

ÉDITO

En ce début de printemps où vous pouvez flâner sur les berges d'un plan d'eau, nous vous proposons de faire le tour juridique de sa réglementation. La seconde partie du regard pratique sur le contrôle des structures vous permettra de mesurer la nécessité, pour tout exploitant, d'être en conformité avec cette réglementation. Enfin, la lecture des brèves juridiques vous incitera à tenir votre chien en laisse lors de vos balades.

Jean-Christophe Hoche,
Président de l'INERE (Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement)

ÉTUDE / Plan d'eau et respect des réglementations applicables

Se porter acquéreur d'un plan d'eau peut être un achat utile pour qui veut produire du poisson, irriguer ses cultures, abreuver son bétail ou lutter contre l'incendie. Cela peut aussi constituer un achat plaisir permettant la pratique d'un loisir telle la pêche ou la chasse.

Néanmoins, les plans d'eau sont des ouvrages complexes, pouvant relever de plusieurs réglementations : loi sur l'eau, sur la pêche, sur l'urbanisme, sur l'environnement, voire le Code civil. Aussi les parties et leur notaire doivent-elles se poser certaines questions afin d'éviter des déconvenues : quelle est la surface du plan d'eau, quand a-t-il été créé, quel est son statut juridique, son mode d'alimentation, ses équipements...? Selon les réponses, la réglementation sera plus ou moins dense et complexe. Dans des cas extrêmes, l'administration compétente peut demander la suppression du plan d'eau qui ne serait pas aux normes.

Existence et qualification du bien

C'est la surface du bien acheté, vendu ou loué qui permet de le qualifier de plan d'eau ou d'étang. Inférieur à 1 000 m², le plan d'eau sera plutôt qualifié de mare et, de ce fait, ne sera soumis à aucune réglementation particulière.

Si le bien dispose d'une surface en eau supérieure 1 000 m², il s'agit d'un étang susceptible de relever de l'une des catégories prévues par la loi ; il importe alors de connaître sa date de création.

Avant la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, on dénombre plusieurs périodes :

- les étangs dont la création remonte avant 1789, « fondés en titre » c'est-à-dire réputés créés en vertu d'un titre de l'époque ayant probablement disparu avec la Révolution. Il suffit d'en apporter la preuve (Carte de Cassini voire des représentations de l'époque) ; auquel cas, l'étang n'est soumis à aucune réglementation.

- les étangs créés entre le 14 juillet 1789 et le 15 avril 1829, « fondés sur titre ». Pour eux aussi, aucune réglementation n'est censée applicable, sauf si l'administration compétente en décide autrement.

- pour les étangs créés entre 1829 et 1905, il suffit d'apporter la preuve de leur présence (carte, photos, document administratif...) afin que l'administration délivre un document attestant de leur existence.

- pour les étangs créés entre 1905 et la loi sur l'eau de 1992, tout dépend s'ils sont reliés ou non à un cours d'eau. Si ce n'est pas le cas, >>>



ÉTUDE. Plan d'eau et respect des réglementations applicables

>>> l'étang pourra faire l'objet d'une procédure simplifiée comme évoqué précédemment. Si l'étang est relié à un cours d'eau, il est alors nécessaire de solliciter une autorisation préfectorale.

- Enfin, tous les plans d'eau créés depuis 1992 doivent obligatoirement faire l'objet, auprès de l'administration, soit d'une autorisation (quand supérieur à 3 ha), soit d'une déclaration (entre 0,1 et 3 ha).

Les structures utiles et compétentes

À défaut d'éléments suffisants pour caractériser l'existence du plan d'eau, il conviendra d'interroger le service « Eau » de la Direction départementale des territoires (DDT) pour connaître le statut juridique immédiat du plan d'eau, sa conformité ou non avec la réglementation applicable. Associée à l'Agence française pour la biodiversité, la DDT assure la police de l'eau et des milieux aquatiques, mais également l'accompagnement technique et réglementaire. Les syndicats de rivières ou de propriétaires d'étangs peuvent aussi être de bons interlocuteurs pour accompagner les propriétaires sur le plan technique voire juridique.

Pour qui est à la recherche de financements, c'est vers l'Agence de l'eau, compétente sur le bassin versant d'alimentation considéré, qu'il convient de se tourner voire vers le Conseil régional ou départemental.

Le notaire accompagnera quant à lui les intéressés lors des transactions portant sur la vente ou la location des biens.

Les différents types de plan d'eau

On les distingue en fonction de leur mode d'alimentation : plans d'eau sans communication avec un cours d'eau ; plans sur source ; plans sur cours d'eau normal ou détourné ; ou encore plan en dérivation d'un cours d'eau.

Pour un usage piscicole notamment, il importe de connaître la situation car la réglementation est différente suivant que l'on est en présence d'eaux dites « closes » ou « libres ». Selon le Code de l'environnement, sont des eaux closes : les fossés, canaux, étangs, réservoirs et autres plans d'eau dans lesquels le poisson ne peut passer naturellement. On en déduit tout naturellement que si le poisson peut circuler naturellement, il s'agit d'eaux libres.

Cette qualification est importante puisque selon le mode d'alimentation et le fonctionnement du plan d'eau, les équipements diffèrent, certains d'entre eux étant obligatoires.

Les équipements du plan d'eau

Le dimensionnement des ouvrages doit toujours être adapté aux caractéristiques du plan d'eau et, pour certains, il peut dépendre de la réglementation applicable et du bassin versant d'alimentation.

Parmi les principaux : la digue ou barrage (éventuellement soumis à un classement ou des obligations de surveillance et d'exploitation), le moine ou système d'évacuation des eaux de fond (lors des vidanges, des précautions doivent être prises pour éviter un impact quantitatif ou qualitatif sur le milieu et la vie aquatiques), l'ouvrage de rétention des sédiments (bassin de décantation), le déversoir de crue, les grilles amont et/ou aval pour les piscicultures et pêcheries, ou la dérivation si l'étang est sur un cours d'eau.

L'entretien du plan d'eau

Une fois l'acquisition du plan d'eau réalisée, l'attention reste de mise. En effet, tout propriétaire doit entretenir son bien (gérer la végétation sur la digue et les berges, assurer de bonnes conditions de sécurité pour les personnes et ouvrages...) et vérifier régulièrement le bon fonctionnement des ouvrages (système de vidange, état des grilles à poissons...). Il doit aussi réaliser les modifications éventuellement nécessaires (mise en place d'une dérivation, par exemple) après avis favorable de l'autorité compétente. Il doit également faire des vidanges régulières (en respectant les périodes, la fréquence, la protection du milieu, la gestion des sédiments...) et en profiter pour inspecter plus minutieusement le plan d'eau et ses infrastructures : la vidange doit se faire tous les deux à cinq ans, lorsque les conditions hydrologiques sont optimales et en avertissant les services compétents au moins 15 jours avant.

Le Code civil précise qu'il ne faut pas assécher ni inonder les propriétés situées en aval. Le Code de l'environnement ajoute, quant à lui, que doit être respecté, à la sortie de tout ouvrage sur cours d'eau, un débit minimum dit « débit réservé » (10% du débit moyen du cours d'eau). De même que le propriétaire devra contrôler les espèces présentes, notamment végétales, en évitant ou luttant contre la propagation de celles dites « invasives » (exemple, la Jussie).

S'agissant de la pêche et de la propriété des poissons, en présence d'eaux closes, les poissons appartiennent au propriétaire de l'étang qui peut les capturer comme il le veut. Dans les autres cas, tout pêcheur devra être en possession d'une carte de pêche et respecter la réglementation en vigueur pour s'adonner à son loisir.

Denis ROCHARD



OUTILS PRATIQUES / Le contrôle des structures dans sa pratique

Défini aux articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le contrôle des structures s'applique à la mise en valeur des terres agricoles ou des ateliers de production hors sol au sein d'une exploitation agricole, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée.

Son objectif est de favoriser l'installation d'agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive. Il ne consiste pas à réglementer l'accès à l'exercice d'une profession en imposant une qualification, comme le ferait un « permis d'exploiter », mais à soumettre diverses opérations sur le foncier (installations, agrandissements, réunions d'exploitations) à la surveillance de l'administration.

Sauf exception (telle la mise en jeu de la viabilité de l'exploitation du preneur en place ou la réduction du nombre d'emplois salariés sur l'exploitation), si une seule demande est déposée sur un bien, par principe elle ne peut faire l'objet d'un refus. En cas de demandes d'autorisation d'exploiter concurrentes sur un même fonds, c'est le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) qui fixe les critères prioritaires sur lesquels l'administration doit justifier son choix pour retenir (ou refuser) la ou les demandes.

L'administration dispose d'un délai de quatre mois, pouvant être allongé à six mois ; son silence vaut autorisation d'exploiter. C'est le préfet du département, en pratique la Direction départementale des territoires (DDT), qui gère la procédure (après avis de la commission départementale d'orientation agricole dite CDOA en cas de demandes concurrentes) et délivre l'autorisation.

Les opérations non définies à l'article L 331-2 du Code rural sont dites « libres » et ne nécessitent aucune formalité. Au sein de chaque structure amont et aval (ou avant et après changement), le contrôle est basé tant sur la capacité de l'exploitant ou associé exploitant (compétence, pluriactif - revenus accessoires) que sur les biens (superficie exploitée avant et après l'opération, nature du bien objet de la demande – élément essentiel de l'exploitation, distance).

Ainsi, en cas de non-respect des conditions de capacité ou si l'opération envisagée porte sur une parcelle trop éloignée ou dont la surface fera dépasser un certain seuil, elle sera soumise à autorisation. De même, si l'opération entraîne la

suppression d'une exploitation existante ou la restreint en deçà d'un certain seuil ou lui enlève un bâtiment essentiel à son fonctionnement, elle sera soumise à autorisation.

L'article L 331-1-1 du Code rural définit les termes « d'exploitation agricole », « d'agrandissement ou réunion d'exploitation » et de « superficie mise en valeur ». Pour chaque région, le SDREA fixe les seuils de superficies et éventuellement de distances. Ainsi, toute opération qui n'est pas libre, c'est-à-dire qui ne respecte pas l'ensemble des critères, sera soumise à demande d'autorisation d'exploiter.

Deux types d'opérations bénéficient toutefois d'un régime plus favorable. La première concerne les biens rétrocédés par les Safer, puisque l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du Gouvernement tient lieu d'autorisation d'exploiter. La seconde est celle où le bien agricole à mettre en valeur est reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus où l'opération est soumise à simple déclaration, sous réserve de remplir quelques conditions relatives au demandeur (capacité) et aux biens (libres de location, détenus depuis neuf ans au moins et superficie déjà exploitée).

Il est important de rappeler que, lors de la rédaction d'un bail rural, le preneur doit faire connaître au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite et que mention expresse doit en être faite dans le bail. À défaut de respecter la réglementation, le préfet du département dans lequel se trouve le bien objet du bail, le bailleur ou la Safer, lorsqu'elle exerce son droit de préemption, peuvent faire prononcer la nullité du bail par le tribunal paritaire des baux ruraux.

Enfin, rappelons aussi que le Code rural prévoit des sanctions financières administratives pouvant aller jusqu'à 914,70€/ha/an (L.331-7), la privation des aides économiques agricoles (L.331-8) voire la conclusion d'un bail forcé sur le bien objet du litige (L 331-10).

Jean-Philippe Roux,
notaire, membre de l'INERE

*Suite du numéro précédent :
« Du contrôle des cumuls
au contrôle des structures ».*



BRÈVES

Du transitoire avant la prochaine PAC

L'entrée en vigueur de la prochaine PAC prévue pour 2020 risquant de tarder, le législateur européen a décidé de prolonger certains dispositifs tels que : le soutien en faveur des zones soumises à des contraintes naturelles (autres que les zones de montagne) ; la faculté, pour le FEADER (gestionnaire du 2nd pilier), de financer des activités visant à préparer le prochain programme PAC ; la possibilité de dépasser le plafond des aides directes établi pour chaque État membre, dans certaines limites et avec information des autorités européennes ; ou encore une certaine flexibilité pour les États membres de transférer des fonds entre les paiements directs (1^{er} pilier) et le développement rural (2nd pilier).

Règl. n° 2019/288 du 13 févr. 2019 :

JOUE n° L 53, 22 fév. 2019.

Renforcement de la lutte contre les nitrates

Les pouvoirs publics ont décidé de renforcer la législation applicable, dans les zones vulnérables, aux nitrates d'origine agricole, en décidant de comptabiliser toutes les quantités d'azote, de toutes origines, produites, épandues, stockées ou cédées.

D. n° 2018-1246 du 26 déc. 2018 : JORF 28

déc. 2018 ; C. env., art. R 211-81-1 & II 3°.

Le statut du fermage en cours de route

Si les trois conditions énoncées à l'article L 411-3 du Code rural sont remplies, la location de petites parcelles échappe au statut du fermage. Pour autant, les parties peuvent toujours décider de placer leur convention sous le statut d'ordre public du fermage. Mais encore faut-il qu'une telle soumission soit dépourvue d'ambiguïté.

En l'espèce, le bail portait bien sur une superficie inférieure au seuil. Sauf qu'après rédaction de la promesse de vente consentie par le propriétaire bailleur à un tiers, le notaire a notifié le projet de vente au preneur en vue d'une éventuelle préemption, avant de faire marche arrière en indiquant au locataire qu'il « s'agissait d'une erreur, le statut du fermage n'étant pas applicable en raison de la faible superficie ». Rien n'y a fait et tant les juges du fond que ceux de la Cour de cassation en ont déduit que les dispositions du statut du fermage étaient applicables à la relation contractuelle.

Cass. 3^{ème} civ., 15 nov. 2018, n° 15-17387.

Le pacte Dutreil s'ouvre à l'associé unique de l'EARL comme au concubin notoire

La loi de finances pour 2019 a assoupli le dispositif Dutreil, renforçant notamment son attrait en matière agricole où il est souvent méconnu.

Au titre des principales nouveautés apparaissant à l'article 40 de la loi, on notera que la quotité de droits financiers sur laquelle l'engagement collectif de conservation doit porter est réduit de 34 à 17%. L'associé unique d'une société (ex.: une EARL unipersonnelle, après transformation d'un GAEC père-fils suite au départ à la retraite du père) peut dorénavant souscrire un engagement collectif de conservation des parts pour lui et ses ayants cause à titre gratuit.

De même, l'engagement collectif dit « acquis », permettant de prendre en compte la durée de détention de deux ans alors même que le pacte Dutreil n'avait pas été souscrit avant la transmission des titres, s'élargit au concubin notoire pour apprécier et tenir compte des titres et fonctions exercées par celui-ci.

En cas de cession ou donation partielle des titres, par l'un des bénéficiaires de l'exonération à un autre signataire de l'engagement collectif, l'exonération partielle n'est remise en cause qu'à hauteur des titres cédés.

Une opération « intercalaire », résultant d'une offre publique d'échange affectant la société pendant la phase de l'engagement individuel, ne remet pas en cause l'exonération partielle (déjà admise pour les fusions, scissions ou augmentations de capital) dès lors que les titres reçus en contrepartie sont détenus jusqu'au terme de l'engagement souscrit. Les titres transmis peuvent, pendant la durée de l'engagement et à certaines conditions, être apportés à une société holding sans remise en cause de l'exonération partielle.

Enfin, les obligations déclaratives ne pèsent plus que sur le ou les bénéficiaires de l'exonération, et ne subsistent qu'en début et fin du dispositif de faveur.

Loi fin. n° 2018-1317 du 28 déc. 2019, art. 40 : JORF 30 déc. 2018.



Quand les chiens font chuter la cavalière

L'emballlement du cheval ayant entraîné la chute de sa cavalière, pourtant de très bon niveau, ne pouvant qu'être du à la survenance subite de deux gros chiens sur le chemin emprunté, la responsabilité de leur maître a pu être engagée dans la mesure où ils divaguaient. Et ce, quand bien même ils n'avaient pas fait montre d'agressivité envers l'équipage équin.

Cass. 2^{ème} civ.,
17 janv. 2019,
n° 17-28861.