à l'article L. 411-35 du Code rural prive le preneur restant de sa faculté d'associer un membre de sa famille au bail. Or, selon la Cour de cassation, le manquement à la formalité d'information invoqué étant intervenu postérieurement à la demande d'autorisation, celui-ci s'avère inopérant.

La conformité au contrôle des structures

En se fondant sur les articles L. 331-2 et L. 411-35 du Code rural, la Cour de cassation précise que l'autorisation, par le tribunal, de l'association d'un membre de la famille au bail en qualité de copreneur est subordonnée à la conformité de la situation au contrôle des structures.

Ainsi, pour être autorisé à exploiter, le bénéficiaire doit satisfaire aux conditions de compétences professionnelles prévues pour le contrôle des structures (diplôme ou 5 ans d'expérience professionnelle à temps plein sur une exploitation agricole).

Nathalie QUIBLIER

Fixation du fermage : pas d'instauration d'un indice régional

Le gouvernement n'entend pas modifier les modalités actuelles de fixation du fermage et substituer à l'indice national des fermages un indice régional.

Rép. Min. JO Sénat du 21 nov. 2024, p. 4452

Règles de plantation et domaine public



Le domaine public échappe largement aux charges de droit commun du voisinage qui existent entre propriétés privées (exemple : les servitudes légales de jour et de vue ne peuvent pas y être constituées).

Il peut toutefois bénéficier des charges à l'égard de ses voisins, propriétaires privés. Ainsi, une personne publique peut contraindre le voisin du domaine public à une cession de mitoyenneté instituée par l'article 661 du Code civil (référence à un arrêt de la Cour de cassation du 14 février 1900).

On peut donc en déduire, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges saisis, que les dispositions de l'article 673 du Code civil qui pose les règles de distance à respecter pour les plantations d'arbres et leur élagage par rapport à la ligne séparative de deux propriétés privées, pourraient s'appliquer au bénéfice des parcelles du domaine public.

Rép. Min. JO Sénat du 12 déc. 2024, p. 4854

FORÊTS

Gestion des forêts communales par l'ONF

Le régime forestier s'applique aux bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière et de reconstitution appartenant aux collectivités territoriales (article L. 211-1 du Code forestier).

La mise en œuvre de ce régime forestier est confiée par la loi à un opérateur unique, l'Office national des forêts (ONF), chargé de garantir une gestion durable des espaces forestiers tout en préservant l'intérêt du propriétaire.

L'ONF réalise, en concertation avec la collectivité propriétaire, un document d'aménagement forestier et procède à une gestion multifonctionnelle de ces espaces.

En contrepartie de cette gestion, l'ONF perçoit des frais de garderie qui sont fixés à 10 % du montant hors taxe des produits de ces forêts en zone de montagne ou 12 % hors zone de montagne.

Les collectivités acquittent, au bénéfice de l'ONF, une contribution annuelle de 2 euros par hectare relevant du régime forestier depuis le 1^{er} janvier 2012.

Rép. Min. JO du Sénat du 28 nov. 2024, p.4543

CNIL & FONCIER

Prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole et traitement des données à caractère personnel

Le décret autorise la mise en œuvre d'un traitement de données à caractère personnel permettant la dématérialisation de la procédure de déclaration d'intention d'aliéner et d'instruire les demandes d'autorisations préalables à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole.

Ce traitement a plusieurs finalités :

- le recueil des informations relatives aux opérations sociétaires ;
- l'instruction des demandes d'autorisations préalables à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole ;
- la production des statistiques permettant d'analyser le marché sociétaire agricole et d'évaluer le dispositif de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier à vocation ou à usage agricole.



ÉNERGIE

Aides financières pour l'électrification rurale

Pris en application du dernier alinéa du I de l'article L. 2224-31 du Code général des collectivités territoriales, le décret fait évoluer les règles d'attribution et de gestion du dispositif de « Financement des aides aux collectivités pour l'électrification rurale » (Facé). Cela, en vue principalement de faciliter la transition énergétique sur les réseaux publics de distribution d'électricité.

Il apporte plusieurs modifications, notamment aux catégories de travaux pouvant faire l'objet d'une subvention, afin de s'adapter aux évolutions du réseau et de centrer les aides sur les énergies renouvelables.

Le décret prévoit, en outre, la possibilité, sous conditions, d'accorder des aides à des travaux ne répondant pas aux critères d'attributions (nombre d'habitants de la commune ou localisation géographique).

Le décret précise désormais expressément que les aides ne pourront pas servir à couvrir des dépenses foncières.

Décret n° 2024-1249 du 30 décembre 2024 relatif aux aides pour l'électrification rurale

Décret n° 2025-46 du 13 janvier 2025 relatif au traitement de données à caractère personnel dénommé « Traitement des données relatives à la transparence du marché foncier rural et à la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires »

Régime limitatif de la déclaration préalable

Les opérations soumises à autorisation préalable sont, par dérogation et à certaines conditions, soumises à déclaration préalable lorsque le bien agricole à mettre en valeur est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au 3^e degré inclus (article L. 331-2, II, du Code rural et de la pêche maritime).

Ce régime déclaratif étant limitatif, le candidat à l'exploitation qui entend mettre en valeur le bien au moyen d'un prêt à usage consenti par un parent ou allié jusqu'au 3^e degré inclus ne peut relever de celui-ci.

Cour de cassation 14 novembre 2024, n° 23-18.575

Précisions sur l'attribution du droit au bail au décès du preneur

Lorsque le preneur décède sans laisser de conjoint, d'ascendant ou de descendant qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des 5 années qui ont précédé le décès, le droit au bail peut être attribué à l'un des ayants droit par le tribunal.

En cas de demandes multiples, ce dernier se prononce en considération des intérêts en présence ainsi que de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Cour de cassation 9 janvier 2025, n° 23-13.878

Disparité des revenus agricoles

Le niveau de vie des ménages agricoles est proche de la moyenne nationale, malgré un volume de travail plus important, mais cache de fortes disparités.

Les revenus agricoles varient selon la taille et le type de production des exploitations.

Etude « Disparité des revenus agricoles » - Trésor-Éco n°350 Octobre 2024 (Direction générale du Trésor)

Préemption des Safer : retrait du vendeur pendant la procédure en fixation du prix

Lorsque le vendeur a saisi le tribunal en révision judiciaire du prix dans les 6 mois de la préemption, il peut, à tout moment de la procédure, même avant la décision fixant la valeur vénale des biens, retirer ceux-ci de la vente. Et ce, sans être tenu, pour en informer la Safer, de recourir au notaire chargé d'instrumenter.

Cour de cassation 28 novembre 2024, n° 23-18.746

Appréciation du risque d'atteinte aux espèces protégées

Le préfet a accordé une autorisation unique à une société, pour l'implantation et l'exploitation d'un parc éolien se situant au sein du couloir principal de migration de la grue cendrée, espèce protégée.

L'analyse du risque d'atteinte aux espèces protégées diffère selon que l'administration procède à cette analyse sur le fondement de l'article L411-2 du Code de l'environnement ou sur le fondement de l'article L511-1 du même code.

Avec l'article L511-1, l'administration vérifie si le projet porte atteinte à la conservation d'espèces protégées, dans le cadre de la police des installations classées. Ce risque d'atteinte doit être analysé en tenant compte des possibilités d'éviter, de réduire ou de compenser cette atteinte.

Avec l'article L411-2, l'administration s'attache à vérifier l'existence d'un « risque suffisamment caractérisé » d'atteinte aux espèces protégées. Si ce risque existe, une demande de dérogation « espèces protégées » doit être déposée par l'exploitant.

Dans cette affaire, une dérogation était requise sur le fondement de l'article L411-2.

Conseil d'État 20 décembre 2024, n° 473862

Plan de cession de l'entreprise agricole et attribution des baux ruraux

La cession de l'entreprise a pour but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif (article L. 642-1 du Code de commerce).

Ainsi, lorsque l'exploitation agricole est un ensemble essentiellement constitué d'un droit à un bail rural ou d'une pluralité de droits au bail consentis par un seul ou plusieurs propriétaires, ces baux peuvent être attribués soit au preneur unique proposé par le ou tous les bailleurs, soit au repreneur ayant déposé une offre.

Cour de cassation 23 octobre 2024, n° 23-50.013