

● L'HISTOIRE

Flotter sur la Vistule

Des passionnés font revivre le flottage qui, pendant des siècles, a fait la richesse de nombreux villages de la Vistule, le plus grand fleuve de Pologne. C'est en effet par là qu'était envoyé vers la Baltique le bois des grandes forêts du sud. Sur un des radeaux transportant à nouveau des troncs d'arbre, la journée commence par une prière chantée : « *Quand l'aube se lève, toute la terre, toute la mer, toute la nature font ton éloge, entonne de sa voix de basse le radeleur en chef Zdzislaw Nikolas. On fait comme nos ancêtres, on chante cette prière à l'aube et le soir. Sainte Barbara fut la patronne des métiers dangereux, des mineurs, des sapeurs et des radeleurs, car ce fut un métier dangereux, le courant des rivières au printemps était fort* », explique Nikolas. Parti le 2 juillet d'Ulanow, une localité du sud-est de la Pologne sur l'affluent San, ils comptent avoir couvert en 29 jours les 724 km les séparant de la Baltique.

« *C'est le plus grand flottage pratiqué aujourd'hui en Europe, assure Nikolas. On le fait par passion, pour faire revivre ce métier et non pour des raisons économiques* ». Composé de quatre radeaux construits avec de longs pins attachés entre eux, ce train de bois flottant de 50 tonnes et de 70 m. Il a deux rames, une à l'avant et une à l'arrière, qui permettent de le diriger. La Vistule est un fleuve sauvage qui a connu peu d'aménagements et peu de dragage. « *Dès que les glaces cédaient sur la Vistule, les radeleurs se mettaient au travail et mettaient le bois à flotter* », explique Nikolas. Toute la ville d'Ulanow pratiquait ce travail, souvent en famille, et le métier se transmettait de père en fils. Il a disparu avec le début de la guerre en 1939 quand l'armée allemande, avec les bombes qu'elle a lâchées sur la Vistule, a détruit son lit. Après la guerre, le flottage a été remplacé par le transport routier et le rail.

● LE CHIFFRE

465

Les gardes-côtes indiens ont saisi sur un navire marchand une tonne et demie d'héroïne, d'une valeur de vente de 35 milliards de roupies (465 millions d'euros). Il s'agit de la plus importante saisie de ce genre en Inde. Le navire a été arrêté le 29 juillet au large de l'État du Gujarat.

● ARRÊT SUR IMAGE



William et Kate à Ypres Le couple royal belge, le prince William et son épouse Kate ont assisté, dimanche, à la cérémonie du Last Post à Ypres pour se souvenir de la bataille de Passchendaele qui avait débuté voici 100 ans en 1917. Ils ont rendu hommage aux victimes de cette grande bataille de la guerre 14-18.

L'INFO DU JOUR

Bail à ferme,



« L'absence de révision profonde de la loi du bail à ferme a sclérosé le marché. »

NTF



La loi de 1988 sur le bail à ferme n'est plus adaptée. Tout le monde semble d'accord pour la réformer.

● Dominique WAUTHY

« **S'**engager dans un bail à ferme rapporte pour le propriétaire à peu près 200 €/ha/an, soit moins de 20 € par mois. Et il ne pourra pour ainsi dire jamais reprendre ses terres », explique Séverine Van Waeyenberghe, secrétaire générale adjointe et juriste de NTF, l'association qui défend les droits des propriétaires privés. « *Contrairement à ce qu'on imagine, c'est une multitude de petites propriétés détenues par une foule de propriétaires détenant en moyenne moins de 2 ha. Même si la majorité de ces derniers est sensible à la cause agricole, la plupart souhaitent préserver leur capital foncier comme caisse d'épargne pour eux et leurs descendants.* »

Arrangements pour sous-louer

La loi de 1988 encadrant les baux à ferme garantit aux agriculteurs une stabilité dans la longévité de la terre louée. Ce qui permet d'entreprendre des investissements très lourds qu'exige le métier de la terre. Au point que le contrat de bail à ferme ne prend jamais fin de lui-même. Le seul motif con-

cret possible aujourd'hui pour mettre fin au bail étant l'exploitation personnelle. Tout au long de la vie du bail, le bailleur ne sait concrètement rien entreprendre, commente NTF. « *La loi ne permet pas de mettre fin au bail pour vendre ou relouer. Le bailleur ne peut mettre fin que s'il est lui-même agriculteur. Et encore, à des moments bien précis, soit tous les 9 ans seulement. L'agriculteur négocie alors à priori ses indemnités de sortie, souvent au point de récupérer l'équivalent des loyers perçus pendant le bail* », ajoutent les représentants des propriétaires.

Alors que le preneur ne peut pas légalement sous-louer sans l'autorisation, du bailleur, « *certain agriculteurs s'arrangent entre eux moyennant des commissions allant du simple au triple du*

montant légal du fermage. Le bailleur ne peut jamais savoir qui exploite réellement sa terre. »

Cédé au prix fort à un jeune agriculteur

Dès lors, certains preneurs n'exploitent plus eux-mêmes les terres pourtant louées depuis plusieurs générations. Et, à défaut d'écrit, on ne sait même plus dater la périodicité : « *Ils sous-louent à d'autres agriculteurs qui doivent acheter leur privilège par un pas-de-porte, ou à des particuliers prêts à payer pour faire pâturer leurs chevaux. Ou encore, ils concluent des contrats avec des multinationales qui font tout de A à Z pour 2000 €/ha, ajoute NTF. Il n'est pas non plus possible de mettre fin au bail lorsque le preneur atteint l'âge de la pension. Parce que ce dernier s'arrange pour continuer à être agriculteur d'un point de vue administratif : il va jusqu'à créer une société pour lui céder les terres louées sans rien dire au bailleur. Ou alors, il sous-loue cher à un jeune agriculteur qui n'a pas d'autres choix que de passer à la caisse faute de terres disponibles et accessibles. Outre la démotivation des bailleurs à entrer dans le bail à ferme, ces dérives entraînent surtout des conséquences négatives pour l'agriculture, en particulier le problème de l'accès des terres par les jeunes agriculteurs. L'enjeu est donc d'ordre public* », conclut NTF. ■

Les demandes des bailleurs

Outre la remotivation des bailleurs par une durée limitée et par des incitants fiscaux pour les baux de longue durée, au nom des propriétaires, NTF présente 13 revendications :

- une loi-cadre et non impérative (à l'image du bail commercial).
- un bail écrit obligatoire.
- un bail de courte durée pour des cas précis.
- un bail de carrière plus accessible en fonction de l'âge du preneur.
- la possibilité réelle de mettre fin au bail pour exploitation personnelle.
- la possibilité réelle et automatique de mettre fin au bail lorsque le preneur atteint l'âge de la pension.
- la fin des sous-locations et des cessions illégales.
- l'objectivation de la cession privilégiée vers un vrai agriculteur, à titre principal et diplômé.
- la résolution de plein droit dans des cas identifiés de rupture de confiance.
- un droit de préemption limité en fonction de l'âge et sans cession.
- la suspension de la cession privilégiée en, cas de déclaration d'intention de vendre.
- la possibilité de négocier des clauses particulières (clauses environnementales).
- la majoration des fermages en fonction de la période du bail de durée de droit commun.

MÊME CONS

Sept pist

La mise en place d'un Observatoire foncier début 2017, tout comme le décret modifiant le calcul des fermages sont de premières avancées pour trouver un équilibre entre les intérêts des uns et des autres. Entre 2015 et 2016, dans le même esprit, le ministre de l'Agriculture René Collin a rencontré les associations concernées par le bail à ferme. Une série de points d'accords en sont sortis après une réunion de synthèse en avril 2017. Ils devraient figurer dans un texte de réforme qui sera proposé au parlement d'ici la fin de l'année.

1. Un écrit sera exigé pour le

la fin annoncée des dérives



730 000

ha de surfaces agricoles sont louées à près de 70 % par des agriculteurs.

Des abus existent et il n'est quasi pas possible de les sanctionner. Trop d'interprétations différentes.



EdA - Jacques Duchateau

TÉMOIGNAGES

Baux à ferme en litige

- Sandrine V. est fille d'une propriétaire de 3 ha de terres agricoles : sa maman en a hérité au décès de son père agriculteur, tandis que l'oncle, frère de sa mère, a hérité d'autres terres et du corps de ferme. Cet oncle agriculteur est locataire des 3 ha de terres appartenant à sa sœur et arrive à l'âge de la retraite ce mois-ci. Il ne veut pas rendre les terres en prétextant vouloir les transmettre à son fils qui travaille dans le secteur financier (rien n'a voir donc avec l'agriculture). Les parcelles sont en plus sous-louées pour des chevaux appartenant à un particulier, alors que cela n'est pas autorisé par la loi. La propriétaire voudrait céder les terres à sa fille pour un projet maraîcher mais ne peut récupérer son bien. Sandrine a consulté trois avocats (et a donc engagé des frais) pour s'entendre dire qu'il n'y a rien à faire... Initier une procédure en justice pour un bien de taille réduite coûte beaucoup trop cher eu égard aux résultats espérés. « *Je ne comprends pas comment il est possible que le locataire puisse aussi facilement faire tout ce qu'il veut d'une terre qui ne lui appartient pas et avec une telle mauvaise foi* », s'étonne-t-elle.

- Philippe M. est propriétaire de 3 ha de terres agricoles et a mis son bien en bail à ferme il y a bien longtemps à une preneuse qui entre-temps n'est plus agricultrice. À plus de 80 ans passés, celle-ci s'obstine à garder la terre, ne paie pas chaque année le fermage ou paie le montant qu'elle veut. « *J'ai consulté un avocat qui m'a dit sans détour que c'était peine perdue. Et pour couronner le tout la parcelle n'est plus entretenue* », commente le bailleur désemparé dont le simple souhait est de pouvoir remettre la terre en bail à un jeune agriculteur sérieux.

ÉTAT DES PARTIES : LE CARACTÈRE INSATISFAISANT DE LA LOI

es pour rétablir la confiance

bail à ferme, à la manière de ce qui se pratique à l'enregistrement pour un bail à loyer. L'Observatoire foncier pourrait le recevoir, sans frais pour les parties.

2. Une notification préalable des échanges de parcelles par courrier recommandé. Un respect élémentaire vis-à-vis du propriétaire. Ce dernier pourra toutefois s'y opposer pour des motifs légitimes devant le juge de paix.

3. Un état des lieux obligatoire des terres mises en location. Dans l'intérêt des deux parties la présence d'arbres, de haies, de mares, une analyse du sol et du relief figureront sur un document.



EdA Mathieu Gollivaux

La volonté de la réforme du bail à ferme est aussi de favoriser l'accès à la terre aux jeunes agriculteurs.

4. Une vraie sanction lorsqu'il y a sous-location ou cession interdite de terres ou prairies. Avec la possibilité d'annuler le bail.

5. Dans certains cas très précis et limités, la cession du bail à un membre de la famille du loueur ne pourra pas être activée. Comme lorsque le propriétaire annonce une vente de son terrain.

6. Quand au droit de préemption (NDLR : il permet au locataire d'un bien rural, en vertu du bail à ferme, de passer avant n'importe quel autre acquéreur en cas de vente de ce bien), un agriculteur à l'âge de la retraite et percevant sa pension ne pourra plus exercer ce droit, sauf s'il peut démontrer qu'il a un preneur dans sa famille.

7. Toujours sujet à discussion : la durée des baux. Le bail de carrière

prenant fin à la retraite de l'exploitant verra une augmentation des montants de fermage et des facilités fiscales intéressantes pour les deux parties. Le bail de longue durée (minimum 18 ans) ne sera pas supprimé mais pourrait subir l'une ou l'autre adaptation. Pour le bail classique, celui que les propriétaires considèrent comme perpétuel avec ses périodes répétitives de 9 ans, des échanges sont en cours pour revoir la manière d'y mettre un terme. Enfin, un nouveau type de bail de courte durée devrait être mis en place dans des cas très précis (décès, maladie,...), pour régler des situations délicates. ■