



**Agenda**

**LES DIFFÉRENTES VOIES DE L'AUTONOMIE :  
SE DIVERSIFIER GRÂCE À LA VENTE DE REPRODUCTEURS**

Pour clôturer la série de portes ouvertes sur les différentes voies de l'autonomie organisées depuis le 31 octobre par Inosys-réseaux d'élevage en partenariat avec les Chambres d'agriculture, **Franck Van Haaren** vous accueille sur son exploitation à la ferme **Cambreholz à Lorquin le 16 janvier à 14h** pour présenter sa diversification grâce à la vente de reproducteurs. Exploitation : 1 UMO - 120 ha SAU tout en herbe - 800 brebis en système agneaux d'herbe et élevage de chevaux de course. A voir aussi : 3 races en sélection adaptées au contexte de l'exploitation. Contact : Christelle VAILLANT, technicienne ovins. Tél. 06 80 61 85 80 christelle.vaillant@moselle.chambagri.fr.

**Zones vulnérables : règles et outils**

**Si vous êtes exploitant agricole ayant au moins une parcelle ou un bâtiment d'élevage situé en zone vulnérable, vous devez connaître et appliquer les huit mesures du sixième programme d'actions de la Directive Nitrates.**

**C**onaissez-vous bien toutes les règles qui s'imposent à vous ?

- 1- Respect des périodes d'interdiction d'épandage des fertilisants azotés organiques et minéraux.
- 2- Stockage des effluents d'élevage à la ferme et/ou aux champs.
- 3 et 4- Gestion des prévisions d'apport d'azote et documents d'enregistrements.
- 5- Respect du seuil de 170 kg d'azote organique par ha de SAU par an.
- 6- Respect des bonnes conditions d'épandage de fertilisants azotés organiques et minéraux.
- 7- Couverture des sols en périodes pluvieuses (fin d'été et automne).
- 8- Bandes tampons le long des cours d'eau.

**Avec quels outils ?**

Pré-Dexel en autonomie en suivant le lien <http://predexel.idele.fr/index.htm> ou Dexel réalisé par un conseiller de la Chambre d'agriculture, un plan prévisionnel de fertilisation, un cahier d'enregistrement des pratiques, un bordereau d'export ou d'import d'effluents d'élevage, une analyse du taux de matière organique du sol. Toutes ces mesures s'appliquent à des parcelles situées dans les communes situées en zones vulnérables, soit 236 en Moselle. Pour consulter le détail de chaque mesure : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/pour-mieux-com->

[prendre-la-directive-nitrates-a16581.html](http://prendre-la-directive-nitrates-a16581.html).

**Liste des nouvelles communes intégrées depuis 2015**

**Adaincourt, Adelange, Amneville, Arraincourt, Arriance, Arry, Bacourt, Baronville, Basse-Ham, Basse-Rentgen, Baudrecourt, Bechy, Benestroff, Beyren-Les-Sierck, Boust, Boustroff, Brehain, Breistroff-La-Grande, Brulange, Cattenom, Château-Brehain, Chenois, Chicourt, Clouange, Corny-Sur-Moselle, Destry, Eincheville, Evrange, Fameck, Fixem, Flocourt, Fonteny, Fremery, Gandrange, Gavisse, Hagen, Han-Sur-Nied, Hannocourt, Harprich, Haute-Kontz, Hery, Hettange-Grande, Holacourt, Jouy-Aux-Arches, Juville, Landroff, Laneuveville-En-Saulnois, Lesse, Lucy, Luppy, Many, Marimont-Les-Benestroff, Marthille, Moncheux, Mondelange, Mondorff, Montois-La-Montagne, Morville-Sur-Nied, Moyeuve-Grande, Noveant-Sur-Moselle, Oron, Pierrevillers, Prevocourt, Puttelange-Les-Thionville, Remilly, Richemont, Rodemack, Rombas, Rosselange, Roussy-Le-Village, Saint-Epvre, Suisse, Thicourt, Thimonville, Tragny, Uckange, Vallerange, Vatimont, Viller, Villers-Sur-Nied, Vitry-Sur-Orne, Vittoncourt, Viviers, Zoufftgen, Thonville**

Besoin d'aide ?  
Service Agronomie Environnement  
Corinne Mangel - Tél. 03 87 66 12 44

**ALERTE ENTREPRISES**

ALERTE ENTREPRISES est un dispositif d'alerte par SMS en temps réel. Basé sur une convention signée entre d'une part l'Etat et les Chambres consulaires, le dispositif vise à diffuser rapidement des alertes en cas d'actes de malveillance afin d'en prévenir leur répétition. Les coûts d'adhésion au dispositif ALERTE ENTREPRISES des exploitations agricoles sont pris en charge par la Chambre d'agriculture de la Moselle. Les exploitants agricoles qui souhaitent adhérer à ce dispositif d'informations peuvent s'inscrire gratuitement en se rendant sur le site [www.moselle.chambre-agriculture.fr](http://www.moselle.chambre-agriculture.fr).

Comité de rédaction du 22/12/17 : Antoine Henrion, Président de la Chambre d'Agriculture ; Laurence Herfeld, vice-présidente ; Marie Adamy et Estelle Pochat, élues ; Denis Stragier, Directeur adjoint ; C. Girard, C. Hachet, C. Marconnet, M. Morhain, C. Rettel, A. Touchot.

**Usufruit et bail rural**

**Le démembrement de la propriété d'un bien, en nue-propriété et usufruit, soit par acte volontaire, soit par le jeu de la dévolution successorale, peut générer des situations complexes dans le cadre de la gestion des baux à ferme, sur le plan de la répartition des pouvoirs entre le nu propriétaire et l'usufruitier et des conséquences de cette dernière sur les droits et obligations du preneur en place.**

**L**a propriété d'un bien comprend le droit d'user de percevoir les revenus et de disposer des biens.

Lorsque le droit de propriété est démembre, le droit d'usage et l'appréhension des revenus appartiennent à l'usufruitier.

Le nu propriétaire conserve le droit de vendre et de donner le bien, en accord cependant avec l'usufruitier lorsque la cession porte sur la pleine propriété.

**Conclusion du bail**

Il résulte des dispositions du code civil que, l'usufruitier ne peut sans le concours du nu propriétaire, donner à bail un fonds rural.

En conséquence, l'accord du nu propriétaire est indispensable à la validité du bail.

Le bail consenti par l'usufruitier seul est frappé de nullité, laquelle peut être invoquée par le nu propriétaire dans un délai de cinq ans à compter du jour où il en a eu connaissance.

A défaut d'accord, l'usufruitier peut obtenir l'autorisation en justice de conclure le bail, sachant que celle-ci relève du pouvoir souverain du Tribunal qui statue en fonction des intérêts en présence.

Attention : le concours exigé du nu-propriétaire ne fait pas de lui un co-bailleur.

A titre pratique, il conviendra de faire intervenir ce dernier au contrat de bail, en utilisant la formule suivante :

« Aux présentes, est intervenu (M., Mme) nom prénom....., né(e) le ..... à ....., et demeurant à ....., qui après la lecture qu'il en a faite donne l'autorisation expresse à M . . . . . M m e ... . . . . . usufruitier(e) de conclure le présent bail et déclare en accepter les termes sans réserve».

**Paiement du fermage**

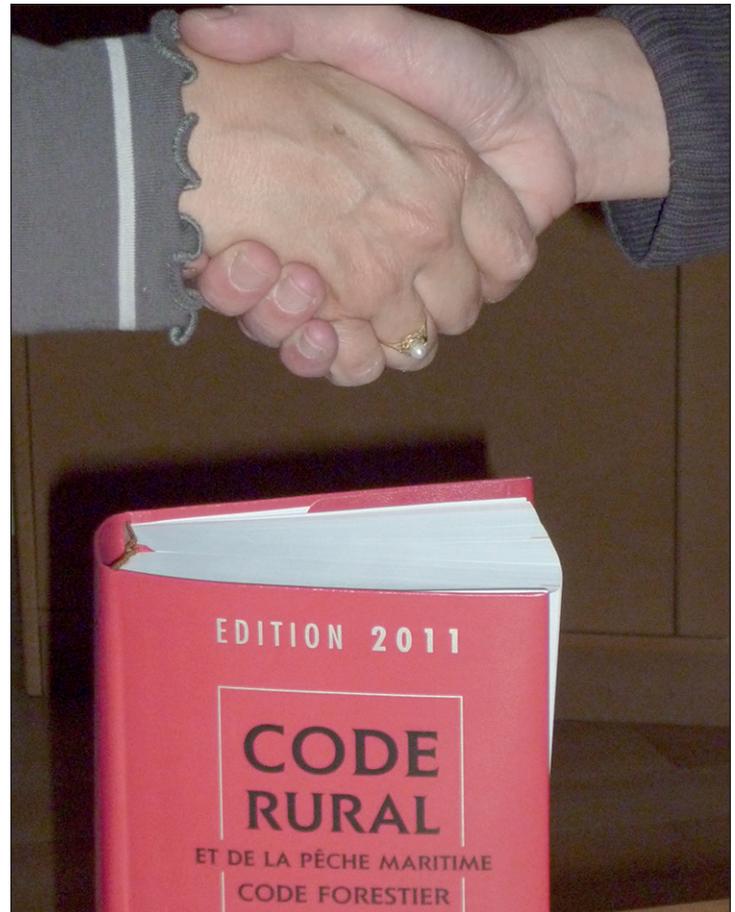
L'usufruitier ayant le droit de percevoir les revenus, c'est entre ses mains que le preneur devra s'acquitter du fermage.

Il en est de même de la quote-part des taxes dues au bailleur, puisque l'usufruitier est le débiteur légal de l'impôt foncier.

**Droit de reprise**

Seul l'usufruitier a qualité pour exercer le droit de reprise, soit à son profit, soit à celui de son conjoint ou partenaire passé, soit encore au bénéfice d'un descendant.

En aucun cas le nu propriétaire ne peut bénéficier de la reprise sauf dans l'hypothèse où il est



le descendant de l'usufruitier auquel cas ce dernier exercera le droit de reprise à son profit.

**Cession du bail**

Seul l'usufruitier peut y consentir.

Le consentement du nu propriétaire n'est pas requis.

**Grosses réparations**

Dans un bail à ferme, le bailleur doit exécuter à ses frais les grosses réparations nécessaires à la préservation du bien loué.

Les grosses réparations sont celles intéressant le gros œuvre des bâtiments (murs, sols, couverture et charpente), ou encore les chemins privés de la ferme.

Dans la répartition des pouvoirs entre le nu propriétaire et l'usufruitier, ce dernier n'est tenu qu'aux dépenses d'entretien.

Or, dans le cadre du bail à ferme, l'usufruitier exerçant les droits et obligations du bailleur, sera tenu à l'égard du locataire, de l'exécution des grosses réparations, quand bien même celles-ci profiteront in fine, gratuitement au nu propriétaire dont le bien sera remis en état.

**Droit de préemption du fermier**

Le preneur peut exercer le droit de préemption lors de la cession de la nue-propriété ou de l'usufruit sauf si l'acquéreur pressenti est d'ores et déjà titulaire de

l'autre droit démembre.

**Améliorations apportées au fonds loué**

Le preneur, qui par ses investissements a apporté des améliorations au fonds loué, quelle que soit leur nature, foncière, immobilière ou culturelle, a droit à une indemnité lors de sa sortie des lieux.

Seul l'usufruitier est débiteur de cette indemnité.

Là encore, à l'instar des grosses réparations, le nu propriétaire, bénéficiera de ces améliorations sans avoir contribué à leur financement.

**Extinction de l'usufruit**

A l'extinction de l'usufruit, soit en raison de l'expiration dès la durée en cas d'usufruit contractuel à durée fixe, soit du décès de son titulaire en cas d'usufruit viager, le nu propriétaire, devenant pleinement propriétaire, acquièrera automatiquement la qualité de bailleur et exercera les droits et s'acquittera des obligations du bail aux lieu et place de l'usufruitier.

Aucun avenant au bail n'est nécessaire pour constater cette modification, la substitution s'opérant de plein droit.

**Yves BOZEC**  
Juriste, sous-Directeur

Chambre d'agriculture de la Moselle  
Service juridique, territoires  
Tél. 03.87.66.04.58  
[yves.bozec@moselle.chambagri.fr](mailto:yves.bozec@moselle.chambagri.fr)