

Le foncier en Europe. Politiques des structures au Danemark, en France et au Portugal

Rivera M.C.

in

Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.).
Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb

Montpellier : CIHEAM
Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36

1999
pages 269-284

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=CI020487>

To cite this article / Pour citer cet article

Rivera M.C. **Le foncier en Europe. Politiques des structures au Danemark, en France et au Portugal.** In : Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.). *Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb.* Montpellier : CIHEAM, 1999. p. 269-284 (Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

Annexe 2^e partie

Le foncier en Europe Politiques des structures au Danemark, en France et au Portugal*

Marie-Christine Rivera
FNSAFER, Paris (France)

DANEMARK

I – présentation générale

1. Quelques chiffres

Superficie	43 080 km ²
Population	5,1 millions d'habitants
Densité	119 habitants/km ²
Superficie agricole utilisée	66 % du territoire
Superficie boisée	11 % du territoire
Géographie	Pays plat – Point culminant : 173 m
Type d'Etat	Unitaire : 14 départements + Copenhague et Frederiksberg
Taux de fermage	18 % de la SAU

Sources : Commission des Communautés Européennes
- Voyage à travers l'Europe, Série "Documentation européenne", troisième édition, 1987.
- Structure des exploitations, enquête de 1985 : principaux résultats.

2. Eléments d'histoire agraire

Dès la fin du XVIII^{ème} siècle s'est amorcé un mouvement visant à «marier» le paysan à la terre ; les servitudes sont abolies de 1788 à 1800. Les grands propriétaires terriens, à l'instar de la Couronne, vendirent massivement leurs terres aux fermiers en place qui, pour ce faire, bénéficièrent de certains avantages (crédits à taux d'intérêt modique accordés par des organismes publics, remboursement du principal sur 25 ans...). Des baux de 50 ans ou à vie ont également été concédés mais de façon très marginale.

Contrairement à la France, le Danemark mit très tôt en place un sévère contrôle des structures afin d'éviter le morcellement ou la concentration des terres ; le but était d'encourager l'émergence d'une communauté de petits agriculteurs. Ces réformes agricoles correspondaient en réalité à un mouvement qui visait à établir une véritable démocratie dans le pays. L'éducation rurale commença tôt (loi de 1814).

3. Le faire-valoir

Il est important de noter que le Danemark, après l'Irlande et avant l'Italie, enregistre le plus faible taux de faire-valoir indirect (18 %).

Il est clair que les autorités danoises ont favorisé le faire-valoir direct car elles considéraient que c'était le seul système apte à assurer la pérennité de l'exploitation familiale de taille moyenne. Moins de 3 % des exploitations sont

* Note des éditeurs : ces trois pays ont été retenus pour leur intérêt comparatif : le Danemark, pays de petits agriculteurs et d'agriculture très productive ; la France, pays de fermage et de contrôle des structures ; le Portugal, pays de petits propriétaires et de réforme agraire.

en fermage total. Cependant, on peut noter une nette augmentation du faire-valoir mixte: entre 1966 et 1983, la surface des terres agricoles cédées à bail a doublé.

4. Quelques précisions

La distinction propriété agricole/exploitation agricole: il s'agit d'une distinction fondamentale en droit rural danois.

A. Propriété agricole

Cette expression désigne un ensemble de bâtiments (d'habitation et d'exploitation) et de terres agricoles groupés, inscrits sous le même numéro au registre foncier; le tout constitue une unité cadastrale (0,5 ha minimum). Ces propriétés couvrent la quasi-totalité du territoire (90 %).

Le ministère de l'Agriculture peut refuser l'inscription au registre foncier d'un ensemble de bâtiments et de terres d'une superficie de 2 ha et moins. Les propriétés agricoles font l'objet de contraintes législatives visant à assurer leur pérennité (interdiction de morcellement; cumuls soumis à des conditions restrictives).

A l'origine, à une propriété agricole correspondait une exploitation agricole.

Le propriétaire ou le preneur devait obligatoirement établir sa résidence principale dans la propriété agricole.

B. Exploitation agricole

C'est l'unité économique, l'unité de production, qui regroupe terres, bâtiments, cheptel (mort ou vif).

Avant 1960, le nombre d'exploitations agricoles correspondait pratiquement à celui des propriétés agricoles (190 000 contre 193 000). Aujourd'hui, il est très inférieur au nombre des propriétés agricoles : un agriculteur peut exploiter plus d'une propriété agricole comme une seule exploitation agricole. En 1987, il y avait 84 000 exploitations agricoles d'une superficie moyenne de 30,4 ha contre 148 000 propriétés agricoles.

II – Fondements juridiques du contrat de bail à ferme au Danemark

Principaux textes applicables	Loi n° 114 du 14 avril 1967 relative aux propriétés agricoles modifiée en 1971, 1977, 1986 et 1989. Absence de dispositions spéciales concernant les obligations respectives du bailleur et du preneur, l'avenir du contrat en cas de décès du preneur. Le contrat de bail joue un rôle marginal dans ce pays car il n'existe pas de législation globale spécifique aux baux ruraux.
Forme du contrat	Distinction entre contrats relatifs à une propriété agricole (1) ou à un ensemble de parcelles (2). (1) Ecrit obligatoire avec mention de la durée, du prix et des modalités de résiliation. (2) Pas de forme particulière exigée.
Durée	Pas de durée minimum, mais une durée <u>maximum</u> qui incite à l'acquisition : - propriété agricole : 15 ans ou 20 ans si la propriété fait l'objet d'un plan de modernisation approuvé par le ministère de l'Agriculture, - parcelles : 10 ans. Contrats couramment pratiqués de 5, 8, 10 ans.
Prix	Liberté contractuelle: le droit danois ne donne aucune compétence aux autorités pour fixer ce prix. 60 % des fermages prennent comme référence le prix du quintal d'orge séchée au cours de la période août-décembre. Paiement semestriel.
Contrôles administratifs	Principe d'autorisation (tout comme pour l'acquisition) donnée par les autorités communales (la surface moyenne d'une commune est de l'ordre de 10 000 ha). La demande doit être introduite dans un délai de 4 semaines à partir de la conclusion du contrat.

	Si un preneur exploite un fonds sans l'autorisation requise, le ministère de l'Agriculture peut exiger la cessation de l'exploitation dans un délai de 6 à 12 mois et infliger des amendes. L'inscription au registre foncier est facultative : l'enregistrement judiciaire ne peut être réalisé que si la preuve de l'autorisation est apportée.
Droit au renouvellement	NON : à l'expiration de la durée du contrat de bail, les parties conviennent librement du renouvellement et renégocient tous les éléments du contrat.
Droit de reprise	Sans objet.
Cession	Liberté contractuelle.
Sous-location	Liberté contractuelle.
Résiliation	Liberté contractuelle. En cas de décès du preneur, les parties prévoient, en général, une clause stipulant l'expiration du contrat.
Droit de préemption du preneur	NON. Clause contractuelle peu répandue : 10 % seulement des bailleurs accordent un droit de préemption au preneur.
Changement de mode de culture	Liberté contractuelle.
Indemnités pour travaux et Investissements du preneur	Liberté contractuelle.
Tribunaux compétents	Tribunaux de droit commun.

III – Le contrôle des structures au Danemark

1. Les objectifs

Le Danemark, pays plus petit que la région Rhône-Alpes, connaît un contrôle des structures vieux de deux siècles. Modulé dans le temps en fonction des exigences économiques, il est compris et accepté par le monde agricole. Le texte actuellement applicable est la loi n° 114 du 14 avril 1967 sur les propriétés agricoles, modifiée en 1971, 1973, 1977, 1986 et 1989.

Le but de la politique des structures a été d'établir une classe d'agriculteurs nombreux et économiquement indépendants tout en préservant l'exploitation familiale. La propriété de l'exploitant a été encouragée : le taux de faire-valoir direct est de 82 % environ.

Le contrôle des structures vise à empêcher le morcellement des propriétés et à limiter les cumuls. Ce système a pour but d'éviter la formation de très petites ou de très grandes exploitations.

Cependant, il existe de très grandes exploitations (plus de 1 000 ha) constituées antérieurement à cette réglementation. Par ailleurs, les problèmes posés par l'environnement et les nécessités de sa protection sont aujourd'hui pris en compte dans la politique des structures.

De plus, la dernière modification de la loi relative aux structures agricoles, entrée en vigueur le 1er septembre 1989, encourage la pluriactivité pour les petites exploitations dans le but de maintenir un certain tissu rural : les exploitations de moins de 30 ha peuvent être achetées ou vendues librement à toute personne tandis que pour les exploitations de 30 ha et plus, une condition de formation agricole est exigée.

2. Les conditions d'installation

L'exploitant doit avoir 18 ans, posséder la nationalité danoise ou celle d'un pays membre de la CEE, s'installer dans les 6 mois de l'achat et ce pour une durée minimum de 8 ans.

Si l'exploitation fait 30 ha et plus, l'exploitant doit justifier d'une très solide formation agricole sanctionnée par l'obtention du brevet vert : après avoir suivi un enseignement de base dans une école d'agriculture, le futur agriculteur suit pendant au moins 3 ans une formation pratique dans deux exploitations au minimum (les stages à l'étran-

ger sont pris en compte et appréciés), couronnée par une formation de chef d'exploitation de 9 mois dans une école d'agriculture. A l'issue de ce cursus, l'école est habilitée à délivrer au nom des organisations agricoles le brevet vert qui ouvre également droit à la dotation d'installation des jeunes agriculteurs. Enfin, une formation générale continue est organisée tout au long de la carrière de l'exploitant.

En principe, l'installation ne peut se faire en fermage. Elle se fait sur une ou deux propriétés en faire-valoir direct. Le mode de transmission le plus répandu consiste dans la vente de l'exploitation au jeune agriculteur par ses parents.

3. L'agrandissement

A. Acquisition de propriétés

La réunion de deux propriétés et seulement deux est possible (disposition récente) et l'acquéreur a alors la possibilité de vendre les bâtiments en excédent, de l'une ou l'autre. Toutefois, deux conditions sont apportées à cette concentration de propriétés :

- la distance des deux propriétés doit être inférieure à 10 km ;
- si la surface atteinte dépasse 70 ha, les voisins qui n'atteignent pas ce seuil et se trouvent à moins d'1 km du bien en vente ont une priorité d'achat dans l'ordre d'ancienneté.

B. Acquisition de parcelles

Là aussi deux conditions sont apportées :

- la distance est limitée à 2 ou 3 km pour les terres cultivables et 5 ou 8 km pour les pâturages ;
- la surface finale de l'exploitation ne peut dépasser 125 ha ou 250 si l'exploitant détient deux propriétés. Toutefois à partir de 70 ha par propriété, la priorité du voisin le plus ancien joue comme pour la réunion de propriétés.

C. Location de parcelles

Les conditions sont beaucoup plus souples. Les distances maximales sont de 10 km ou de 25 km avec dérogation. Il n'y a pas de priorité pour les voisins. La limitation porte sur le nombre de baux qui ne peut dépasser le chiffre de 5. Les agriculteurs âgés peuvent donc louer leurs terres en continuant à résider dans leurs bâtiments. Il n'y a pas de réglementation d'ensemble propre aux baux.

Au total, le contrôle des structures apparaît assez souple par rapport aux normes primitives, d'autant qu'une autre règle, plus récente, liée elle à la conservation de l'environnement, prime toutes les règles ci-dessus mentionnées.

4. Le morcellement

Interdiction de principe. Il faut demander une autorisation aux autorités cadastrales et foncières, laquelle est accordée si chaque parcelle peut constituer la base d'une exploitation viable source d'une partie importante du revenu.

5. L'environnement et la politique des structures

Un règlement du ministère de l'Environnement du 22 septembre 1988, visant à réduire les quantités de nitrates et de phosphores répandus notamment par l'agriculture, impose des impératifs de distance et de chargement par hectare qui ont inévitablement des conséquences sur le foncier.

L'épandage est réglementé : les quantités maxima par hectare et par an dépendent du type d'exploitation et du type d'animaux :

- bétail : 2,3 unités/ha/an
- porcs : 1,7 unités/ha/an
- autres : 2 unités/ha/an

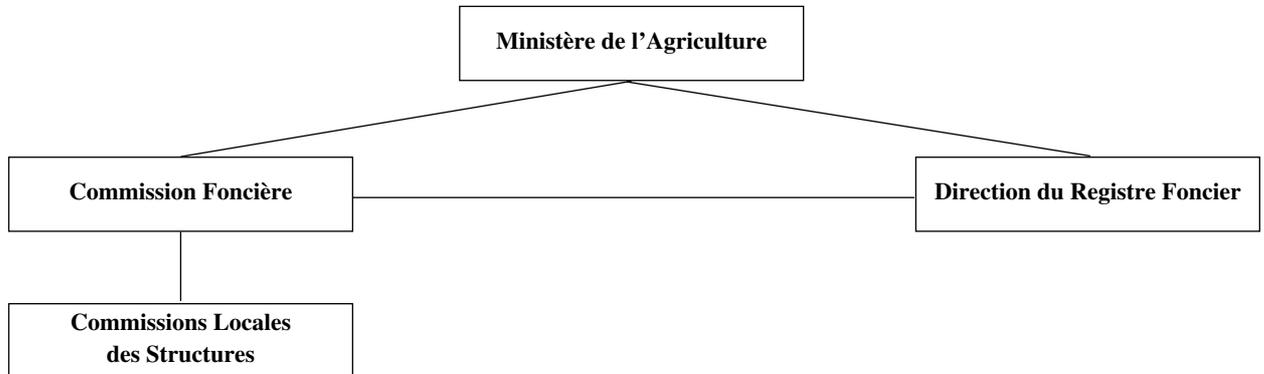
Capacité de stockage du lisier : elle doit être de neuf mois pour les exploitations de plus de 30 unités/ha/an avec possibilité de réduction à 6 ou 7 mois pour les exploitations comptant de 31 à 120 unités/ha/an. En dessous de 30 unités, aucune capacité n'est requise par la loi.

Les sanctions sont diverses :

- amendes ;
- détention, emprisonnement jusqu'à 1 an en cas de fautes lourdes ayant des conséquences écologiques.

6. L'intervention de l'Etat dans la politique des structures

Elle peut être schématisée de la façon suivante :



A. Ministère de l'Agriculture

Il s'occupe du contentieux ; l'administration courante des textes relatifs aux structures est du ressort conjoint de la Direction du Registre Foncier et de la Commission Foncière, toutes deux autonomes mais sous tutelle du ministère.

B. Direction du Registre foncier

Elle connaît d'office, en premier et dernier ressort, les dossiers relatifs à l'enregistrement (changement, modification des enregistrements).

Par ailleurs, elle émet des avis concernant des dossiers d'agrandissement ou de morcellement sauf si des questions de principes sont soulevées. Dans ce cas, le ministère de l'Agriculture et la Commission foncière sont consultés.

C. Commission foncière

Elle se compose d'un service administratif d'une centaine de personnes et d'un comité de 18 personnes dont 10 sont nommées par le Parlement (directement impliqué dans les affaires agricoles).

La Commission exerce une influence sur les dossiers individuels dans la mesure où une partie de ses membres président les commissions locales et prennent part à la rédaction des avis émis, au niveau national. Cette Commission a également contribué à définir les critères d'application de la politique des structures (distances, surfaces...) et a joué un rôle très actif dans ce domaine, jusque dans les années soixante, en achetant et en redistribuant des terres agricoles pour installer de jeunes agriculteurs avec la possibilité de préempter. Aujourd'hui, ce service n'acquiert que 400 ha/an et détient 3 000 ha en stock, destinés exclusivement à l'agrandissement et à la restructuration parcellaire.

D. Commissions locales

Elles sont composées d'agriculteurs.

IV – Eléments de droit successoral au Danemark

Le texte de base en matière de transmission est la loi du 31 mars 1963, laquelle consacre le principe d'égalité entre héritiers et celui du partage en nature avec réserve héréditaire, égale à la moitié des biens, calculée en valeur au profit du conjoint survivant et des descendants.

Dans la pratique, la coutume permet l'attribution intégrale de l'exploitation à un seul héritier ; la transmission a le plus souvent lieu dans le cadre familial de père à fils : transmission à titre onéreux du vivant des parents. Dans ce cas, le prix de cession est sous-estimé d'environ 40 % par rapport au prix du marché des terres libres.

Il n'existe pas de règle particulière concernant l'évaluation de l'exploitation agricole. C'est la valeur vénale qui est normalement prise en compte.

V – Eléments de fiscalité agricole au Danemark

1. Impôt foncier

Il est levé au profit des municipalités, des comtés et de l'Etat. En 1988, cette taxe provenant de l'agriculture était de 800 millions de couronnes (environ 720 millions FF)¹. Cet impôt est très élevé : les montants représenteraient environ 60 % du montant de l'impôt sur le revenu payé par les agriculteurs. Cet impôt est déduit des revenus. Il représente 2 à 3 pour mille de la valeur vénale.

2. Mutations à titre onéreux

A. Frais d'enregistrement – Frais notariés

- Droits de timbre frappant les transferts de propriété : 1,2 % du prix de cession ;
- frais de notaire : ils sont compris entre 1,5 % et 2 % du prix de cession.

B. Plus values

On fera remarquer que la loi n° 246 du 9 juin 1982 a harmonisé l'imposition des plus-values : le taux appliqué est de 50 %.

C. Taxe de libération des biens immobiliers : Loi de 1985

Le propriétaire d'un bien immobilier utilisé à des fins agricoles peut être redevable d'une taxe spéciale si le bien fait l'objet d'un changement d'affectation, s'il est classé en zone urbaine. La taxe porte sur la valeur de libération du bien. Celle-ci prend naissance lorsque le bien est classé dans une zone urbaine ou dans une zone de résidences secondaires, en vertu de la loi sur l'aménagement des zones urbaines et rurales. Elle représente la différence entre un montant final et un montant initial. Le montant final correspond à la valeur du bien lors de la première estimation qui suit son classement en zone urbaine. Le montant initial est égal à la valeur du bien lors de la dernière évaluation avant le classement. Les frais d'amélioration et les pertes de valeur peuvent être déduits. Cette taxe représente 40 % sur la première tranche de 200 000 couronnes de la valeur de libération et 60 % sur le reste.

3. Mutations à titre gratuit

A. Droits de succession

Ces droits sont payés par les héritiers sur leurs parts et sont d'autant plus réduits que le degré de parenté est proche et qu'ils ont vécu sur l'exploitation pendant les 10 années précédant le décès.

Lors de l'évaluation de l'actif héréditaire, les dettes du défunt peuvent être déduites ainsi que les frais de succession.

Les taux sont variables avec un barème progressif : il y a trois catégories d'assujettis ; la première (A), qui regroupe le conjoint, les enfants, les petits enfants et les frères et soeurs qui vivaient avec le *de cujus* au cours des dix dernières années, est très faiblement imposée par rapport aux deux autres constituées, l'une par les parents, les frères et soeurs (B) l'autre par les personnes non incluses dans les deux premières (C).

Part héréditaire, en couronnes	Taux (%)	Abattement, en couronnes
CATEGORIE A		
Jusqu'à 8 000	0	0
de 8 000 à 10 000	2	60
de 10 000 à 20 000	3,5	21 0
de 20 000 à 50 000	5	51 0
de 50 000 à 100 000	8	2 010
de 100 000 à 200 000	13	7 010
de 200 000 à 500 000	18	17 010
de 500 000 à 1 000 000	24	47 010
au-delà	32	1 27 010
CATEGORIE B		
Jusqu'à 2 000	10	0
de 2 000 à 5 000	12	40
de 5 000 à 10 000	15	190
de 10 000 à 20 000	20	690
de 20.000 à 50 000	25	1 610
de 50 000 à 100 000	33	5 690
de 100 000 à 200 000	42	14 690
de 200 000 à 500 000	55	40 690
de 500 000 à 1 000 000	68	1 05 690
au-delà	90	325 690
CATEGORIE C		
Jusqu'à 1 000	15	0
de 1 000 à 2 000	18	30
de 2 000 à 5 000	22	90
de 5 000 à 10 000	27	360
de 10 000 à 20 000	32	860
de 20 000 à 50 000	38	2 060
de 50 000 à 100 000	48	7 060
de 100 000 à 200 000	58	17 060
de 200 000 à 500 000	68	37 060
de 500 000 à 1 000 000	79	92 060
au-delà	90	202 060

(chiffres de 1985)

B. Droits de donation

- Est imposable au profit de l'Etat, toute donation faite au conjoint, aux descendants directs et petits enfants ;
- les donations faites à d'autres personnes sont imposées comme un revenu ;
- les taux et barèmes sont les mêmes que pour les successions (catégorie A).

4. Impôt sur le revenu

Absence de traitement spécifique : les agriculteurs danois sont imposés sur la base de leurs bénéfices réels. Cet impôt est payé à l'Etat, aux provinces et aux communes. L'assiette est la même pour tous. Les jeunes agriculteurs ne bénéficient pas d'abattement.

5. Impôt sur la fortune

Sont assujetties au profit de l'Etat les personnes physiques résidant au Danemark ainsi que les successions qui y ont été liquidées. L'assiette est constituée par la fortune imposable à la fin de l'exercice. L'épouse et les enfants sont imposés séparément Cet impôt représente 2,2 % de la tranche du patrimoine supérieure à 1 253 500 couronnes en 1986 (environ 1 128 150 FF). L'impôt sur la fortune n'est prélevé qu'à partir de cette somme.

Note

1. Une couronne danoise vaut environ 0,9 franc français.

FRANCE

I – Présentation générale

1. Quelques chiffres

Superficie	544 000 km ²
Population	55,6 millions d'habitants
Densité	101 habitants/km ²
Superficie agricole utilisée	58 % du territoire
Superficie boisée	27 % du territoire
Géographie	Relief varié
Type de fermage	Forte tradition unitaire malgré une loi de décentralisation : 22 régions
Taux de fermage	52 % environ de la SAU

Sources : Commission des Communautés Européennes

- Voyage à travers l'Europe, Série *Documentation européenne*, troisième édition, 1987.

- *Structure des exploitations*, enquête de 1985 : principaux résultats.

2. Eléments d'histoire agraire

Sous la Vème République, le mouvement de modernisation de l'agriculture française se poursuit tout en s'accélé-
rant. La JAC (Jeunesse Agricole Catholique), élite organisée au sein du CNJA (Centre National des Jeunes
Agriculteurs), sera l'interlocuteur privilégié du gouvernement Debré dans l'élaboration des lois d'orientation de
1960 et 1962 (loi d'orientation agricole du 5 août 1960 et loi complémentaire du 8 août 1962) qui prévoient, notam-
ment, une politique des structures que l'on peut définir comme l'ensemble des moyens mis en place pour résoudre
le problème du foncier agricole dans un contexte de concurrence sur le marché.

Diverses dispositions furent prises :

- création de l'indemnité viagère de départ visant à encourager la libération de terres détenues par des agriculteurs
âgés,
- création des SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) dont le but est de réguler le
marché foncier dans chaque département. Bien qu'étant des sociétés de droit privé sous tutelle de l'Etat, la pro-
fession y est fortement représentée. Ces sociétés sont habilitées à acheter à l'amiable des terres agricoles sur le
marché et bénéficient d'un droit de préemption,
- instauration du contrôle des cumuls (lois du 31 décembre 1968 et du 3 janvier 1972) : prohibition des cumuls
d'exploitations afin d'éviter une concentration excessive des terres. Ce contrôle a été modifié par la loi du 4
juillet 1980 qui instaure un contrôle des structures (voir 3), elle-même modifiée par la loi du 1er août 1984.

Des mesures complémentaires furent prises. On peut citer l'institution dans chaque département d'une superficie
minimum d'installation au-dessous de laquelle le jeune agriculteur n'a pas droit aux avantages financiers liés à
l'installation.

3. Le faire-valoir

En France, la moitié de la SAU est en faire-valoir direct; mais on distingue le Nord, où le fermage peut représenter
jusqu'à 70 % de la SAU et le Sud-Ouest où le faire-valoir direct peut toucher plus de 70 % de la surface.

Après la Belgique, la France est le pays de la CEE qui enregistre le taux de fermage le plus élevé. Bien que la
nécessité de protéger le fermier soit apparue dès le début du siècle, ce n'est qu'en 1943 (loi du 4 septembre) que le
Code Civil fut modifié par la création d'un statut du fermage. Ce statut fut remplacé à la Libération par l'ordonnan-
ce du 17 octobre 1945 portant statut du fermage, étendu au métayage en 1946. Modifié à plusieurs reprises¹, ce
texte est le document de base des fermiers et métayers français.

II - Fondements juridiques du contrat de bail à ferme en France

Principaux textes applicables	Code Rural : Livre IV, article 411-1 et suivants portant statut du fermage et du métayage.
Forme du contrat	Écrit. Tout contrat verbal est censé fait pour 9 ans aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la Commission consultative des baux ruraux composée de représentants de la profession agricole.
Durée	Minimum légal : 9 ans. Baux à long terme : 18, 25 ans. Baux de carrière : leur terme est fixé à l'âge de la retraite du preneur.
Prix	Évalué en une quantité déterminée de denrées, il est établi, notamment, en fonction de la durée du bail, de la qualité des sols...Un arrêté préfectoral fixe des minima et des maxima, qui diffèrent selon les régions agricoles, entre lesquels le loyer peut varier. Le loyer des bâtiments d'habitation est individualisé dans le bail : fixé en monnaie, il s'inscrit à l'intérieur de minima et maxima retenus par le barème préfectoral et varie selon l'indice INSEE du coût de la construction.
Contrôles administratifs	Le contrat de bail est soumis au contrôle des structures (voir III) qui est un contrôle sur l'exploitation. La validité du contrat est liée au respect de cette réglementation : le preneur qui doit obtenir l'autorisation d'exploiter conclut le bail sous réserve de son octroi.
Droit au renouvellement	OUI. Sauf cas de résiliation pour motif grave ou exercice du droit de reprise. A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de 9 ans.
Droit de reprise	OUI. Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il veut reprendre le bien loué pour lui-même ou son conjoint ou au profit d'un descendant majeur ou mineur émancipé de plein droit. Reprise sexennale dans un bail renouvelé : au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés. Le bénéficiaire du droit de reprise doit participer aux travaux de l'exploitation de façon effective et permanente et occuper personnellement les bâtiments d'habitation du bien repris.
Cession	Interdiction de principe mais possible avec l'accord du bailleur ou une autorisation judiciaire au profit des descendants du preneur ainsi que du conjoint. Les pas-de-porte sont interdits.
Sous-location	Interdiction de principe, sauf pour un usage de vacances ou de loisirs et avec accord du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux.
Résiliation	Cas de non-renouvellement du bail par le bailleur (article L 411-53) : défaut de paiement de fermage ; mauvaise exploitation du fonds. Autres motifs : cession, sous-location non autorisées, destruction totale par cas fortuit; changement de destination du fonds. A noter : en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses descendants et de ses ascendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès. Le preneur peut résilier le bail pour cas de force majeure : incapacité de travail, décès de membres de la famille travaillant sur l'exploitation, acquisition d'une ferme.
Droit de préemption du preneur	OUI. Le preneur ou son conjoint doit avoir exercé la profession agricole pendant au moins 3 ans et exploiter le fonds en vente pour lui-même. Il ne peut exercer ce droit s'il est déjà propriétaire d'une superficie supérieure à 3 SMI (superficie minimum d'installation : voir III). Le preneur peut intenter une action en révision de prix.

	Le droit de préemption de la SAFER ne peut en principe s'exercer à l'encontre du preneur en place.
Changement de mode de culture	Le preneur peut procéder au retournement de parcelles de terre en herbe, à la mise en herbe de parcelles de terre, à la mise en oeuvre de moyens culturaux non prévus dans le bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur dans le mois qui précède de cette opération une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre.
Indemnités pour travaux et Investissements du preneur	Principe : le preneur qui a, par son travail ou ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité du bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.
Tribunaux compétents	Les tribunaux paritaires des baux ruraux sont compétents en premier ressort pour tous les litiges provenant de l'application du statut du fermage et du métayage. Ces tribunaux ont un siège au sein de chaque tribunal d'instance. Ils sont présidés par le juge d'instance, assisté de 4 assesseurs, 2 bailleurs et 2 preneurs.

III - Le contrôle des structures en France

1. Les objectifs

Le contrôle des structures français poursuit trois objectifs :

- maîtriser l'exploitation de biens agricoles ;
- constituer et préserver des exploitations familiales à responsabilité personnelle ;
- réguler l'accès à la profession agricole.

2. Les modalités

Il s'agit d'un contrôle sur l'exploitation de biens ruraux concernant les opérations d'installations, de créations d'exploitation, les agrandissements et les réunions. Les critères utilisés sont des critères précis : surface, distance, qualification.

La mise en oeuvre du contrôle est liée au dépassement des seuils fixés. Ce n'est qu'en cas de dépassement qu'une autorisation préalable doit être sollicitée pour la partie qui excède le seuil. Certains biens bénéficient d'une autorisation de droit en raison de leur origine (transmission dans le cadre d'un règlement familial ou successoral). Lorsque l'autorisation est nécessaire, elle est donnée, après avis de la commission départementale des structures, par le préfet et doit être motivée. Les membres de la commission s'appuient sur le schéma directeur départemental des structures qui est un document contenant les orientations du département en matière de structures et fixe les seuils d'application du contrôle, exprimés en SMI (superficie minimum d'installation). Il existe une SMI nationale qui est de 25 ha et peut être adaptée selon les départements.

Les superficies maximales, dont le dépassement doit être autorisé, sont les suivantes :

- installation, création d'exploitations : de 2 à 3 SMI ;
- agrandissement, réunion d'exploitations : de 1 à 3 SMI.

Dans ce dernier cas s'ajoute un critère de distance : si la distance des parcelles supplémentaires, par rapport au siège de l'exploitation, est supérieure à un maximum fixé par le schéma directeur, une autorisation est nécessaire. Cette distance ne peut être supérieure à 5 km et doit être calculée par les voies d'accès les plus directes ou les plus usuellement pratiquées.

Si l'exploitant ne satisfait pas ou partiellement seulement aux conditions de qualification et d'âge, une autorisation préalable est de principe, quelles que soient les superficies en cause.

Sociétés agricoles et indivisions sont également soumises à ce contrôle. Dans certains cas, l'autorisation est de droit (autorisation liée à la surface exploitée par chaque associé ou indivisaire) ; dans d'autres cas, une autorisation préalable est nécessaire (agrandissement, changement des associés et des indivisaires, modification de la répartition du capital social entre associés exploitants).

En cas d'infraction à cette législation, des sanctions sont prévues : la nullité du bail pour le fermage, la désignation d'un nouveau titulaire en cas d'exploitation en propriété ainsi que la suppression des aides publiques....

4. Le droit de préemption des SAFER

Créées dans les années 60, ces sociétés ont pour mission «d'améliorer les structures agricoles, d'accroître la superficie de certaines exploitations et de faciliter la mise en culture du sol et l'installation d'agriculteurs à la terre».

Elles ont la possibilité d'être préférées et substituées à tout acquéreur éventuel pour une vente de biens fonciers agricoles à un prix déterminé. Ce droit de préemption n'est pas général – car il souffre de nombreuses exceptions – ni automatique ou absolu et ne s'exerce que sur 2 % à 3 % des surfaces agricoles mises en vente sur le marché, en moyenne.

La loi prévoit que toute aliénation de gré à gré, à titre onéreux, d'un fonds agricole ou d'un terrain à destination agricole situé dans un périmètre à l'intérieur duquel une SAFER est susceptible d'exercer son droit de préemption doit faire l'objet d'une notification à la SAFER. Cette obligation d'information fait de la SAFER un observatoire privilégié du marché foncier.

A noter : La politique des structures françaises fait actuellement l'objet de débats : un projet de loi complémentaire à la loi d'adaptation agricole du 30 décembre 1988 est soumis au législateur.

IV – Eléments de droit successoral en France

Le Code Civil français consacre le principe d'égalité en nature de tous les héritiers sur les biens indivis (article 832 § 2) et celui de la réserve héréditaire, institution qui ne peut faire l'objet d'aucune convention ou renonciation.

Le législateur a introduit des mécanismes afin de favoriser la reprise par un seul héritier et d'éviter par conséquent le morcellement des exploitations :

- ❑ introduction en 1938 de l'attribution préférentielle pour les petites exploitations agricoles, étendue en 1961 à toutes les exploitations agricoles et autres (commerciales, artisanales et industrielles) à caractère familial,
- ❑ le salaire différé : il est introduit en 1939 en faveur des descendants de l'exploitant de plus de 18 ans qui participent directement et effectivement à l'exploitation sans recevoir de contrepartie financière au travail fourni. Le salaire différé est exigible lors du règlement de la succession,
- ❑ la donation-partage (loi du 3 juillet 1971) : pratique par laquelle l'ascendant transmet immédiatement et irrévocablement tout ou partie de ses biens présents à ses descendants.

Les biens sont évalués à leur valeur vénale.

V – Eléments de fiscalité agricole en France

1. Impôt foncier

Il s'agit d'un impôt sur le non bâti, perçu au profit des Collectivités Locales (communes, départements, régions, Chambres d'Agriculture), qui frappe les propriétaires. Une partie de l'impôt est répercutée au fermier.

La détermination de cet impôt est basée sur la valeur cadastrale des parcelles, représentant 80 % de la valeur locative pour chaque parcelle.

Cet impôt représente plus de 8 % du revenu net des exploitations agricoles en 1988.

2. Mutations à titre onéreux

Droits d'enregistrement et frais notariés : le taux appliqué est de 16,2 %, auquel il faut ajouter les frais de notaire.

3. Mutations à titre gratuit

A. Droits de succession

Sont imposables sur leurs parts successorales nettes les héritiers ou légataires.

La base imposable de la succession est déterminée par évaluation de l'actif auquel est déduit le passif. Sont exonérées, notamment, les reversions de rentes viagères entre époux ou entre parents en ligne directe, les assurances, les premières transmissions à titre gratuit des biens ruraux loués par bail à long terme et des parts de GFA sous certaines conditions, à concurrence des trois quarts.

Un abattement personnel de 275 000 F est pratiqué sur la part du conjoint survivant, celle de chacun des ascendants et celle de chacun des enfants vivants ou représentés.

Il existe un abattement spécial de 300 000 F en faveur des handicapés physiques et mentaux.

Après abattement, on applique un taux à la base.

Taux pratiqués :

Fraction de part nette imposable, en francs

<i>Transmission en ligne directe (y compris les donations-partages)</i>	<i>Transmission entre époux</i>	<i>Taux (%)</i>
N'excédant pas 50 000	n'excédant pas 50 000	5
De 50 000 à 75 000	de 50 000 à 100 000	10
De 75 000 à 100 000	de 100 000 à 200 000	15
De 100 000 à 3 400 000	de 200 000 à 3 400 000	20
De 3 400 000 à 5 600 000	de 3 400 000 à 5 600 000	30
De 5 600 000 à 11 200 000	de 5 600 000 à 11 200 000	35
Au-delà	au-delà	40
<i>Ligne collatérale et non parents</i>		
Entre frères et soeurs		
- fraction de la part nette imposable n'excédant pas 150 000 F		35
- fraction de la part nette imposable supérieure à 160 000 F		45
Entre parents jusqu'au 4 ^{ème} degré inclus		
		55
Entre parents au-delà du 4 ^{ème} degré et entre personnes non parentes		
		60

B. Droits de donation

Les donations sont soumises au même régime fiscal que les successions, sous réserve de certaines différences : la déduction du passif et le paiement fractionné des droits ne sont pas admis.

4. Impôts sur le revenu

Les bénéfices de l'exploitation agricole sont imposables au nom de l'exploitant, personne physique ou personne morale, propriétaire, fermier, métayer, éleveur... Le droit français distingue trois régimes d'imposition : le régime forfaitaire, le régime transitoire, le régime du bénéfice réel (simplifié ou non). La majorité des exploitants français est soumise au régime du forfait.

Note

1. Modification la plus récente : loi d'adaptation agricole n° 88-1202 du 30 décembre 1988.

PORTUGAL

I – Présentation générale

1. Quelques chiffres

Superficie	92 100 km ²
Population	10,2 millions d'habitants
Densité	110 habitants/km ²
Superficie agricole utilisée	48 % du territoire
Surface boisée	40 % du territoire
Géographie	Variée : au Nord, montagnes et au Sud, plaines et plateaux
Type d'Etat	Centralisé : 18 districts
Taux de fermage	20 % environ de la SAU

Sources : Commission des Communautés Européennes
 - Voyage à travers l'Europe, Série *Documentation européenne*, troisième édition, 1987
 - *Structure des exploitations*, enquête de 1985 : principaux résultats.

2. Particularités

L'agriculture portugaise est une agriculture de propriétaires; elle se caractérise principalement par une faiblesse de la productivité moyenne d'une grande partie des productions agricoles, en raison d'une mauvaise adaptation des moyens de production.

Au Portugal :

- 44 % des exploitations de moins d'un hectare occupent 4 % de la SAU ;
- 82,5 % des exploitations de moins de 4 hectares occupent 17 % de la SAU ;
- tandis que 2,6 % des exploitations de plus de 20 hectares occupent plus de 64 % de la SAU.

De grandes différences structurelles existent entre le Nord (10 districts : de Castelo, Branco a Coimbra) et le Sud :

- au Nord, la taille moyenne des exploitations est de 3,8 hectares, 85 % des exploitations agricoles comptent moins de 4 hectares et couvrent 26 % de la SAU tandis que les exploitations de plus de 100 hectares, soit 0,1 % des exploitations, occupent 21 % de la SAU ;
- au Sud, la dimension moyenne des exploitations est de 12,2 hectares. 77 % des exploitations ont moins de 4 hectares et occupent moins de 8 % de la SAU alors que les exploitations de plus de 100 hectares, soit 1,5 % des exploitations, couvrent 61 % de la SAU.

1974, année marquée par le changement politique, scelle le début d'une nouvelle période dans la politique agricole portugaise. D'importantes mesures sont prises dont :

- une loi portant réforme agraire par laquelle de nouvelles formes de propriété et d'utilisation des terres sont reconnues ;
- des modifications de la législation sur le bail à ferme et les terres en friches ;
- une politique de crédit pour stimuler les investissements et moderniser l'agriculture ;
- une modernisation des organismes publics liés à l'agriculture (régionalisation du ministère de l'Agriculture), un démantèlement des organismes corporatifs et un encouragement du développement de l'esprit associatif.

L'expérience acquise a conduit le Portugal à modifier récemment sa politique foncière tout en poursuivant les mêmes objectifs. C'est ainsi qu'une nouvelle loi portant réforme agraire, abrogeant la précédente loi a été votée (loi n° 109/88 du 26 septembre 1988) et en définit les grands principes.

De la même façon, la loi relative au fermage a été abrogée et remplacée par le décret-loi n° 385188 du 25 octobre 1988. De l'exposé des motifs de cette nouvelle loi, il ressort que le but poursuivi est d'harmoniser les objectifs de

politique agricole du gouvernement, à savoir concilier les intérêts respectifs des propriétaires et des fermiers, en fonction des particularités des exploitations agricoles, dans un but de modernisation de l'agriculture portugaise. Le texte a clairement pour but d'encourager le fermage : il vise à garantir la stabilité nécessaire au fermier dans l'exercice de son activité de production et à assurer au propriétaire la rentabilité de son apport foncier. Autres caractéristiques : durée minimum légale du bail, droit au renouvellement, cession et sous-location interdites.

3. Précisions

Le droit portugais utilise la notion d'agriculteur autonome (celui qui exploite sans recourir à des salariés) qui s'oppose à celle d'agriculteur non autonome qui emploie du personnel.

II – Fondements juridiques du contrat de bail à ferme au Portugal

Principaux textes applicables	Décret-loi n° 385-88 du 25 octobre 1988 abrogeant les deux lois antérieures relatives aux baux ruraux.
Forme de contrat	Ecrit obligatoire. Le bailleur doit remettre une copie du contrat au ministère de l'Agriculture.
Durée	Minimum légal 10 ans : - 7 ans pour les agriculteurs autonomes (ne faisant pas appel à des salariés), - de 10 à 25 ans pour les exploitations soumises à un plan de reconversion. Bail à long terme : 25 ans pour les agriculteurs non autonomes.
Prix	Fixation en argent sauf clause stipulant la fixation totale ou partielle en nature. Paiement annuel. Possibilité d'actualisation annuelle. Fixation par le Ministère de l'Agriculture d'un fermage maximum, calculé tous les deux ans selon les caractéristiques des régions agricoles. Sont pris en compte les produits agricoles dominants pour l'évolution des prix courants, la nature des sols, ...
Contrôles administratifs	NON.
Droit au renouvellement	OUI : renouvellement triennal. Annuel pour les agriculteurs autonomes, sauf pour les exploitations soumises à un plan de reconversion.
Droit de reprise	OUI pour exploitation personnelle ou de descendants ayant le statut de jeune agriculteur, pour une durée d'au moins 5 ans. En cas de non-respect des conditions de reprise, le fermier peut avoir droit à une indemnité du propriétaire qui peut aller du montant exact des revenus de la période concernée jusqu'à 5 fois ce montant.
Cession	La cession nécessite l'accord écrit du bailleur. La cession aux héritiers du preneur (conjoint survivant, parents ou assimilés en ligne directe, ...) est possible, en cas de décès de celui-ci, sur leur demande par écrit au propriétaire.
Sous-location	Même principe que pour la cession.
Résiliation	Le fermier peut s'opposer au congé donné par le bailleur. Causes de résiliation : - non paiement du fermage, - infraction d'une obligation légale qui cause un préjudice à la productivité ou à la fonction économique et sociale du fonds, - recours à des méthodes de culture qui sous-utilisent manifestement la potentialité productive du sol, - ne pas veiller à la bonne conservation des biens figurant dans le contrat de bail, - sous-location, cession non autorisées. Le décès du preneur n'est pas une cause de résiliation ; le contrat est transmissible au conjoint survivant, aux parents ou assimilés en ligne directe.

Droit de préemption du preneur	<p>OUI à condition d'être en place depuis 3 ans mais les cohéritiers ou copropriétaires sont prioritaires.</p> <p>Le preneur doit alors s'engager à cultiver l'exploitation pendant 5 ans à compter de l'acquisition. L'Etat n'a pas ce droit.</p>
Changement de mode de culture	<p>Liberté du preneur.</p>
Indemnités pour travaux et investissements du preneur	<p>OUI avec accord du bailleur ou du Ministère de l'Agriculture sur présentation d'un plan de travaux.</p> <p>Les indemnités sont calculées sur la base de la valeur restante et des résultats des améliorations au moment de la cessation du contrat.</p> <p>Si le contrat est résilié par le propriétaire, le fermier peut demander des indemnités pour les améliorations nécessaires et utiles auxquelles le propriétaire a donné son accord; dans ce cas, les indemnités se calculent selon les règles de l'enrichissement sans cause.</p> <p>Aucune indemnité n'est due en cas de résiliation anticipée du contrat par accord mutuel des parties.</p>
Tribunaux compétents	<p>Tribunaux de droit commun.</p> <p>Le droit portugais prévoit la possibilité de créer des tribunaux d'arbitrage.</p>

III – Le contrôle des structures au Portugal

La loi n° 109188 du 26 septembre 1988 définit et amodie les bases de la Réforme Agraire, mise en oeuvre sur la base d'un décret-loi de juillet 1975 (n° 406-A175).

Le sens de cette loi semble être d'atténuer la rigueur des expropriations passées, en fixant des seuils plus larges et en affirmant que les restitutions aux propriétaires expropriés doivent être considérées comme prioritaires et d'une urgence qualifiée «d'intérêt public».

1. Contenu de la loi

La Zone d'Intervention de la Réforme Agraire (ZIRA) reste identique à celle définie par le décret-loi du 5 avril 1976 (n° 236 B/76). Elle couvre de ce fait la totalité des quatre districts de la Province d'Alentejo et une fraction de trois districts appartenant respectivement à chacune des Provinces limitrophes (Algarve, Extrémadure, Ribatejo), soit 43 % du territoire du Portugal continental.

Il faut la conjonction de deux seuils pour délimiter sur une propriété les terres affectées à la Réforme Agraire :

- un seuil de surface fixé à 60 hectares ;
- un seuil en points, appelé «droit de réserve» de 91 000 points : les terres sont classées en cinq catégories avec une valeur en points déterminée suivant la potentialité agronomique.

En outre, la surface d'une propriété qui excède ce double seuil ne peut être expropriée que si elle suffit à la constitution d'au moins une exploitation familiale.

Sont autorisées à dépasser ces seuils :

- les exploitations dites «autonomes», c'est-à-dire les exploitations familiales, faisant exceptionnellement ou pas du tout appel à une main-d'oeuvre salariée ;
- les coopératives agricoles ;
- les institutions reconnues d'utilité publique.

Le rétablissement des droits des propriétaires qui ont été expropriés au-delà de ces limites doit être considéré comme prioritaire et d'une urgence qualifiée d'intérêt public. La localisation des restitutions tient compte, pour autant que le propriétaire le désire, de la proximité de l'habitation ou du siège d'exploitation, et de l'existence d'investissements importants qui auraient été effectués avant l'expropriation.

En cas d'indivision ou de copropriété, chaque indivisaire ou copropriétaire a un «droit de réserve» équivalent à celui du propriétaire isolé. A quelques réserves près, la règle est la même pour les associés d'une société (dénombrés à la date de l'expropriation).

IV – Eléments de droit successoral au Portugal

Les règles successorales favorisent le morcellement de l'exploitation en raison de la règle du partage égal en nature entre tous les héritiers.

Cependant, l'Etat favorise le maintien de l'exploitation en exemptant de droits l'héritier qui rachète les parts de ses cohéritiers dans l'hypothèse où le morcellement nuirait à la rentabilité de l'exploitation.

Pour ce genre d'opérations, l'Etat offre des possibilités de crédit à des conditions intéressantes (taux et durée).

L'évaluation de l'exploitation est faite sur la base de la valeur de rendement en tenant en compte la valeur vénale.