

Les contrats dérogatoires au statut du fermage : Attention ! Un contrat peut en cacher un autre !

L'article L 411-1 du Code rural soumet au statut du fermage « *toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble agricole en vue de l'exploiter* ». Cette définition, on l'aura compris, est suffisamment large pour faire relever de cette législation tous les transferts de jouissance consentis à un tiers y exerçant une activité agricole moyennant le paiement d'un loyer ou d'une redevance au propriétaire de biens immobiliers.

Quand on y ajoute que l'existence d'un contrat écrit n'est pas nécessaire (le bail peut être verbal), que la contrepartie onéreuse peut s'effectuer en nature, voire même en prestations (et pas uniquement en monnaie) et que cette législation est d'ordre public (c'est-à-dire que les parties ne peuvent y déroger), on est en droit de se demander quelle situation pourrait permettre d'y échapper.

Mais pourquoi chercher précisément à y échapper ? Les réponses sont en fait assez multiples.

Mise en place après-guerre et à une époque où il fallait assurer l'approvisionnement en denrées de la France meurtrie par des années de conflits et d'occupation, la réglementation du statut du fermage a été basée sur une double volonté. D'une part pérenniser la production, via la sécurisation de l'exploitant sur l'outil de production immobilier et d'autre part protéger ce même exploitant, supposé être en infériorité juridique vis-à-vis du propriétaire terrien.

En ce sens, ce dernier postulat est assez proche de ce qui a présidé à l'élaboration de la réglementation du droit du travail entre le salarié et l'employeur et il n'est pas étonnant que la réglementation du fermage se soit calquée pour certains points sur le droit social, notamment en terme d'organisation judiciaire (Tribunal paritaire, pas de représentation obligatoire, compétence de la Chambre Sociale, etc.....).

La pérennisation de l'exploitant s'est caractérisée par celle de son contrat avec, par exemple, le principe de la durée minimale de 9 ans, celui du droit au renouvellement automatique, du droit de cession du bail à un descendant qui reprend l'exploitation, du droit de préemption en cas de vente mais également de la mise en place de conditions particulièrement draconiennes pour que le bailleur puisse faire jouer son droit de reprise en fin de bail.

La sécurisation de l'exploitant s'est, pour sa part, retrouvée dans le sacro-saint principe d'« ordre public » des règles du statut du fermage, dérogatoire à la liberté contractuelle, c'est-à-dire s'imposant même si les parties en avaient décidé autrement lors de la négociation de leur contrat. C'est le cas notamment du prix du loyer enfermé dans des minima et maxima préfectoraux, de la charge des travaux (grosses réparations ou replantations) ou des indemnités de fin de bail, pour ne prendre que ces exemples.

D'où la tentation des propriétaires d'échapper à ces règles très contraignantes en recherchant des succédanés pouvant y déroger, surtout lorsque l'on sait que puisque le congé pour vente n'existe pas en baux ruraux, les biens grevés d'un bail rural seront difficilement négociables et leur valeur nécessairement amoindrie.

Même s'il n'est pas dans le propos d'en dresser ici une liste exhaustive, il existe pourtant des contrats dérogatoires ne rentrant pas ou que partiellement dans le champ du statut du fermage, même si leurs domaines d'application sont strictement réglementés.

I. Les contrats dérogatoires prévus par le droit rural échappant totalement ou partiellement au statut du fermage.

A - Les contrats du droit rural échappant totalement au statut.

1. Les conventions d'occupation précaire.

Souvent qualifié de « bail précaire », manifestement le pire des faux amis du fermage, la convention d'occupation précaire est au propriétaire foncier ce que l'amanite des Césars est au chercheur de champignons. Excellente lorsqu'elle ne souffre d'aucun vice mais vénéneuse lorsqu'elle est confondue.

Parées de toutes les qualités compte tenu de la liberté contractuelle qui y est attachée (prix, durée et conditions parfaitement libres, pas de droit de préemption, ni de droit au renouvellement) elles sont les contrats préférés des propriétaires fonciers voulant échapper au statut du fermage.

Pourtant l'article L 411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime fixe une liste limitative de ces conventions et des conditions dans lesquelles elles peuvent être conclues. A l'exception de celles convenues en application de dispositions législatives particulières (conventions S.A.F.E.R, autorisation d'occupation temporaire du domaine public, etc...), elles sont possibles et seulement possibles :

- Pour la mise en valeur de biens compris dans une succession en cours de partage judiciaire ou dont le maintien dans l'indivision résulte d'une décision de justice.
- Pour permettre le maintien temporaire dans les lieux d'un ancien fermier dont le bail est expiré ou résilié et ne s'est pas renouvelé.
- Pour l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée (urbanisation, extraction de carrière, etc...).
- Pour l'utilisation de forêts ou de biens relevant du régime forestier ou encore pour assurer l'entretien de terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance.

En dehors de ces cas très précis, dont les conditions sont strictement appréciées par les juges, toute autre convention sera nécessairement requalifiée en bail soumis au statut du fermage.

2. *Le bail emphytéotique.*

Prévu par les articles L 451-1 et suivants du Code rural, le bail emphytéotique est un bail rural mais qui échappe au statut du fermage. Il se caractérise par sa durée qui doit être au minimum de plus de 18 ans et au maximum de 99 ans, par son prix (appelé *canon*) qui doit être faible, voire modique, et par la faculté du preneur de réaliser tous les travaux qu'il souhaite, lesquels deviendront la propriété du bailleur à l'échéance du contrat sans ouvrir droit à indemnités au profit du locataire.

C'est toutefois un droit réel immobilier qui est donc librement cessible, susceptible d'hypothèques, saisissable par les créanciers du preneur et pouvant faire l'objet de sous-location.

Ici encore, les juges sont très attentifs à la présence de ces critères dans le contrat et n'hésitent pas à requalifier ce contrat en bail soumis au statut du fermage si l'un ou plusieurs de ceux-ci font défaut.

3. *Le bail à complant*

Prévu par les articles L 441-1 et suivants du même Code, le bail à complant est un contrat par lequel le propriétaire d'un terrain nu le concède à un exploitant de vignes (ou à un arboriculteur) pour lui permettre de planter. Il est également possible pour l'exploitation d'un vignoble déjà existant. La contrepartie attribuée au propriétaire est une part de récolte sans participation aux frais. Sa durée est toutefois perpétuelle et le contrat crée une division de la propriété du fonds. La propriété du sol reste au propriétaire et celle des vignes passe à l'exploitant (appelé *complanteur*) qui bénéficie alors d'un droit réel cessible sur celles-ci.

En cas de cessation du contrat, il est opéré un partage, le complanteur recevant ainsi des parcelles en pleine propriété en contrepartie de ses droits.

Ce type de contrat est bien entendu très atypique mais subsiste encore dans certaines régions françaises de l'Aude, des Pyrénées-Orientales, du Languedoc et de la région Nantaise.

B - Les contrats du droit rural échappant partiellement au statut.

Il s'agit ici des contrats qui rentrent dans le statut du fermage mais pour lesquels la loi prévoit que certaines dispositions ne sont pas applicables.

1. *Les baux de petites parcelles.*

L'article L 411-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime prévoit ce type de contrat appelé plus communément « bail de petites parcelles ».

Un arrêté préfectoral, dans chaque département français, fixe la superficie maximale par nature de culture des biens qui peuvent être loués tout en bénéficiant de ce régime.

A titre d'exemple et pour la vigne, ces superficies sont **d'un hectare** en Bordelais (divisé par 2 pour certaines appellations) et souvent bien plus faibles en Champagne, Bourgogne ou en Cognac.

Un contrat portant sur une parcelle (ou un ensemble de parcelles) de vigne inférieur à cette superficie pourra donc bénéficier de ce régime dérogatoire mais sous réserve qu'elle ne constitue ni un « corps de ferme » (ensemble cultural autonome) ni une « partie essentielle de l'exploitation » du preneur (ex : parcelle enclavée dans celles du locataire, parcelle permettant un accès à la voie publique, parcelle nécessaire à un réseau d'irrigation, etc..).

Sous ces réserves, le contrat pourra bénéficier des dérogations autorisées par la loi et les parties pourront choisir librement la durée (exception à la durée de minimale de 9 ans), s'il y aura ou non un renouvellement (exception au droit au renouvellement du locataire et aux obligations du propriétaire inhérentes à la reprise), le prix (exception au loyer réglementé), les modalités du congé (exception au congé par huissier délivré au moins 18 mois avant le terme) ou au droit de préemption en cas de vente par le propriétaire.

Les autres dispositions du statut du fermage seront toutefois applicables (ventilation des coûts de replantation et travaux, indemnité en fin de bail pour travaux financés par le locataire, etc...).

Ce type de contrat doit toutefois être bien étudié car strictement interprété par les juges et bien surveillé dans la mesure où les superficies maximale sont parfois modifiées par les autorités réglementaires.

2. Les baux à longue durée.

La loi prévoit également une faculté de dérogation pour les baux d'une durée initiale supérieure à 25 ans. Tout en restant des « baux ruraux à long terme » bénéficiant des avantages fiscaux en termes d'I.S.F. et de droits de succession ou de donation, ces contrats peuvent prévoir une dérogation au droit au renouvellement du preneur.

En d'autres termes, ils permettent de prévoir que le contrat cessera de plein droit à l'échéance de la durée convenue (si cette durée est d'au moins 25 ans), sans que le bailleur n'ait d'autres obligations que celle d'indemniser le preneur pour les travaux que ce dernier aurait financé (avec l'autorisation de son bailleur, bien sur).

Il peut également être convenu, sous réserve que la durée du bail soit d'au moins 25 ans et qu'il porte sur une surface minimale, que le contrat s'arrêtera à l'expiration de l'année cultural au cours de laquelle le preneur aura atteint l'âge légal de la retraite.

Ces contrats, dans lesquels il est possible de prévoir une interdiction de cession aux enfants du fermier, n'en restent par moins soumis aux autres règles du statut du fermage, la seule exception résidant donc dans la certitude d'y mettre fin, contrepartie de la durée.

Notons enfin le « bail cessible » qui, s'il déroge partiellement à quelques dispositions du statut du fermage présente surtout pour le fermier la faculté d'être cédé en dehors du cadre familial.

II. Les autres contrats échappant au statut du fermage.

1. *La cession temporaire d'usufruit*

Technique qui connaît un certain succès aujourd'hui, notamment pour son intérêt fiscal dans le cadre d'une acquisition, la cession temporaire d'usufruit se différencie des contrats jusqu'à maintenant mentionnés dans la mesure où c'est un contrat de « vente de jouissance » et pas un contrat de location. Il consiste à vendre la jouissance d'un bien pour une durée déterminée en créant un démembrement conventionnel.

Reposant sur les articles 578 et suivants du Code civil, l'usufruit s'éteindra à l'expiration du temps pour lequel il a été accordé, le propriétaire foncier, qui n'est devenu simple nu-propriétaire que pendant la durée du contrat, retrouvant la pleine propriété de son bien à la date d'échéance.

Cette technique est toutefois peu souvent utilisée par les propriétaires compte tenu de son coût (valeur fiscalement fixée par période de 10 ans, de droits et frais de vente, plus-values éventuelles sur la vente d'usufruit) mais également de ses incidences juridiques (notamment problèmes de répartition des devoirs et obligations entre nu-propriétaire et usufruitier).

2. *Le Comodat ou prêt à usage*

Régie par les articles 1875 à 1891 du Code civil, le comodat ou prêt à usage est un contrat par lequel le propriétaire laisse gratuitement son bien à la disposition d'un exploitant pour une durée déterminée.

La gratuité exclu donc toute qualification de location et corrélativement celle de bail à ferme puisqu'aux termes de l'article L 411-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime la mise à disposition doit être « à titre onéreux » pour être ainsi qualifiée.

Il faut toutefois bien comprendre l'étendue de la gratuité. En effet, la moindre contrepartie, qu'elle soit en argent, en nature ou en services entrainera automatiquement la requalification du prêt en location et donc en bail soumis au statut du fermage si l'objet du prêt est de nature agricole.

Il faut toutefois noter que le seul entretien de l'immeuble prêté ne constitue pas une contrepartie propre à entrainer l'onérosité de la mise à disposition et en conséquence la soumission au statut du fermage. En effet et dans le cadre de prêt d'un immeuble, l'entretien courant lié à l'usage de la chose constitue une obligation de l'emprunteur, conformément à l'article 1886 du Code civil.

Toutefois, l'obligation de prise en charge contractuelle par l'emprunteur de travaux sur l'immeuble (replantations par exemple), de charges de la propriété (taxes foncières) ou une contrepartie en services (obligation d'entretenir un autre immeuble du propriétaire) seront considérées comme des contreparties onéreuses requalifiant le contrat.

Ces contrats sont donc à rédiger avec la plus grande attention sachant que, pour ce qui concerne les vignes, ils ne sont pas toujours acceptés par les services de la viticulture.

3. *Les Contrats d'Entreprise*

Dans ces derniers contrats, le propriétaire conserve la maîtrise de son bien tout en ne le cultivant pas directement mais par l'intermédiaire d'une entreprise qui effectuera les travaux nécessaires et les lui facturera.

Le propriétaire reste donc, fiscalement et socialement l'exploitant même si les travaux sont délégués à une entreprise chargée de les effectuer moyennant facturation.

Ici aussi, la prudence s'impose notamment lorsque le prestataire de service est lui-même exploitant ou lorsque la récolte lui est finalement vendue. Il faut en effet rappeler que la loi prévoit une véritable présomption de bail, pour toute « cession exclusive des fruits de l'exploitation lorsqu'il appartient à l'acquéreur de les recueillir ou de les faire recueillir. »

Il y aura donc lieu de bien encadrer les relations contractuelles pour éviter les risques de requalification après avoir bien évidemment étudié les conséquences financières du recours à une telle solution qui peut être parfois assez lourdes, voire prohibitives dans les appellations à faible valeur ajoutée (fiscalité, coût des cotisations sociales ou autres d'exploitant, coût de la prestation de services, etc...).

En définitive et quel que soit le régime correspondant le mieux aux attentes du propriétaire, le recours à des contrats dérogatoires au statut du fermage doit toujours être appréhendé avec le maximum de prudence et en s'entourant de la plus grande sécurité juridique, notamment de celle impérative du contrat écrit.

C'est le prix à payer pour la liberté mais en gardant toujours en mémoire que cette liberté sera une liberté surveillée.

Stéphane de Sèze

Avocat spécialiste en droit rural.

*Membre de l'Agjv (Association Girondine des Juristes
du droit de la vigne et du vin)*