Or depuis 1950, l'agriculture s'est totalement transformée, par l'emploi de machines agricoles extrêmement importantes.
On tire profit des progrès de la science (ex : insémination artificielle)
Le revers de cette évolution, est globalement que l'agriculture est un facteur de pollution par les hydrocarbures.
Il y a donc des risques pour la santé des consommateurs, avec des risques de cancer, de diverses maladies.
Il existe aussi des risques pour la végétation, (exemple : disparition des abeilles, sécheresse, due à l'abatage des arbres (machines, remembrements).
Actuellement on fait la promotion de l'agriculture biologique, ou agriculture raisonnée.

IV] Les facteurs économiques.

On peut faire plusieurs constats :
La production agricole française a doublé depuis 1945 (par exemple pour le blé on est passé de 50 quintaux/hectares à 100 en50 ans)
Cette productivité s'est répandu dans tous les domaines, de moins en moins d'agriculteurs nourrissent de plus en plus de consommateurs.
Ce progrès soulève des polémiques nombreuses, notamment pour la santé des animaux (vaches folles, tremblantes, la fièvre aphteuses)
Aujourd'hui on essaye d'interdire certaines substances et essaye de sauver les espèces en voies de disparition.
Sur un autre plan on constate aussi une évolution des activités économiques des agriculteurs et l'on est passé en moins de 50 ans, d'une exploitation familiale à des entreprises quasi commerciales. (Augmentation importante des sociétés civiles d'exploitation)
Il en résulte plusieurs conséquences juridiques, avec la création du fond agricole par une loi du 5 janvier 2006 qui essaye de promouvoir un clone du fonds de commerce.

Conclusion : l'agriculture a profondément changé, en bien et en mal.
Les agriculteurs produisent plus mais on rencontre plus de faillites agricoles que dans le passé.

Section 2 : Le droit : le droit rural.

Le législateur depuis longtemps a essayé d'encadrer l'agriculture, aussi bien au plan national que communautaire ou international.

§1 Les sources nationales.

On peut diviser l'évolution en trois périodes :

I] De l'origine à la Révolution.

Le droit rural est très ancien, et il commence pratiquement au moment où l'homme commence à domestiquer la nature. C'est-à-dire à partir du moment où il abandonne la chasse, la pêche et la cueillette.
Dans la France de l'ancien régime, l'activité agricole est pratiquement gouvernée par des coutumes locales qui fixent toutes les règles
Le droit rural est aussi gouverné en grande partie par le droit féodal.
Les agriculteurs, ceux qu'on appelle les tenanciers, tiennent leurs terres d'un seigneur et ils lui payent deux redevances, le loyer de la terre et les droits seigneuriaux qui consistent en des journées de travails connues sous le nom de corvée.
Ces droits féodaux étaient à l'origine la contrepartie de la protection assurée par le seigneur, mais ils ont perdu toute signification au 17 et 18ème siècle et ont été à l'origine des cahiers de doléance, en partie à l'origine de la révolution française.
Ces droits ont été abolis lors de la nuit du 4 août 1789.
Les droits féodaux ont disparue pour l'avenir.

II] Du code civil à 1945.

On constate tout d'abord que cette période va connaître une révolution juridique et économique, qui va être caractérisé par la vente des biens nationaux.
Globalement les terres appartenant au seigneurs, et au clergé vont être vendues et pratiquement toujours à des bourgeois.
Le code civil de 1804 va instaurer un ordre juridique, qui tout d'abord tient à ce que le droit rural en tant que tel n'existe pas, il est englobé dans le droit civil.
Le code civil proclame ; le caractère absolu du **droit de propriété**, qui est un droit inviolable est sacré, le propriétaire est libre de faire ce qu'il veut de l'usus et de l'abusus.
Dans la vente, l'état n'intervenait pas.
La **liberté des conventions** c'est-à-dire que le contrat est présumé être le résultat de l'accord entre deux volontés libres et égales.
L'**égalité successorale**, c'est une égalité en nature, c'est-à-dire que chaque héritier reçoit les mêmes biens, la même quantité de bien que chacun de ces cohéritiers.
Ces trois grands principes vont avoir des conséquences considérables sur l'agriculture française, mais ils vont être remis en cause à la fin du 19ème siècle.
En ce qui concerne le droit de propriété, l'État peu à peu est intervenu pour en contrôler l'exercice.
La propriété c'est le droit de jouir et d'user des choses de la manière la plus absolue mais dans les limites prévues par les lois et règlements.
Peu à peu l'État est arrivé, introduction de la publicité foncière, il a imposé des servitudes administratives.

On a découvert que **le droit de propriété** n'est pas un droit égoïste mais un droit qui a une fonction sociale de la propriété.
On est propriétaire pour soi et aussi pour les autre.
La liberté des conventions, le principe a été encore plus critiqué, parce qu'on a découvert qu'il existait des contrats conclu entre une personne forte et une personne faible.
Entre le fort et le faible, c'est la liberté qui opprime et la loi qui affranchit.
Cette remise en cause aura des effets sur le bail rural.
Souvent le bailleur impose sa volonté au preneur et donc la loi doit le protéger.
L'égalité successorale et spécialement l'égalité en nature, dans le domaine agricole, conduit à un émiettement des terres à chaque génération.

III] de 1945 à aujourd'hui.

A partir de 1945, l'État va intervenir de plus en plus fréquemment pour atténuer les conséquences fâcheuses, des principes du Code civil.
Il va intervenir soit par des lois ponctuelles, soit par des lois d'orientation agricole (LOA), posant un problème de codification.

1) Les lois ponctuelles

Elles ont commencées avant 1945, marqué par deux décrets de lois, *un décret du 17 juin 1938*, créant l'attribution préférentielle des exploitations agricoles des propriétés.
Ce texte sera complété par un *décret loi du 29 juillet 1939*, qui crée la créance de salaire différé.
Une *ordonnance du 17 octobre 1945* complété par *une loi du 13 avril 1946* créé ce que l'on appelle le statut du fermage.
Par la suite le législateur va intervenir par une *loi du 31 décembre 1970*, qui met en place un nouveau contrat de bail rural qui n'est plus un bail de 9 ans renouvelable, mais qui est d'une durée de 18 ans minimum ou de 25 ans minimum.
Dans une seconde loi de la même date, le législateur va créer une nouvelle société immobilière, le GFA (groupement foncier agricole.
La *loi du 11 juillet 1985* qui a un objet plus large que l'agriculture créé l'EURL et accessoirement l'EARL.

2) Les lois d'orientations agricoles.

Elles commencent avec la 5ème République, le législateur constatant que l'agriculture a été en crise profonde pendant la guerre de 39-45.
L'Etat a estimé qu'il était indispensable d'orienter l'agriculture et de créer de nouvelles institutions.
De 1960 à aujourd'hui :
1 et 2. La *loi du 5 août 1960* complété par une *loi du 8 août 1962*.
Ces deux lois, fondatrices du droit rural moderne, vont créer de nouvelles institutions, les SAFER (société, d'aménagement foncier et d'établissement rural) puis les GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun).
3 et 4. La *Loi du 4 juillet 1980* et du *1er août 1984*, comprend des réformes du statut du fermage. Le législateur va fixer une superficie moyenne des exploitations, au delà de laquelle il y aura un contrôle.
Cette superficie est connue sous le nom de SMI (surface minimum d'installation), fixée à 25 hectares à l'échelon national.

Cette SMI est modulé selon des départements en fonction d'un schéma directeur des surfaces agricoles.
La loi de 1984 va renforcer les textes de 1980.
5 et 6. Les *lois du 30 décembre 1988* et du *23 janvier 1990*, dite loi Nallet, contiennent une réforme du statut du fermage, créant pour la première fois des procédures collectives agricole, prenant acte du fait que de nombreux agriculteurs subissaient de graves difficultés financières.
Le législateur va s'apercevoir qu'il n'y a pas de définition de l'activité agricole et va donc en donner une.
7. *Loi du 1er février 1995*, a crée un nouveau groupement, dit groupement foncier rural GFR qui comprend à la fois des terres agricoles et des terres forestières.
8 et 9. *Loi du 9 juillet 1999* et une *loi du 5 janvier 2006*.
La première loi est une loi importante, qui a créé un nouveau contrat, dit le CTE (contrat territoriale d'exploitation), devenu le CAD (contrat d'agriculture durable), c'est un contrat conclu entre un préfet de département et un agriculteur pour accomplir des travaux d'intérêt environnemental.
Mais ce contrat n'a pas eu le succès attendu car les crédits dispensés sont assez faibles.
D'autre part la loi a essayé de remplacer la SMI par une nouvelle donnée, dite UR (unité de référence), sans que cela ne change grand-chose
La loi a créée un nouveau salaire différé, non plus au bénéfice des descendants d'un exploitant décédé mais au profit du conjoint survivant de cet exploitant.
La loi du 5 janvier 2006, elle part d'un esprit différent, par rapport aux lois précédentes, en effet le législateur à souhaité moderniser l'exploitation agricole pour la transformer en une entreprise agricole comparable aux entreprises industrielle.
Le législateur souhaite passer d'une logique familiale, à une logique entrepreneuriale.
Le législateur a créé de nouveaux instruments :
Le fonds agricole analogue au fonds de commerce
Un nouveau bail rural, appelé bail cessible
Cette loi a également voulu prendre en compte des préoccupations écologiques, et elle a créé pour cela un nouveau bail, que l'on appel le bail environnemental, c'est-à-dire un bail qui prend en compte la protection de l'environnement mais ce bail, est limité aux baux conclus par des collectivités publiques et il est limité à des régions de terres précises, des espaces protégés.
10. La *loi dite DTR (développement des territoires ruraux) du 23 février 2005*, se préoccupe de la protection de l'environnement et modifie des règles de droit rural.

3) Codification

Le droit rural comme le droit du travail a connu un problème sérieux, celui des lois non codifiés.
Il a existé successivement deux codes ruraux, un premier au moment du Code civil, contenant des mesures éparses sans grandes importances, puis à partir de 1945, le législateur a fait un second Code rural, très vite dépassé par les lois ponctuelles et d'orientation voté après 1958.
Cette problématique a nécessité une politique de recodification,
Cette recodification a été confiée à une commission administrative présidée par un conseiller d'État, qui doit intégrer les lois éparses dans un ensemble cohérent étant admis qu'il devait s'agir d'une codification en l'état.
Cette commission a été tenue de respecter la conception de la loi telle qu'elle est prévue par la constitution de la 5ème République en distinguant la loi parlementaire et la loi au sens réglementaire et qui entraîne donc une division des textes du code en deux catégories (art L et R).

Conclusion :

On constate que dans le domaine du droit rural il existe beaucoup de lois, auxquelles, il faut ajouter d'innombrables règlements administratifs, allant du décret en conseil d'État jusqu'à l'arrêté municipal, ainsi qu'une jurisprudence très important qui émane soit des juridictions civiles, soit des juridictions administratives soit pénales.

Pour les juridictions civiles le contentieux est réparti en première instance entre :

Le tribunal paritaire des baux ruraux (TPBR), qui comprend à égalité des représentant des bailleurs et des représentants des preneurs et est compétent en matière de beaux ruraux.

Le tribunal de grande instance, pour tout le contentieux relatif à la propriété agricole et notamment le contentieux relatif au droit de préemption de la SAFER.

Le contentieux proprement dit de la préemption, c'est-à-dire le litige entre le propriétaire ou l'acquéreur évincé contre la SAFER relève du Tribunal de grande instance.

En revanche le contentieux relatif à la fonction interne de la SAFER relève du tribunal administratif.

Cet ensemble de règle est révélateur de l'évolution même du droit rural qui a grandi peu à peu par cercles concentriques.

Au départ le droit rural, c'est du *droit civil*, orienté sur l'agriculture (droit de la propriété, droit des contrats, droit des successions agricoles…)

Le *deuxième cercle* c'est le *droit administratif agricole*, qui correspond à l'entrée de l'État en agriculture, notamment par toutes les lois d'orientation agricole et la création de nombreuses commissions administratives.

Le *troisième cercle* est le *droit économique agricole* qui correspond à une commercialisation de l'agriculture, qui se caractérise par le développement de société civile d'exploitation agricole qui fonctionne souvent comme des sociétés commerciales.

Les agriculteurs en difficultés sont soumis à des procédures collectives inspirées des procédures collectives commerciales.

Le *quatrième cercle* est le *droit fiscal agricole*, l'activité agricole étant naturellement fiscalisée, c'est-à-dire que les revenus agricoles sont fiscalisés dans le cadre de ce que l'on appel les BA (bénéfices agricoles), par opposition au bénéfices industriels et commerciaux.

Le *cinquième cercle* est le *droit social agricole*, les agriculteurs bénéficiant d'une protection sociale en raison du risque de l'activité agricole (catastrophes naturelles incendie tempête…).

Création de la mutualité sociale agricole qui est normalement la mutualité des salariés agricoles, et qui protège des mêmes risques que la sécurité sociale (maladie accidents professionnels allocations familiales allocations vieillesse).

Création AMA (assurance mutuelle agricole), système mutualiste, fondé sur des cotisations personnelles

Enfin le *sixième cercle* est le *droit des produits agricoles et des animaux*, c'est-à-dire qu'il existe un certain nombre de règles sur la santé tenant à la qualité des produits agricoles

§2 Les sources internationales.

A) Les sources européennes

Pendant très longtemps l'agriculture française a vécu en autarcie, sauf quelques accords bilatéraux conclus avec les États et voisins.
Cependant peu à peu, après la seconde guerre mondiale, la mise en place du marché commun européen a entraîné l'adoption de règles communes en agriculture, ces règles communes, définies lors d'une conférence tenue peu de temps après le traité de Rome, à **STRESA en 1962**, qui ont abouti à créer la PAC, depuis lors plusieurs fois modifiée.

1-La PAC initiale

Elle a été fondée sur quelques grands principes fondamentaux, essentiellement 4 :
1. L'unicité des marchés agricoles
Pour tous les produits agricoles des pays fondateurs il y avait un seul marché.
2. La fixation de prix garanti pour chacun des produits.
3. Le principe de la préférence communautaire
À l'intérieur de la communauté les produits agricoles avaient le même prix, et les produits extérieurs étaient lourdement taxés.
4. Le principe de la solidarité financière des États
Tous les États contribuaient à la PAC et ensuite des aides étaient redistribuées aux agriculteurs par le biais d'un organisme, le FEOGA.
Cette PAC ainsi fondée a connu une extraordinaire réussite.
L'agriculture européenne était complètement dévastée et déficitaire pour pratiquement tous les produits agricoles en 1960.
Dans les années 80 l'Europe était devenu excédentaire pour tous les produits, par exemple le riz.
Cependant, des problèmes se posent et les agriculteurs ; qui avaient la garantie des prix agricoles, ont été incités à produire de plus en plus pour gagner plus.
Les prix européens ont été souvent plus élevés que ceux du marché mondial et les agriculteurs recevaient la différence entre le prix mondial et le prix communautaire.
A un certains moment le budget l'Europe verte représentait 80 pour cent du budget communautaire.
Le marché commun était un marché commun agricole et était devenu nécessaire le passage à une PAC rénovée.

2-La PAC rénovée.

La PAC a partir des années 80 a connu une crise importante due notamment à l'arrivée de nouveaux États dans l'Europe communautaire et l'arrivé d'agricultures très différentes, notamment avec les pays de l'EX-URSS.
Le législateur communautaire a donc essayé de réduire la production tout d'abord par des mesures ponctuelles (ex : instauration des quotas laitier en 1984 ou encore le gel des terres en 1988)
A partir de 1992, a été pris le plan MAC SHARRY visant à réduire le budget de la PAC et complété en 1999.
L'idée a été de déconnecter les subventions aux agriculteurs de la production en instaurant un principe dit du découplage des aides par rapport à la production.

Ce principe a été complété par une autre politique que l'on a appelé le second pilier de la PAC, qui est à côté du pilier de la production, celui de la protection de l'environnement.
Les textes prévoient que les aides doivent être accordés au producteur selon le principe dit de l'éco-conditionnalité, c'est-à-dire que les agriculteurs ne peuvent toucher une subvention que si ils pratiquent de bonnes pratiques agro-environnementales
Ce second pilier environnemental se caractérise aussi par des mesures environnementales, telle que la clause de demi présence, invitant les états à accompagner chaque mesure de droit rural par des mesures environnementales.
On a aussi une série de mesure particulière, tel qu'un règlement qui protège les palmipèdes gras (oies, canards).
Cette PAC est en perpétuelle évolution et est de plus en plus complexe puisqu'elle doit tenir compte de tous les intérêts des États membres.
Cette politique a correspondu à un excès de production.

B) Les sources internationales

L'ONU, après la guerre de 45 a créé un organisme très connu, le GATT, destiné à unifier les tarifs douaniers dans le monde.
Il avait pour particularité de s'occuper que du commerce et non de l'agriculture.
Des révisions successives, connues sous le nom de Round on été conclus et ont débouchés, à l'occasion de l'Uruguay Round et accords de Marrakech en 1994, sur une transformation du GATT devenu l'OMC, qui inclue l'agriculture.
L'OMC est un champs de bataille entre les États unis et leurs alliés contre l'union européenne en raison du principe de préférence communautaire qui est un frein à l'exportation des produits américains en Europe.

Toutes ces règles nationales et internationales ont nécessairement des répercussions sur l'activité économiques des agriculteurs français.

Titre 1 : La notion d'activité agricole.

Pendant des siècles l'activité agricole n'a pas été définie parce qu'elle allait de soit, dans la mesure où l'agriculture était soit l'élevage soit la culture.
Sully : « labourage et pâturage sont les deux mamelles de la terre ».
A partir des années 60 l'activité agricole s'est considérablement modifiée de trois manières:
1 Sectorisation : l'agriculteur n'était plus celui qui suivait la production du début jusqu'à la fin mais on segmentait la production.
Par exemple pour les bovins, on connaissait deux activités : les naisseurs et les nourrisseurs.
2 Pour les animaux l'élevage n'est plus formé uniquement de produits récoltés sur le sol mais aussi d'aliments industriels, achetés à l'extérieur (élevage industriel ou en batterie)
Sur le plan juridique agriculteur font de l'achat pour revendre (acte de commerce)
3 Agriculteurs, notamment dans des régions touristiques pratiquent l'agro tourisme (camping à la ferme, chambre d'hôtes…).
Cette modification de l'activité agricole a posé des problèmes de frontière et l'on s'est demandé si les agriculteurs relevaient ou non du droit rural civil ou du droit commercial
Cette question a été rendue encore plus inquiétante avec l'industrialisation de l'agriculture.
Les agriculteurs ont fait des emprunts très importants pour acquérir du matériel et certains ont été incapables de rembourser leurs dettes, sans qu'aucune structure juridique n'existe pour organiser le règlement des créanciers.
La loi du *30 décembre 1988* a donc instaurée des procédures collectives agricoles et a rendu nécessaire de définir l'activité agricole.
Quels sont le sens de la définition de l'article L311-1 et sa portée?

Section 1 Le sens de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1988, article L 311-1.

Cet article contient deux définitions, une définition classique (primaire) et une définition moderne (secondaire).

§ 1 Les activités agricoles primaires.

« *Sont réputées agricoles, toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au développement de ce cycle…* »
La notion principale de cette définition est la notion de cycles biologiques, qui signifie que le législateur se fonde sur l'idée qu'un produit agricole suit un cycle biologique du départ jusqu'à la fin.
Cette notion est la reprise de la jurisprudence du conseil d'État qui l'avait inventé en matière de fiscalité agricole.
Ce cycle peut être soit végétal soit animal.
Végétal : On suit le cycle de toutes les plantes, légumes, fruits, de la naissance jusqu'à sa consommation (pourrissement).
Ce cycle est d'une durée variable, il peut être quasiment annuel, ou beaucoup plus court, ou beaucoup plus long.
Animal : On suit le cycle des petits ou gros animaux, en allant de la fécondation jusqu'à la vente ou consommation, ou à la mort.
On s'est interrogé sur non pas le début du cycle qui est normalement la conception mais sur la fin du cycle.
Pour les chevaux on considérait que le cycle biologique s'arrêtait à la fin de la croissance de l'animal (l'activité du dresseur équin n'était donc pas une activité agricole).

Le cycle biologique est un cycle de croissance, ce n'est pas un cycle de vie.
La loi a jouté que l'agriculteur est celui qui maîtrise, soit la totalité du cycle, soit une partie de ce cycle, soit une étape.
La maîtrise du cycle biologique, est le fait de maîtriser le cycle, c'est-à-dire de faire des croisements d'animaux, la taille des vignes, la tailles de arbres, de traiter….
C'est une notion qui est discutable parce que l'éleveur ou le cultivateur ne maîtrise pas l'évolution de la place ou de l'animal.
Cette notion est fondée sur l'idée que l'agriculteur à la maîtrise du vivant or ce n'est vrai qu'en partie.
L'exploitation du cycle biologique, signifie que l'agriculture est une profession, en effet tout individu peut avoir la maîtrise du cycle d'un animal ou d'une plante mais il faut en faire sa profession.
Désormais l'élevage industriel est une activité rurale, sans doute l'agriculteur fait de l'achat pour revendre, mais il maîtrise le cycle biologique, c'est ce qui créé la ruralité.
Cette maîtrise et cette exploitation supposent qu'on soit en présence d'un véritable agriculteur.
On peut écarter les personnes qui ne sont pas agriculteurs au sens du droit rural. (Ex : certains bouchers achetaient des animaux, les engraissaient mais ce sont des artisans).

§ 2 les activités secondaires.

Le législateur en 88 a estimé que la définition primaire ne suffisait pas à épuiser la diversité des activités agricoles, d'où une définition plus large :
… « *Ainsi que les activités exercés par un exploitant agricole, qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation*. »
En réalité le législateur vise ici deux hypothèses qu'on pourrait appelé les activités agricoles de prolongement et les activités agricoles par accessoires.

A) Les activités agricoles de prolongement.
Le législateur vise des hypothèses précises, celle de l'agriculteur qui vend sa production brute, cela signifie que cette vente n'est que le prolongement de l'activité antérieure et cette vente a un caractère civil.
Ils vendent aussi des produits transformés en y incorporant la valeur ajouté (vin beurre…)
La frontière de l'activité rurale n'est pas toujours précise et la jurisprudence a été obligée souvent de faire appel à la théorie du principal et de l'accessoire.
Si l'activité est principalement de production et de transformation elle est agricole.
Si elle est principalement de revente, elle devient commerciale.
Exemple :
Un agriculteur qui vend ses propres produits et les produits de ses voisins, tout dépendra de l'importance de ses propres ventes par rapport aux ventes des voisins.
Les fabricants de cassoulet du sud-ouest sont en général des éleveurs d'oies qui vont fabriquer du cassoulet, avec des produits achetés
Les frontières ne sont pas toujours très claires

B) Les activités par accessoires.
Le législateur a utilisé le terme exploitation dans un sens différent de celui du début de la phrase.
En effet, dans la définition primaire, l'exploitation c'est le fait d'exploiter alors qu'ici au contraire l'exploitation, c'est l'entité ou l'entreprise, il s'agit d'une activité qui se pratique sur le sol de l'exploitation.

Cette exploitation vise des activités essentiellement des activités d'agrotourisme, (gîte, ferme auberge…).

Conclusion : ces activités soulèvent des problèmes de frontières et en particulier il n'est pas toujours facile de faire la distinction entre un gîte rural installé sur une exploitation agricole et une véritable entreprise de restaurateur, restauration et hôtellerie.
Ces activités ont posées un problème pour les éleveurs de chevaux et aussi pour les cultures marines, c'est pourquoi le législateur a ces dernières années décidé d'élargir la notion d'activité agricole.

§ 3 Les extensions de l'article L311-1.

Le législateur a voulu tenir compte de l'évolution de l'agriculture et a apporté deux extensions :
1° La *loi 18 novembre 1997* qui qualifie d'activité agricole les activités de cultures marines telles que la pisciculture.
2° La *loi du 23 février 2005*, qui fait rentrer dans les activités agricoles, l'activité de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Longtemps la jurisprudence a fait une distinction entre l'élevage et l'entraînement de chevaux de course
Désormais le législateur a tranché et toutes les activités relatives au cheval sont agricoles, y compris l'entraînement d'un cheval déjà élevé.
Cette règle est importante parce que par équidé on entend non seulement les juments, les chevaux et les poneys mais aussi les mulets, ânes et zèbres.

Section 2 : La portée de l'article L311-1

Cet article dans son alinéa 2 dispose que « *les activités rurales ainsi définie ont un caractère civil* ».
Elles n'ont donc pas un caractère commercial, cependant la distinction n'est pas très claire et cette qualification soulève deux grandes questions :

§ 1 L'extension de la définition au droit civil, au droit rural et au droit social.

A) L'extension au droit civil.
Le droit civil demeure à l'égard du droit rural le droit commun à défaut de règles particulières.
Dans son principe le droit de propriété rural est soumis aux **articles 544 et s. du Code civil**, notamment aux règles sur l'usufruit et la nue propriété.
En ce qui concerne les contrats et obligations on fait application des principes du droit civil et notamment pour la vente par un exploitant de ces produits qui est une vente civile et non pas une vente commerciale.
Le bail rural est en soit un louage de chose du Code civil avec des règles particulières. Mais avec cette référence implicite.
Toutes les règles sur la capacité et les incapacités jouent, de même que les règles sur les successions et les régimes matrimoniaux.

B) L'application en droit rural.
L'article L311-1est le critère d'application des règles du droit rural.

Il en est ainsi de la définition du bail rural qui fait expressément référence à l'article.
Même lorsque la loi ne le dit pas, il y a référence implicite à l'article L311-1.

C) Extension au droit social agricole

L311-1 constitue le critère de référence pour les retraites agricoles, les cotisations, les accidents et maladies professionnelles.
Mais la mutualité sociale agricole est un régime spécial qui est en déficit permanent, parce que la pyramide des âges est mauvaise.
Il y a plus d'inactif que d'actif. (Exode rural).
C'est pourquoi la MSA essaie de trouver des cotisants supplémentaires, c'est-à-dire des tertiaires travaillant au sens large dans les activités agricoles mais qui ne sont pas devenus de vrais agriculteurs.
Ainsi sont affiliés à la MSA, les salariés du crédit agricole ou les employés des chambres d'agricultures.

§ 2 Les limites à cette extension en droit fiscal.

Cet article 311-1 ne fait aucune référence au droit fiscal.
C'est pourquoi au lendemain de la loi du 30 décembre 1988 on s'est demandé si le législateur fiscal utiliserait le même critère ou non ?
Il y a eu une *question ministérielle* le *14/01/91*, complétée *11 février 1991*, auxquels le fisc a répondu que les dispositions conférant le caractère agricole aux activités qui ont pour support l'exploitation ainsi qu'à celle qui prolonge l'acte de production, sont sans portée sur le plan fiscal au regard de l'impôt sur le revenu.
Cette réponse est importante, cela signifie que le fisc refuse la définition des activités agricoles secondaires, mais ne parle pas des activités agricoles primaires.
Donc on a deux régimes fiscaux, l'un pour les activités primaires, l'autre pour les activités secondaires.
Dans la mesure où le fisc récusait la définition agricole, il a utilisé ses propres critères, en particulier un critère, fondé sur la théorie de l'accessoire, mais plus rigide.
Le fisc considère que les activités de prolongement d'un agriculteur, cessent d'être civiles lorsqu'elles dépassent 30% du chiffre d'affaire annuel, dans la limite de 200 000 francs.
Si l'on dépasse cette double limite, l'agriculteur passe dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.
Les agriculteurs pour échapper à la fiscalité commerciale sont incités à créer des sociétés commerciales pour la vente de leur produit.
Souvent on peut trouver une société agricole pour la production et une société commerciale pour la commercialisation.
Cette restriction fiscale joue pour l'impôt sur le revenu en revanche pour les autres mesures fiscales, tel que la TVA agricole, ou tel que les impôts fonciers, le législateur fiscal est moins rigide et il peut tenir compte de la définition de L311-1.

Titre 2 Les contrats d'exploitations.

En pratique, un agriculteur peut conclure des contrats différents pour exploiter une terre agricole.
Parmi ces contrats, le plus fréquent est le bail rural qui se subdivise en trois :

- Le bail de neuf ans ordinaire
- Le bail dit à long terme
- Le bail cessible

Chapitre 1 Le bail de neuf ans.

Avant la révolution les contrats d'exploitations variaient d'une région à l'autre (métayage, le bail dit à domaine congéable, le bail dit à complant.)
Ces baux ont été supprimés par le Code civil, qui a gardé le bail à cheptel, portant sur des animaux.
Le Code civil considérait le bail rural comme un louage de chose, c'est-à-dire un contrat conclu librement entre bailleur et preneur à bail rural.
Mais ce contrat a été très critiqué car on a considéré qu'il dégénérait en contrat d'adhésion par lequel le bailleur imposait sa volonté au preneur.
Le législateur est intervenu, par une *ordonnance du 17 octobre 1945* modifié et complété par une *loi du 13 avril 1946*.
Ces textes ont instaurés un statut du fermage, c'est-à-dire que les règles contractuelles du Code civil sont remplacées par des règles statutaires, on est passé du contrat au statut
La loi supprime pratiquement toute possibilité de discussion des termes du contrat et en impose les clauses.
Ce statut est d'ordre public et les clauses contraires aux statuts sont réputées non écrites.
Ce statut du fermage est systématiquement favorable au preneur, au détriment du bailleur qui voit ses droits considérablement diminuer, résultant de toute une série de règles protectrices du preneur (droit de préemption du terrain en cas de vente, durée minimum, renouvellement quasi-automatique, rupture du contrat très encadré, droit de transmettre le contrat à cause de mort ou entre vifs à ses descendants et à son conjoint, droit à un fermage contrôlé).
Ce statut du fermage a été très fréquemment modifié sur des points particuliers par les différentes lois d'orientation agricole, pratiquement toujours dans un sens favorable au preneur.

Section 1 : La définition du bail rural.

Le bail rural, pendant plus de 150 ans, n'a connu aucune définition particulière.
Il était défini par **l'article 1709** sur le louage de chose, « *contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre pendant un certains temps, moyennant un certain prix que celle ci s'oblige de lui payer* ».
Ce contrat en réalité est un contrat synallagmatique qui comprend trois éléments :
La fourniture de la chose par le bailleur
La jouissance de la chose par le preneur
La durée.
Ce contrat a été considéré comme insuffisamment précis pour le bail rural, parce que le terme de jouissance est très vague et ne tient pas compte du fait que le preneur fait produire des fruits à la chose louée.
Cette absence de définition précise est apparue gênante à partir du statut du fermage de 1945, certains preneur considérant le statut comme trop protecteur du bailleur ont essayé de

détourné ce statut et ont conclus des faux baux. (Vente d'herbe prolongée ou convention d'occupation précaire sans limitation de durée)
Jurisprudence pas très précise en la matière.
La *loi agricole du 4 juillet 1980* a apporté une définition de principe du bail rural dans **l'article L411-1 du code rural** et a également ajouté des définitions spéciales sans empêcher un contentieux récurant.

§ 1 La définition générale.

L411-1 prévoit 5 conditions au bail rural :
« Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble a usage de récolte en vue de l'exploité, pour y pratiquer une activité prévue par l'article L311-1 ».

1- Une mise à disposition.
Le législateur a utilisé un terme volontairement vague.
Il suppose qu'un propriétaire propose à un agriculteur d'exploiter son bien rural.
La jurisprudence admet que cette mise à disposition ne résulte pas nécessairement d'un geste positif du propriétaire, mais aussi d'une tolérance passive de celui-ci. (Propriétaire qui tolère qu'un exploitant cultive son bien, moyennant rémunération, a accepté un bail rural)

2- Le caractère onéreux.
Il correspond au caractère synallagmatique du bail rural, si le preneur reçoit le bien il doit payer un loyer.
La jurisprudence est très indulgente, elle admet qu'il peut s'agir d'une somme en argent, ne correspondant pas nécessairement à la valeur du bien ou encore en un paiement en nature ou en une économie procurée au bailleur par le preneur (exemple : paiement de droits fiscaux)
En définitive la jurisprudence se contente d'une contrepartie

3- Un immeuble a usage agricole.
Elle est une condition évidente (terre, bâtiment d'exploitation, bâtiment d'habitation)
La seule difficulté est apparue lorsque le bien est difficile à qualifier, s'il s'agit d'une maison, entourée de terre louée dans un village.
La jurisprudence se fondait sur deux critères, un objectif, l'importance des terres vis-à-vis du terrain, et un autre subjectif, l'intention des parties.

4- L'intention d'exploiter.
Ce critère est apprécié au moment de la conclusion du contrat, mais en pratique lorsque le caractère du bail rural sera contesté, ce sera souvent un certains temps après la conclusion du bail et l'intention d'exploiter sera donc prouvée à posteriori.

5- La référence à **l'article L311-1**
Cette condition a été rajoutée récemment dans l'article, par la *loi de 1999*.
Cette condition va de soi, le bail rural est conclu pour des activités primaires et ou secondaires.
En réalité si on regarde bien, les trois dernières conditions, l'usage agricole, l'intention d'exploiter et la référence à L311-1, n'en sont en réalité qu'une seule.
Cet article ajoute que la preuve des contrats visés dans le présent article peut être apportée par tous moyens. (Témoignages oraux, quittances, reçus, correspondances privée), à condition que cette preuve soit reconnue par les deux parties.

§2 Les définitions particulières

Le législateur a considéré que la définition générale n'était pas suffisante pour représenter la diversité des situations existantes et a donc créé des baux par présomption légale.

A) Les baux par présomptions légales

1- Les cessions de fruits
Elles ont remplacés l'ancienne vente d'herbe.
La cession de fruit est un contrat de vente, qui peut se prolonger et dégénérer en bail rural.
Le législateur a prévu une présomption très forte et une preuve contraire très faible.
Constitue un bail rural « *toute cession exclusive des fruits de l'exploitation, lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir* ».
Le seul critère apparent 'est celui de la récolte des fruits, qui sous-entend que c'est le cessionnaire qui non seulement récolte mais qui a aussi cultivé le bien qui l'a exploité.
Le critère implicite est donc l'exploitation du bien.
La loi ne parle pas de la durée, mais celle ci réapparaît dans la preuve contraire.
En effet **l'article L411-1** prévoit que le propriétaire peut combattre cette présomption en invoquant que la cession n'a pas été conclue pour une utilisation continue ou répétée des biens.
Cette preuve est rarement accueilli parce que la loi ajoute une condition beaucoup plus sévère, qui est que le bailleur doit apporter la preuve que la cession n'a pas été faite dans l'intention de frauder le statut du fermage.
Dans le Code civil la bonne foi est présumée mais ici la mauvaise foi est présumée pour le propriétaire rural.
Les moyens de combattre la présomption sont donc peu nombreux et peu efficaces :
O Une cession à titre gratuit.
O Le caractère réellement non continue ou non répété de la cession.
O Le caractère non exclusif des fruits d'exploitation (En cas de cession partielle des fruits du bail il n'y a pas un bail rural pour la Cour de cassation).

2- Les prises en pension d'animaux
Ce contrat a été rajouté par la *loi du 1er août 1984*.
La cession de fruit posant un problème pour la nature du contrat dans lequel on autorise une vache à brouter l'herbe d'un pré.
Il s'agit d'un contrat par lequel, un propriétaire accepte, moyennant rémunération, que le propriétaire des animaux fasse paître ou brouter ses animaux sur son terrain.
Cela signifie que le propriétaire des animaux doit entretenir le terrain et doit éventuellement semer de l'herbe, entretenir les haies ou s'assurer de point d'eaux.
Trois remarques :
La jurisprudence a interprété très largement la notion d'animaux (quadrupède, bipède, pigeons et même abeilles).
C'est un contrat qui est soumis au même mode de preuve négatif de la part du bailleur que la cession de fruits (absence de caractère continue répété et absence d'intention frauduleuse).
Ce contrat ne peut être conclu que par le propriétaire du terrain qui se transformera en bailleur au profit du propriétaire des animaux.
Si ce contrat était conclu par un preneur à bail rural, il s'agirait d'une sous location, laquelle est interdite par **L411-35** et peut entraîner la résiliation du bail rural.

3- Les conventions d'occupation précaires.
Elles avaient, avant 1980, suscité des fraudes fréquentes.
Le législateur est intervenu mais n'a pas utilisé la même présomption que dans les deux cas précédents.
Il prévoit trois hypothèses dans lesquelles il s'agit de vraie convention d'occupation précaire, non soumises au statut.
1. Conventions conclues durant une indivision successorale pour permettre l'exploitation temporaire du fonds en attendant le partage définitif.
2 Contrat permettant à un agriculteur, dont le bail est résilié, de rester sur le fond en attendant le nouveau preneur.
3. Bail tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changé.
Deux sous hypothèses :
1. l'usage d'un terrain à utilisation mixte (exemple, un terrain de foot ou un champ de tirs militaires).
2. terrains qui ont fait l'objet d'une expropriation par l'autorité publique, où l'exploitant reste sur les lieux le temps de la mise en œuvre de son activité par l'autorité publique.

B) Autres conventions d'exploitations rurales

Le bail rural statutaire n'est pas le seul moyen d'exploiter la terre.
Le droit rural connaît une diversité de forme d'exploitation, qui peuvent se diviser en deux, soit des contrats plus ou moins soumis au statut et ceux hors statut.

1- Les conventions plus ou moins soumis au statut.
Le bail dit à domaine congéable, dans lequel le preneur est propriétaire.
Le bail dit à complant, dans lequel le preneur dit complanteur est propriétaire des vignes.
Ce sont des contrats utilisés localement.
Deux contrats sont intéressants :
1. Le bail de parcelle.
C'est un bail de petite parcelle qui est prévu dans le Code rural aux articles **L411-3**.
En raison de superficies très réduites le législateur a estimé qu'il était inutile de les soumettre au statut.
Cependant la loi prévoit que même pour certaines petites surfaces le statut peut s'appliquer dans deux cas :

- Lorsque cette surface comporte des bâtiments d'exploitation et éventuellement d'habitation qui sont indispensables à l'exploitation
- Lorsque cette parcelle comprend un autre élément nécessaire à l'exploitation.

La difficulté est de définir la surface en dessous de laquelle le statut n'est pas applicable.
Cette surface est fixée par arrêté préfectoral et varie selon les départements et la structure des terres agricoles.
Le nouvel arrêté s'applique à tous les contrats conclus après sa promulgation et aux baux renouvelés après sa publication, le bail renouvelé étant un nouveau bail.
Les termes du contrat sont donc soumis à la volonté des parties qui fixent notamment la durée et les possibilités de renouvellement.
Sur certains points on applique tout de même le statut du fermage (exemple : vente de la parcelle par le bailleur et droit de préemption réservé au preneur.)

2. Le bail à métayage
Le bail est prévu par **L417-1 et s**. du Code rural

C'est le plus vieux contrat, apparu il y a des milliers d'années, dans lequel le propriétaire apporte la terre et l'exploitant apporte son travail.
Dans cette association, les deux parties partagent les bénéfices et les pertes.
Le législateur est intervenu pour limiter ce partage au profit du métayer, du preneur.
Désormais le bailleur ne reçoit que le tiers des bénéfices et non pas la moitié (règle du tiercement).
En réalité il crée une société sans personne morale.
Ce contrat traditionnel a été très critiqué par les syndicats agricoles et par les gouvernements de gauche
Le législateur a donc essayer de réduire la portée du bail à métayage dans la *loi du 1er août 1984*, codifiée aux articles **L417-11 et s**.du Code rural, prévoyant la conversion quasi-automatique du métayage en fermage à la demande du métayer.

2- Les contrats hors statut.
Ils sont nombreux et d'importance variable.
Ils révèlent parfois de la volonté des propriétaires d'échapper au statut du fermage.
Le bail emphytéotique, est un bail d'une durée de 18 à 99 ans qui est conclu entre un exploitant et un propriétaire, où le preneur verse un loyer très faible (canon).
Mais le preneur est pendant toute la durée du contrat titulaire d'un droit réel sur le bien qu'il peut céder.
Sur ce terrain, il peut édifier des constructions dont il est propriétaire pendant toute la durée du contrat, mais qui reviennent automatique au propriétaire à la fin du contrat.
Ce bail est peu pratiqué en France en agriculture. (Exception : en corse, sur des maquis, au profit d'agriculteur rapatriés d'Algérie mais disparus depuis)
Il y a une série de contrat conclus par des propriétaires qui veulent faire exploiter leur bien sans passer par le statut :
1° le contrat de travail conclu au profit d'un exploitant.
Ce n'est pas l'exploitant qui paie le propriétaire, c'est le propriétaire qui paie un salaire.
Ce contrat présente un inconvénient pour le preneur, soumis au principe de subordination par l'employeur.
2° Le contrat d'entreprise dans lequel le propriétaire paie une entreprise de travaux pour exploiter le bien.

Section 2 : La conclusion du bail rural

Le bail rural est un contrat synallagmatique qui est donc soumis aux règles classiques du droit des contrats et plus précisément aux **articles 1108 et s. du Code civil**.
La cause et l'objet du contrat sont licites par hypothèse.
En revanche le bail rural répond à deux conditions particulières :.

§ 1 La forme du bail rural.

L'article L411-4 du code rural prévoit trois règles :

A) L'exigence d'un écrit
Les contrats de baux ruraux doivent être écris, par acte authentique ou sous seing privé.
Mais on a constaté qu'en pratique, il est fréquent que des baux ruraux soient conclus verbalement.
La question s'est alors posée de savoir si ces contrats sont licites ou non ?
Les baux conclu verbalement sont sensés exister pour neuf ans, aux clauses et conditions fixées par le contrat type établis par la commission consultative des baux ruraux.
Ce contrat verbal soulève le problème de la preuve, mais **L411-1** a tranché, par avance, la preuve se fait par tout moyen.
La question s'est posée du régime de ce bail verbal ?
L'article L411-4 impose de se référer au contrat type départemental, qui définit les clauses du contrat en s'inspirant du statut du fermage et en améliorant celles-ci.
En pratique pour les exploitations importantes, les parties iront devant le notaire pour fixer leurs droits respectifs, au contraire des petites parcelles.

B). L'enregistrement
L411-4, le bail devait être enregistré et cela entraînait des conséquences fiscales et des conséquences civiles.
L'enregistrement donnait lieu à un droit d'enregistrement qui était calculé à un taux de 2,50% des loyers annuels.
Le paiement de ce droit d'enregistrement était simple lorsqu'il s'agissait d'un bail authentique, mais beaucoup plus compliquer pour un bail verbal, qui supposait une déclaration par une des parties.
Toutes ces règles ont été supprimées pour les baux conclus depuis le *1er décembre 1988*, et pour les baux renouvelés après.
En pratique le droit d'enregistrement a été supprimé.
L'enregistrement conserve un intérêt, il permet de donner au bail une date certaine et il permet aussi de donner au bail l'opposabilité aux tiers.
Ce double intérêt n'existe pas pour les baux notariés qui ont les mêmes effets.

C). L'état des lieux
L411-4 al. 3 impose aux parties au moment de la conclusion du bail de dresser un état des lieux établit contradictoirement et à frais commun dans le mois qui précède ou qui suit l'entrée en jouissance
Il doit constater l'état des bâtiments, l'état d'entretien, la superficie des terres, leur situation, la composition du sol et le rendement moyen au cours des 5 années précédentes.
L'inconvénient c'est qu'il est souvent très onéreux, en ce qui concerne la recherche de la composition du sol (carotte de terre analysée en labo).

La loi a essayé de faciliter l'établissement de cet état des lieux en prévoyant que, passé le délais d'un moi après l'entrée en jouissance, la partie la plus diligente établi un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par LRAR.
Cette partie peut alors présenter des observations ou des contradictions ou peut ne pas répondre et en pareil cas, la loi ajoute que son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.
Cet absence d'état des lieux n'est quand même pas sans péril pour le preneur parce que à la fin du bail le preneur aura droit à un indemnité d'amélioration calculé à partir des constructions et des travaux qu'il aura accompli pendant la durée du bail, or l'état de lieu constitue une référence.
Mais en l'absence d'état des lieus on se reporte vers le Code civil qui prévoit que le preneur est réputé avoir reçu le bien dans un état normal.
La créance risque d'être diminué par rapport à celle que le preneur aurait obtenu avec un état des lieux sérieux.
La jurisprudence de manière générale a précisé que l'exigence d'un état des lieux est une condition de preuve et non pas de validité du contrat.

§ 2 Les parties au bail rural.

Pour conclure un bail rural il faut en principe être majeur et capable.
En réalité la règle n'a pas d'importance pratique pour les preneurs qui sont nécessairement majeurs et capables.
La question se pose pour les bailleurs, qui peuvent être mineurs ou incapables majeurs.
Le droit a fait une distinction importante entre la capacité est le pouvoir.
La capacité c'est l'aptitude à accomplir des actes juridiques sur son propre patrimoine.
Le pouvoir c'est l'aptitude à accomplir des actes juridiques sur un patrimoine appartenant totalement ou partiellement à autrui.

A) La capacité.
Le droit rural a imposé la règle de la capacité parce qu'il considère que depuis le statut de 1945, le bail rural n'est plus un simple acte d'administration mais est devenu quasiment un acte de disposition.
Cette règle se décline selon qu'il s'agit des incapables mineurs ou des incapables majeurs.

1- Les incapables mineurs
Ils sont soumis à trois régimes de protection:
- O L'administration légale pure et simple
- O L'administration légale sous contrôle judiciaire (veuf, divorcé, hors mariage)
- O La tutelle pour tous les autres enfants.

La règle de principe : seul l'administrateur légal, père ou mère, ou le tuteur d'un mineur non émancipé, peut conclure un bail rural au nom ce celui ci.
Mais **l'article 456 al. 3 du Code civil**, a prévu une règle spéciale de protection des mineurs, qui dispose que les baux consentis par les représentants légaux « *ne confèrent à l'encontre du mineur devenu majeur ou émancipé, aucun droit au renouvellement …nonobstant toute disposition légale contraire* ».
Cette règle protectrice s'oppose à la règle d'ordre public du droit au renouvellement
Cette règle c'est révélée à l'usage souvent discutable, parce que la loi partait du principe que le bailleur mineur avait pour objectif de devenir propriétaire exploitant du bien loué.
On s'est aperçu en pratique de deux inconvénients :

Beaucoup de fils d'exploitant agricole n'ont pas souhaité continuer l'exploitation.
Cette règle avait pour conséquence que le bail conclu était un bail non renouvelable donc avec un fermage moins élevé.
C'est pourquoi la pratique a autorisé le représentant légal, après intervention du conseil de famille ou du juge des tutelles, à conclure au nom du mineur un bail rural statutaire, soumis au renouvellement.

2- Les majeurs incapables.
Ces personnes sont susceptibles de trois régimes :
O La sauvegarde de justice (protection allégée,) : ces personnes peuvent conclure seules des baux ruraux, mais il pourrait être attaqué si on apporte la preuve de l'insanité d'esprit au moment de la conclusion.
O La curatelle : le bail est conclu conjointement par le majeur et le curateur.
O La tutelle : le bail est conclu par le tuteur seul.
La loi a repris la formule du mineur incapable en disant que le droit au renouvellement n'est pas opposable par le preneur au majeur incapable à l'arrivée du terme.
Mais cette règle est encore moins adapté pour le majeur incapable, parce que sauf exception le majeur incapable à peu de chance de voir son état s'améliorer.
La pratique utilise donc la même règle que pour le mineur.

B) Le pouvoir
C'est une hypothèse très fréquente dans la pratique, qui vise toute les hypothèses dans lesquelles une personne peut accomplir des actes juridiques sans être pour autant propriétaire d'une entreprise ou d'un bien.
En droit rural les hypothèses de pouvoirs se rencontre dans trois domaines :

1- Les biens indivis
Article 815-3 du Code civil impose le consentement de tous les indivisaires pour tous les actes de disposition et d'administration et spécialement la conclusion d'un bail rural sous peine de nullité.
En pratique cette règle est très gênante parce qu'il est difficile de réunir l'unanimité des indivisaire.
La loi prévoit que les indivisaires, peuvent donner à l'unanimité un mandat spécial à l'un d'entre eux, pour tous actes qui ne ressort pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.

2- Les biens communs
Normalement depuis les *loi de 1965 et 1985* chacun des époux à plein pouvoir de conclure des baux sur les biens lui appartenant en propre.
En revanche pour les biens communs la loi a établi une cogestion.
La *loi de 2006* a en principe simplifié les règles.
L'article 1425 du Code civil prévoit que les époux ne peuvent l'un sans l'autre donner à bail un fonds rural, dépendant de la communauté.
Il en résulte que si l'un des époux agit seul sans que l'autre n'ait pas ratifié son acte, ce dernier peut en demander la nullité dans un délai de deux ans, après en avoir eu connaissance sans que l'action puisse être intenté plus de deux ns après la dissolution de la communauté.
Si le bail est conclu par les deux époux soit au même moment ou que l'un ratifie après coup le bail, les deux époux sont co-bailleurs.
Mais la jurisprudence a eu connaissance d'une hypothèse un peu différente qui est celle d'un époux qui passe un contrat sur un bien propre de l'autre époux.

Cass. 18 mars 1998 elle valide un tel bail sur le fondement du mandat apparent.
Le mari conclu le bail mais le preneur était en droit de croire qu'il était le mandataire.
Cass. 21 février 2001 a validé un tel contrat, mais en se fondant sur la gestion d'affaire.
Le mari a géré l'affaire de sa femme et si la gestion est utile le bail doit être réalisé.

3- Les biens donnés en usufruit.
Il est très fréquent qu'une propriété rurale soit en usufruit, partagée entre le conjoint survivant et les héritiers du défunt, qui peuvent être les enfants du même lit ou d'un lit précédent.
Le droit civil, en ce domaine, a changé :
Code civil de 1804, admettait tout simplement que l'usufruitier passait seul les baux ruraux parce qu'il s'agissait d'un simple acte d'administration.
Statut du fermage de 1945 les droits du preneur ont été tellement renforcés que le bail rural est apparu analogue à un acte de disposition.
Après 1945 l'usufruitier engageait les droits du nu propriétaire qui se voyait obliger de supporter un preneur qu'il n'avait pas choisi.
Le législateur est intervenu (de manière surprenante), par la *loi du 13 juillet 1965* portant réforme des régimes matrimoniaux et, **l'article 595 al.4 du Code civil** a prévu que, *« l'usufruitier ne peut sans le concours du nu propriétaire donné à bail un fond rural … à défaut d'accord du nu propriétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer cet acte ».*
Cet article est apparu mal rédigé et lacunaire.
Dans son principe il reconnaît au nu propriétaire un droit de regard sur la conclusion du bail, plus ou moins bien respecté par l'usufruitier.
En pratique deux hypothèses peuvent se présenter :
1. L'usufruitier diligent, qui sollicite normalement l'accord préalable du nu propriétaire.
1° le nu propriétaire est d'accord expressément ou tacitement et le bail est valablement conclu
2° Le nu propriétaire refuse.
Dans ce cas la loi précise que l'usufruitier peut être autorisé par justice a passé seul cet acte.
Ce texte a soulevé deux questions :
O Quel est le juge compétent ?
En ce domaine la jurisprudence est certaine, il s'agit d'un litige entre un usufruitier et un nu propriétaire => Tribunal de grande instance
O Quels sont les critères d'appréciation du Tribunal de grande instance ?
La loi est silencieuse et donc les tribunaux ont du précisé des critères d'appréciations (Ex : attitude justifié ou non du nu propriétaire, (malice, volonté de nuire ou raisons sérieuses), la personnalité du preneur éventuel, (compétences, aptitude a exploiter le bien).
2. L'usufruitier négligent, à nouveau la loi est silencieuse et donc la Cour de cassation a du élaboré un système de sanction adapté au refus de consultation du nu propriétaire.
1° La nature de la sanction ? Inopposabilité ? Nullité ?
En cas inopposabilité, le nu propriétaire aurait du attendre la fin du bail pour l'invoquer, alors que la nullité peut être invoquée par le nu propriétaire dès qu'il en a connaissance.
La Cour de cassation a choisi la nullité.
2° Nullité relative ou absolue ?
La Cour de cassation décide qu'il s'agit d'une nullité relative, qui se prescrit par 5 ans à partir de la connaissance de l'existence du bail par le nu propriétaire.
3°, quel est le sort du bail une fois le délai de la nullité expiré ?
Le bail est par hypothèse renouvelable et la Cour de cassation considère que le bail renouvelé est un nouveau bail donc l'action en nullité renaît pour 5 ans à partir du renouvellement.
4° Conséquences de la nullité ?
Cette nullité est par hypothèse rétroactive et donc le bail est censé n'avoir jamais existé.

Mais la nullité dans les contrats à exécution successive est une impossibilité de fait car si le bailleur peut restituer les fermages perçus, en revanche le preneur est incapable de rendre les années d'exploitation.
La jurisprudence a donc décidé, qu'à cette situation contractuelle s'est substituée une relation de fait et qu'en conséquence, les fermages versés à l'usufruitier sont non pas des loyers mais des indemnités d'occupation que l'usufruitier a le droit de conserver.
Cet exploitant a pu faire des améliorations sur le bien qui lui ont coûté de l'argent et qui donne droit à une créance d'amélioration versé par le bailleur, mais comme le bail est annulé, il n'a pas droit à cette créance.
Cependant la jurisprudence, sur le fondement de l'enrichissement sans cause, dit que si l'usufruitier conserve ses améliorations sans indemniser l'exploitant, il peut être amené à indemniser l'exploitant.
En cas de renouvellement, la jurisprudence décide que la nullité est normalement rétroactive, mais ne rétroagit que jusqu'au jour du renouvellement.
Pour la période antérieur, aucune action n'ayant été intentée, le bail est réputé valablement conclu.

Conclusion :
Cette jurisprudence est au regard du droit civil parfaitement logique, mais elle expose le preneur à souffrir d'une mésentente entre usufruitier et nu propriétaire.
C'est pourquoi la jurisprudence a parfois admis deux moyens de « sauver » le bail rural :
L'acceptation implicite du preneur par le nu propriétaire.
La théorie du propriétaire apparent ou du mandat apparent, si le preneur peut prouver que l'opinion commune considérait l'usufruitier comme un vrai propriétaire, alors le bail peut être validé.

Section 3 : L'exécution du bail rural

Le bail rural est à la fois un contrat civil et un acte statutaire.
Il en résulte que ce bail rural obéit à des règles de natures différentes, soit d'origine contractuelle, soit d'origine statutaire.

§ 1 Les règles d'origines contractuelles.

Le bail rural dans son principe obéit aux règles du louage de chose du Code civil **1709 et s**.
Selon la définition *« le louage de chose c'est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix »*.
Trois éléments, la jouissance d'une chose, le paiement du fermage et la durée.
La durée a été retirée du contrat par le statut du fermage, les parties n'en étant pas libre.
Mes deux autres éléments sont d'ordre contractuel et l'on débouche sur les obligations du bailleur et du preneur

A) Les obligations du bailleur
Résultent essentiellement du Code civil mais sensiblement modifiées.

1- Obligation de délivrance et garantie.
Le bailleur doit délivrer la chose louée à la date convenue dans le contrat (**1720 du Code civil**), et il doit aussi la garantie de la jouissance paisible du bien et la garantie des vices cachés (**1721 du Code civil**).
Le bailleur ne peut pas troubler le preneur dans sa jouissance et il ne peut pas l'évincer.
Il doit aussi garantir le preneur contre l'action d'un tiers.

2- L'exécution des grosses réparations
Elles sont prévues par **l'article 1720 al.2 du Code civil**. Complété par **l'article L415-3 du code rural**.
Cette obligation soulève un grand nombre de difficultés pratiques et théoriques.
1. notion : Ces grosses réparations sont celles qui portent sur les bâtiments d'habitation et d'exploitation et coûtent donc extrêmement cher.
Sont des grosses réparations toutes celle qui touchent au gros œuvre.
La notion de grosse réparation s'oppose à celle de réparations locatives ou de petites réparations qui sont à la charge du preneur.
2. mise en œuvre **: L'article L415-3** dispose que à défaut de mise en œuvre spontanée du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire pour lui demander soit de condamner le bailleur éventuellement sous astreinte à faire exécuter les réparations, soit à désigner un entrepreneur qui exécutera les réparations, soit à rembourser le preneur des réparations qu'il aurait faites lui même.
3. possibilité d'exonération du bailleur : La jurisprudence est relativement complexe
En effet dans un premier temps la Cour de cassation avait décidé que le bailleur ne pouvait pas s'exonérer d'une exécution mise à sa charge.
Puis dans un **arrêt du 14 février 1986 la Cour de cassation** a admis la validité d'une clause d'exonération intégrée dans le contrat de bail rural.
Cette solution pouvait paraître justifié dans le mesure où le preneur acceptait le bien en l'état.
On s'est interrogé sur la portée de cette clause ?
Elle pouvait être valable pour le présent mais l'était elle pour l'avenir, exonérant le preneur de toute obligation de réparation ?

Cour de cassation 18 mars 1992 : la clause selon laquelle le locataire prend les lieux en l'état où ils se trouvent ne décharge par le bailleur de son obligation de les maintenir en cours de bail.

3- L'obligation de maintenir la qualité et la permanence des plantations.
(Article 1719-4 du Code civil et 415-8 du code rural).
Cette obligation obéit aux mêmes modalités que pour les grosses réparations, c'est-à-dire que le preneur peut faire condamner sous astreinte, le bailleur à faire ou à faire faire les plantations ou se faire autoriser par le tribunal à exécuter lui même au frais du bailleur les travaux de replantation.
Ce texte joue uniquement pour les arbres.
Il faut maintenir le bien en état de servir à son usage.

4- L'obligation d'assurance
(L415-3), le bailleur doit s'assurer contre l'incendie des bâtiments loués.
En cas de sinistre les bailleurs ne peuvent former un recours contre le preneur, à moins que ils puissent prouver qu'il y a eu faute grave de la part de celui ci.

5- L'obligation de laisser chasser le preneur.
Cette obligation, prévue par l'**article L415-7** du code rural est la satisfaction d'une vielle revendication des preneurs qui réclamaient pendant des années le droit de chasser sur leur biens.
Le preneur a le droit de chasser personnellement sur les terres loués et ce droit de chasser est un droit personnel incessible, sans valeur patrimonial, contrairement au droit de chasse qui est un des attributs du droit de propriété et qui peut être cédé moyennant argent par le propriétaire.

<u>B) Les obligations du preneur</u>

1- Le paiement du fermage
Pendant des siècles le fermage a été fixé par contrat, avant que le statut du fermage, en 1945 vienne encadrer, très strictement ce paiement des fermages, sur quatre points :

<u>a. La fixation des fermages</u>.
Le statut de 1945 avait prévu un système relativement complexe qui a été modifié à deux reprises par la *loi de 1988* et du *2 janvier 1995*
O *Le statut de 1945*
Ce système prévoit que le fermage se décompose en deux phases :
Tout d'abord une **phase administrative**, qui relève du préfet du département et qui suit deux règles assez simples :
La *règle de la denrée* qui consistait à fixer 4 denrées de bases, correspondant aux principales productions du département.
Le quintal de blé
Le kilo de bœuf
Le kilo de beurre
Le litre de lait
La *règle de la fourchette*, l'arrêté préfectoral prévoyant que le prix de ces denrées était enfermé dans une fourchette comprenant un minimum et un maximum.
Il y avait un décalage entre les prix français et mondiaux.

Ce système était au fond un système d'indexation des fermages, censé évoluer en fonction des prix de départ.
Ce régime était fixé par un arrêté préfectoral et il était prévu que ces indices seraient revus tous les 9 ans, puis tous les 6 ans.
Cette phase administrative était commune à tous les agriculteurs d'un département donné.
Ensuite suivait la **phase conventionnelle**, qui consistait pour les parties en présence à choisir une ou plusieurs denrées prévues dans la phase administrative.
Ils choisissaient ensuite une certaine quantité de denrée en se plaçant dans la fourchette prévue.
Ce choix dépendait d'un certains nombre de facteur tel que la durée du bail, l'état et l'importance des bâtiments d'exploitation, la qualité des sols….

O *La loi du 30 décembre 1988*

Le système de 1945 a fait l'objet de critique des bailleurs, le fermage étant un fermage forfaitaire, c'est-à-dire que le preneur payait un prix sur l'ensemble des terres loués, y compris les bâtiments d'habitation et d'exploitation.
Le législateur a pris en compte cela.
La *loi de 1988* prévoit un loyer distinct pour les bâtiments d'habitation.
Il y a une phase administrative et une phase conventionnelle.
La loi prévoit que les bâtiments d'exploitation se voient attribuer un loyer de référence, réactualisé en fonction des variations d'un indice institué par l'INSEE.
Pour un bail rural, il y a un fermage pour les terres et bâtiments d'exploitation et un loyer pour les bâtiments d'exploitations.

O *Le système de la loi du 2 janvier 1995*

Le législateur a pris en compte une autre critique, formulé contre *l'ordonnance de 1945*, fondée sur le vieillissement des indices de référence.
En effet le système de 1945 ne remplissait plus son objectif consistant à faire évoluer les fermages.
En réalité le montant des fermages était bloqué, le législateur pratiquant un système de blocage des prix pour empêcher l'inflation. (Prix du quintal de blé resté inchangé pendant une dizaine d'année).
Le législateur a décidé de changer ce système d'autant qu'entre temps, la PAC était entrée en vigueur et avait des incidences importantes sur le prix des denrées.
Le législateur a prévu un système un peu différent qui correspond comme toujours à une phase administrative et à une phase conventionnelle.
Mais dans la phase administrative la loi a prévu deux systèmes de référence.
Le système de principe consiste à remplacer le système de denrée par un indice défini dans chaque département par le préfet, qui est calculé en argent en tenant compte notamment de divers facteurs tel que le RBE, (revenu brut d'exploitation).
Cet indice évolue chaque année et l'ensemble doit faire l'objet d'un nouvel examen tous les 6 ans.
Chaque année on publie l'évolution des indices.
Ce système a été complété par un autre système qui est le système traditionnel calculé encore à partir de denrées et qui joue pour les cultures permanentes, qui sont les cultures viticoles, arboricoles ou oléicoles.

b. La majoration des fermages.

Le fermage ne doit comporter aucune majoration en plus des règles légales.
Il est interdit d'imposer au preneur des travaux en nature, en plus du loyer.
Cette règle prévue par l'article **L411-12** est la continuation de la condamnation des droits seigneuriaux lors de la nuit du 4 août 1789, visant à la prohibition des « corvées ».
En revanche exceptionnellement la loi prévoit deux possibilités de majoration :
1. La première est celle prévue dans le cas où le bailleur a effectué des améliorations sur le bien en accord avec le preneur ou en exécution d'une décision d'une autorité publique.
2. La seconde, lorsqu'un bâtiment a été détruit par cas fortuit et que les frais de reconstruction dépassent le montant de l'indemnité d'assurance, si le bailleur décide de reconstruire il pourra majoré partiellement le loyer.

c. La révision des fermages.
Cette révision est de deux sortes :
La révision normale résulte du changement annuel du montant de l'indice.
La révision exceptionnelle, prévue par **l'article L411-12 du Code rural** qui prévoit deux hypothèses :
Soit la révision des fermages excessifs,
Soit la révision des fermages dérisoires.
Pour le preneur qui accepte de conclure en payant un fermage trop élevé par rapport à l'arrêté préfectoral en vigueur, **L411-13** dispose que *« le preneur, (ou le bailleur), qui, lors de la conclusion du bail a contracté à un prix supérieur (ou inférieur), d'au moins un 10ème à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut au cours de la troisième année de jouissance et une seule fois pour chaque bail saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage »*.
Le législateur a choisi un système mixte entre une appréciation in concreto et in abstracto du prix du fermage se référant à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail.
La révision du fermage est obligatoirement judiciaire, devant le tribunal paritaire.
Mais la curiosité est l'ouverture de cette saisine obligatoirement faite au cours de la troisième année du bail.
On ne peut le faire qu'une fois au cours d'un même bail et donc le faire en cas de bail renouvelé car nouveau bail.
Le législateur a voulu limiter le contentieux.
Sur le plan procédural : si le preneur agit à court terme son action n'est pas recevable
S'il agit après la troisième année, il est forclos.
Quel est le rôle du tribunal ?
Il consiste à déterminer le montant exact du fermage par application des **articles L411-11 et L411-12 du code rural**.
Le juge fixe le vrai fermage étant acquis que ce fermage ne joue que pour la période du bail restant à courir à partir de la demande.

d. Les modalités de paiement des fermages.
Les fermages ont beaucoup évolué au cours de siècles, en ce sens que pendant de très longues années, les fermages étaient en nature, c'est-à-dire en quantité de denrée.
A partir du 19ème siècle la pratique des paiements en nature a diminué pour au moins deux raisons :
Accroissement de la masse monétaire.
Exode rural déplacement de population.

Peu à peu la loi a autorisé le paiement en nature et le paiement en argent.
Puis les paiements se sont faits par virements bancaires, postaux.
La *loi du 2 janvier 1995*, a précisé que désormais le paiement est en monnaie, sauf pour les cultures pérennes où le paiement peut être partiellement en nature.

2- Les obligations relatives au bien loué.
Elles sont prévues par le Code civil ou le Code rural.
Pour le Code civil, le preneur est tenu de trois obligations :
1° Le preneur doit **garnir le fond** des bestiaux et des matériaux nécessaires à l'exploitation.
2° Le preneur est tenu de **l'obligation d'entretien** du fond mais cette obligation se limite aux seules opérations locatives ou d'entretien courant.
Mais il peut être tenu de faire de grosse réparation si elles sont dues à une carence de sa part.
3° Le preneur est tenu à une **obligation de restitution du bien** à la fin du bail, il doit restituer le fond et ses accessoires.
En plus de ces trois obligations le preneur est tenu d'une obligation rurale :
L'obligation d'exploiter le bien, de cultiver la terre, d'élever les animaux,…
Cette obligation telle que prévue par 1728 du Code civil, consiste dans le fait d'user du fruit conformément à la destination qui lui a été donnée par le bail ou qui est présumée par les circonstances.
Le critère étant celui du bon père de famille.
Cette règle a été considéré comme totalement dépassée parce que il s'agissait d'une agriculture finalement traditionnelle, peu dynamique donc peu productive.
A partir de 1945 la question s'est posé de savoir quels étaient les véritables pouvoir du preneur sur l'exploitation.
Le preneur avait-il toute liberté pour entreprendre des cultures qu'il trouve justifier ou devait-il obtenir l'accord du bailleur ?
Pour le bail rural le preneur a une plus grande liberté d'exploitation, celle ci n'est pas affirmée clairement par le Code rural.
Si le preneur décide de changer un mode d'exploitation, **L411-29 du Code rural** dit qu'en pareil cas il doit obtenir l'accord express ou implicite du bailleur.
Mais si le bailleur s'y oppose il faut que celui ci démontre que les nouvelles cultures risquent d'être dangereuses et d'entraîner une dégradation du fonds.
En pratique le preneur à toute liberté.
C'est la un domaine en pleine évolution pour au moins deux raisons :
1° L'influence de la politique agricole commune, qui impose des contraintes aux preneurs sans passer par le bailleur, (exemple le gel des terres ou quotas).
2° les contraintes dues à l'environnement et le respect des Bonnes Pratiques Agro-environnementales.
Une hypothèse très fréquente consistait en l'arrachage des arbres par le preneur pour obtenir une parcelle plus grande et avait été autorisé par une loi du 02 février 1995 par le seul fait du preneur.
Ce texte était dangereux pour l'environnement et donc il est maintenant nécessaire d'obtenir l'accord du bailleur. (**Article L411-29 du Code rural**).

§2 Les règles statutaires.

A) La durée du bail.
Avant 1945 elle était fixée par contrat entre les parties, souvent pour 3, 6 ou 9 ans résiliables tous les trois ans, (instabilité relative des preneurs).
Le législateur a donc prévu deux règles complémentaires :
La durée minimum du bail est de 9 ans. (**L411-5**).
Cette disposition est d'ordre public.
Il en résulte que tout bail comprenant une durée inférieure à 9 ans doit être remplacé par la règle légale.
Le preneur a donc une garantie de sécurité pendant 9 ans et le bail ne peut pas être brusquement interrompu.
Cependant la loi prévoit des possibilités de résiliation du bail en cour de bail à des conditions très strictes.
Le droit automatique au renouvellement pour la même durée. (**L411-46**)
Ce qui signifie qu'un bail peut durer 9 ans, 18 ans, 27 ans, 36 ans…
Le preneur n'est pas obligé de le demander et il appartient au bailleur qui ne veut pas renouveler le bail d'en demander le non renouvellement, soumis à des obligations très strictes prévues par le code rural.
Il doit adresser un congé au minimum 18 mois avant l'arrivé du terme.
Le preneur cependant pour bénéficier du droit de renouvellement doit remplir certaines conditions :

- Faire la preuve d'une participation effective et permanente à l'exploitation.
- Avoir la possession du cheptel et du matériel nécessaire
- Habiter dans les bâtiments loués ou à proximité
- Respecter la réglementation des structures
- Présenter des garanties équivalentes à celles fournies au début du bail

B) Transmission du bail en cas de décès du preneur.
En principe, le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. (**1742 du Code civil**)
Les héritiers du preneur se voient transmettre automatiquement le bail rural
L411-34 prévoit une règle différente :
En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de certains bénéficiaires seulement.
Ce principe de continuation connaît des exceptions tenant à la possibilité de résiliation du bail pour cause de mort.
1) Le principe de continuation
L'article L411-34 attribue le bénéfice de cette continuation à trois catégories de personnes :
Le conjoint,
Les ascendants,
Les descendants.
La **loi du 5 février 2006** a apporté une nouvelle catégorie qui est celle du partenaire d'un PACS.
Il y a là une hypothèse de succession anomale (anomalie), l'ordre successoral n'étant pas celui des successions ab intestat.
Il est curieux que l'ordre successoral soit différent mais cet ordre s'explique par des raisons tenant à l'exploitation.
De plus cette succession porte sur le bail rural, lequel n'a aucune valeur patrimoniale et est donc une succession qui porte sur un droit sans valeur au sens juridique.

Ces bénéficiaires de la transmission sont soumis à une condition de participation à l'exploitation actuelle ou au cours des 5 années antérieurs au décès.
Pour qu'il y ait transmission, il faut donc que les héritiers participent à l'exploitation et qu'ils soient en règle avec le contrôle des structures (autorisation d'exploiter).
Si deux héritiers revendiquent la continuation du bail, **l'article L411-4 al. 1er** prévoit un mécanisme d'attribution préférentielle du droit au bail.
Le tribunal paritaire choisira en fonction des intérêts en présence et de la capacité des demandeurs à continuer l'exploitation et à s'y maintenir.
Ce mécanisme a soulevé une difficulté qui est celle de savoir si l'héritier attributaire était tenu ou non de verser une soulte à ses cohéritiers.
Cour de cassation civ. 1ère 18 mars 1980 : cette attributaire n'a pas a versé de soulte car le bail rural n'a pas de valeur patrimoniale.
En pratique le plus souvent le preneur décédé, était propriétaire du train de culture, c'est-à-dire le cheptel mort et vif, pour lequel l'attributaire peut à nouveau réclamer l'attribution préférentielle, parce qu'il s'agit de meuble qui était la propriété du défunt.
Cette demande sera adressée devant le Tribunal de grande instance.
Cette fois il s'agit de bien ayant une valeur patrimoniale et donc l'attributaire devra verser une soulte qui dépendra de l'évaluation donné par l'expert.

2) les exceptions au principe : la résiliation du bail rural.
L411-34 est parti du postulat que la continuation du bail peut ne pas convenir au bailleur lui même ou au bénéficiaire.
Le bailleur a la possibilité de résilier unilatéralement le bail dans les 6 mois du décès, à deux conditions :
Soit il n'y a pas à la succession de bénéficiaire prévu par **L411-34**.
Soit les bénéficiaires n'ont pas participé à l'exploitation dans les 5 ans.
Les bénéficiaires peuvent résilier le bail dans les 6 mois sans aucune justification, c'est une résiliation discrétionnaire.
Ce délai de 6 mois est un délai bref et d'une part les héritiers peuvent être négligent et d'autre part, le bailleur peut très bien ne pas avoir été informé du décès du preneur.
Quel est le sort du bail une fois passé le délais de 6 mois ?
La jurisprudence a fait une distinction selon que le silence émane des bénéficiaire ou du bailleur.
Si le <u>silence émane du bénéficiaire</u>, le bailleur ne peut obliger les héritiers à continuer le bail.
L'exploitation des terres louées étant une obligation de faire, on ne peut pas obliger en principe à exécuter une obligation de faire mais seulement lui demander réparation en cas de préjudice.
Le silence des bénéficiaires entraînera donc la résiliation du bail, avec éventuellement dommage et intérêt si préjudice.
Si le <u>silence émane du bailleur</u>, la jurisprudence a adopté une solution inverse en partant de la lettre de l'article L411-34, en cas de décès du preneur le bail continue.

<u>C) Les cessions et sous locations du bail rural</u>.
Principe de l'interdiction de cession et de sous location. **(L411-35).**
Pour le bail rural, la cession et la sous location sont interdite parce que *l'ordonnance de 1945* a estimé que les prérogative reconnues au preneur étaient suffisamment importantes

1) Le principe

a. La prohibition de la cession.

La loi interdit toute cession du bail à titre onéreux et même à titre gratuit.
Principe de la nullité de la cession, assortie fréquemment de la résiliation du bail.
Le législateur a estimé que cette sanction était insuffisante, et une loi postérieure a prévu des sanctions pénales, énumérés dans **l'article L411-74 du code rural**. (Emprisonnement de deux ans et un amende de 30000 euros).
Cette sanction pénale est assortie d'une troisième sanction, celle de la répétition de l'indu, le preneur cédant devant restituer les sommes qu'il a reçu.
En pratique on sait que cette prohibition est inégalement respectée.
Elle l'ait dans un quart sud ouest, mais dans un quart nord est on pratique la cession de bail onéreux.
Ces sanctions sont très difficiles à mettre en œuvre, du fait que les intéressés ne saisissent pas le juge.
Le preneur entrant pouvant le faire mais alors il gagnerait mais il lui serait difficile d'obtenir un nouveau bail.
Le législateur en a partiellement pris compte en prévoyant dans la loi de 2006, la possibilité de faire un bail cessible, moyennant argent, en abrogeant l'article **L411-74** pour le bail cessible.

b. l'interdiction de sous location du bail.

Elle s'explique pour les même raison, si l'on admettait que le preneur puisse sous louer, on lui confèrerait un droit réel sur le bien loué et lui donnerait le caractère d'un sous bailleur.
S'y ajoute une raison historique qui tient au fait que la sous-location a été très utilisée dans l'ancien droit, surtout au 19ème siècle, sous la forme du fermage général
La jurisprudence donne plusieurs exemples : (preneur qui accepte qu'une entreprise commerciale plante sur le terrain loué un panneau publicitaire ou un opérateur des antennes de téléphones portable moyennant une rémunération procède à une sous-location prohibée et s'expose à la résiliation totale du bail, preneur qui accepte qu'un voisin fasse brouter l'herbe sur la terre loué, fait une prise en pension d'animaux et il s'agit d'une sous location prohibé.)
Ces règles de principe connaissent un certain nombre d'exception.

2) Les exceptions.

a. Les cessions permises

Le législateur a prévu des permissions de cession dans deux cadres :

1. Dans le cadre familial.

L411-35 prévoit que le preneur peut céder à titre gratuit le bail rural au profit de son conjoint ou de son partenaire d'un PACS depuis 2006 ou au profit de ses descendants, à la condition qu'ils aient participé à l'exploitation.
Cette cession peut se faire de deux manières :
En principe, le preneur cédant doit obtenir l'autorisation de son bailleur au préalable.
Le bailleur n'est pas obligé de donner de motif en cas de refus mais le preneur peut saisir le tribunal paritaire pour obtenir l'autorisation.
La loi a été très elliptique et n'a pas donné d'indication sur les pouvoirs du tribunal.
La jurisprudence a donc développé les critères d'autorisation. (La cession n'est autorisée qu'au profit d'un bon preneur, aptitudes du cessionnaire pour continuer l'exploitation qui doit être en règle avec la législation des structures, l'attitude du bailleur et la volonté ou non de nuire).

Cette cession c'est une cession immédiate, c'est-à-dire que le cessionnaire prend immédiatement la place du cédant et donc il y a continuation du bail en cours.
Cette règle était trop rigide et la **loi du 1er août 1984** a prévu une solution plus souple avec la cession progressive du bail.
C'est-à-dire que le preneur peut proposer au bailleur d'associer au bail son conjoint, son partenaire ou un descendant.

2. Dans le cadre sociétaire

Les sociétés d'exploitation agricole ont été créées en *1962* avec le GAEC.
Le législateur s'est aperçu que les sociétés agricoles n'étaient au départ ouverte qu'aux agriculteurs propriétaires, et que ces sociétés étaient fermées pour les preneurs qui ne peuvent apporter un bail, sans valeur.
Le législateur a prévu deux modalités :
L'apport du bail rural (**L411-38**), est une opération exigeante et dangereuse.
Cet apport est soumis à l'autorisation discrétionnaire au bailleur, et le refus d'autorisation ne peut être compensé par un recours devant le tribunal paritaire, il est définitif.
Cette solution rigoureuse s'explique en grande partie par la différence existant entre une cession à une personne physique ou à une personne morale, qui a une existence beaucoup plus longue.
Cet apport du bail rural est une cession de bail, qui va s'opérer au profit de la société bénéficiaire qui va devenir preneur et cette elle se fait à titre gratuit, portant sur un droit sans valeur patrimoniale.
Le bail ne rentre donc pas dans le capital social et n'entraîne pas l'attribution de parts sociales au profit de l'apporteur donc n'apparaît pas intéressante.
Il existe un dernier inconvénient du fait du transfert des qualités de preneur de l'apporteur à la société, qui va exploiter et payer les fermages.
Le risque est donc celui de la dissolution de la société, le bail, s'éteignant automatiquement, il ne peut pas revenir à l'apporteur initial.
L'autre modalité, plus souple et plus intéressante. (**L 323-14**) est la mise à disposition le preneur des terres louées au profit d'une société d'exploitation,
La loi impose seulement au preneur, metteur à disposition, une obligation d'information du bailleur.
Cette mise a disposition n'entraîne pas un transfert de bail, le preneur demeure preneur et la société est simplement tenue d'exploiter avec le preneur les terres en étant débiteur solidaire du paiement des fermages. En réalité c'est la société qui paiera.
Cette mise à disposition n'entraîne pas l'entrée des terres louées dans le capital social ni donc l'attribution de parts sociales.
La question s'est posée de la non information du bailleur ?
À cet égard l'article **L323-14** ne donne aucune indication de durée et la Cour de cassation a refusé de prononcer la nullité en raison de l'absence d'indication de délais.
Pour la SCEA et pour l'EARL, une *loi de 1979* a été beaucoup plus précise et prévoyait que l'information du bailleur devait être faite au préalable, avant la mise à disposition.
La Cour de cassation a donné la solution inverse de celle prévu pour le GAEC et a estimé qu'en l'absence d'information préalable du bailleur, la mise à disposition constituait une cession de bail prohibé et donc elle a prononcé la nullité de la mise à disposition et à la demande du bailleur, la résiliation du bail.
Cette solution a entraîné une intervention du législateur par la *loi du 9 juillet 1999*.
Le législateur prévoit que le preneur doit informer le bailleur au plus tard deux mois après la mise à disposition.
Mais ensuite le bailleur doit envoyer au preneur une mise en demeure de la non mise à disposition.

Si le preneur n'a pas répondu au bout d'un an, à compter de la mise en demeure, le bailleur peut agir en résiliation à condition que le silence du preneur, lui ait porté préjudice.
La mise à disposition irrégulière, ne sera donc jamais sanctionnée !!!!!
Ce texte a soulevé deux problèmes d'application dans le temps :
La Cour de cassation a répondu que la règle s'applique au contrat en cours.
Cependant la loi s'applique qu'aux mises à dispositions postérieurs à l'entrée en vigueur, on ne peut pas sanctionner un bailleur ou un preneur pour le non respect d'une règle qui n'existait pas encore.
A l'heure actuelle la Cour de cassation continue à sanctionner des mises à dispositions faites avant 1999.
Mais l'inconvénient de toutes ces opérations familiale ou sociétaire est leur caractère gratuit.
Le législateur, par une *loi du 23 janvier 1990* ,est intervenu pour apporter une atténuation au caractère gratuit, dans **l'article L411-75**.
Le statut du fermage prévoit que le preneur en fin de bail a droit à une indemnité correspondant aux travaux d'amélioration effectués sur le fond.
Cet article prévoit que le preneur à l'occasion de la cession dans la cadre familial ou à l'occasion de l'apport du bail à une société ou de la mise à disposition à une GAEC, SCEA ou EARL, peut céder au bénéficiaire sa créance future d'amélioration, ce qui signifie que la cession est donc partiellement à titre onéreux.
La difficulté est qu'il s'agit d'une cession de créance, portant sur une créance future dont on ne connaît pas le montant.
Cette cession aura lieu à titre forfaitaire.

<u>b. les sous-location autorisées</u>
Le législateur s'est aperçu que l'interdiction de sous location présentait des inconvénients certains et a donc prévu des tempéraments à l'interdiction.
1. Échange et location de parcelle.
On suppose deux agriculteurs exploitant des parcelles qui sont situées à coté l'une de l'autre.
Le législateur a considéré que ces opérations étaient alors justifiées car permettant une meilleure exploitation.
Mais la loi précise que chaque preneur doit notifier à son propriétaire par LRAR les parcelles échangées, et la loi ajoute, que le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception du courrier du preneur.
À défaut il est censé avoir accepter.
2. La sous-location à usage de tourisme, de loisir, ou de vacance.
Il faut obtenir l'autorisation du bailleur et la sous-location est limitée à une durée de trois mois consécutif, renouvelable pour trois mois.
La sous location devra se faire à titre onéreux et le preneur devra reverser une partie des sommes obtenus au profit de son bailleur.
3. Sous-location à usage d'hébergement.
C'est-à-dire que le locataire peut demander l'autorisation au bailleur d'héberger dans les bâtiments d'habitations, ces ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leur conjoint.
Ici c'est un hébergement à titre gratuit, le bailleur ne recevra rien, mais la loi ajoute que le preneur ne peut exiger pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.
4 Sous-location des bâtiments d'habitation. (*Loi du 1er février 1995*)
C'est une vraie sous-location à titre onéreux, soumise à autorisation du bailleur, objet d'un accord écrit qui précisera la part des loyers de sous-location versés par le preneur au bailleur.
L'accord doit préciser la mesure dans lesquelles le coût de travaux est supporté par les parties.

D) Le droit de préemption

C'est le droit accordé au preneur de devenir propriétaire par préférence en cas de vente du bien loué. **(L412-1 et s. du code rural)**

Si le bailleur veut vendre le bien loué il est obligé par la loi d'en proposer en priorité la vente au preneur.

Ce droit de préemption a été une des grandes réformes du *statut de 1945* et correspondait à une revendication très forte des preneurs qui invoquaient un slogan : « la terre doit être à ceux qui l'exploitent ».

Mais peu a peu cette nouvelle règle a perdu de son intérêt pour au moins deux raisons :

C'est un droit complexe qui ralenti considérablement les ventes de terrain agricole.

A partir de année 1960 l'agriculture s'est considérablement modernisée et les agriculteurs ont du investir beaucoup dans l'achat de matériel d'exploitation onéreux.

Or l'achat des terres aux moyens du droit de préemption supposait que les preneurs avaient emprunté des sommes importantes pour acheter des terres et si ils devaient rembourser les emprunts ils n'avaient plus d'argent pour rembourser les terres

Le droit de préemption a donc perdu de son importance et aujourd'hui on constate que pratiquement, lorsque les terres sont vendues au preneur, elles le sont à l'amiable et seulement dans 10 ou 15% des cas au moyen du droit de préemption.

Cependant ce droit de préemption soulève trois questions :

1- Le domaine

Il a été peu à peu défini par la jurisprudence depuis 1946, en raison d'un contentieux important de la part des bailleurs, qui essayaient de contourner le droit de préemption.

a. Le domaine quand aux personnes

La loi fait une distinction entre le titulaire et le bénéficiaire du droit de préemption.

Le titulaire est le preneur qui exploite le bien et qui habite sur les lieux loués, et qui n'est pas propriétaire par ailleurs de plus de 3 SMI.

Normalement ce preneur est à la fois titulaire et bénéficiaire du droit de préemption.

Une fois propriétaire il continuera à exploiter le bien.

Cependant la loi admet que le preneur peut exercer le droit de préemption au bénéfice de son conjoint, partenaire, ou descendant.

b. Le domaine quand aux biens

A l'origine, en 1945, le droit de préemption portait sur l'ensemble du bien loué.

L'opération peut être plus complexe et le bailleur peut vendre moins ou plus que le bien loué.

Deux questions se posent : celle de la vente de l'usufruit du bien ou de la nue propriété.

La Cour de cassation en pareil cas en avait déduit que le droit de préemption ne jouait pas.

Le législateur dit que en pareil cas le preneur a le droit de préemption, soit sur l'usufruit, soit sur la nue propriété, à moins que la vente soit faite par le nu propriétaire à l'usufruitier ou inversement.

Ces deux ventes ont pour objet de reconstituer la propriété du bien.

En cas de vente d'une parcelle du bien en dessous du seuil du bail rural, le preneur a-t-il un droit de préemption sur cette parcelle ?

La Cour de cassation a décidé que le droit de préemption ne doit pas être appréciée par rapport à la parcelle vendue mais par rapport à la parcelle louée et a donc un droit de préemption même sur une petite partie du bien.

Si le bailleur vend plus que le bien loué, deux cas se posent :

Celui d'un bailleur riche qui vendait plusieurs fermes, il devait la proposer à chacun des preneurs.

Celui du bailleur à la fois propriétaire d'une exploitation louée et propriétaire d'une maison de maître (château, demeure…) dont il avait gardée la jouissance et qui décide de faire une vente en bloc, l'addition valant plus que deux ventes séparées.
Quels sont les droits du preneur en cas de vente de ces deux biens ?
Le preneur ne peut pas discuter la vente.
En revanche le preneur peut préempter l'ensemble y compris un bien sur lequel il n'avait pas de droit de préemption.

c. Le domaine quand aux actes

La jurisprudence et la loi ont distingué les cessions à titre onéreux, où il existe un droit de préemption, et les cessions à titre gratuit, sans ce droit.

- *Les actes a titres onéreux*

Le droit de préemption joue en cas de vente du bien loué, que cette vente soit faîtes à l'amiable ou par adjudication et que le prix soit payé au comptant ou échelonné dans le temps.
Il y a toujours droit de préemption dès lors que le preneur peut offrir au bailleur la contrepartie de ce que proposait l'acquéreur.
La jurisprudence admet que ce droit de préemption joue pour les rentes viagères et en cas de dation en paiement.
Cependant la jurisprudence prévoit trois exceptions :
Celle du bail à nourriture, opération qui ressemble à la vente moyennant rente viagère mais qui se présente différemment, le preneur à nourriture achète le bien mais s'engage à accueillir le vendeur (bailleur) et à le nourrir, à le vêtir et à lui donner des soins. (Doyen Carbonnier, « le bail à nourriture, c'est une adoption de vieillard »).
En pareil cas le droit de préemption est exclu parce que le preneur à bail ne peut pas offrir au vendeur la contrepartie de ce qu'offre l'acquéreur.
Sont également exclus l'échange et l'apport en société.
La jurisprudence admet qu'en en cas d'échange le droit de préemption ne joue pas, en se fondant sur l'absence de contrepartie de la part du preneur.
Mais il existe une exception à l'exception, lorsque l'échange recouvre en réalité une vente déguisée, le preneur pouvait verser la totalité du prix.
Pour l'apport en société d'un bien rural, le droit de préemption ne peut pas s'exercer parce que le preneur ne peut pas offrir au bailleur l'équivalent des parts sociales.

- *Les actes à titre gratuit.*

En principe, il n'y a pas de droit de préemption parce que l'acte est gratuit et donc que le preneur ne peut offrir une contrepartie.
La jurisprudence a entendu cette règle de manière générale c'est-à-dire que le droit de préemption ne joue pas en cas de donation, entre vif ou à cause de mort, ni en cas de transmission successorale, testamentaire ou ab intestat, ni en cas de partage de la succession
Ces règles connaissent une exception en cas de fraude pour les donations, si la donation recouvre une vente déguisée, avec un dessous de table ou si il s'agit d'une donation avec charge recouvrant en réalité un prix.

d. Les aliénations entre parents.

Le code rural prévoit que si le bailleur vend le bien à un parent jusqu'au troisième degré, le droit de préemption ne joue pas, le bien reste en famille.
Mais la loi ajoute que si le preneur est également parent du bailleur dans la limite du troisième degré, le droit de préemption réapparaît.

2. La mise en œuvre du droit de préemption

Il jouera le plus souvent dans l'hypothèse de vente de gré à gré (a), mais il peut jouer aussi dans les ventes sur adjudication (b).

a) La vente de gré à gré.

La loi a prévu une initiative du bailleur à laquelle correspondent des réponses du preneur.

- *L'initiative du bailleur*

Le bailleur qui veut vendre est tenu de notifier son intention à son preneur, au moins deux mois avant la date de la vente projetée.

Dans le système de 1945 cette notification était faite par le bailleur lui-même, et soit par négligence, soit par malice, le bailleur ne notifiait pas toujours la vente.

Un texte a donc imposé que la notification soit faite par le notaire chargé de la vente. Il s'agit là d'un mandat légal.

Ce mandat légal soulève deux questions, la première :

Quand à sa forme, elle est faite soit par LRAR soit par acte d'huissier.

Quand à son contenu, Selon **l'article L412-8 al.1 du code rural**, elle doit faire connaître au preneur bénéficiaire le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée, ainsi que la consistance du bien vendu.

En revanche la loi n'impose pas d'indiquer le nom de l'acquéreur, à moins que celui ci ne s'engage à ne pas exercer le droit de reprise dans un certain délai.

La loi prévoit une autre règle importante qui est que cette notification vaut offre de vente aux prix et conditions qui y sont indiquées.

Ce n'est pas uniquement une information mais bien une offre ferme d'acquérir le bien.

- *Les réponses du preneur.*

Il a un délai de deux mois à compter de la notification pour informer le bailleur.

Le preneur peut adopter trois attitudes différentes :

1. La renonciation à préemption, normalement adressée de manière expresse dans les deux mois, selon le principe de parallélisme des formes, par LRAR.

Mais la jurisprudence est souvent plus indulgente et admet une renonciation adressée de manière informelle par le preneur peut être prise en considération.

Si le preneur garde le silence pendant ces deux mois, il est censé avoir renoncé tacitement à l'acquisition du bien.

2. L'acceptation pure et simple de l'offre de vente, doit être adressée dans les deux mois de la notification soit par LRAR soit pas acte d'huissier.

Ici encore la jurisprudence est plus indulgente et admet qu'une acceptation sous seing privé, reconnue par le bailleur, puisse entraîner l'exercice du droit de préemption.

Cependant cette acceptation soulève deux difficultés :

L'acceptation nécessairement expresse doit être adressé au bailleur, et cela soulève certaines difficultés dans l'hypothèse où cette acceptation est adressée aux notaires.

La jurisprudence semble admettre que le notaire peut être considéré comme le mandataire du vendeur et donc que la notification est valable.

La seconde difficulté est intervenue dans l'hypothèse où le preneur ne remplit pas les conditions du droit de préemption, soit parce qu'il n'exploite plus soit parce qu'il est déjà propriétaire depuis plus de trois décennies.

En pareil cas le notaire a pu adressé par erreur une notification au preneur et celui ci a accepté la notification.

Les propriétaires ont contesté cette acceptation sans droit mais la Cour de cassation, dans un **arrêt de 1982**, a utilisé un raisonnement civiliste et a dit que l'acceptation par le preneur entraîne la conclusion du contrat, même s'il ne remplissait pas les conditions du droit de préemption.

Cette solution rigoureuse a été nuancée :
Cour de cassation 5 juillet 1995.
Elle réaffirme que l'acceptation est valable mais le bailleur peut faire annuler cette acceptation en apportant la preuve d'un vice du consentement (erreur de la part du bailleur).
À la vue de cette jurisprudence les notaires font des notifications circonstanciées, qui précisent que l'offre est faite à condition que le preneur remplisse les conditions légales (offre conditionnelle).
La loi a prévu que le preneur qui accepte l'offre de vente a un délai de deux mois, à compter de son acceptation, pour faire dresser l'acte authentique de vente.
A défaut, le bailleur a le droit de faire une mise en demeure au preneur, et en cas de silence pendant 15 jours, la déclaration est nulle de plein droit.
3. L'acceptation conditionnelle, le preneur peut accepter mais sous condition de remise en cause du prix ou des conditions de la vente.
Cette acceptation débouche le plus souvent sur une action en révision du prix, présentée devant le tribunal paritaire des baux ruraux.
Ce tribunal va donc être chargé de fixer le prix exact du bien vendu.
Pour cela le tribunal va le plus souvent se prononcer au dire d'expert.
Cette action a soulevé au moins deux difficultés :
La première difficulté a consisté à déterminer si le tribunal doit ou non tenir compte de l'existence dans le bail à ferme du système de décote d'au moins 30% dans le bail de 9 ans et d'au moins 40% dans le bail à long terme
Cette discussion a aboutit à un arrêt de principe :
Cassation 3 civ. 7 novembre 1990
La Cour de cassation a décidé que le tribunal doit tenir compte de la moins value consécutive à l'existence du bail.
C'est donc un très gros avantage procuré au preneur.
Dans un arrêt ultérieur, la Cour de cassation a apporté un bémol en estimant que cette moins value diminue en fonction de la durée du bail.
La seconde difficulté porte sur la commission due à l'intermédiaire par l'acquéreur et à défaut par le vendeur.
Les preneurs ont contesté le paiement de cette commission.
La Cour de cassation a admis que si cette commission a été précisée dans la notification préalable alors le preneur sera tenu de la payer.
Une fois le prix fixé par le tribunal, les deux parties peuvent adopter des attitudes différentes :
1° Le *bailleur et preneur décident d'acquérir et de vendre* au prix fixé.
2° Le *bailleur refuse de vendre* au prix fixé, s'il le trouve trop faible.
Il retire le bien de la vente, mais s'il veut à nouveau vendre plus tard, il sera obligé de recommencer toute la procédure.
3° Le *preneur renonce à acquérir*.
La jurisprudence admet que le preneur a en ce domaine un droit discrétionnaire de ne pas acheter, même dans l'hypothèse où le tribunal avait retenu le prix proposé par le preneur
En pareil cas, le bailleur va pouvoir vendre le bien puisqu'il a purgé le droit de préemption.
A quel prix ?
Solution simple, le bailleur peut vendre au prix fixé dans la notification initiale et non pas au prix fixé par le tribunal, en raison de la relativité de la chose jugée.
Le bailleur est théoriquement libre de vendre à un nouvel acquéreur mais il devra respecter un autre acquéreur privilégié qui est la SAFER.

b) La vente sur adjudication.
Le législateur a estimé que l'adjudication judiciaire forcée ne soulève aucun risque de fraude. En revanche l'adjudication volontaire décidé par le bailleur aurait peu être un moyen de tourner la préemption.
Le législateur a décidé que le droit de préemption joue aussi en cas de vente sur adjudication qui peut être fait devant notaire.
Selon **L412-11 du code rural**, en cas d'adjudication, le preneur doit à peine de nullité être convoqué à la séance d'adjudication, au moins 20 jours à l'avance.
Cette convocation est faite soit par le secrétaire du greffier du tribunal soit par le notaire chargé d'adjudication.
Le jour de l'adjudication le preneur est libre d'assister ou de ne pas assister et est libre d'enchérir ou de ne pas enchérir.
En pratique le fait d'enchérir n'a aucun sens puisqu'il va augmenter le prix, à moins qu'il n'y ait aucun enchérisseur, en pareil cas il pourra rajouter et être adjudicataire.
Si l'adjudication est prononcée au profit d'un tiers, le preneur dispose d'un délai de 20 jours pour se substituer à l'adjudicataire.
Et en pareil cas, il y a non pas une préemption, mais un postemption.
Ce délai de 20 jours est complété pour la SAFER par un délai de 30 jours.

3. Conséquence et sanction du droit de préemption.
a. A l'égard du preneur.
Si le preneur renonce à préempter il demeure preneur
Si le preneur préempte, selon **L412-12 al.1,** il est tenu d'exploiter personnellement le bien qu'il a acquis pendant 9 ans.
Mais la loi et la jurisprudence sont indulgentes.
En effet la loi décide que si le preneur ne respecte pas cette obligation d'exploiter l'acquéreur évincé n'a pas le droit de faire annulé la préemption et peut simplement obtenir éventuellement des dommages et intérêts.
De surcroît la Cour de cassation a estimé que l'acquéreur évincé ne peut agir en dommage et intérêt contre le preneur que si son nom a été porté à la connaissance du preneur lors de la notification.
La Cour de cassation a ici complété la loi mais l'a aussi contredite.
En effet la notification n'a pas à indiquer le nom de l'acquéreur éventuel, la Cour de cassation ajoute donc à la loi l'obligation indirecte d'indiquer le nom de l'acquéreur.
b. A l'égard du bailleur.
Si la préemption a été exercée, et le bailleur cesse d'être propriétaire et son bail s'éteint automatiquement.
Si la préemption n'a pas été exercée, la vente a eu lieu et l'acquéreur devient le nouveau bailleur.
En cas de non respect du droit de préemption des sanctions sont prévues.
L412-10 : Ce texte a été prévu à une époque où le notaire intervenait moins et donc où les fraudes étaient possibles.
Des sanctions sont prévues en cas de vente irrégulière dans trois cas :
1. La vente a eu lieu avant l'expiration des délais prévus.
2. La vente se déroule à un prix ou à des conditions différentes de ceux notifiés.
3. La vente contient des conditions destinées à empêcher le preneur d'acquérir.
Les sanctions sont très sévères et la loi prévoit : la nullité de la vente avec substitution du preneur à l'acquéreur.
L412-12 al3 : il prévoit que dans les autres hypothèses et notamment une vente n'ayant aucunement respecter le droit de préemption, cette vente est simplement annulée.

Section 4 : La fin du bail rural.

Le législateur a prévu que le bail rural de neuf ans, doit avoir une grande stabilité et est donc de neuf ans minimum et renouvelable, presque automatiquement.
Cependant il est évident que ce bail doit prendre fin un jour.
La loi a donc précisé les causes de la fin du bail (§1) et les conséquences (2).

§ 1 Les causes de la fin du bail.
L'ordonnance de 1945 a été beaucoup plus restrictive que le Code civil de 1804 et ne prévoit que trois séries de cause de fin du bail :

A) La résiliation du bail.
Cette résiliation peut intervenir dans trois cas.
1. La résiliation amiable
Bien que le code ne le dise pas expressément la jurisprudence admet que le bail peut prendre fin par accord entre les parties.
Il faut le consentement des deux parties, qui ne doit pas être vicié, (violence, dol, erreur).
Le Code rural (**L411-68**) a rajouté une condition supplémentaire, pour les preneurs mariés, de la participation du conjoint à l'exploitation sans être preneur, qui doit donner son consentement à la résiliation amiable.
Sinon il pourrait demander la nullité de la résiliation.
Si on est en présence de deux co-preneurs, il faut que chacun des co-preneurs aient consenti à la résiliation.
Si un seul accepte la résiliation le bail continue à l'égard de l'autre.
2. La résiliation pour faute
Cette résiliation peut intervenir dans deux hypothèses :
Résiliation pour faute du bailleur, celle ci n'est pas prévue par le code rural mais par le Code civil.
Si le preneur peut prouver une faute du bailleur il peut demander la résiliation.
L'hypothèse est rare. (Traitement violent du bailleur déjà rencontré)
Résiliation pour faute du preneur, le Code civil avait prévu une résiliation possible dans des conditions relativement large lorsque le preneur ne respectait pas ses engagements.
L'article **1766 du Code civil** a été repris par l'article **L411-27 du Code rural** qui y fait référence
La résiliation pouvait être prononcé si le preneur n'exécutait pas les clauses du bail.
Mais cette règle est apparu trop large et le code rural a considérablement réduit les causes de résiliation dans les articles **L411-31** et **L411-53**.
La question s'est posée de la coexistence d'un texte large et plus restrictif.
La Cour de cassation a tranché le débat en disant que l'article **L411-27** devait être interprété à la lumière des articles **L411-31** et **L411-53** et fait prévaloir l'interprétation stricte.
En 1945, l'article **L411-31** énonçait que la résiliation pouvait être prononcé dans les conditions prévues à l'article **L411-53** pour le non renouvellement.
Une *ordonnance de 2006* a opéré une toilette du code rural, en inversant les textes, désormais c'est l'article **L411-31** qui défini les causes de la résiliation et **L411-53** pour le non renouvellement renvoie à **L411-31**.
Le législateur de 2006 a synthétisé les différents cas de résiliation du bail rural.
Le bailleur peut demander a résiliation pour trois séries de faute du preneur.

1°) le non paiement des fermages.
Le preneur est tenu d'une obligation de résultat, payer la contrepartie de la jouissance du bien.
Pour le législateur la résiliation peut être prononcé en cas de « *défaut de paiement de fermage ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance* ».
Cette disposition a soulevé des difficultés :
La principale était de savoir s'il s'agit du non paiement de deux fermages successifs ou de deux non paiements du même fermage.
La Cour de cassation adopte une interprétation large et les deux hypothèses sont recevables, mais techniquement elles ne donnent pas nécessairement les mêmes résultats.
Autre difficulté, celle du paiement partiel (exemple paiement d'un seul fermage ou paiement de la moitié du fermage).
Pour la jurisprudence le paiement partiel n'est pas libératoire et l'action en résiliation peut être intentée.
Le paiement tardif n'est pas non plus libératoire
(Contraire arrêt d'espèce **Cass. 3ème civ. 30 juin 2002**).
2°) Agissement contraire à la bonne exploitation.
Agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fond, notamment du fait qu'il ne dispose pas de la main d'œuvre nécessaire au besoin de l'exploitation.
Cette hypothèse est plus difficile à mettre en œuvre, parce que le fait d'exploiter par le preneur est une obligation de moyen et pas de résultat.
La notion de bonne exploitation est une notion controversée.
La Cour de cassation estime que l'appréciation de ce cas relève du pouvoir souverain des juges du fond.
La jurisprudence a eu à connaître de cas divers. (Exemple : En l'absence d'exploitation la mauvaise exploitation est facile à constater)
La grande difficulté est la mauvaise exploitation parce que c'est une notion relative et la jurisprudence est très contrastée. (Ex : fait de laisser le terrain envahi de mauvaises herbes, d'abattre des arbres centenaires, ne pas avoir la mains d'œuvre…)
Selon les cas, les tribunaux sont plus ou moins sévères.

3°) Les autres cas fautifs.
Ces autres cas fautifs ont été regroupés par l'ordonnance de 2006 et consiste en un non respect du statut du fermage
Par exemple la sous location prohibée, la cession prohibée.
Dans tous ces cas, il n'y a jamais résiliation de plein droit et c'est au bailleur de saisir le TPBR pour faire constater la faute du preneur.
Cette résiliation peut être invoquée à tout moment pendant la durée du bail.
Qui peut agir ?
Si un seul bailleur le bailleur.
Si un usufruitier l'usufruitier sans le nu-propriétaire.
Si deux époux communs en biens les deus époux.
Si indivisaires tous les indivisaires.

3. La résiliation sans faute.
Le législateur a prévu une résiliation pour cause objective, indépendamment de toute faute. Soit pour cause réelle soit pour cause personnelle.
Les causes réelles tiennent à l'état du bien louée.
Deux cas :
(**L411-30**), la destruction du bien loué, la loi faisant une distinction entre la destruction totale et partielle.
La destruction totale est l'hypothèse dans laquelle le bien loué n'existe plus, c'est une hypothèse exceptionnelle.
La destruction partielle vise uniquement les bâtiments qui peuvent être détruits totalement ou partiellement.
La loi a prévu des règles complexes :
Si cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire à concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurance ce bâtiment ou un bâtiment équivalent
Cette règle est apparue en théorie sévère mais en pratique l'assureur n'indemnisera jamais l'intégralité du bien détruit et donc l'excédant sera pour le bailleur.
La loi a prévu que le bailleur pourra prendre en charge la totalité des frais engagés pour la reconstruction mais pourra alors proposer au preneur une augmentation du prix du bail.
Si le preneur refuse ce prix sera fixé par le tribunal (majoration du prix).
La loi ajoute que si le preneur participe au financement des dépenses, cette participation pourra être considéré comme une amélioration des biens donnant ouverture à une indemnité de fin de bail.
Si le bien n'est pas reconstruit le preneur peut demander la résiliation du bail et si il accepte la continuation du bail sans reconstruction, il pourra demander une diminution du fermage au bailleur.
(**L411-32 du Code rural**) La résiliation du bail pour cause d'urbanisme.
Cet article prévoit qu'en cas de changement de la destination agricole de parcelles données à bail, par l'effet d'un plan d'urbanisme, le bailleur peut à tout moment demander la résiliation du bail sur la parcelle en cause.
Ce texte est complexe.
La résiliation est relativement facile mais doit être notifiée par le bailleur au preneur par acte extrajudiciaire et prend effet un an après celle-ci.
Le bailleur doit prendre l'engagement de changer ou de faire changer la destination du bien, dans le respect du plan d'urbanisme.
Le preneur aura droit à une indemnité car il est victime d'un acte dont il n'est pas responsable. Il est indemnisé du préjudice qu'il subit comme en matière d'expropriation.
Si cette reprise partielle met en péril l'équilibre économique de l'exploitation, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.
Les causes personnelles : La résiliation tenant à la personne du preneur peut être demandé par le bailleur ou par le preneur
(**L411-34**) La résiliation demandée par le bailleur intervient dans plusieurs cas:
Incapacité grave et permanente du preneur ou décès.
Acquisition par le preneur d'une ferme.
(**L411-65**) La résiliation demandée par le preneur, si il a atteint l'âge de la retraite. (Âge auquel il va toucher sa retraite agricole, 60ans).
31 décembre 1991 : création de la pré-retraite agricole.
Lorsqu'il s'agit d'un bail rural, consenti à deux époux d'âge différent, la résiliation demandée par l'un des époux n'a pas d'effet à l'égard de l'autre, qui demeure preneur sur la totalité des biens loués.

B) Le non renouvellement du bail rural.

C'est le contraire du renouvellement, en principe acquis au preneur qui n'a aucune formalité à accomplir pour que le bail soit renouvelé.

Le non renouvellement est un droit accordé au bailleur de mettre fin au bail sous certaines conditions.

1- Les causes de non renouvellement.

Elles sont assez semblables à celle de la résiliation.

a. Le non renouvellement amiable

Les deux parties décident d'un commun accord de ne pas renouveler le bail arrivé à son terme.

Ce non renouvellement doit être l'effet d'une volonté certaine et exempte de vice.

Si le preneur est marié et que son conjoint participe à l'exploitation, il doit obtenir l'accord du conjoint pour ne pas renouveler le bail. (**L411-68**).

La jurisprudence considère que le non renouvellement ne peut pas être stipulé dans le contrat de bail, ce serait une renonciation à un droit qui n'est pas encore acquis.

En revanche on admet que ce non renouvellement doit être stipulé dans des délais raisonnables, plus de 18 mois avant l'arrivée du terme.

Certains bailleurs avaient prévu une manœuvre subtile consistant à exiger du preneur une demande de non renouvellement remise en main propre mais celle-ci est nulle.

b. Le non renouvellement demandé par le preneur

Le preneur peut demander à ne pas renouveler son bail pour des raisons personnelles.

La loi est libérale et n'exige aucune motivation, elle prévoit seulement que le preneur doit adresser son congé au moins 18 mois avant l'arrivé du terme, pour que le bailleur puisse trouver un autre preneur.

c. Le non renouvellement demandé par le bailleur

Il est strictement encadré, par souci de protection du preneur.

La loi et la jurisprudence ont prévu un certaines nombres de causes, dont certaines sont communes avec la résiliation et d'autres spécifiques.

O Les causes communes à la résiliation et au non renouvellement

(**L411-33**) (Voir résiliation)

- *Les causes spécifiques au non renouvellement,*

Elles sont pour certaines peu importantes, hypothèse de l'agrandissement par le bailleur d'une exploitation donné à un autre preneur.

Il y a des causes dégagées par la jurisprudence :

La Cour de cassation s'est livrée à une interprétation a contrario des différences causes du renouvellement, l'**article L411-46 du Code rural** disposant que le preneur a droit au renouvellement, s'il continue à exploiter, si il habite sur les lieux loué et si il remplit les même garanties qu'au départ.

Si le preneur ne remplit plus ces conditions, le bailleur peut décider de ne pas renouveler.

Cour de cassation Civ. 3ème 18 juin 1986 : une femme célibataire conclue un bail puis elle se marie et va habiter chez son mari.

Le bailleur décide de ne pas renouveler parce que la femme preneuse n'habite plus les lieux.

Cour de cassation civ. 3ème 24 octobre 1984 : un couple conclue un bail rural et puis divorce et l'un des époux va vivre ailleurs.

Le bailleur obtient la résiliation du bail sur le motif que le seul preneur restant n'offrait plus les même garanties que les deux du départ.

Mais les syndicats agricoles n'ont pas accepté cette solution et ont obtenu une réforme de **L411-46** prévoyant désormais qu'en cas de départ de l'un des conjoints co-preneur du bail, le conjoint qui poursuit l'exploitation à droit au renouvellement du bail.

C'est un texte large et étroit, visant à la fois le divorce, la séparation de corps, de fait et le fait pour l'un des époux de pratiquer une autre profession mais tout en ne visant que des époux co-preneurs et pas d'autres co-preneurs (père fils…) ;

2- La mise en œuvre du non renouvellement
La loi a prévue des règles strictes qui consistent à une initiative du bailleur et à une réponse du preneur.
a) L'initiative du bailleur.
Le bailleur qui entend s'opposer au renouvellement doit obligatoirement notifier congé au preneur par acte extra judiciaire 18 mois au moins avant l'arriver du terme. (**L411-47**)
Ce congé doit mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur et reproduire les termes de **l'article L411-54** qui fixe les modalités selon lesquelles le congé peut être contesté par le preneur.
La loi prévoit aussi que le congé doit indiquer au preneur, la possibilité de contester ce congé dans un délai décidé par décret (4 mois de la réception).
La jurisprudence estime que le congé doit être délivré dans un délai raisonnable, entre 18 et 30 mois avant l'arrivé du terme ; un congé prématuré pourrait être remis en cause.
Qui doit délivrer le congé doit être délivré par le bailleur, l'usufruitier, les indivisaires ou les époux communs en bien.
b) Les réponses du preneur
Il doit répondre dans les 4 mois de la réception du congé et peut prendre deux positions :
Accepter le congé tel que présenté soit expressément soit le plus souvent tacitement en gardant le silence au delà de 4 mois.
Contester le congé, c'est-à-dire qu'il devra informer le bailleur et saisir le tribunal paritaire.
Il pourra invoquer tous les arguments résultant du congé qui justifient sa contestation.
Le tribunal devra apprécier les motifs invoqués par le propriétaire et, si il estime que les motifs ne sont pas justifié, ordonner le maintien du preneur dans les lieux pour une nouvelle période de neuf an.
En conclusion :

C) La reprise du bien loué.
C'est un non renouvellement finalisé, en ce sens qu'il n'intervient en principe qu'à l'arrivée du terme.
Le propriétaire ne peut mettre fin au bail que pour exploiter le bien lui même ou le faire exploiter par son conjoint, partenaire, ou descendant.
Ce droit de reprise a suscité et suscite encore un très important contentieux, entre deux personnes qui veulent exploiter le même bien.
D'une part le preneur est l'exploitant en place et invoque le fait qu'il est en principe un bon preneur parce que s'il était un mauvais preneur le bailleur aurait demandé la résiliation ou le non renouvellement pour faute du bail
D'autre part, le bailleur estime que le droit d'exploiter est un attribut essentiel du droit de propriété et que lui refuser la reprise porte atteinte à ses prérogatives de propriétaire.
L'ordonnance de 1945 avait essayé de réaliser un équilibre entre les deux parties, mais par la suite, le législateur est intervenu à plusieurs reprises pour renforcer les droits du preneur.

1- Les bénéficiaires du droit de reprise :
Le Code rural distingue entre titulaire et bénéficiaire.
Normalement le titulaire et en même temps le bénéficiaire est le propriétaire, qui peut être soit un propriétaire seul, soit un usufruitier, soit des conjoints communs en biens, soit des co-indivisaires.

Ce titulaire peut aussi être une personne morale, c'est-à-dire une société, qui doit avoir un objet agricole et un bien apporté en jouissance depuis au moins 9 ans. (**L411-60**)
Cette condition ne joue par pour les GAEC ou les sociétés de famille.
Quand au bénéficiaire, c'est-à-dire ceux qui exploiteront définitivement le bien, c'est le propriétaire, le conjoint, le partenaire ou les descendants, sans distinction qu'ils soient issus ou non du mariage du propriétaire ou qu'ils soient des enfants adoptifs.

2- Le moment de la reprise.
Normalement la reprise a lieu à l'arrivée du terme, c'est-à-dire tous les 9 ans.
Cependant la loi a prévu des hypothèses différentes.

a. La reprise anticipée

En 1945 le Code rural prévoyait que la reprise pouvait avoir lieu tous les 3, 6 ou 9 ans.
Cette règle est apparue choquante, la reprise signifiant que le bailleur pouvait concéder un bail de neuf ans et le reprendre au bout de 3 ans. (Instabilité des preneurs).
Le législateur a donc encadré ces cas de reprises anticipées :
Reprise sexennale (**L411-6 al.1er**) le bailleur peut reprendre le fonds au bout de 6 ans seulement après le renouvellement, c'est-à-dire au bout de la 15ème année et uniquement au profit du conjoint, du partenaire ou des descendants et non pour lui même.
Il faut que cette reprise ait été stipulée soit dans le bail initial soit dans le bail renouvelé.
Reprise triennale (**L411-6 al.2**) est plus large mais plus exceptionnelle et prévoit qu'un bailleur mineur de 18 ans peut prévoir une reprise triennale à partir de la conclusion du bail. (Exemple : mineur de 17 ans peut prévoir une reprise pour sa 20ème année, 23ème année…)
Le Code rural protège le mineur plutôt que le preneur.

b. La reprise différée. (L411-58 al.2 et 3)

Elle intervient après l'arrivée du terme et prévoit que le preneur, qui est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite à l'arrivée du terme, peut exiger que la reprise n'ait lieu qu'au jour où il aura atteint l'âge de la retraite.

3- L'objet de la reprise
L'objet de la reprise est normalement la totalité de l'exploitation louée.
Mais on s'est aperçu en pratique que certains bailleurs effectuaient des reprises partielles et gênantes, pour obliger le preneur à demander la résiliation.
(**L511-62 al.1er**) : « *le bailleur ne peut reprendre une partie des biens loués si cette reprise partielle est de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation du preneur* ».
Si de manière mal intentionnée le bailleur demande une reprise partielle il ne pourra pas le faire si elle est déséquilibrée.
L'équilibre économique est une notion imprécise et la Cour de cassation décide que cette notion relève du pouvoir souverain des juges du fond.
Le législateur n'avait pas prévu le fait que les exploitations agricoles ne sont pas composées que de terres louées et qu'il existe des exploitations mixtes, constituées pour partie de terre louées et de terres dont le preneur est propriétaire.
Il se pose alors la question de savoir si cette reprise partielle doit se faire uniquement par rapport aux terres louées ou si elle doit être appréciée par rapport aux terres exploitées.
Cour de cassation 29 mai 1991: Le juge doit prendre en compte l'ensemble des terres exploitées par le preneur, qu'il s'agisse de terres louées ou en propriété.
Cette interprétation est conforme à L411 62 qui parle d'équilibre économique de l'exploitation en générale.

4- Les obligations des bénéficiaires
On peut distinguer des conditions :
a. De droit privé
(**L411-59**) prévoit que le bénéficiaire de la reprise doit se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins 9 ans, soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personne morale.
La jurisprudence en a déduit un certain nombre de conditions particulières :
Le bénéficiaire doit avoir la volonté et l'aptitude à exploiter et doit donc posséder le cheptel mort et vif nécessaire ou avoir les moyens de l'acquérir.
Il doit occuper les bâtiments d'exploitation ou d'activité a proximité.
Il faut que le repreneur ait la profession d'agriculteur ou s'il a une autre profession qu'elle soit compatible avec l'exploitation et qu'elle lui laisse suffisamment de temps pour exploiter.
(Question de fait relevant des pouvoirs souverains des juges du fond).
La Cour de cassation a admis qu'un cycliste professionnel à la retraite peut reprendre une exploitation.
Enfin il faut que ce bénéficiaire soit en règle avec le contrôle des structures et qu'il continue l'exploitation précédente au moins dans les grandes lignes.
b. De droit public
Elles sont prévues par le contrôle des structures, tout candidat à une exploitation agricole doit obtenir une autorisation délivrée par le préfet après l'avis de la commission de consultative des baux ruraux.
Celle-ci vérifie si le repreneur obéit au contrôle géographique et vérifie si ce repreneur est en règle par rapport au contrôle personnel, c'est-à-dire s'il a les aptitudes nécessaires pour cultiver l'exploitation et s'y maintenir.
Ces conditions sont importantes mais sont surprenantes dans la mesure où la commission peut très bien refuser à un propriétaire de cultiver ses propres terres.
Ces conditions d'exploitation sont fondées soit sur une expérience professionnelle soit sur l'obtention d'un diplôme soit sur les deux.
Cette autorisation doit être obtenue avant la date de la reprise.

5- La mise en œuvre de la reprise.
Elle commence par un acte extrajudiciaire du bailleur et débouche souvent sur une procédure judiciaire.
a. La délivrance du congé.
Le bailleur doit, selon l'article **L411-47 al.1er du Code rural**, adresser un congé de reprise 18 mois au moins avant l'arrivée du terme.
Ce congé obéit aux même règles que celui de non renouvellement et doit notamment indiquer la possibilité pour le preneur de contester ce congé dans les 4 mois de la réception et doit être adressé par acte extra judiciaire (le congé par LRAR est nul.)
Mais ce congé doit contenir des indications plus précises que dans le cadre du renouvellement et cela pour permettre au preneur de présenter des moyens de défense.
Ainsi le bailleur doit indiquer les motifs invoqués et aussi les noms, prénoms, âges, domicile, du ou des bénéficiaires devant exploiter le bien ainsi que l'habitation ou les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien.
Elle doit permettre au preneur de contester la reprise en invoquant par exemple le fait que le bénéficiaire n'a pas l'âge requis ou qu'il a une profession incompatible….
Ces conditions sont prescrites à peine de nullité du congé, qui ne sera pas prononcé en cas d'inexactitudes ou d'omissions qui ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.
Cette règle atténue la sévérité de la règle parce que le juge à un pouvoir souverain pour apprécier cette inexactitude était ou non un inconvénient pour le preneur.

b. Les réponses du preneur.
Deux cas :
Le preneur ne conteste pas le congé dans les 4 mois de la réception, son silence vaut acceptation et le bail prendra fin au terme.
Le preneur conteste le congé.
Cette contestation doit être faite dans les 4 mois de jour à jour.
Le preneur doit s'adresser au secrétaire greffier du tribunal paritaire en demandant à celui ci d'organiser une convocation devant le tribunal.
Deux difficultés :
1. Le problème des conditions de droit privé.
La difficulté essentielle est d'apprécier les conditions actuelles et surtout futures. (Ex : Si le repreneur habitera sur les lieu ou sera capable d'exploiter).
Traditionnellement la Cour de cassation estimait que c'était au preneur d'apporter la preuve que le bailleur ne remplissait pas les conditions (preuve négative).
La loi est intervenue et décide que désormais ce sera au bailleur candidat à la reprise d'apporter la preuve positive qu'il remplit bien les conditions.
Il y a un renversement de la charge de la preuve.
Selon une jurisprudence constante, les juges doivent se placer à la date pour laquelle le congé a été donné et à laquelle il devra produire effet.
Cette règle est apparue gênante dans le cas où la procédure traîne en longueur, entre temps les circonstances pouvant avoir changé.
La jurisprudence peut donc tenir compte d'événements ultérieurs. (Exemple si le bailleur a 62 ans, le reprise ne peut être autorisée).
2. Le problème des conditions de droit public.
L'autorisation d'exploiter résulte d'un acte administratif individuel qui relève donc tout d'abord du contrôle hiérarchique du ministre de l'agriculture et du contrôle juridictionnel des tribunaux administratifs.
En conséquence le tribunal paritaire n'est pas compétent et est en présence de trois situations :
Si l'autorisation d'exploiter a été délivrée avant l'arrivée du terme la situation est simple et le TPBR peut statuer.
Si le bailleur n'a pas présenté au jour de l'arrivée du terme une demande d'autorisation, en pareil cas, il est forclos et donc la procédure est caduque.
Si il a présenté une demande mais que la décision n'a pas encore été prise, le tribunal paritaire doit surseoir à statuer et le preneur reste en place.

*6- Les sanctions du droit de reprise***.**
Le Code rural a prévu ce que l'on appelle un contrôle à posteriori.
C'est-à-dire que si le repreneur ne respecte pas son obligation d'exploiter le bien pendant 9 ans, le preneur peut dans ce délai saisir le tribunal paritaire pour faire annuler la reprise. Cette hypothèse peut intervenir dans plusieurs cas :
1° le bailleur n'exploite pas le fond
2° le bailleur loue le fond à un autre preneur
3° le bailleur vend le fond en totalité ou en partie
Le preneur peut saisir le tribunal paritaire en démontrant le caractère illégitime ou frauduleux de la reprise et si il est encore dans les lieux demander le maintien dans celui ci.
Si le preneur a quitté les lieux il pourra demander, soit la réintégration dans les lieux avec ou sans dommages et intérêts ou s'il a trouvé une autre exploitation il pourra obtenir des dommages et intérêts.

§ 2 Les conséquences de la rupture du bail rural.

Le bail rural est un bail a exécution successive qui peut donc avoir une durée de 18 ans, 27 ans voire plus.

Donc entre temps le bail a pu subir ne nombreuses modifications et la loi prévoit donc que l'on devra établir un compte d'exploitation qui tiendra compte de l'évolution en bien ou en mal de l'exploitation agricole.

Deux hypothèses :

A) Dégradation du fonds

L411-72, si il apparaît une dégradation du bien loué le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Il s'agit là d'une règle normale du droit des contrats. (Réparation du préjudice).

Mais la question se pose de savoir que doit ont entendre par la notion de dégradation ?

C'est normalement une question de fait relevant du pouvoir souverain des juges du fond.

Mais la question se pose à propos des droits nouveaux, comme les droits à produire (quotas laitiers, betteraviers, droits de replantation pour les vignes).

Si un preneur abandonne ses quotas ou ses droits de replantation y a t il dégradation ?

Il est certain que cet abandon risque de causer un préjudice au bailleur.

Cependant la Cour de cassation a décidé de manière certaine que ces abandons de quotas ne peuvent pas être qualifié de dégradation parce que le preneur est autorisé par le droit européen à le faire sans demander d'autorisation au bailleur.

B) Amélioration du fonds

Le législateur constate que sur une longue période le preneur a nécessairement fait des travaux qui ont amélioré le bien, il en résulte que le bailleur doit indemniser le preneur parce qu'autrement il bénéficierait d'un enrichissement sans cause.

Cette règle est prévue par l'article **L411-69 al. 1er du code rural**, *« 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 due par le bailleur quelque soit la cause qui a mis fin au bail. »*

1- Les conditions

Le bailleur ne doit indemniser le preneur que si les travaux ont été autorisés par lui, ce qui revient à limiter la liberté d'exploitation du preneur.

Ces améliorations ne sont indemnisées que si elles sont toujours utiles.

Ces améliorations doivent être prouvées par le preneur, c'est-à-dire que celui ci doit démontrer que par rapport à l'état du bien initial le fonds a été sensiblement amélioré.

En réalité il y a une comparaison. (Utilité de l'état des lieux).

2- Le calcul et le paiement de l'indemnité d'amélioration.

La première règle est que les indemnités sont dues quelque soit la cause de la rupture du bail, cela signifie donc que l'indemnité est due en cas de résiliation amiable mais aussi en cas de reprise par le bailleur ou en cas de rupture pour faute du preneur, en cas de résiliation et en cas de non renouvellement.

Cette indemnité soulève trois questions :

a. Les personnes concernées.

O Le créancier

C'est le preneur sortant (**article L411-69 al.1**)

La jurisprudence en tire plusieurs conséquences :

La créance n'existe qu'à la fin du bail, que celle ci soit ou non la conséquence d'une faute du preneur.

Ce preneur créancier n'est pas nécessairement le preneur initial, le bail ayant pu être transmis par succession ou cédé gratuitement à l'intérieur de la famille (**L411-35**) ou apporté à une société (**L411-38**).

Le créancier n'est pas le preneur en fin de bail si il y a eu mise à disposition des biens loués au profit d'une société qui en sera la bénéficiaire. (**L411-37**).

O Le débiteur

C'est par hypothèse le bailleur en fin de bail qui n'est pas nécessairement le bailleur initial, le fonds loué ayant pu être transmis par succession ou vendu en cours de bail.

En pareil cas l'acquéreur sera tenu de la créance d'amélioration à défaut d'accord sur cette créance entre vendeur et acquéreur.

b. Les travaux indemnisables.

C'est sans doute le point le plus délicat, les travaux différents pouvant être d'intérêt variable.

Il faut qu'il s'agisse de travaux utiles pour la suite qui ont été autorisés par le bailleur.

Ces travaux peuvent être tacitement autorisés par le bailleur en cas de silence mais certains exigent une autorisation expresse avant le commencement des travaux. (Ex : **L411-73-1 2°** plantations et installation de bâtiment pour l'élevage hors sol).

Il y a des travaux prévus par l'autorité publique tel que les travaux de drainage.

Deux autres difficultés sont apparues :

Question des travaux non indemnisables, s'est posé pour les quotas laitiers et betteraviers

La Cour de cassation répond par la négative ceux-ci étant fixées par l'autorité administrative, il n'y a pas à proprement parler d'une amélioration individuelle du preneur.

Question de la propriété des travaux d'amélioration entre leur élaboration et la fin du bail

Principe : le bailleur devient propriétaire par accession le jour de la fin du bail.

Si il s'agit de travaux d'amélioration du sol, par l'épandage d'engrais alors le bailleur est immédiatement propriétaire.

Si il s'agit de constructions ou de plantations il y a une accession différée, c'est-à-dire que le preneur est immédiatement titulaire d'un droit réel sur les bâtiments ou sur les arbres et ce droit ne sera transféré au bailleur qu'à la fin du bail.

Cette solution signifiait donc que le preneur avait pendant un certains temps un droit réel sur les améliorations.

Cette solution est contraire à la tradition juridique qui considère qu'il y a un numerus clausus sur les droits réels, dont on ne peut créer de nouveaux.

Il semble que la Cour de cassation ait changé sa jurisprudence et qu'elle décide aujourd'hui, au moins pour les plants de vignes que le propriétaire bénéficie d'une accession immédiate.

Question de la prise en considération pour leur indemnisation

La solution traditionnelle est que ces travaux doivent avoir été exécutés au plus tard au jour de la fin du bail.

Si le preneur est resté sur les lieux et qu'il a fait des travaux ensuite ces travaux ne sont pas pris en considération.

Cassation 31 mai 2006 statue sur des travaux réalisées par un preneur après l'arrivée du terme, alors que le preneur avait intenté une action en justice et que ces travaux avaient été exécutés avant l'arrêt d'appel d'un jugement ayant prononcé la résiliation du bail.

Pour des raisons de procédures, la Cour de cassation a estimé que l'appel étant suspensif, le bail n'était pas encore résilié et donc les travaux effectuée devaient être pris en considération.

c. les modalités de calcul.
Le législateur a apporté des règles très techniques sur le montant de l'indemnité.
Elle distingue :
La construction de bâtiment (**L411-71 1°),** dispose que l'indemnité due au preneur sortant est égale au coût des travaux évalués à la date d'expiration du bail, diminué de 6% par année écoulée. (Durée d'amortissement est de 16 ans et 8 mois)
Les plantations, (**L411-71 2°).** Dispose que l'indemnité est égale à l'ensemble des travaux effectués par le preneur avant l'entrée en production (vigne commence à produire au bout de 5 ou 6 ans).
Transformations et amélioration du sol entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20%, (**L411-71 3°)** dispose que l'indemnité est égale à la somme que coûteraient les travaux à l'expiration du bail déduction faite d'un amortissement dont la durée ne peut excéder 18 ans.
Cette indemnité est par hypothèse versée par le bailleur mais dans certaines régions il était prévue que cette somme était versée par le preneur entrant au preneur sortant à l'occasion du changement d'exploitation.
Cependant la Cour de cassation a estimé qu'il y avait là une cession de bail prohibé.
d. Le paiement de l'indemnité.
La règle est simple : l'indemnité doit être payée le jour même où prend fin le bail.
Or cette indemnité est souvent élevé et peut représenter plusieurs années de fermage.
Le législateur a apporté une atténuation, qui est que le juge peut accorder au bailleur des délais de paiement pour payer cette indemnité, à la condition que celui-ci n'ait pas pris l'initiative de la fin du bail. (Résiliation pour faute).

Chapitre 2 : Les baux à long terme

Ils ont été prévus par une *loi* importante du *31 décembre 1970,* soit 25 ans après le statut du fermage.
Ces baux ont été la première et l'avant dernière réforme du statut du fermage.
Le législateur est parti d'un postulat qui était de dissocier la propriété du bailleur et l'exploitation pour le preneur.
Le législateur a poursuivi deux fins complémentaires :
-Assurer au preneur une pérennité en lui permettant d'investir dans l'exploitation à une époque où se produisait une révolution technologique.
-Essayer de décourager les preneurs d'exercer leur droit de préemption, les preneurs à l'époque faisant des emprunts très élevés ; payaient les intérêts de l'emprunt pour acquérir le fonds et au lieu d'investir dans l'exploitation.
En leur assurant de rester sur place, ils ne vont plus souhaiter l'acquérir.
Cette idée du bail à long terme supposait que le bail soit au minimum de 18 ans, au lieu de 9 ans antérieurement.
Mais cet allongement supposait un certain sacrifice du bailleur et donc l'idée au départ a été d'augmenter les fermages, mais les syndicats agricoles s'y sont opposés.
Le législateur a donc préféré pour se tourner vers le droit fiscal pour inciter les bailleurs à conclure de baux à long terme.

Section 1 Le bail à long terme et le droit rural

Les articles **L416-1 et s**. proposent trois types de bail à long terme :
Baux de 18 ans minima,
Baux de 25 ans minima,
Baux de carrière, bail qui dure toute la carrière du preneur.
Ces baux obéissent pour l'ensemble aux règles du droit commun des contrats et aux règles des baux de 9 ans (**L411-1 et s. du Code rural**).
Mais ces baux obéissent aussi à des règles particulières dans 3 domaines :

§ 1 La conclusion du bail à long terme.

Ce bail obéit aux règles du Code civil et à celles du bail de 9 ans mais avec certaines spécificités.

A) La forme du contrat.
La loi admet que ce contrat peut être rédigé, soit sous forme authentique, soit sous seing privé.
Mais comme il s'agit d'une privation de jouissance du propriétaire pour plus de 12 ans, ce bail doit être obligatoirement publié à la conservation des hypothèques et les conservateurs exigent en général qu'il s'agisse soit de bail authentique, soit d'un bail sous seing privé déposé aux rangs des minutes d'un notaire.
En pratique le bail est toujours sous forme authentique.
Si le bail n'est pas sous forme authentique ou si il n'y a pas eu d'écrit, ce bail n'est pas nul mais est requalifié en bail ordinaire de neuf ans.

B) Les conditions de fond
Il faut respecter les règles de capacité et de pouvoir, étant admis que le bail à long terme ressemble plus que le bail ordinaire à un acte de disposition.
Ce bail peut porter normalement sur exploitation totale ou sur un immeuble à usage agricole, ou même sur une simple parcelle pour une durée supérieure au bail de parcelle.

C) Les conditions mixtes

L'insertion dans le bail de clause dérogatoire au droit commun est possible.
Ainsi la loi prévoie que ce bail peut être de 18, 25 ou de carrière, mais de surcroît, il est permis de stipuler que le bail ne sera pas renouvelé ou encore que ce bail ne sera pas transmis à la famille proche du preneur contrairement à **L411-34** ou qu'il ne pourra être cédé entre vif aux proches du preneur contrairement à **L411-35 1°**

§ 2 L'exécution du bail à long terme.

Droit commun en ce qui concerne, les fermages et en ce qui concerne la durée.

A) Les fermages

La règle de principe est l'application des articles **L411-11 et s. du code rural**.
La question s'est posée de l'augmentation du fermage en fonction de la durée et sur ce point, la loi a fait une distinction entre les baux de 18 et 25 ans et le bail de carrière.

O Pour les baux de 18 et 25 ans, on applique le principe de **L411-11** en précisant que les parties peuvent tenir compte de la durée du bail.
En conséquence le bail peut être augmenté en fonction de sa longue durée.
En pratique les arrêtés préfectoraux en ont tiré la conséquence et ils prévoient une augmentation d'environ 30% par rapport au bail ordinaire.

O Pour le bail de carrière des règles spéciales ont été prévues et soit les parties peuvent augmenter le bail d' 1% par année du bail soit les loyers seraient libres en cas d'accord de la CPBR.
Mais dans la mesure où la commission est paritaire, aucune n'a accepté des loyers libres.
Cette règle était donc inutile et a été supprimé par le législateur.

B) La durée du bail

Le législateur a prévu trois séries de règles possibles laissées à la disposition des parties.

1. Le raccourcissement de la durée du bail.

Le législateur a pris en compte la situation du preneur qui a plus de 42 ans et qui ne pourrait pas en principe, conclure un bail de 18 ans ou plus.
L'article L411-64 prévoit alors que le preneur, qui est à plus de 9 ans mais à moins de 18 ans de l'âge de la retraire (entre 42 et 51 ans), peut conclure un bail d'une durée inférieure à 18 ans, lui permettant d'atteindre l'age de la retraite.
Un preneur dans cette situation peut-il faire un bail de 18 ans ?
La jurisprudence décide que ce bail est possible.

2. La conversion d'un bail ordinaire en bail à long terme.

Le législateur a voulu inciter les bailleurs à convertir un bail ordinaire pour des raisons fiscales.
Cette conversion suppose l'accord des deux parties.
Mais cette conversion de manière générale n'avantage que le bailleur et donc il est possible que certains preneur refusent la conversion.
Le législateur a essayé de surmonter le refus du preneur en décidant, dans **L416-2,** que si le bailleur s'engage à ne pas majorer le fermage, le preneur perd en cas de refus, le droit au renouvellement, le droit de céder son bail à un descendant et de l'apporter à une société d'exploitation.

3. La transmission du bail à long terme.

Normalement on applique les règles du bail ordinaire, c'est-à-dire L464, L411-35.

Les parties ont pu prévoir que le bail ne sera pas transmis aux héritiers et qu'il ne sera pas non plus cédé aux héritiers.
Le législateur a simplement prévu qu'on pourrait interdire de céder au descendant mais ne l'a pas prévu au détriment du conjoint.
On en déduit donc que la clause d'exclusion du conjoint serait nulle.

§ 3 La fin et le renouvellement du bail.
Les premiers arrêts rendus en matière de baux ruraux à long terme, dont les premiers ont fini en 1989, l'ont été entre 1996 et 2000 et donc pendant longtemps une incertitude a plané sur les règles applicables à la fin du bail et au renouvellement.
La jurisprudence est effectivement intervenue mais a été en grande partie condamnée par une *ordonnance du 13 juillet 2006*.
Les règles de la fin du renouvellement sont différentes selon le type de bail conclu :

A) Le bail de 18 ans.
Les règles relatives à la fin du bail sont simples mais le renouvellement est plus complexe.

1- La fin du bail de 18 ans.
On respecte les règles du bail ordinaire et donc le bail peut prendre fin à l'arrivée du terme par l'accord des parties. (Non renouvellement amiable).
Pour le droit de reprise, il est prévu des règles particulières :
O Il est interdit d'inclure dans un bail de 18 ans une clause de reprise triennale au profit du mineur.
Il est possible de retenir une clause de reprise de six ans mais celle ci ne jouera qu'à partir de la 24ème année.
O La loi a prévu que le preneur qui est à moins de 5 ans de l'âge de la retraite ne peut pas s'opposer à la reprise à l'arrivée du terme.

2- Le renouvellement du bail.
Selon l'article **L416-1**, en l'absence de clause spécifique, le bail de 18 ans arrivé à son terme se renouvelle pour une durée de 9 ans.
Mais la question délicate qui s'est posée, a été de savoir quel est le statut juridique de ce nouveau bail.
Est-ce l'ancien qui continue ou un nouveau bail qui commence ?
Si l'on admet que c'est l'ancien bail qui se poursuit, les règles dérogatoires légales ou conventionnelles continuent à s'appliquer.
En revanche si on estime qu'il s'agit d'un nouveau bail celui-ci doit être requalifié en bail ordinaire et les règles dérogatoires tombent.
La Cour de cassation a décidé dans une jurisprudence très ferme que le bail renouvelé est un nouveau bail et donc qu'il s'agit d'un bail ordinaire.
Cour de cassation civ. 3ème 1er avril 1998
Cour de cassation 2 février 2000
Cour de cassation 13 juillet 2002
Cependant l'*Ordonnance du 13 juillet 2006* a cassé cette jurisprudence dans **L416-1 al.2** :
« Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre et sauf convention contraire ses clauses et conditions sont celles du bail précédent. »

B) Le bail de 25 ans.

Prévue en 1970, les premiers contrats terminés en 1996.
Le législateur a été incomplet, en effet il a prévue que les parties peuvent insérer une clause spéciale de renouvellement mais il n'a pas prévu l'hypothèse concevable de son absence.

1- La stipulation d'une clause de renouvellement.

Le législateur prévoit qu'en pareil cas, à l'arrivée du terme, le bail se renouvelle sans limitation de durée, à moins qu'un congé ne soit délivré par l'une des parties à la fin de chaque année suivant le renouvellement.
Mais la loi ajoutait que ce non renouvellement devra faire l'objet d'un congé délivré 4 ans à l'avance, d'où la qualification de bail à long préavis.

2- Absence de clause de renouvellement

Le législateur n'a rien prévu dans cette hypothèse.
Cour de cassation Civ. 3ème 12 juin 2003 a décidé que ce bail bénéficiait d'un renouvellement de 9 ans, comme le bail de 18 ans.
La Cour de cassation avait requalifié le bail de 25 ans en bail de 18 ans.
L'ordonnance du 13 juillet 2006 a condamné l'arrêt et **L416-3 al.2** dispose qu'en l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur ne soit tenu de délivrer congé.
Ce texte soulève un problème d'application dans le temps.

C) Le bail de carrière.

Ce bail est prévu par la *loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980* pour une durée de 25 ans minimum et pour la durée de la carrière du preneur.
Cela signifie qu'au minimum les premiers se sont terminés en 2005.
La règle est simple ce bail de 25 ans est un bail a durée déterminé qui s'arrête automatiquement le jour où le preneur a atteint l'âge de la retraite fixé par la loi.
Dans l'hypothèse du preneur décédé avant l'âge de la retraite, si rien prévu, ses descendants continueront le bail jusqu'au jour ou le preneur aurait atteint la retraite.
La question en suspens est de savoir si les ayant causes pourront bénéficier d'un bail renouvelé ?
Logiquement non mais la question peut se poser.
Les praticiens estiment que le bailleur devrait insérer une clause de non renouvellement au profit des héritiers dans le contrat.

Section 2 Le bail à long terme et le droit fiscal

Le législateur de 1970, pour inciter les bailleurs à conclure des baux à long terme, leur a accordé des faveurs fiscales importantes.
Au cours des années le fisc avait essayé de limiter ses faveurs mais ces tentatives sont vouées à l'échec.
Le législateur précise ce régime fiscal sur deux points principaux :

§ 1 L'exonération des droits de mutations à titre gratuits.

A) Le contenu de l'exonération.

Article 793-2 3èmement du CGI pose une exonération des ¾ de la valeur des biens transmis jusqu'à 76 000 euros, (500 000 francs) et de la moitié au delà de cette valeur.
Ce système actuel a beaucoup évolué en ce sens que la loi du 31 décembre 1970 était beaucoup plus généreuse. (Exonération des ¾ pour la totalité).
Le législateur fiscal par la suite a réduit cette exonération.
Il s'était aperçu qu'en pratique de nombreux preneurs étaient les enfants du bailleur et avait estimé qu'en pareil cas les enfants preneurs gagnaient sur les deux tableaux.
Ils payaient des droits de succession réduits et devenaient propriétaire au décès du père.
Le législateur essaye de réduire cet avantage en décidant que l'héritier preneur aurait une exonération mais limitée à 1 SMI et demi.
Ce système a finalement été abandonné, *loi de finance rectificative du 30 décembre 1991*.
Cette *loi Bérégovoy* a supprimé cette exonération d'une fois et demi la SMI, pour une raison essentielle de difficulté de mise en pratique.
Cette règle a été supprimé mais elle a connu une survivance indirecte, la loi de 1991 imposant dans l'hypothèse de l'héritier preneur, que le bail ait été conclu deux ans au moins avant la donation à l'héritier, à son conjoint ou à ses descendants, ou à une société contrôlée par une ou plusieurs de ces personnes.
Ce délai de deux ans se calcule à compter du jour ou le bail a acquis date certaine.
(NB : Il est interdit à un notaire de dresser le même jour l'acte de donation et le contrat de bail, au profit du donataire.
En revanche, il est parfaitement licite que le donataire, le même jour dresse devant notaire, un acte de donation pour son fils, et un bail au profit d'un non parent.)

B) Les conditions de l'exonération fiscale.
La règle fiscale a changé.
La loi de 1991 a supprimé une condition mais en a rajouté une autre.

1- La condition supprimée
Jusqu'à 1991, par application de la loi de 1970, le législateur fiscal exigeait qu'il s'agisse d'une première transmission à titre gratuit.
Ce qui signifiait donc qu'il n'y avait pas d'exonération pour une deuxième ou une troisième transmission du même bien.
Le législateur s'est aperçu, au bout de 20 ans, qu'il pouvait y avoir deux transmissions successives du même bien, la règle pénalisant la seconde transmission.
Aujourd'hui cette condition de première exonération a disparue, ce qui signifie que toutes les transmissions successives bénéficient de l'exonération.

2- La condition maintenue : L'existence d'un bail à long terme.

Il va de soit que cette exonération n'est valable que s'il s'agit d'un véritable bail à long terme.
Le fisc très pointilleux pour reconnaître l'existence d'un bail à long terme.
1° La jurisprudence dans le passé a eu à connaître d'un bail à long terme qui n'avait pas été accompagné d'un état des lieux. Le fisc prétendait alors que l'exonération n'était pas valable.
La Cour de cassation a estimé que l'état des lieux n'est pas une condition de fond mais de forme et donc le bail est valable et l'exonération acquise.
2° La Cour de cassation dans les années 70, a eu à connaître de baux de longue durée qui n'étaient pas qualifiés de baux à long terme car conclus avant 1970 et ne correspondant pas aux formes exactes de la loi de 70.
La Cour de cassation, dans une interprétation libérale, a estimé que ces baux conclus avant pouvaient bénéficier de l'exonération fiscale du fait de leur durée.
La pratique estime que cette jurisprudence joue pour les baux antérieurs à 70 uniquement, aujourd'hui il est indispensable de suivre les règles de formes des baux à long terme.
3° La jurisprudence a eu a connaître d'un bail à long terme conclu par un nu propriétaire, la Cour de cassation a estimé que la encore, ce bail à long terme bénéficiait de l'exonération à titre gratuit, parce que l'héritier a la vocation être plein propriétaire au décès de l'usufruitier.
4° La jurisprudence a eu à connaître de la mise à disposition par un propriétaire de ses biens au profit d'une société. (GFA exploité).
L'article **L411-2** déclare que si l'associé apporteur ne participe pas à l'exploitation, il s'agit d'un bail rural tandis que si il y participe il ne s'agit pas d'un bail rural mais d'un contrat innommé.
Le **Tribunal de Charles villes Mézières**, **21 juillet 1995**, a eu à connaître de l'exonération fiscale en raison d'un bail rural consenti au profit d'un associé qui participait à l'exploitation.
L'associé participant demande => BR
Le tribunal lui a refusé cette qualification.
La Cour de cassation dans un arrêt du 8 octobre 1997 a au contraire décidé que ce bail en l'espèce était parfaitement valable et entraînait l'exonération.

La jurisprudence est très ferme sur l'obligation de l'existence d'un bail à long terme posant trois précisions :
O Cette exonération joue à la fois pour une transmission en cours de bail (à titre gratuit), ou après renouvellement.
O L'exonération ne joue que si le bail a encore effet au jour de la résiliation.
O L'exonération ne joue que à condition que le bail ait pris effet au départ, par l'entrée en jouissance du preneur.

3- La condition ajoutée
Cette condition est une condition de durée, l'exonération ne joue que si le donataire ou l'héritier conserve le bien dans son patrimoine pendant une durée de 5 ans, sauf quelques exceptions limitées :
Hypothèse du décès du bénéficiaire dans les 5 ans.
L'échange du bien, sous condition de report de l'engagement sur un bien de valeur égale.
Dans l'hypothèse de l'apport en jouissance au profit d'une société civile d'exploitation.
L'apport en propriété au profit d'un GAEC.
La force majeure.
Si le bénéficiaire vend le bien durant ces 5 ans, il est tenu de payer les pleins droits de transmission, avec intérêt de retard. (Vigilance du notaire)

1° Le décès du bénéficiaire dans les 5 ans.
La règle a changé, le décès entraîne une transmission à titre gratuit qui depuis 1991 bénéficie aussi d'une exonération.
Ce bénéficiaire est tenu à partir de la transmission d'une obligation de 5 ans, nouvelle transmission à titre gratuit et non une simple continuation.
2° La résiliation du bail à long terme durant le délai de 5 ans.
Le fisc en pareil cas considérait qu'il y avait un risque fraude de la part du bailleur et du preneur, en estimant que le bail n'avait été conclu que pour permettre l'exonération.
Il y a eu un certain nombre de remise en cause de l'exonération par le fisc.
Après 1991, le fisc a assoupli sa pratique en décidant que le redressement ne sera pas prononcé si le bénéficiaire conserve le bien dans son patrimoine, pendant la durée de 5 ans

§ 2 ISF

Le législateur prévoit une exonération totale de l'ISF pour les biens professionnels, exploités par le propriétaire.
On s'est interrogé sur les biens donnés à bail à long terme qui ne sont pas en soit des biens professionnels.
Cependant le droit fiscal admet un régime de faveur pour les baux à long terme même si ceux-ci ne sont pas toujours assimilés à des biens professionnels.

A) L'assimilation à un bien professionnel.
La loi fiscale prévoit une exonération totale pour un bail d'au moins 18 ans, qui est consenti au conjoint du bailleur, à ses ascendants, descendant, frères et sœurs, ou à ceux de son conjoint, à la condition que ceux-ci exploitent le bien en y exerçant leur profession principale.
La question se pose pour :
1- Les partenaires d'1 PACS
2- Les biens exploités sous forme de société par les proches de la famille du bailleur.

B) La non assimilation au bien professionnel.
Dans l'hypothèse de bien loué à long terme à des non parents, tiers, la loi prévoit une exonération qui est la même que pour la transmission à titre gratuit.
Exonération des ¾ de la valeurs des bien jusqu'à 76 000 euros et de la moitié au delà.
Il semble qu'il y ait une remise en cause des droits de succession à titre gratuit, qui pourrait avoir une incidence sur la stratégie fiscale des bailleurs à long terme.

Chapitre 3 : Les baux cessibles.

Nouveauté de la loi agricole de 2006. **L418-1 et s. du code rural**
Pour la première fois le législateur a essayé de remettre en cause le statut du fermage de 1945.
L'alternative d'un bail qui n'est plus soumis à **L411-35** mais qui au contraire peut être cédé comme un bail commercial.
En réalité ce bail cessible est normalement couplé avec le fonds agricole.
Ce bail cessible obéit dans ces grandes lignes aux règles du statut, c'est-à-dire à celle du bail de neuf ans, bien qu'il s'agisse d'une forme de bail à long terme spéciale.

Section 1 La Conclusion du bail cessible

Il obéit aux règles habituelles, telles que celle pour le consentement ou le pouvoir des parties.
Selon l'article L418-1, ces baux sont régis « *nonobstant toute convention contraire par les dispositions du présent chapitre ainsi que par les autres dispositions du présent titre.* »
Ce bail cessible est donc régi par les articles **L418-1 et suivant**, et à défaut par celles de **L411-1 et s**.
Ce bail cessible obéit à trois règles différentes en ce qui concerne sa forme, son domaine et en ce qui concerne les clauses stipulées.

§ 1 La forme du bail cessible.
Il doit être rédigé en la forme authentique.
Ces règles différentes donc de celle des baux à long terme, où la loi dit simplement que le bail doit être écrit et qu'il doit être publié à la conservation des hypothèques.
La loi précise une autre condition de forme, l'écrit doit mentionner effectivement que chacune des parties entend être soumise aux dispositions du présent chapitre.
Chacune doit préciser qu'elle veut conclure un bail cessible.
Cette règle s'explique par la volonté du législateur de s'assurer que les parties sont conscientes de s'engager dans un bail particulier.
À défaut de ces conditions le bail sera requalifié en bail ordinaire de 9 ans.
Si le bail ne comporte pas la clause de cessibilité ou si cette clause n'est pas rédigée en la forme authentique, **L418-1 al.2** déclare que la clause est réputée nulle (nullité partielle), et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre.
Ce qui signifie que ce n'est plus un bail cessible et qu'il est requalifié en bail de 9 ans.

§ 2 Le domaine du bail cessible
Controverse sur le domaine en doctrine entre une conception large (non développée) et une restrictive.
Conception restrictive :
Elle est dominé par l'intitulé du chapitre 8, qui dit « dispositions particulières aux baux cessible hors du cadre familiale ».
Selon **L418-1 al. 1,** ce bail se caractérise « *par une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier à* **L411-35 alinéa 1** ».
Autrement dit ce bail ne peut comporter une clause prévoyant la cession au conjoint, au partenaire, ou aux enfants du preneur.
En revanche la clause peut être prévue au profit d'un cousin, oncle, tante, tiers…

Cette règle a paru discutable mais se justifie par l'idée que la cession au profit des proches parents est déjà autorisée par la loi et l'ait à titre gratuit, alors qu'ici la cession serait à titre onéreuse.

C'est une restriction notable du domaine d'application de la clause et certains prétendent que la clause pourrait bénéficiait à toute personne y compris les proches du preneur, mais il n'y a aucune réponse jurisprudentielle.

§ 3 les clauses insérés dans le bail.
La loi autorise l'insertion de clause illicite, à la fois dans le bail ordinaire et dans le bail à long terme :

A) La clause de cessibilité
La loi exige seulement qu'il s'agisse d'une clause expresse autorisant le preneur à céder son bail.
La loi ne donne aucune indication sur la rédaction de la clause et la pratique propose des formes multiples.
Cette clause pose donc plusieurs difficultés d'interprétation :
Il s'agit d'un accord à double détente, c'est-à-dire qu'il y a un premier accord pour conclure le bail, et un second accord pour conclure la clause cessible.
Normalement ces deux accords sont simultanés, mais est-ce que ces accords pourraient être successif ?
Est-ce que l'on peut conclure un contrat de 18 ans minimum, puis 5 ans plus tard inclure une clause de cessibilité ?
Pas de réponse.

B) Les autres clauses.
Elles sont diverses et ne sont valides qu'à deux conditions :
1- Stipulation expresse **L418-1 al.4**
2- Autorisation dans le département par la commission consultative des baux ruraux.
La loi prévoit que l'on peut déroger aux articles **L411-25 à L411- 29** du code rural.
(Ex : clause peut modifier **l'article L411-29**, qui prévoit que le preneur peut transformer des terres de céréales en des terres d'élevages et inversement, avec l'autorisation du bailleur.
La clause pourra supprimer l'autorisation ou au contraire renforcer les conditions de la transformation).
On peut aussi modifier l'article **L415-3 al.1** qui permet de répartir entre les parties les primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments.
Le bailleur pourrait imposer au preneur une participation plus lourde.

§ 4 Le pas de porte.
Le bailleur peut il « vendre le bail » et recevoir au moment de la conclusion une contrepartie de la jouissance du bail. (Question fondamentale encore en suspens)
À cet égard, la loi encore une fois ne donne aucune indication.
Il en résulte deux interprétations.
Interprétation restrictive. Elle se fonde sur le silence de la loi, disant que tous ce qui n'est pas permis est interdit.
Interprétation plus libérale. Auteur part de l'article **L411-74 du code rural**, qui ne s'applique pas aux baux cessibles.
Le paiement d'un somme interdit ne l'ait plus pour le bail cessible, puisque la sanction ne joue pas.
Il devrait être possible au bailleur d'exiger un pas de porte.
Dans le silence de la loi, les notaires, hésiteront peut être a prévoir le paiement d'un pas de porte et les preneurs habitués à ne pas payer de pas de porte hésiteront ou refuseront une telle somme alors que l'intérêt n'apparaîtra qu'au jour de la cession.

Section 2 L'exécution du bail cessible.

On retrouve ici à la fois des règles communes mais modifiées, applicables au bail ordinaire et un règle nouvelle qui est la cession, c'est-à-dire la réalisation de la clause de cessibilité.

§1 La modification des règles statutaires.

Ces règles concernent la durée du bail, le prix du fermage et le droit de préemption.

A) La durée du bail

Selon **L411-18 al. 1** la durée minimal du bail cessible est de 18 ans et donc ce peut être un bail de 25 ans…
Le bail cessible est un bail de longue durée mais pas un bail à long terme donc pas soumis à **L416-1 et s**.
En revanche ce bail bénéficie des mêmes faveurs fiscales que le bail à long terme.
C'est-à-dire l'exonération des droits de mutation à titre gratuit et l'ISF.

B) Le prix du fermage

Il est majoré naturellement en raison des avantages accordés au preneur.**L418-2 al.2**
Ce texte prévoit une technique de fourchette et de majoration, qui pose une difficulté d'interprétation, quant à savoir s'il fallait calculer le loyer majoré par rapport au bail ordinaire (9 ans) ou par rapport au bail à long terme déjà majoré.
Cette difficulté a donné lieu à une réponse ministérielle qui ont donné considérant que la majoration ne joue que par rapport au bail ordinaire.
On fait valoir qu'en l'absence d'indication précise on doit se référer aux règles du bail de 9 ans.

C) Le droit de préemption.

Ce droit de préemption, qu'il s'agisse de celui du preneur ou de celui de la SAFER, n'est pas supprimé par la nouvelle loi.
Lorsque le bailleur vend la terre, loué par l'accessible, ils ont le droit de préempter.
Mais la loi introduit une règle nouvelle intéressante, qui est que ni le preneur, ni la SAFER n'ont le droit de contester le prix devant le juge et donc sont en présence d'un contrat d'adhésion.
Ils acceptent le prix ou renoncent à préempter ce qui est un avantage certain pour le bailleur.

§ 2 la création d'une règle nouvelle : la cession du bail.

C'est la partie la plus originale du bail cessible et la concrétisation de la conclusion de ce bail.
La loi a prévue une procédure particulière qui correspond à une initiative du preneur à laquelle correspondent les réponses du bailleur.

A) L'initiative du preneur.

Selon **l'article L418-4**, le locataire qui entend procéder à la cession de son bail, notifie au bailleur, par lettre recommandé avec accusé de réception, (à peine de nullité de la cession et

de la résiliation du bail) un projet de cession, mentionnant l'identité du cessionnaire et la date de la cession prochaine.
Cette notification devra avoir lieu dans un délai fixé par décret.
Il faut que cette notification ait été faite dans un temps suffisant pour que le bailleur puisse l'apprécier.

B) Réponse du bailleur.

1- L'opposition du bailleur.

Celui ci dans un délai prévu par décret, pourra s'opposer à la cession en respectant une procédure lourde, exigeante. En effet selon l'article L418-4, il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, en justifiant de motif légitime, la loi n'a pas prévue le sens de cette notion de motif légitime.
Ce sera au juge de le faire, on estime que normalement les juges se réfèreront au même motif que ceux invoqué pour L411-35. c'est-à-dire qu'il pourra prétendre le bailleur que le cessionnaire n'a pas la capacité suffisante pour continuer l'exploitation, ou qu'il n'a pas la solvabilité suffisante. On s'interroge aussi sur le point de savoir si le bailleur pourrait invoquer la jurisprudence de L411-35 qui ne permet la cession qu'à un bon preneur. Un preneur exploitant correctement et payant ses fermages.
En pratique, le cédant et le cessionnaire pourront négocier entre eux un prix de cession dont on ne connaît pas le montant. Si le bailleur pourrait recevoir un chapeau ? On ne sait pas.

2- Le rachat du bail.

Les parties au moment de la conclusion du bail sont libres de prévoir que le bailleur pourra acquérir par préférence le bail cédé isolément.
Cet article comprend deux règles surprenantes :
1° Le bailleur peut décider de racheter le bail pour acquérir la pleine propriété d'un bien libre, ce qui correspond à une certaine préemption portant sur le bien du bailleur.
2° Ce droit de préférence ne joue que si le bien est cédé isolément.
Mais en réalité très souvent ce bail cessible fera partie d'un fond agricole, et le preneur cédera l'ensemble, c'est-à-dire à la fois le fonds et le bail qui est inclus.
Le droit de préférence sera alors annihilé.
En pratique ce droit de préférence aura peu l'occasion de jouer.

Section 3 : La fin du bail cessible et le renouvellement.

Par hypothèse cette fin ne se produira que dans 18 ans minimum.
Le législateur a prévu des règles qui cherchent à concilier à la fois l'intérêt du bailleur et celui du preneur.

§ 1 L'extinction du bail

A) L'intérêt du bailleur.

Cette fin peut intervenir dans deux cas :
Dans l'hypothèse du *non renouvellement du bail*, la procédure est simplifiée et le bailleur est simplement tenue d'envoyer un congé, au moins 18 mois avant l'arriver du terme, sans avoir à donner de motif et sans que ce congé ne puisse être contesté.
En cas de *résiliation en cours de bail*, la loi renvoie à l'article **L411-31**.
La résiliation pourra être prononcé pour agissement contraire à la bonne exploitation ou pour non paiement des fermages.
Mais à la différence du bail ordinaire, la loi se contente d'un seul non paiement, au lieu de deux et donc d'une seule mise en demeure au lieu de deux.
Le preneur peut toujours invoquer des raisons sérieuses et légitimes et l'article **L418-3 al.2** autorise le preneur à saisir le juge avant l'expiration du délai de trois mois de mise en demeure pour obtenir des délais de paiement.

B) Les intérêts du preneur.

Ils sont assurés par la création d'une indemnité d'éviction, qui est d'ordre public, calquée sur celle prévu pour le bail commercial.
L'objet de cette indemnité c'est de compenser le préjudice subit par le preneur initial ou cessionnaire du fait du non renouvellement du bail
Elle peut se combiner avec l'indemnité d'amélioration.
La loi n'a pas prévu avec exactitude le montant de cette indemnité ni fixer les modalités de **calcul.**
Le juge devra pour calculer l'indemnité tenir compte de la dépréciation du fonds éventuel et aussi des frais normaux de déménagement et réaménagement ou encore des frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur.
Cette indemnité sera fixée par accord entre les parties ou en cas de désaccord par le juge.
L'indemnité ne sera pas du si le non renouvellement est du à une faute du preneur
La loi n'a pas pris en compte une règle prévue pour le bail commercial qui est celle d'un droit de repentir du bailleur qui peut accepter de renouveler le bail pour ne pas payer l'indemnité.
Il est vraisemblable que le paiement de l'indemnité d'éviction est de l'indemnité d'amélioration découragera les bailleurs de reprendre le bien et donc ce bail sera vraisemblablement renouvelé en pratique.

§ 2 Le renouvellement du bail cessible.

L418-3 al. À défaut de congé valide le bail se renouvelle pour une durée de 5 ans
Le législateur a ainsi créé une nouvelle forme de bail, intéressante sur le plan théorique, mais dont on ne connaît pas l'avenir réel.

Titre 3 L'exploitation agricole.

Le Code civil en 1804 s'intéressait essentiellement à la propriété agricole
La notion d'exploitation était inconnue.
Le droit commercial a permis l'apparition de l'entreprise commerciale distincte de la propriété.
Par la suite, est apparue l'exploitation agricole qui était en pratique, soit une ferme louée, soit une exploitation en pleine propriété.
À son tour cette exploitation qui était purement individuelle, s'est transformée en société d'exploitation agricole.
Aujourd'hui on a deux schémas, soit une exploitation individuelle, soit une exploitation sociétaire.

Chapitre 1 : L'exploitation agricole individuelle.

Jusqu'à une époque récente il n'existait pas de définition juridique, mais la loi lui avait assignée un régime juridique.
Les règles ont été modifiées avec *la loi de 2006* du fonds agricole.

Section 1 : La notion d'exploitation agricole.

§ 1 La notion classique

L'exploitation agricole existe en fait, elle n'existe pas en droit.

A) L'exploitation agricole en fait.

Cette exploitation correspond à l'entreprise commerciale.
C'est-à-dire que cette exploitation est un ensemble d'élément mobilier et immobilier, corporel, et incorporel, en vue de pratiquer une activité agricole (**L311-1**).
Les éléments mobiliers sont le matériel et les animaux, que l'on appelle le cheptel mort et vif.
Les éléments immobiliers sont les terres et les bâtiments dont l'exploitant est propriétaire.
Cela comprend des droits incorporels, qui sont par exemple des droits de propriété industriel (brevet enseigne) et aussi le droit de propriété ou le droit au bail.
Cette exploitation soulève une question qui est celle de la prise en compte de la clientèle.
Dans la conception traditionnelle, la clientèle agricole n'existe pas, sauf pour quelques activités précises, comme la viticulture.
Cette exploitation est très difficile à évaluer car on a beaucoup de mal à tenir compte de la valeur des différents éléments, d'autant plus que certains d'entre eux sont soumis à amortissement.
Ces exploitations en réalité se divisent en plusieurs catégories.
Soit des exploitations en faire valoir direct, c'est l'exploitation du propriétaire exploitant.
Soit les exploitation en faire valoir indirect, c'est-à-dire les exploitation fondée sur un bail rural.
Il y a environ 25% de faire valoir direct et 75% de faire valoir indirect.
Cette opposition ne reflète pas la réalité.
Entre les deux il y a des exploitations en faire valoir mixte qui elles même se subdivise en deux :
Faire valoir indirect dominant.
Faire valoir direct dominant.

B) L'exploitation agricole en droit.

L'exploitation agricole n'a aucune existence juridique.
C'est une universalité de fait, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un regroupement d'élément autour de l'exploitant.
Mais ces éléments sont destinés à être dispersé à la mort de l'exploitant, lors de la transmission successorale ou lors de la liquidation judiciaire de l'exploitation.
Et en ce qui concerne les dettes de l'exploitant, ces dettes correspondent à **l'article 2092 du Code civil**, c'est-à-dire que quiconque s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ces biens mobiliers et immobiliers présents et futurs.
L'exploitant n'est pas tenu sur le patrimoine de l'exploitation mais sur son patrimoine personnel.
Cette conclusion a entraîné de la part du législateur la conclusion d'un fond agricole

§ 2 La notion moderne : le fonds agricole.

C'est le résultat d'une très longue controverse juridique.
En ce sens que depuis longtemps de nombreux esprits souhaitaient la création d'une entreprise agricole au sens juridique du terme.
Cette création a été proclamée par la *loi d'orientation agricole du 6 janvier 2006*.
Cette création du fonds agricole a correspondu à un constat, que depuis un demi siècle l'exploitation agricole s'est profondément transformée.
D'une part par ces méthodes de production (machinisme, les engrais…) et d'autre part dans sa finalité, l'exploitation agricole ne s'étant plus contentée de produire mais voulant aussi transformer les produits bruts et assurer leur commercialisation.
Pour tenir compte de cette évolution, le législateur s'est tourné vers le droit commercial, et il a voulu d'une part transformer l'exploitation agricole en une entreprise agricole, et d'autre part transformer cette exploitation agricole en fonds agricole.
Cette création du fonds agricole correspond à la volonté du législateur de promouvoir une démarche d'entreprise, présumée plus dynamique que l'exploitation.
Pour le législateur de 2006, l'exploitation agricole était connotée et correspondait à une conception familiale, patrimoniale de l'exploitation alors en créant le fonds agricole on veut une dynamique d'entreprenariat.
Cette création fait l'objet d'un article bref de la loi, codifié à **l'article L311-3 du Code rural**.
La loi est très elliptique et ne donne pas de réponse.

A) La création du fonds agricole

La loi est ici très succincte et dispose que le fonds, exploité dans l'exercice de l'activité agricole, défini à **L311-1** est dénommé fonds agricole et peut être créé par l'exploitant.
Cette décision fait l'objet d'une déclaration au centre des formalités des entreprises de la chambre d'agriculture compétente.
1- La référence à **l'article L311-1**
Ceci démontre que le fonds agricole est spécifique de l'activité agricole et seul un exploitant agricole peut créé un fonds agricole.
2- Le fonds peut être créé par l'exploitant.
Ceci signifie une chose très claire qui est que la création du fonds résulte d'un acte volontaire et non d'une obligation.
3- « exploitant »

On en déduit que ce fonds est normalement créé par un exploitant individuel, ce qui exclu à priori la création d'un fonds agricole par une société agricole ou par un propriétaire exploitant.
4- Il faut une inscription sur un registre tenu à la chambre de l'agriculture du siège de l'exploitation.
5- La loi ne parle pas des conditions de forme du fonds agricole.
Un écrit sera vraisemblablement exigé et la forme authentique ne sera pas obligatoire mais souhaitable.

B) La composition du fonds agricole

Curieusement la loi de 2006 ne prévoit la composition du fonds qu'en fonction du nantissement de ce fonds.
Le texte énonce que, « sont seuls susceptibles d'entrer dans le fonds agricole, le cheptel mort et vif, les stocks, et s'ils sont cessibles les contrats et droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets, et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés ».
Le fonds agricole comme l'exploitation comprend des biens corporels et incorporels.
Les baux ruraux de 9 ans ou à long terme sont exclus du fonds agricole contrairement aux baux cessibles, qui ont une valeur économique.
Le fonds agricole étant copié sur le fonds de commerce, le bail cessible fait parti du fonds agricole comme le bail commercial fait parti du fonds de commerce.
Pour la première fois le législateur déclare qu'une entreprise agricole peut avoir une clientèle.
La loi ne parle pas de deux éléments important, les immeubles et les DPU (droit à paiement unique).
1. Pour **les immeubles** on raisonne nécessairement à contrario, c'est-à-dire que l'immeuble exploité directement par son propriétaire ne fait pas parti du fonds agricole.
Il ne peut pas être incorporé dans le fonds agricole, puisque la loi de 2006 s'inspire du fonds de commerce.
Cependant l'activité agricole est différente, dans les fonds de commerce en pratique, il est rare que le commerçant soit propriétaire des murs tandis qu'en agriculture, d'une part il y a environ un quart des exploitants en faire valoir directe, donc qui sont exclus du fonds agricole, et d'autre part un très grands nombres d'exploitants qui sont en faire valoir mixte, mi-preneur mi-propriétaire et qui ne pourront mettre dans le fonds agricole que les terres louées.
Ce qui diminue la valeur du fonds et qui signifie que si l'exploitant veut obtenir du crédit il devra nantir son fonds agricole et prendre une hypothèque sur les immeubles dont il est propriétaire, avec deux régimes différents et éventuellement deux juges différents.
Les propriétaires exploitants et les exploitants à faire valoir mixte auront donc plutôt tendance à créer une société d'exploitation qu'une exploitation agricole.
2. **Les DPU** ne peuvent rentrer dans la notion générale de droit incorporel servant à l'exploitation du fonds.
Ces DPU sont des droits qui ont une valeur patrimoniale, économique et peuvent donc rentrer dans le fonds agricole.
Mais la difficulté tient au fait que ces DPU sont vraisemblablement condamné à une disparition ou à une transformation en fonction de l'évolution de la PAC.

C) L’utilisation du fonds agricole

Le fonds agricole a un objet qui est le nantissement.
Le législateur en 2006 a créé le fonds agricole pour permettre à l’exploitant de trouver du crédit.
La loi décide que le fonds agricole est de nature civile car agricole mais sera nantis selon les règles du droit commercial.
Il convient donc de se référer au Code de commerce, c'est-à-dire il faut pour qu’il y ait nantissement que le fonds agricole existe et donc qu’il ait été inscrit à la chambre d’agriculture.
Ensuite il faut qu’il y ait un écrit, sous seing privé ou authentique, objet d’un enregistrement.
Il faut également que ce nantissement soit inscrit sur un registre public tenu au tribunal de commerce.
Ce nantissement entraînera la même conséquence que le nantissement du fonds de commerce :
Un droit de préférence permettant au créanciers nantis d’être payer avant les autres créanciers, sauf que ce droit de préférence sera primé par certaines sûreté légale, notamment les privilèges fiscaux et les privilèges des frais de justice.
La loi ne parle que du nantissement, c'est-à-dire qu’elle ne parle ni de la vente du fonds agricole, ni de son apport en société, ni de sa transmission successorale.
Ce silence a été diversement interprété.
Pour certains auteurs le silence doit être compris comme une autorisation tacite de ces opérations, suivant la logique du fonds de commerce, créée uniquement pour le nantissement, et auquel par la suite la législateur en a admis la vente et la pratique en a admis l’apport en société et la transmission successorale.
Il n’y a pas de raison d’interdire ces opérations.
Mais il faut admettre que en pratique, ces opérations risquent de soulever des difficultés en raison de la combinaison des règles du droit commercial et du droit rural.
Ces questions devront être résolues par la pratique.

Section 2 : Le régime juridique de l'exploitation agricole.

Le législateur n'a pas prévu un régime d'ensemble de l'exploitation agricole mais des régimes partiels pour certaines opérations importantes.
Ces opérations ont été chronologiquement :
La transmission successorale de l'exploitation
Le statut d'exploitation conjugale
Les difficultés économiques de l'exploitation.

§ 1 La transmission successorale de l'exploitation.

La loi considère que la transmission de biens agricoles relève du droit des successions, prévu par le Code civil, mais on s'est aperçu en pratique que ces règles entraînaient des difficultés pratiques réelles, parce que le Code civil de 1804 était fondé sur le principe de l'égalité en nature des héritiers.
Par voie de conséquence, l'exploitation familiale était à chaque génération divisée par parts égales entre héritiers.
Le législateur est donc intervenu, par deux lois donnant l'attribution préférentielle des exploitations agricoles par un *décret loi 1938*, puis la créance de salaire différé par un *décret loi de 1939*.
1. Attribution préférentielle des exploitations agricoles, est prévue par les articles **831 et 832 du Code civil** ; pour les biens qui sont transmis en propriété et donc pour la succession d'un propriétaire exploitant.
Mais pour les biens exploités par bail rural, **l'article L411-34** prévoit une attribution préférentielle du bail rural.
La loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980 avait voulu créer de nouvelle sorte d'attribution préférentielle en se fondant sur le fait qu'il fallait dissocier la propriété de l'exploitation.
Le législateur partait du constat que certains agriculteurs avaient la possibilité de continuer l'exploitation, mais n'avaient pas les moyens de payer une soulte.
Pour cette raison on a prévu des solutions :
Soit l'attribution préférentiel en vue de création d'un GFA groupement foncier agricole.
C'est-à-dire que l'attribution préférentielle était accordée par le Tribunal de grande instance, sous condition que les héritiers créent entre eux un GFA, qui se chargerait de louer ensuite les biens par bail à long terme à l'un des héritiers.
Cette opération ne peut se réaliser que si tous les héritiers sont d'accords.
Soit l'attribution préférentielle de mécénat, opération qui consiste à attribuer le bien en propriété à un héritier fortuné mais non agriculteur, lequel s'engage à accorder un bail à long terme à un autre héritier agriculteur.
Ce système suppose la bonne volonté du « mécène ».
Conclusion :
Les formules « modernes » d'attribution préférentielle n'ont pas fonctionné, seules fonctionnent les formules classiques d'attribution préférentielle et surtout l'attribution facultative.
Mais l'attribution judiciaire est très rare.
Mais cela ne signifie pas que ces attributions sont inutiles, car elles servent de moyen de discussion au moment du partage.
Les héritiers non agriculteurs, sont finalement obligés d'accepter volontairement l'attribution préférentielle à un héritier en sachant que s'ils refusent le juges leur attribuera.

2. La créance de salaire différé.
Le législateur est parti d'une situation fréquente à l'époque, où le fils travaillait sur l'exploitation pendant de longues années sans recevoir de rémunération.
Pas de problème si un seul enfant, au décès il recevait l'exploitation.
Mais dès lors qu'il y avait plusieurs héritiers, au décès les cohéritiers bénéficiaient d'un enrichissement sans cause, car ils héritaient de l'exploitation, d'où cette idée que ce descendant avait droit à un salaire différé au décès de l'exploitant, en vertu d'un contrat fictif, tout ce passait comme si l'exploitant avait conclu un contrat de travail avec son fils.
Au départ ce salaire était faible, mais la *loi du 4 juillet 1980*, a indexé le salaire différé sur le SMIG horaire.
Ce salaire différé est encore aujourd'hui extrêmement pratique.
L321-13 du Code rural dispose « Les descendants d'un exploitant agricole qui, âgés de plus de dix-huit ans, participent directement et effectivement à l'exploitation, sans être associés aux bénéfices ni aux pertes et qui ne reçoivent pas de salaire en argent en contrepartie de leur collaboration, sont réputés légalement bénéficiaires d'un contrat de travail à salaire différé »

a. Les créanciers
Ils étaient au départ les descendants, puis le législateur y a ajoutés les conjoints de descendant,
Pour les descendants, la loi même avant 2005, ne distinguait pas selon qu'il s'agissait d'enfant légitime ou naturel et enfant adoptif quelque soit leur degré dans la parenté.
Normalement ces enfants sont vivants au décès de l'exploitant, mais la jurisprudence a permis la représentation d'un créancier prédécédé par ses enfants :
Cour de cassation 2 juin 2002
Si le descendant et son conjoint ont tous les deux participés à l'exploitation ils ont droit à deux créances de salaires différés.
Sur ce point la loi précise, qu'il faut qu'il s'agisse d'un conjoint.
La créance n'est pas accordée au pacsé ni au concubin.
Puis la loi a envisagé l'hypothèse du prédécès du descendant
Le conjoint veuf ou veuve qui continue à travailler sur l'exploitation a alors droit à une créance de salaire différé à condition qu'il ait des enfants mineurs et issus de son mariage et que le dernier n'ait pas atteint l'age de 18 ans ou n'ait pas terminer ses études dans un établissement d'enseignement agricole.
En dehors de ces cas ce conjoint n'aurait droit à aucune créance de salaire différé.
Cour de cassation 14 mars 1995
Ce conjoint a droit à une indemnité fondé sur l'idée d'enrichissement sans cause.
La loi exige que les créanciers (descendant ou conjoint) doivent être majeur de 18 ans.
La loi exige une participation directe et effective, qui suppose l'accomplissement de travaux à caractère agricole (taches ménagères ne sont pas prises en compte).
Cette participation doit être bénévole, le créancier ne doit pas avoir reçu une rémunération régulière correspondant à un salaire.
On admet deux tempéraments (l'argent de poche et les avantages en nature).
Ce bénévolat pose un problème de preuve, qui est à la charge du créancier mais cette preuve peut être fournit par tous moyens écrits

b. Les débiteurs
Le débiteur est par hypothèse l'exploitant ou la succession de l'exploitant.
Il s'agit soit d'un propriétaire exploitant, soit d'un exploitant preneur à bail.
Cet exploitant doit être un exploitant agricole. (Jurisprudence a admis que les descendant d'un ostréiculteur ou d'un éleveur de chevaux y ait droit contrairement à ceux d'un artisan).

Dans la pratique est apparue que l'exploitation était souvent conjugale et on s'est aperçu aussi que cette co-exploitation au décès de l'un d'eux avait continué au profit du survivant.
Quels sont les droits des descendants ?
La Cour de cassation dit que la dette de salaire différé est unique, elle pèse indifféremment sur l'un ou l'autre des exploitants.
En cas de continuation de l'exploitation par le parent survivant, le contrat encore une fois reste unique, mais il ne permet pas d'obtenir une rémunération supérieure à 10 ans.
Ex : Le fils a travaillé pour son père de 1990 à 1997 et au décès du père a travaillé pour sa mère de 97 à 2008
Il aura droit à une partie du salaire différé pour 7 ans et on prendra uniquement les 3 ans ensuite et non les 11 ans. (Maxi 10 ans).

c. Le montant
La loi de 1980 a indexé le salaire différé sur le SMIC horaire en vigueur au jour du partage ou du règlement de la créance.
Selon **L321-13 al.2** le bénéficiaire a droit pour chaque année de travail à une indemnité égale au 2/3 du montant horaire du SMIG dans la limite de 10 ans.

d. Le règlement
La créance n'est exigible qu'au décès de l'exploitant.
Le descendant ne peut donc pas renoncer à l'avance à sa créance de salaire différé.
L'exploitant de son vivant peut décider de régler la créance de salaire différé notamment dans le cadre d'une donation partage.
Il s'agit d'une créance contre la succession et non pas d'un droit successoral, c'est-à-dire que le descendant bénéficiaire n'agit pas en tant qu'héritier mais en tant que titulaire d'un contrat fictif mais légal de salaire différé.
Cette somme peut être réclamé par une personne qui n'est pas héritier du défunt, notamment le conjoint du descendant.
Cette créance doit être réclamée avant le partage définitif mais est limité au montant de l'actif.
Les cohéritiers ne sont pas tenus même s'ils acceptent purement et simplement la succession de compléter le salaire différé si l'actif est insuffisant.
Ce règlement peut se faire en argent ou en nature.

Le législateur dans la *loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999* a créé un nouveau salaire différé, celui du conjoint survivant de l'exploitant.
Cette créance a été attribuée au conjoint qui doit avoir participé directement et effectivement à l'exploitation conjugale de son conjoint, ou à la société dans laquelle son conjoint était associé.
Cela suppose d'une part, qu'il s'agissait bien d'une exploitation agricole, et d'autre part qu'il s'agissait bien d'une participation de nature agricole.
La loi admet qu'il peut s'agir d'un travail manuel ou d'un travail de secrétariat.
Le montant est différent de celui du descendant et la loi exige que le conjoint ait travaillé sur l'exploitation au moins pendant 10 ans et sa créance est limitée à 10 ans
Cette créance correspond à trois fois le SMIC annuel en vigueur au décès de l'exploitant dans la limite de 25 % de l'actif de la succession.
Cette créance s'impute sur les droits successoraux du conjoint.
Cette créance offre peu d'intérêt pratique.

§ 2 L'exploitation conjugale

Traditionnellement le droit rural a révélé une distorsion entre les faits et le droit.
Les faits consistaient en une exploitation tenue par deux époux dont seul le mari était exploitant et donc en droit la participation des femmes était ignorée.
La loi de 1980 essaye d'apporter une réforme partielle, par la prise en compte de la femme dans l'exploitation agricole à l'égard des tiers des créanciers.
Le moyen utilisé a été la technique du mandat.
Lorsque deux époux participent ensemble à l'exploitation deux hypothèses :
La co-exploitation, les deux époux sont à égalité de droit et la loi dispose que pour les actes d'administration intéressant l'exploitation chaque époux est réputé avoir donné mandat à l'autre pour accomplir ces actes.
En revanche si la femme n'est que collaboratrice elle est censé avoir reçu mandat de son mari pour accomplir les actes d'administration et engagera donc son mari, mais non elle même.

§ 3 l'exploitation agricole en difficulté.

Les faits ont été en avance sur le droit.
Pendant longtemps l'activité agricole était une activité qui rapportait peu, sans entraîner de risque financier important.
Mais à partir de la révolution agricole des années 60, l'activité agricole est apparue plus rentable, mais plus dangereuse économiquement.
Le législateur a pris en compte chose après les *deux lois de 1984 et 1985* sur les procédures collectives commerciales.
Il est apparu une distorsion entre les activités commerciales et les activités agricoles.
Par la loi du 30 décembre 1988, a été créé pour la première fois des procédures collectives adaptées aux agriculteurs, quoique encore décalquées sur les procédures commerciales, le législateur ayant repris les trois phases, du règlement amiable, du redressement judiciaire et de la liquidation judiciaire.
Aujourd'hui encore ces règles sont transposées à l'activité agricole.
Mais la loi dispose que le tribunal compétent n'est pas le tribunal de commerce, mais le tribunal de grande instance, pour la raison que l'activité agricole a un caractère civil.
Ces procédures ont dues prendre en compte d'une part les spécificités de l'agriculture, qui fait qu'une exploitation agricole ne peut pas s'arrêter à n'importe quel moment, mais à la fin de l'année culturale et d'autre part, que le bail rural, contrairement au bail commercial, n'a aucune valeur patrimoniale.
La loi décide que en cas de redressement judiciaire, exploitation est essentiellement fondé sur un bail rural et est viable mais ne peut être continuée par l'exploitant.
1° Le bailleur reprend l'exploitation pour l'exploiter lui même ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de ces descendants.
2° Le bailleur peut présenter au tribunal un nouveau preneur qui continuera l'exploitation.
3° A défaut le tribunal choisi le preneur repreneur parmi les candidats qui ont faits des appels d'offre.

Chapitre 2 : L'entreprise sociétaire.

Comme toujours le droit rural se comprend par l'histoire.
Pendant des siècles le rural a ignoré les sociétés, alors que le droit commercial connaissait des sociétés des le XVIIIeme.
Cette absence est due en partie à l'esprit individualiste des agriculteurs, et en pratique, la grande majorité des exploitations étaient des exploitations conjugales avec les enfants du couple, il s'agissait en réalité de société de fait et de plus les agriculteurs ont très souvent pratiqué l'entraide agricole qui était des sortes de société temporaire.
Les agriculteurs n'aimaient tenir une comptabilité.
L'intérêt de la société n'apparaissait pas évident tant que l'agriculture n'exigeait que peu d'investissement.
A partir de la révolution agricole des années 60, le législateur a essayé d'inciter à la création de société agricole.
Le législateur a proposé deux formes de société :
EN *1970* il a créé des GFA, groupement de propriétaire foncier.
Ce constat entraînait l'exclusion de tous les preneurs à bail.
Le législateur a donc créé par la *loi du 8 août 1962*, le GAEC groupement agricole d'exploitation en commun, qui donne la possibilité pour les preneurs de mettre leur terre à disposition de ces GAEC.
Ces GAEC étaient enfermés dans des conditions très strictes et donc les agriculteurs qui en étaient exclus se sont tournés vers la société civile du Code civil et ainsi sont nées les sociétés civiles d'exploitation agricole dite SCEA.
Finalement le législateur s'est aperçu que ces sociétés étant de nature civile entraînaient une obligation indéfinie aux dettes.
Pour cette raison il a créé par la *loi de 1985*, les EARL exploitation agricole à responsabilité limité.
En 1988 ces sociétés représentaient 10% des exploitations.
En 2003, les sociétés représentent 34% des exploitations.

Section 1 : Les différents types de société agricole

§ 1 Sociétés foncières.

A) GFA (groupement foncier agricole)

A pour objet soit la création et/ou la conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles.
Le GFA assure ou facilite la gestion des exploitations dont il est propriétaire notamment en les donnant en location soit par bail ordinaire, soit par bail rural à long terme.
Ce schéma général recouvre plusieurs sortes de GFA :

1-Le GFA investisseur.
Il suppose que des propriétaires fonciers ou des propriétaires de capitaux créent une exploitation agricole et qu'ensuite il la donne à bail à long terme, soit à un des associés, soit à un tiers, soit à une société d'exploitation.
Ces GFA n'ont pas donné de bon résultat parce que dans la plupart des cas, l'exploitation agricole est apparue peu rentable, en gros les fermages représentent 1% du capital investi.

2-Les GFA familiaux.
Ils sont des GFA créé à l'intérieur d'une même famille
Il y a d'abord des GFA créé du vivant du père de famille, qui impose sa volonté de son vivant, ce qui se déroule assez bien.
Il y a aussi le GFA successoral, il est créé au décès du chef de famille.
Ces GFA rencontre souvent de grandes difficultés en raison des conflits entre les cohéritiers.

3-Le GFA Mutualistes
Ce sont des GFA créés en Champagne qui ont consistés de la part d'exploitant viticulteur à apporter des terres viticoles, à créer un GFA et à donner ensuite les terres à un jeune agriculteur ayant des revenus insuffisants.

4-Le GFA exploitant
Au lieu de donner des terres à bail les cultive lui même, il est une sorte de monstre juridique, c'est un groupement de propriétaire exploitant qui devrait être une société d'exploitation.
Ce GFA n'est pas contraire à la loi.

B) GFR (groupement foncier rural)

A été créé par la *loi de 1995*.
Ce GFR c'est un hybride, société hybride composé de GFA et de groupements forestier.
L'idée du législateur a été de créer une société ayant les avantages des deux sociétés (notamment fiscaux).
Mais en réalité ces groupements n'ont pas eu de succès parce que les activités agricoles et forestières sont différentes.
Il y a des baux ruraux, mais il n'y a pas de baux forestiers.
Société de nature complexe puisqu'elle comporte deux capitaux sociaux, un capital social de terre agricole et un capital social de terre forestière.
Ce sont des groupements transitoires

§ 2 Les sociétés d'exploitation.

A) Le GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun)

Il a été créé par la *loi du 8 août 1962*.
Ces GAEC ont été un échec et un succès.
Ils étaient conçus au départ comme des sociétés de preneur à bail.
L'objectif du législateur était d'inciter des voisins à ce grouper pour obtenir des exploitations plus grandes, or cet objectif a été un échec parce que les voisins ne s'associent pas.
En revanche les GAEC on connu un succès remarquable dans la mesure où l'on a créé des GAEC père-fils.
Ces GAEC père-fils ne présentent aucun intérêt sur le terrain de la superficie, car il s'agit de la même exploitation, en revanche l'intérêt est qu'il s'agit d'un instrument de transmission de l'exploitation.
Ces groupements ont connus un succès certains.
Ce sont développés des GAEC frères sœurs.
En revanche le législateur a interdit 1980 les GAEC composé de deux époux seuls.
La loi exige qu'il y ait un troisième associé.
Ces GAEC qui avait eu un succès considérables sont aujourd'hui en régression au profit des autres sociétés agricoles.

B) Les SCEA (Société civile d'exploitation agricole)

A été créée spontanément par les déçus du GAEC, soumis à des conditions strictes notamment du fait qu'il ne peut pas être créé entre deux époux seuls ou encore qu'il exige que tous les associés soient exploitants.
Le SCEA est une société civile beaucoup plus souple qui peut être créé entre deux époux seul, qui peut comprendre des associés exploitant et non exploitant, et même comprendre des personnes morales.
Ces sociétés sont correspondent à **l'article 1845 al.2 du Code civil**.
Ces sociétés ont eu un succès certain en raison de leur souplesse, mais pendant longtemps elles ont souffert d'un régime fiscal plus dur.

C) EARL

Créé par la *loi du 11 juillet 1985*.
C'est une petite sœur de l' EURL.
Cet EARL est le résultat de deux propositions :
1° Créer des SARL agricoles.
2° Critique doctrinale de la soumission aux règles du Code civil, c'est-à-dire la confusion entre le patrimoine personnel et le patrimoine professionnel.
L'idée à l'époque, avait été de créer une entreprise à patrimoine affecté.
La loi de 1985 dans ces articles 11 à 20, a prévu une société agricole à responsabilité limitée et cette société, peut être soit pluripersonnel, soit unipersonnelle.
Dans l'agriculture les EARL sont en passe de supplanter les GAEC.
Ces EARL se subdivisent donc en deux formes :

EARL pluripersonnelle qui peuvent comprendre au minimum un associé exploitant, et des associés non exploitant.

EARL unipersonnelle, c'est-à-dire qu'un agriculteur peut en créant une EARL séparer son patrimoine personnel et son patrimoine professionnel, sans porter atteinte à l'unité du patrimoine.

Le régime juridique des sociétés agricoles présente un certain nombre de caractère commun.
1° Ce sont toutes des sociétés civiles donc des sociétés soumises au moins à titre subsidiaire au Code civil.
2° Ce sont des sociétés qui entraînent en principe une obligation indéfinie aux dettes avec des nuances.
Le premier système c'est celui du GFA et de la SCEA, il y obligation aux dettes à proportion des parts dans la société pour chaque associé.
Les GAEC ont un régimes un peu différent en ce sens que ce sont une sorte « de SARL » particulière c'est-à-dire que chaque associé est tenu des dettes dans la proportion de 2 fois sa participation au capital social.
L'EARL est une vrai SARL, chaque associé voit son obligation limitée aux apports.
Elles sont dotées de la personne morale, leur patrimoine est distinct du patrimoine de chacun des associés.
En réalité, en pratique ces sociétés ont des patrimoines très variables en effet les sociétés foncière dont le capital est formé de société agricole ont des capitaux très élevé en revanche les sociétés d'exploitation ont souvent des capitaux assez faibles.
Le bail ne rentre pas dans le capital mais cependant le bail est indispensable pour gérer une exploitation rentable.
Ces sociétés exploitent des terres de plusieurs origines soit des terres dont elles sont propriétaires, soit des terres qui leur ont été concédées par un bail.
Ces points communs n'empêchent pas qu'il existe entre elles des différences très sensibles, elles répondent à des intérêts différents :
La société foncière présente l'intérêt de simplifier la gestion des terres.
Les sociétés d'exploitation ont l'intérêt de permettre une exploitation plus rentable, plus efficace avec des superficies plus grande.