

Point Gestion

Le "droit de reprise" des terres

Le statut des baux ruraux est un dispositif réglementaire complexe. Aussi, il est bon de rappeler l'objet d'un bail rural. Il s'applique sur toutes les productions dont les activités correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal.

• **Bail oral ou écrit, même valeur** En principe, un bail rural doit être rédigé par écrit. Cependant, même oral, il conserve sa pleine valeur. Les baux non écrits sont censés être conclus pour une durée de 9 ans, aux clauses et conditions d'un contrat type établi par la commission consultative départementale des baux ruraux. Il existe différents types de baux soumis au statut des baux ruraux : bail à ferme (9 ans), à métayage, à domaine congéable, à long terme (18 ans), cession, etc. Dans cet article, il sera abordé la possibilité de reprise des terres par son propriétaire, sujet sur lequel nous sommes souvent interrogés.

• **Quel motif et qui peut bénéficier** du droit de reprise des terres ? En règle générale, le droit de reprise n'est prévu que pour un motif d'exploitation personnelle du bien loué par son ou ses bénéficiaires. Le bénéficiaire peut être :

- Le propriétaire lui-même,
- L'usufruitier bailleur (par exemple, un enfant qui perçoit les loyers de la terre sans être propriétaire de cette terre),
- Le conjoint,
- Le partenaire lié par un PACS,
- Un descendant majeur ou émancipé du bailleur.

• **Les conditions générales** de la reprise sont strictes. Le bénéficiaire de la reprise des terres doit :

- Justifier par tous les moyens qu'il satisfait aux conditions légales qui lui incombent, à savoir, une participation effective et permanente aux travaux d'exploitation, selon les usages,
- Justifier par tous les moyens qu'il bénéficie d'une autorisation d'exploiter ou qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle requises,
- Disposer de disponibilités financières suffisantes (Cass 3° civ. 20-2-2007 n° 06-12-189, Loirec/ langlet),
- Ne pas avoir atteint l'âge de la retraite agricole,
- Etre en règle avec le contrôle des structures.

La reprise doit être motivée. Elle ne peut pas être exercée pendant la durée du bail initial.

Enfin, en vue de la construction d'une maison d'habitation, un bailleur (propriétaire) a la possibilité de reprendre, pour lui-même ou un membre de sa famille jusqu'au 3° degré inclus, une surface déterminée par le préfet.

Récapitulatif des liens de parenté :

- 1° degré : parents, beaux-parents, enfants, beau-fils et belle-fille
- 2° degré : frère, sœur, beau-frère, belle-sœur, grands-parents, petits-enfants
- 3° degré : oncle, tante, neveu et nièce, arrière-grand-parents, arrière-petits-enfants (et par alliance)
- 4° degré : grand-oncle, grand-tante, petit-neveu, petite-nièce, cousin germain (petit cousin)
- 5° degré : cousins issu de germain, arrière-petit-neveu, arrière-petite nièce, cousins

Dans le cadre d'un droit de reprise pour la construction d'une maison, le congé doit être donné au preneur (locataire) 18 mois avant la date de reprise.

Evolution moyenne + 5,8 points

MATIERE SECHE /// Un dernier résultat pour notre réseau "suivi matière sèche", avec très peu de parcelles.

LIEU	VARIETE	PRECOCITE	DATE SEMIS	% MS 19/09	% MS 26/09	% MS 3/10	STADE
La Baconnière	Ingrid	P	19/04	28,4	33,4	39,5	Vitreux dépassé
Saint-Aubin	LG 2234	TP	18/04	32,9	41,0	46,2	Vitreux dépassé
St Ellier du Maine	Hendrixx	P	18/04	30,0	34,3	40,3	Vitreux dépassé

L'évolution moyenne (+ 5,8 points, contre + 4,5 points la semaine précédente) est conforme à ce qu'on pouvait attendre à la suite de cette semaine exceptionnellement chaude. Cette année encore, on a vu que l'évolution des taux de matière sèche est très dé-

pendante du temps de la semaine, et des pluies en particulier. Une prévision précise à plusieurs semaines à l'avance est donc assez illusoire. Les ensilages sont maintenant bien avancés. Même dans le nord du département, les ¾ devraient être faits en fin de semaine.

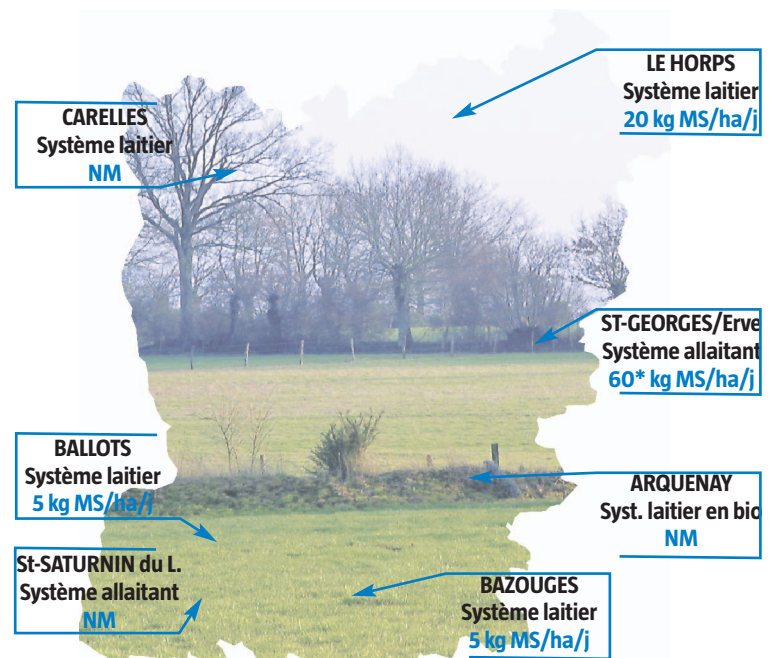
Equipe AgropV
Chambre d'Agriculture
de la Mayenne

ECHO DES PATURES

Coup d'arrêt sur la pousse

Sur la semaine du 27 septembre au 4 octobre, le niveau de pousse moyen sur le réseau a chuté à seulement 10 kg MS/ha/jour (moyenne de trois exploitations). La conjonction de trois facteurs explique ce résultat : un bilan hydrique déficitaire depuis le 22 septembre, des températures élevées en journée (> 25° C) et la baisse de rayonnement. Seul le retour de précipitations pourrait permettre de retrouver un niveau de pousse, autour de 20-25 kgMS/ha/jour, conforme aux moyennes observées à la mi-octobre.

Stéphanie Guibert
et Bertrand Daveau
Chambre d'Agriculture 53
Pierre-Antoine Maret
Clasel 53



* Seulement deux parcelles mesurées, situées en fond de prairie (non pris en compte dans le calcul de la moyenne).

En bref

Le Conseil d'Etat annule l'autorisation du Cruiser 350 pour 2010

Le Conseil d'Etat a annulé le 3 octobre l'autorisation du Cruiser 350, commercialisé par Syngenta, pour 2010. Comme prévu, il donne raison à la requête déposée par l'Union nationale de l'apiculture (Unaf). Cette décision ouvre la voie à des recours en indemnisation pour les apiculteurs qui accuseraient ce produit, utilisé en traitement de semences de maïs, d'être à l'origine de la disparition de leurs abeilles. Le Conseil d'Etat a estimé "que la pratique, répétée par le ministre depuis 2008, consistant à accorder une autorisation d'une durée d'un an assortie de prescriptions destinées à s'assurer par des mesures de suivi de l'innocuité du produit, révèle l'absence de contrôle approprié". Pour le Conseil d'Etat, le ministère de l'Agriculture doit refuser l'autorisation s'il juge que l'innocuité à court et long terme du produit ou son efficacité ne sont pas suffisamment établies. Dans le cas contraire une autorisation pour 10 ans doit être accordée. En février dernier, le Conseil d'Etat avait déjà annulé les autorisations de mise sur le marché pour 2008 et 2009 du Cruiser, prédécesseur du Cruiser 350. Le ministère de l'Agriculture a renouvelé pour 2011 une nouvelle autorisation d'un an pour le Cruiser 350.

INVESTIR AVEC OCM CONSTRUCTIONS

- C'est construire votre patrimoine
- Préparer votre retraite
- Protéger vos proches
- Défisicaliser

MAISONS INDIVIDUELLES
Pas de charges de co-propriété - Pas de syndic



Pour votre retraite ne comptez que sur vous-même



La basse Haie - 35220 CHATEAUBOURG
02 99 04 66 04

www.ocmconstructions.com

OCM constructions vous accompagne :

- Recherche de terrain
- 750 références dans votre environnement depuis 16 ans
- Mise en place et remplacement des locataires
- Suivi administratif et financier
- Garantie dommages ouvrages (10 ans livraison parfait achèvement)