

## LES DIFFICULTES DE LA TRANSMISSION FAMILIALE DE L'EXPLOITATION AGRICOLE EN CAS DE DECES

**Me Bernard MANDEVILLE**  
Avocat à la Cour d'appel de Paris  
Spécialiste en droit rural  
Président de l'AFDR Ile de France

« *A chaque famille son exploitation* »<sup>1</sup> ; cette citation tirée d'un discours politique du député Victor Boret (3 juin 1919) nous rappelle que l'agriculture est avant tout une question familiale. La famille, dont la puissance se mesure à l'importance du domaine qu'elle met en valeur et est en mesure de transmettre de génération en génération.

La transmission serait donc le socle principal sur lequel repose le modèle familial d'agriculture. Les aînés assurent l'avenir des enfants par cette transmission, qui oriente bien souvent toute leur vie. Rappelons la conclusion du fameux Théâtre d'Agriculture d'Olivier de Serres dont la première édition paraît en 1600 : « *Ainsi le père et la mère de famille vivans et mesnageans, non seulement ils entretiendront leur maison en l'estat qu'ils ont eue de leurs ancestres, ainsi l'augmenteront en revenu : d'où sortiront les moiens de satisfaire à toutes despences honestes, pour eux, leurs enfans, et amis. Et avec telles commodités, passans doucement ceste vie, s'acquerront l'honneur d'avoir vertueusement vescu en ce monde ; laissant à leurs enfans, bien instruits et moriginés, leur terre en bon estat, avec l'exemple de leur belle vie, richesse à priser par sur toute autre* »<sup>2</sup>.

L'ancien droit avait institué diverses règles (droit d'aînesse, substitutions) afin d'accompagner la politique de transmission. La Révolution française devait aveuglément éliminer ces instruments, sur l'autel du principe d'égalité.

Dans son précis de Droit Rural, M. le Professeur Michel de Juglart conclut que « *la transmission intégrale des exploitations devenait ainsi impossible sous l'impulsion des idées individualistes et égalitaires. Maleville, Bigot de Préameneu et surtout Portalis, en virent bien les conséquences. Ils comprirent que la ruine de l'agriculture deviendrait, un jour ou l'autre, inévitable, avec la règle du partage égal en nature. C'est pourtant cette règle qu'ils adoptèrent sous la pression des nécessités politiques* »<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> L'expression est de Victor Boret, présentant à la Chambre des députés, le 3 juin 1919, son programme d'extension de l'exploitation et d'accession à la propriété ; citation tirée de l'histoire de la France rurale, Editions du seuil, 1976, page 1943.

<sup>2</sup> Le Théâtre d'Agriculture, Olivier de Serres, Paris, Plon, 194, page 128.

<sup>3</sup> Michel de Juglart, « Droit rural, l'exploitation agricole », Juris classeurs librairie, Librairie de la Cour de cassation, Paris 1<sup>er</sup>, 1949.

On ne peut que souscrire à ce jugement ; le partage égalitaire conduit en définitive, si les héritiers se trouvent en nombre important, à la dissolution de l'exploitation agricole. Tout au long du 19<sup>ème</sup> siècle, le principe d'égalité est en contradiction avec la politique de transmission de l'exploitation familiale. Les économistes répondent par les théories malthusiennes ; le fils unique supprime le partage !

Les inconvénients du partage en nature ont été effacés par deux réformes législatives fondatrices, la première de 1938 créant l'article 831 du Code civil (anciennement article 832) relatif à l'attribution préférentielle des éléments d'actifs mobiliers et immobiliers de l'exploitation agricole, la seconde de 1961 créant l'article L 411-34 du Code rural (anciennement article 831) relatif à la poursuite du bail rural en cas de décès, ainsi qu'aux modalités de son attribution préférentielle.

Ces deux articles, dans leur version actuelle, se complètent pour organiser sur le plan judiciaire une transmission non plus égalitaire de l'exploitation familiale, mais tournée vers un objectif de préservation de l'unité économique que constitue l'exploitation. Relevons cependant immédiatement que ces deux articles et la procédure sont indépendants, et fondés sur des concepts intellectuels certes voisins, mais autonomes.

Ainsi la transmission de l'exploitation agricole en cas de décès obéit-elle à un système bien organisé, entre l'attribution préférentielle des éléments mobiliers et immobiliers de l'exploitation, et l'attribution préférentielle du bail rural. Cette construction bien structurée, où le juge se pose en arbitre des différents candidats à l'attribution préférentielle, n'est cependant pas sans poser certaines difficultés.

## **I LA TRANSMISSION DES ELEMENTS D'ACTIFS MOBILIERS ET IMMOBILIERS DE L'ENTREPRISE AGRICOLE**

Notons tout d'abord que le défunt a la possibilité d'organiser lui-même avant son décès, par voie de dispositions testamentaires, la répartition de ses biens et donc à ce titre l'attribution des éléments d'actifs mobiliers et immobiliers de son exploitation agricole à l'un de ses enfants<sup>4</sup>. La transmission peut en être grandement facilitée, la continuité de l'exploitation étant immédiatement assurée<sup>5</sup>.

Les dispositions du Code civil qui organisent les conditions et les modalités d'une attribution préférentielle ne sont donc applicables qu'aux succession ab intestat, ou encore lorsque le défunt n'a pas précisé dans son testament le sort de son exploitation agricole.

---

<sup>4</sup> Cf. article 825 du Code civil

<sup>5</sup> « *Le mort saisit le vif* », adage de Loisel, n°317 ; c'est-à-dire, selon L'Hommeau, que le mort de dévêtit et se désaisit de tous ses biens entre les mains de son héritier. In Axiomes, Aphorismes, et brocards français de droit, A. Daguin, Librairie des annales de justices de paix, Paris, 1926, page 92.

Les articles 831 à 834 du Code civil séparent entre l'attribution préférentielle de droit (concernant les exploitations d'une taille inférieure à une certaine superficie) et l'attribution préférentielle facultative.

Plus précisément, par application de l'article 831 du Code civil un héritier copropriétaire indivis d'une entreprise agricole peut demander l'attribution préférentielle de la totalité ou d'une part de cette exploitation, à condition qu'il ait participé à sa mise en valeur (1) et que cette attribution constitue une unité économique (2). La valeur des biens attribués préférentiellement fera l'objet d'une estimation, par voie d'expertise, et permettra la détermination d'une soule.

La loi du 23 juin 2006 a introduit le concept novateur d'« *entreprise agricole* » (article 831 où l'entreprise agricole est placée au même rang que l'entreprise commerciale, industrielle, artisanale ou libérale) objet de l'attribution préférentielle, tout en maintenant le concept plus traditionnel d'« *exploitation agricole* » (article 832 consacré à l'attribution préférentielle de droit).

La condition selon laquelle les biens doivent constituer une « entreprise agricole » vaut pour trois des quatre variétés d'attribution préférentielle hiérarchisées décrites par les articles 831 à 835, soit celles régies par les articles 831 (attribution en propriété au bénéficiaire), 831-1 (attribution des biens à un copartageant à charge de les louer à un cohéritier) et 832-2 (attribution pour constituer un GFA).

Quelle est la portée de cette nouvelle expression ? L'entreprise est synonyme d'exploitation ; pour autant le législateur a manifestement voulu insister par ce terme sur la notion d'ensemble cohérent, ou encore d'unité économique.

Aux termes de l'article 832 du Code civil, l'attribution préférentielle d'une exploitation agricole est de droit quand elle « *ne dépasse pas les limites de superficies fixées par décret en Conseil d'État* ». Cette attribution préférentielle de droit se distingue de l'attribution préférentielle facultative de l'article 831 du Code civil dans la mesure où, quand les conditions légales en sont remplies, elle se trouve automatiquement accordée. Dans le cadre de cette attribution préférentielle de droit, le juge a en quelque sorte une compétence liée.

Qu'il se trouve face à une attribution préférentielle de droit ou facultative, le juge est conduit à examiner une série de conditions, mises à jour par la jurisprudence sur la base de son interprétation des dispositions des articles 831 et suivants du Code civil:

- **du côté de l'exploitation** :

**1° Nature agricole de l'entreprise**

La démonstration du caractère agricole de l'exploitation ou de l'entreprise est une première source de difficultés.

La discussion se déroule devant les juges du Tribunal de grande instance, qui se trouvent ainsi au cœur de l'une des questions phares du droit rural, l'étendue de l'activité agricole telle que définie par l'article L 311-1 du Code rural<sup>6</sup>. Constatons que l'évocation de cette question échappe totalement aux Tribunaux paritaires.

La méthode est celle du faisceau d'indices : description de l'activité et de la maîtrise du cycle biologiques, productions d'éléments relatifs à l'inscription à la mutualité sociale agricole, détention d'un bail rural,...

Pour autant cette discussion a-t-elle un intérêt réel ? Si la nature agricole de l'entreprise est contestée, le demandeur pourra toujours invoquer le bénéfice de l'attribution préférentielle de la même entreprise, non pas agricole, mais commerciale, artisanale, industrielle ou libérale, comme l'article 831 du Code civil le permet.

## **2° elle doit constituer une unité économique**

L'expression « unité économique » a disparu du texte de l'article 831 du Code civil, mais il faut considérer que la notion « d'entreprise agricole » introduite dans le texte sous-entend forcément l'idée d'unité économique.

La jurisprudence relative à la notion d'unité économique de l'article 831 du Code civil était fragile, souvent contestée, objet de décisions variées<sup>7</sup>, apparaissant quelquefois comme une véritable remise en cause de la notion elle-même<sup>8</sup>. La notion d'unité économique était une idée vague, ce qui explique ces difficultés d'interprétation jurisprudentielles.

L'office du juge consistait en une appréciation, encore une fois par la méthode des indices (situation des terres, existence d'un siège d'exploitation, superficie mise en valeur, proximité des parcelles entre elles, revenu généré...), de la cohérence de l'ensemble immobilier objet de la demande d'attribution préférentielle.

---

<sup>6</sup> Loi relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social, article 2, devenu l'article L. 311-1 du Code rural :

*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 déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.*

<sup>7</sup> Civ 1<sup>ère</sup>, 17 juin 2009 ; n°08-16075 ; Jurisdata 2009-048634 / CA Agen, 17 décembre 2008 ; n°07-00588 ; Jurisdata 2008-005972 / Civ 1<sup>ère</sup>, 25 juin 2008 ; n°07-10769

<sup>8</sup> il a été jugé, sans pour autant que ces décisions constituent un courant jurisprudentiel, que ni la faiblesse de la productivité de l'exploitation (*Cass. 1re civ, 20 sept. 2006, n°04-17743*), ni son absence de viabilité (*Cass. 1re civ., 28 janv. 1997, n°95-15.003, P : [Juris-Data n°1997-000305](#)*), ni les modalités particulières d'exploitation du domaine (*Cass. 1re civ., 20 sept. 2006, n°04-18.798, F-P+B : [Juris-Data n°2006-034978](#)*) n'étaient contraires à la reconnaissance de cette unité économique.

Le législateur de 2006 permet au juge de caractériser l'existence de l'entreprise agricole en agrégeant fictivement dans son appréciation les biens qu'il s'agit d'attribuer à ceux dont le demandeur est « propriétaire ou copropriétaire avant le décès du *de cujus* » (article 831). Il sera également intéressant de voir si la Cour de cassation, maintiendra sa récente position selon laquelle il est aussi possible de prendre en compte les biens dont le demandeur n'est que simple locataire<sup>9</sup>.

### **3° Elle doit avoir une superficie limitée (pour bénéficier de l'attribution préférentielle de droit)**

Pour être susceptible d'une attribution préférentielle de droit, l'exploitation agricole ne doit pas dépasser la superficie fixée par décret en Conseil d'État. La limite de superficie pour l'attribution préférentielle a été établie par l'arrêté ministériel du 22 août 1975 (*Journal Officiel 1er Octobre 1975*) pour chaque département.

Pour le juge la difficulté résulte de la détermination de la surface de l'exploitation agricole à prendre en compte pour s'assurer que la condition de superficie définie à l'article 832 du Code civil est remplie.

Il ne faut pas limiter la superficie à la seule demande formée par l'indivisaire successoral, mais se référer à la taille globale de l'entreprise agricole.

Par ailleurs faut-il prendre en compte les seules surfaces exploitées, ou bien étendre la superficie de l'entreprise agricole à d'autres surfaces, par exemple les bois non cultivés ?

Il faut ensuite utiliser les moyens de preuve les plus adéquats : relevés de la mutualité sociale agricole, déclarations enregistrées auprès de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture au titre de la PAC ?

Au-delà de ces difficultés d'appréciation, on peut poser la question de la pertinence d'un tel critère de superficie. L'importance d'une entreprise agricole, notamment en matière laitière, ne se mesure pas par la superficie mise en valeur mais par l'importance du cheptel.

#### **- du côté du demandeur :**

### **4° qualité du demandeur :**

Selon l'article 833 du Code civil l'attribution préférentielle profite au conjoint ou à tout héritier appelé à succéder en vertu de la loi.

On pense immédiatement au bénéficiaire du pacte civil de solidarité (PACS) dont Me Peignot remarquait l'entrée solennelle dans le bail rural (à la même place que le conjoint) et devant le Tribunal paritaire des baux ruraux (comme pouvant assisté son pacsé).

---

<sup>9</sup> Cass. 1re civ., 18 mai 2005, n° 02-13.502 : [Juris-Data n° 2005-028420](#) / CA Paris, 26 janvier 2005 ; n° 03-09033 ; Jurisdata 2005-279831

Il reste à la porte de l'attribution préférentielle de l'entreprise agricole dès lors qu'il ne figure pas au nombre des héritiers appelés à succéder en vertu des articles 732 et suivants du Code civil. Les pacsés ne seraient donc pas créateurs d'une famille qui passe à la postérité.

## 5° la participation à la mise en valeur de l'exploitation

L'article 831 du Code civil subordonne l'attribution préférentielle à la participation, présente ou passée, du demandeur à la mise en valeur des terres au sein de l'entreprise agricole.

Selon la jurisprudence, cette participation effective à la mise en valeur des terres se caractérise par une activité régulière<sup>10</sup> sans qu'il soit exigé qu'elle soit exclusive et constante<sup>11</sup>.

La participation peut être antérieure, concomitante, ou même postérieure à l'ouverture de la succession<sup>12</sup>. Selon l'article 831 « *la condition de participation peut être ou avoir été remplie par son conjoint ou ses descendants* ».

Naturellement compte tenu de la proximité des termes employés, la jurisprudence existante sur la notion de *participation effective* de l'article 831 tend à se rapprocher de celle relative à la notion de *participation directe et effective* de l'article L. 321-13 du Code rural relatif à la créance de salaire différée.

La notion de participation effective permet-elle d'apporter au juge des pièces tendant à démontrer que l'exploitation n'est pas correctement mise en valeur (propriété délaissée, terres non cultivées en « *bon père de famille* », et qu'ainsi la condition de participation effective n'est pas correctement remplie ?

La jurisprudence hésite sur la réponse ; une décision relève l'inaptitude du demandeur pour lui refuser l'attribution préférentielle<sup>13</sup>. De même une intéressante décision d'un Tribunal de première instance constate que le demandeur « *n'a pas respecté l'obligation d'entretien et d'ensemencement des terres qui résulte du bail* » pour fonder le rejet de la demande d'attribution préférentielle<sup>14</sup>.

Un tel courant jurisprudentiel paraît pourtant s'écarter d'une interprétation stricte des dispositions de l'article 831 du Code civil, la bonne ou mauvaise exploitation des biens successoraux ne constituant pas – dans le texte - une des conditions de l'attribution préférentielle. Autre remarque, le Tribunal de grande instance investit un champ – l'appréciation de la bonne ou mauvaise exploitation d'un fonds – traditionnellement réservé au Tribunal paritaire.

---

<sup>10</sup> Cass. 1 civ. 23 avril 1985 bull. civ. I n°126; Cass. 1 civ., 4 juillet 2007

<sup>11</sup> CA Agen, 14 mars 1984 : Juris-Data n° 1984-040389 ; Cass. 1 civ., 30 mai 1961 bull. civ I n°279

<sup>12</sup> Cass. 1 civ., 16 décembre 1968 ; Cass. 1 civ., 7 juillet 1971

<sup>13</sup> Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 23 avril 1985 Bull. civ. I, n°126

<sup>14</sup> Jugement du Tribunal de grande instance de Valence, 2 mai 2007, Amaudry c/ Amaudry, non publié

Autre question, l'âge avancé du demandeur à l'attribution préférentielle, par exemple s'il a atteint l'âge de la retraite, constitue-t-il un empêchement pouvant lui être opposé, en soutenant qu'il ne pourrait, dans le temps, assurer cette participation effective à l'entreprise agricole compte tenu de son âge.

La réponse paraît être négative ; les articles du code civil n'imposent aucune limite d'âge, mais seulement une participation, présente ou passée, à l'exploitation des terres sollicitées.

### **L'office du juge**

Le pouvoir du juge paraît grand, et il est justifié de parler d'une construction prétorienne des modalités de l'attribution préférentielle prévues par les dispositions du Code civil.

Certaines décisions se fondent ainsi sur des critères entièrement absents du texte de l'article 831 du Code civil tenant à la solvabilité<sup>15</sup> ou encore à l'absence d'intention spéculative du demandeur continueront d'être appliquées<sup>16</sup>.

Rappelons ce commentaire de Portalis, dans son Discours Préliminaire à la présentation du Code civil ; « *il y a une science pour les législateurs, comme il y en a une pour les magistrats ; l'une ne ressemble pas à l'autre. La science du Législateur consiste à trouver dans chaque matière, les principes les plus favorables au bien commun ; la science du magistrat est de mettre ces principes en action, de les ramifier, de les étendre par une application sage et raisonnée, aux hypothèses privées ; d'étudier l'esprit de la loi quand la lettre tue, et de ne pas s'exposer aux risques d'être tour à tour esclave et rebelle et de désobéir par esprit de servitude* »<sup>17</sup>.

Ainsi le juge s'érige en personnage central de la transmission de l'exploitation familiale, et dispose désormais d'un ensemble de règles suffisamment larges afin d'imposer, par la voie de l'attribution préférentielle, la continuité de l'exploitation.

Encore faut-il cependant qu'il soit en mesure de se prononcer dans un espace de temps suffisamment court. La lenteur de la justice est une des difficultés de la transmission qu'il ne faut certainement pas négliger.

---

<sup>15</sup> CA Reims, 18 mai 1989 ; Jurisdata 1989-043326

<sup>16</sup> Civ 1<sup>ère</sup>, 30 mai 1961 ; Jurisdata 1961-000279

<sup>17</sup> Portalis, Discours Préliminaire à la présentation du Code civil, 1804 ; et encore : « *Nous nous sommes réservés de la dangereuse ambition de vouloir tout régler et tout prévoir... Les besoins de la Société sont si variés, la communication des hommes est si active, leurs intérêts si multiples, leurs rapports si étendus, qu'il est impossible au législateur de pourvoir à tout... D'ailleurs comment enchaîner l'action du temps ? Comment s'opposer au cours des événements ou à la marche insensible des mœurs ? Comment connaître et calculer d'avance ce que l'expérience seule peut nous révéler ?... Un Code, quelque complet qu'il puisse paraître, n'est pas plutôt achevé que mille questions inattendues viennent s'offrir au magistrat. Car les lois, une fois rédigées, demeurent telles qu'elles ont été écrites ; les hommes au contraire, ne se reposent jamais ; ils agissent toujours, et ce mouvement qui ne s'arrête pas et dont les effets sont diversement modifiés par les circonstances, produit à chaque instant quelque combinaison nouvelle, quelque fait nouveau, quelque résultat nouveau. C'est au magistrat et au juriconsulte, pénétrés de l'esprit général des lois, à en diriger l'application* ».

Les héritiers et le conjoint survivant ne sont pas abandonnés à leur sort, à la différence des deux époux divorcés, et il faut s'associer à la conclusion de Me Peignot sur l'évidente nécessité de proposer une nouvelle possibilité d'attribution de l'entreprise agricole et du bail rural à l'un des deux conjoints en cas de divorce<sup>18</sup>.

## **II LA TRANSMISSION DU BAIL RURAL**

La mort ne met pas fin au bail. Cette règle ancienne n'a jamais été démentie<sup>19</sup>. L'article 1742 du Code civil énonce que « *le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ou du preneur* ».

L'article L 411-34 du code rural va beaucoup plus loin et prévoit « *en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès* ». Dans le cas de co-preneurs indivis, l'attribution du droit au bail ne peut porter que sur les droits dont le co-preneur décédé était titulaire<sup>20</sup>.

Il s'agit donc, à côté des articles 831 à 835 du Code civil, d'une disposition instituant un système structuré de transmission du bail rural, élément fondamental de l'exploitation agricole<sup>21</sup>. Cette règle est d'ordre public, il ne saurait y être dérogé par des conventions post mortem ou encore par des dispositions testamentaires.

### ***L'inconfortable position du bailleur***

Cet article prévoit également que lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès, le bailleur a la faculté de demander la résiliation du bail dans un délai de 6 mois à compter de la date du décès, à peine de forclusion.

---

<sup>18</sup> « Le sort du bail rural en cas de rupture du lien matrimonial », ou de la nécessité de combler un vide juridique pour préserver l'avenir de l'entreprise agricole, Benard Peignot, communication à l'occasion du XXVIème congrès de l'Association française de droit rural, Aix en Provence, 14-17 octobre 2009

<sup>19</sup> « *Mort et mariage rompent louage* » tiré de la coutume de Lorraine. La coutume est contraire au Code civil ; la poursuite du bail en dépit du décès est déjà présente dans le Digeste L 19 paragraphe 8, et les Institutes L3, tome 15, paragraphe 6 ; in A. Daguin, opus. Cit. page 2.

<sup>20</sup> Civ 3è, 29 Fév 1984, CA Reims, 23 mars 1994

<sup>21</sup> Ce texte, a été mis en place par la loi du 19 Décembre 1961 (n°61-1378), qui modifiait les articles 831 et 832 du Code Civil, ainsi que l'article 831 du Code Rural, devenu l'art L411-34.



Selon la jurisprudence de la Cour de cassation « *le délai de six mois laissé au bailleur pour demander la résiliation du bail est un délai de forclusion entraînant la déchéance du droit non exercé en temps utile* »<sup>22</sup>.

En l'absence de demande de résiliation de bail dans le délai de six mois, celui-ci se poursuit donc en faveur des héritiers, même s'ils n'ont pas participé effectivement à l'exploitation. Le droit au bail du défunt passe à ses héritiers, peu important que le bailleur n'ait pas été averti du décès<sup>23</sup>.

Si le bailleur souhaite qu'il soit mis fin au bail, il doit donc prendre l'initiative, que ce soit par une lettre recommandée<sup>24</sup> ou un acte d'huissier<sup>25</sup> visant les termes de l'article L 411-34 et indiquant qu'il entend se prévaloir de la faculté qui lui est offerte de mettre fin au bail.

Ceci n'est pas sans poser de réelles difficultés pratiques en particulier pour connaître l'identité et l'adresse du conjoint (ou du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité), des ascendants et descendants du défunt. La liste des possibles bénéficiaires du bail rural peut être longue, et le bailleur court le risque d'une notification incomplète, qui entraînerait de facto la transmission du bail à celui qui aurait été oublié.

Que peut faire le propriétaire des lieux s'il doute de la qualification juridique de ses relations avec son co-contractant, notamment s'il estime que la convention d'occupation précaire ou encore le bail à commodat qu'il a conclu avec un exploitant est susceptible d'être requalifié en bail rural ?

La prudence commanderait, si le propriétaire souhaite récupérer sa terre, d'adresser à titre conservatoire la notification de résiliation de la convention prévue par l'article L 411-34 du Code rural. Mais pour autant, l'envoi d'un tel avis peut constituer une première pièce importante dans l'éventuel procès en requalification, démontrant que le propriétaire lui-même est conscient de la fragilité de la convention passée avec l'exploitant décédé.

Par ailleurs quelle est la nature juridique de cette notification de la part du bailleur<sup>26</sup> ?

On ne peut considérer qu'il s'agit d'un acte de résiliation unilatérale du contrat, cette faculté n'étant pas prévue par le statut du fermage. La notification n'entraîne pas elle-même le droit d'expulser, qui doit être requis du juge. Aucun délai n'est prévu afin de limiter le droit de recours des éventuels bénéficiaires du bail.

---

<sup>22</sup> Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 4 mars 1998, Bull. civ. III, n°55.

<sup>23</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, arrêt du 21 janvier 2009 n°07-21272

<sup>24</sup> Cass 3è Civ, 18 mars 1994 par un congé

<sup>25</sup> Cass 3è Civ, 1 octobre 1997

<sup>26</sup> Un arrêt de la cour de cassation paraît assimiler le congé donné par un bailleur à des ayants droits ne remplissant pas les conditions à une résiliation. (Cass, 3è Civ, 1 oct 1997)

Il s'agit plutôt d'un acte conservatoire, tendant à interrompre le délai de forclusion de six mois de l'article L 411-34 du Code rural, afin de maintenir la possibilité pour le bailleur de se prévaloir de l'absence de participation effective à l'exploitation des héritiers.

Si un accord n'intervient pas entre le bailleur et la succession, le Tribunal paritaire est appelé à trancher la difficulté et à se prononcer sur la transmission du bail rural.

### ***Proposition d'amendement de l'article L 411-34 du Code rural***

A ce stade, ne pourrait-on suggérer de renverser le système actuel de l'article L 411-34 du Code rural, et prévoir qu'il appartient aux éventuels bénéficiaires de la transmission du bail de se prévaloir de leur droit par une notification adressée au bailleur ?

Les héritiers disposeraient du délai de six mois actuellement fixé par l'article L 411-34 pour se manifester, et à défaut le bail serait résolu de plein droit. Il ne s'agirait pas d'une inversion du principe plus général de continuité du bail posée par l'article 1742 du Code civil ; le bail se poursuivrait, mais sous condition suspensive que les héritiers en manifestent le désir, et qu'ils remplissent par ailleurs les conditions posées par l'article L 411-34 du Code rural (la participation effective à l'exploitation).

Cette réforme serait simplificatrice : il est plus facile pour les héritiers de se manifester auprès du bailleur qui n'est pas forcément informé du décès, de l'identité des successeurs, et de leur participation ou non participation à l'exploitation. Le système actuel comporte des risques de défaillance importants : si le propriétaire bailleur reste inerte pendant le délai de six mois de l'article L 411-34, le bail se trouve automatiquement transmis à des héritiers, quelquefois en nombre, qui peuvent n'avoir aucun intérêt à la reprise de l'exploitation.

Cette situation confuse exige ensuite la conclusion d'un protocole de résiliation amiable du bail, et les bénéficiaires inattendus de la transmission peuvent éventuellement monnayer de manière peu légitime leur renonciation.

La notification de l'article L 411-34 mise à la charge des bénéficiaires potentiels de la transmission leur permettrait au contraire de faire immédiatement connaître au bailleur les circonstances permettant d'établir leur participation effective à l'exploitation.

Loin d'être entravée, la transmission du bail rural en cas de décès serait simplifiée, le recours au juge devenant exceptionnel, réservé à l'hypothèse où le propriétaire bailleur contesterait les allégations des bénéficiaires de la transmission quant à leur participation effective à l'exploitation. Le juge serait également saisi pour arbitrer entre les différentes demandes de transmission d'héritiers concurrents.

## ***Les possibles bénéficiaires de la transmission***

L'article L 411-34 dresse la liste des possibles bénéficiaires de la transmission du bail : conjoint, partenaire d'un pacte civil de solidarité, ascendants ou descendants du preneur décédé. On note l'exclusion des collatéraux pourtant proches, les frères et sœurs<sup>27</sup>.

Dans cette description de la famille appelée à succéder aux droits du preneur, on remarque l'apparition du partenaire d'un pacte civil de solidarité. La rénovation progressive de l'idée de famille par la société a induit ce changement, devenue inéluctable compte tenu de l'attachement des français au principe d'égalité des droits, et à l'absence de discrimination.

Il y a cependant quelque contradiction à reconnaître au partenaire d'un pacte civil de solidarité le droit de succéder au preneur dans le bénéfice d'un bail rural, alors qu'il ne figure pas dans la liste des héritiers appelés à succéder en vertu des articles 732 et suivants du Code civil, et qu'en conséquence il ne peut bénéficier de l'attribution préférentielle des éléments mobiliers et immobiliers de l'entreprise agricole des articles 831 à 835 du Code civil. Le Pacsé n'a aucun droit à la succession, autre que celui de légataire éventuel.

Pourquoi le législateur est-il resté à mi-chemin ? Il s'agit non pas d'un oubli, mais à l'évidence d'un choix de société, le droit de succéder ouvrant la voie à la reconnaissance d'autres droits voisins, celui de procréer ou d'adopter, que les français ne souhaitaient pas à reconnaître aux partenaires d'un pacte civil de solidarité.

Il reste donc cette contradiction, et l'hypothèse envisageable du partenaire d'un pacte civil de solidarité qui obtiendrait la transmission du bail rural, alors que l'ensemble des éléments mobiliers et immobiliers composant l'entreprise agricole seraient transmis en application des articles 831 à 835 du Code civil à un autre héritier. La pérennité de l'entreprise agricole pourrait en être affectée.

## ***L'office du juge***

Le juge du Tribunal paritaire des baux ruraux est appelé à se prononcer sur deux questions essentielles : premièrement, apprécier si le ou les bénéficiaires du droit à la transmission remplissent la condition de participation effective à l'exploitation fixée à l'article L 411-34. En second lieu, choisir un attributaire dans l'hypothèse de candidats concurrents.

---

<sup>27</sup> Cass. Civ. 30 octobre 1991, exclusion du frère du de cujus de l'attribution préférentielle du bail dont son frère était preneur.

Sur le caractère effectif de l'exploitation, la jurisprudence doit se rapprocher de l'interprétation mise à jour sur la notion de participation effective de l'article 831 du Code civil. La participation doit être réelle et suivie, sans forcément se poursuivre de manière continue depuis cinq ans<sup>28</sup>.

Un autre arrêt, très récent, relève que « *la réalisation de travaux sédentaires et de travaux manuels occasionnels n'est pas de nature à caractériser une exploitation réelle et suivie pendant un temps suffisant* ». <sup>29</sup>

La jurisprudence pose également comme condition à la transmission que le bénéficiaire satisfasse aux exigences du contrôle des structures<sup>30</sup>. Ceci ne résulte pas des dispositions de l'article L 411-34 du Code rural, mais de l'application combinée de cet article avec l'article L 331-6 du Code rural selon lequel la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de l'autorisation d'exploiter que le preneur pourrait être tenu d'obtenir.

Le Tribunal paritaire est également compétent pour opérer un choix entre les différents candidats à l'attribution du bail rural « *en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir* ».

La formule est volontairement large, et laisse le juge absolument libre de son choix, le législateur insistant cependant sur l'objectif de continuité – pérennité – de l'exploitation agricole.

L'expression utilisée ne permet d'écarter aucun argument de l'un ou l'autre des candidats (âge<sup>31</sup>, compétence professionnelle, expérience,...). Il est tentant de suggérer la reprise de la même expression dans le texte de l'article 831 du Code civil qui ne fixe lui-même aucun objectif exprès au juge dans le cadre de son attribution préférentielle.

### ***L'atteinte au caractère personnel du bail rural***

Le bail rural est par essence un contrat '*intuitu personae*' passé en considération de la personne<sup>32</sup>. La personne du co-contractant, ses aptitudes particulières, la nature du service attendu conditionnent la conclusion et l'exécution du contrat.

La transmission judiciaire du bail rural en application de l'article L 411-34 du Code rural constitue une atteinte directe au caractère personnel du bail.

---

<sup>28</sup> Cass. Civ. 20 mars 1996, rejetant une demande après avoir constaté l'insuffisance d'une participation d'une durée de trois semaines durant les cinq ans précédent le décès.

<sup>29</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 24 juin 2009

<sup>30</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 2 octobre 2002, n°01-03607

<sup>31</sup> L'article L 411-34 ne comporte aucune limite d'âge pour les ayants droits. Un héritier ayant atteint l'âge de la retraite peut succéder au preneur décédé, et disposer du droit au bail (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 décembre 1994)

<sup>32</sup> Cornu G., Association Henri Capitant, PUF, 2000

On répondra que ledit caractère personnel n'a qu'une portée limitée, et qu'il souffre de nombreuses exceptions au sein du statut du fermage (échanges en jouissance, mises à disposition,...).

Cependant l'idée d'imposer un preneur au bailleur, sans qu'il puisse lui-même vérifier les aptitudes du cessionnaire du bail, est en elle-même insatisfaisante.

Il est utile à cet égard de comparer les dispositions et la jurisprudence de l'article L 411-34 du Code rural à celles de l'article L 411-64 du Code relatives à la faculté du preneur âgé de céder son bail à l'occasion de sa retraite.

En effet selon la jurisprudence constante et ancienne de la Cour de cassation la possibilité de céder son bail à son conjoint, son partenaire de PACS ou encore à l'un de ses descendants, est une faveur réservée au preneur de bonne foi, c'est-à-dire qui a respecté pendant le cours de son bail l'ensemble de ses obligations légales et contractuelles<sup>33</sup>.

Il s'agit d'une faveur réservée au fermier qui s'est scrupuleusement acquitté de ses obligations<sup>34</sup>. Au contraire tout manquement du fermier à ses obligations contractuelles justifie le refus du bailleur d'autoriser la cession. La demande de cession est donc appréciée strictement par la jurisprudence au regard du comportement du fermier tout au long du bail qu'il souhaite transmettre à son descendant<sup>35</sup>.

De tels arguments ne peuvent être utilisés par le bailleur lors du décès du preneur pour s'opposer à la transmission prévue par l'article L 411-34 du Code rural. La seule défense consiste à contester la participation effective des candidats à la transmission. En outre si le texte de l'article L 411-34 du Code rural offre au Tribunal paritaire la possibilité de choisir entre différents candidats en fonction de leur aptitude et de l'objectif de continuité de l'exploitation agricole, l'avis du bailleur n'est pas sollicité, alors pourtant qu'il sera par la suite un partenaire essentiel du bénéficiaire choisi par la juridiction.

---

<sup>33</sup> Cass. civ., 3 octobre 1969, Gaz. Pal. 10-12 décembre 1969 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 janvier 1971, Bull. civ. III n°57 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 novembre 1973, Bull. civ. III n°563 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 février 1996, Bull. civ. III n°51 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 décembre 1998, Bull. civ. III n°250 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mai 2000, Dr. et Patr. mars 2002, p. 101.

<sup>34</sup> Cass. 3<sup>e</sup> Civ, 21 fév. 1996 : Bull Civ III n°51 ; Cass. 3<sup>e</sup> Civ, 16 déc.1998 : Bull Civ III n°250

<sup>35</sup> Dans un arrêt du 20 décembre 1977, la Cour de cassation a ainsi cassé un arrêt de la Cour d'appel de Reims, qui avait autorisé la cession du bail par le preneur à son descendant aux motifs que les manquements du preneur à son obligation d'entretien n'étaient pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et que ces faits remontaient à plusieurs années antérieures : « *la cession de bail au profit d'un enfant du preneur qui constitue une exception à la prohibition de toute cession est une faveur réservée au preneur de bonne foi, c'est-à-dire celui qui s'est constamment acquitté des obligations résultant de son bail et que l'autorisation de céder peut être refusée même si les manquements étant établis ne sont pas de nature à entraîner la résiliation ou à justifier le refus de renouvellement* ».

On ne peut que regretter la réduction du rôle du bailleur à un spectateur passif de l'attribution en jouissance de ses terres.

### **Conséquences de l'absence de caractère patrimonial du bail**

Le droit au bail, ne rentre pas dans la masse partageable de la succession ; dans un arrêt du 27 février 1958<sup>36</sup>, la Cour de cassation jugeait que « *le bail rural, strictement personnel au preneur, incessible et auquel est déniée toute valeur patrimoniale ne saurait entrer en communauté* ».

Ce principe de non patrimonialité, fondé sur l'incessibilité – très relative au reste – du bail rural, interdit toute idée de soulte à verser à la succession du preneur décédé par le bénéficiaire de l'attribution judiciaire du bail rural.

Par application de ce principe contesté, la succession est ainsi privée de la valeur d'un élément incorporel pourtant essentiel de l'entreprise agricole que l'article 831 du Code civil issue de la réforme de 2006 tente d'appréhender.

Cette dévaluation du bail rural est à l'origine d'une atteinte manifeste au principe d'égalité entre les indivisaires successoraux dans le règlement de la succession.

La valeur du bail rural n'est appréhendée à sa juste mesure que lorsque le titulaire du bail est une société, hypothèse peu fréquente. Dans ce seul cas les experts évaluent l'entreprise agricole en tenant compte du rendement obtenu grâce au bail rural ; il s'agit de la méthode dite « valeur de l'entreprise agricole » ou VEA.<sup>37</sup>

Un autre exemple montre à quel point le principe de non patrimonialité du bail rural peut conduire à des dérives et des situations iniques : celui du preneur défunt qui était titulaire d'un bail rural qu'il avait mis à la disposition d'une société agricole dont il était associé. Conformément à l'article L 411-37 du Code rural, la mise à disposition du bail s'éteint au jour du décès.

Mais la valeur de la société agricole, déterminée au moment du décès, pourrait tenir compte des rendements antérieurs obtenus à l'aide du bail rural disparu au moment du décès, surtout si l'on utilise la méthode de la valeur de l'entreprise agricole (qui tient compte des rendements antérieurs de la société).

On peut parvenir ainsi à une situation absurde : les héritiers doivent se partager les parts d'une société, faussement évaluée en tenant compte d'un actif incorporel disparu. Ils sont taxés sur des valeurs sans aucune réalité économique, le chiffre d'affaires de la société étant évidemment dépendant de la poursuite du bail rural.

---

<sup>36</sup> Cass. Soc. 27 févr. 1958 : Bull. civ. IV, n° 302

<sup>37</sup> Cette méthode d'évaluation utilisée par les experts agricoles combine la valeur substantielle de l'exploitation agricole, soit la somme des immobilisations corporelles et des immobilisations financières, et la valeur de rendement de l'exploitation, calculée à partir de la moyenne des excédents bruts d'exploitation des cinq derniers exercices. La valeur de rendement correspond ainsi au rendement escompté de l'exploitation au cours des années futures.

En outre l'attributaire préférentiel des parts de la société agricole se voit affecté un actif totalement surévalué, qui pourrait le contraindre à verser des soultes injustifiées.

Au contraire, le nouveau titulaire du bail rural a pu reprendre à son compte gratuitement, au détriment de la société, l'élément incorporel qui fonde la vraie richesse de l'entreprise agricole.

L'absurdité de telles situations incite encore à se poser la question du maintien du dogme de non patrimonialité du bail rural.

\* \* \*

Les critiques diverses qui viennent d'être adressées au système structuré de transmission familiale de l'entreprise agricole et de son bail en cas de décès ne sauraient faire oublier l'intérêt et la pertinence de l'édifice patiemment bâti depuis la réforme de 1938.

On ne peut effectivement que louer un système qui encourage à conserver les biens agricoles dans la famille mais de manière mesurée. Comme l'écrivait J. Carbonnier, « *ni trop, ni trop peu. L'esprit de démesure est proche, qui inspire à la famille l'ambition de conserver ses biens à l'infini. La société mourrait de propriétés qui ne mourraient pas. De tout temps, le droit civil a eu en souci les dangers économiques, sociaux, de la mainmorte, d'une accumulation indéfinie des biens entre les mêmes mains* ».

C'est en faveur de cet équilibre optimum que l'Association française de droit rural doit naturellement œuvrer.

**Bernard MANDEVILLE**  
*Avocat à la Cour d'appel de Paris*  
*Spécialiste en droit rural*