

L'EXPERT EN AGRICULTURE ET LES CONTENTIEUX DU FONDS RURAL

Bernard MANDEVILLE*

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

Dans un propos introductif à un fascicule relatif à « *l'expert et l'avocat dans l'expertise judiciaire en matière civile* », M. le Premier Président Draï définissait l'expertise comme « *la mesure d'information rendue nécessaire, avant ou à l'occasion d'un litige, par la technicité de la matière en débat, visant essentiellement à éclairer le juge, qui est ou sera saisi, et à l'aider, sans jamais le supplanter dans sa tâche, à se prononcer et à mettre un terme à ce phénomène pathologique qu'est le procès* »¹.

Dans le contentieux rural, matière technique s'il en est, le recours à l'expertise judiciaire ou amiable est devenu souvent indispensable.

¹ « *L'expert et l'avocat dans l'expertise judiciaire en matière civile* », Denis Duprey et Robert Gandu, Litec 1995

Au sein du monde rural l'expert agricole et foncier est progressivement devenu un interlocuteur incontournable tant par son activité au service de la justice dans le cadre des expertises judiciaires, que par ses interventions officieuses ou privées pour le compte des parties dans le cadre d'expertises amiables.

L'expert agricole joue désormais un rôle déterminant dans la résolution des problèmes juridiques affectant le fonds rural dans ses deux composantes essentielles, la propriété foncière (terres et bâtiments à usage agricole) et l'exploitation agricole.

L'officialisation de la participation de l'expert agricole à l'organisation juridique du fonds rural est très ancienne puisqu'elle résulte d'un édit royal de l'année 1567 qualifiant l'expert

agricole de « *donneur d'avis* », le terme d'« *arpenteur expert* » ayant plus tard également été utilisé.

La profession d'expert a ensuite été progressivement reconnue et structurée sous la forme d'offices au moment de l'unification par Louis XIV puis Louis XV de la procédure civile française (édits royaux de 1690 et 1765). La procédure prévoit déjà à cette époque le recours à l'expertise judiciaire.

Au vingtième siècle le développement de l'agriculture moderne par la mécanisation et l'adoption du modèle productiviste, mais également l'avènement de la politique agricole commune, ont conduit l'Etat à réglementer l'accès à la profession et au titre d'expert agricole et foncier par la loi n°72 - 565 du 5 juillet 1972 et le

décret n°75-1022 du 27 octobre 1975.[†]

Il existe donc un titre d'Expert agricole et foncier protégé que seules les personnes inscrites sur une liste nationale publiée au Journal Officiel peuvent porter.

La profession d'expert agricole et foncier reconnue dans les conditions qui viennent d'être énoncées coexiste avec les experts judiciaires spécialisés en agriculture figurant sur la liste établie par la Cour d'appel[‡]. Souvent les deux titres sont cumulés.

D'un point de vue statistique la majeure partie des interventions des experts agricoles et fonciers a pour objet la

[†] Complétés par le décret n°91-483 du 14 mai 1991 et par l'arrêté du 31 octobre 1991 modifiant et complétant l'arrêté du 6 mai 1988 fixant la liste des titres et diplômes prévue par l'article 2 du décret n° 75-1022 du 27 octobre 1975 relatif à la liste des Experts Agricoles et Fonciers.

[‡] Article R 225-2 du COJ « *L'assemblée générale de la Cour d'appel dresse la liste des experts près la Cour d'appel dans les formes et conditions fixées par les articles 6 à 10 du décret n°74-1184 du 31 décembre 1974* »

Article R 225-3 du COJ, « *la première chambre de la Cour d'appel connaît des recours formés contre les décisions de l'assemblée générale en matière de retrait ou de radiation de la liste de la Cour d'appel, dans les conditions prévues aux articles 35 et 36 du décret n°74-1184 du 31 décembre 1974* »

quantification des préjudices subis par les exploitants ou les propriétaires ruraux dans le cadre de sinistres indemnisés par les compagnies d'assurances.

Dans la plupart des cas ces litiges sont réglés sans intervention du juge, et les principes gouvernant l'action des experts pour de telles missions suivent les principes généraux du droit civil établis en matière d'indemnisation des dommages[§].

Les experts agricoles et fonciers peuvent également intervenir en concurrence avec les experts judiciaires spécialisés en agriculture pour la résolution des problèmes juridiques pouvant affecter le fonds rural, particulièrement à l'occasion des différentes étapes du bail rural.

[§] Le site Internet de la Confédération des Experts Agricoles Fonciers et Immobiliers (CEAFI) donne une liste indicative de ce type particulier d'interventions :
« - *dommages provenant d'éléments naturels, grêle, tempête, inondation*
- *d'animaux : dégâts de gibiers, divagation*
- *d'incendie*
- *de faits divers et multiples soumis à la responsabilité de leur auteur, portant sur les bâtiments, clôtures, chemins, récoltes et stocks en terre ou magasin, cheptel mort ou vif préjudices d'exploitation divers, etc...*
- *pollution des sols* ».

Dans cette hypothèse, s'agissant de la désignation de l'expert par le tribunal, le juge dispose de la plus grande liberté dans son choix conformément à l'article 232 du nouveau code de procédure civile qui précise que « *le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien* »[°].

Bien que les magistrats désignent habituellement les experts inscrits sur la liste de la Cour d'appel de leur ressort, ils peuvent cependant nommer un expert agricole et foncier non inscrit dont la compétence sur un sujet précis serait particulièrement reconnue, mais qui sera en tout état de cause tenu de respecter, sous le contrôle du juge chargé des opérations d'expertise, les dispositions du code de procédure civile régissant l'organisation et le déroulement de ces opérations. Il sera en

[°] Toute liberté est laissée au juge qui peut nommer à ces fonctions toutes personnes qui, par leurs connaissances spéciales, lui paraissent capables de l'éclairer, Civ. 2^{ème}, 20 février 1964, Bull. civ. II, n°168.

autre tenu de prêter serment avant l'accomplissement de sa mission[^].

Les experts de l'une ou l'autre de ces deux catégories (ci-après désignés comme « experts en agriculture ») peuvent également être sollicités directement par les parties pour établir des rapports d'expertise privés, soit à l'occasion d'une conciliation encadrée ou non par leurs avocats, soit à l'occasion d'un procès pour apporter au juge une première preuve de leurs affirmations.

La principale difficulté réside en ce cas dans l'absence d'obligation pour l'expert de se conformer aux règles de la procédure civile, et en l'inexistence d'un contrôle judiciaire, ce qui conduit inévitablement le juge à considérer les rapports établis dans ces conditions comme de simples renseignements ou avis.

La constatation du poids que l'agriculture représente encore aujourd'hui dans la

richesse nationale (selon l'INSEE la valeur ajoutée brute du secteur agricole primaire en moyenne est égale à 30 milliards d'euros environ, sans modification depuis l'année 2000, et le poids de l'ensemble du secteur agroalimentaire dans l'économie nationale représente de l'ordre de 5% du produit national brut[^]) permet de mieux comprendre les enjeux économiques quelquefois considérables qui peuvent découler des problèmes judiciaires affectant le fonds rural au regard de la valeur de la propriété foncière ou de l'exploitation agricole.

Dans ce contexte il faut s'attacher à cerner le rôle de l'expert en analysant l'incidence des diverses missions judiciaires qui peuvent ou doivent lui être confiées sur les rapports bailleur / preneur (1°), et sur la valorisation du fonds rural (2°).

1. INCIDENCE DE L'EXPERTISE AGRICOLE SUR LE BAIL RURAL

Le rôle de l'expert et les conséquences de ses interventions dans les

[^] Ce poids est en baisse constante depuis l'année 1980 en raison de la diminution des prix des denrées agricoles

rapports contractuels entre le bailleur et le preneur peuvent être analysés en abordant successivement l'intérêt de l'établissement d'un état des lieux lors de la conclusion du bail à ferme (1-a), l'importance d'une expertise dans la détermination de la valeur locative (1-b), la portée des constatations de l'expert dans un procès en résiliation de bail (1-c), enfin le poids de l'expertise dans la fixation des indemnités de sortie de ferme (1-d).

1-a L'expert en agriculture et l'intérêt d'un état des lieux

L'expert en agriculture intervient dans un cadre judiciaire dès l'origine des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur, dès lors que le Code rural prévoit expressément, aux termes de ses articles L. 411-4 alinéa 3 et L. 416-6 alinéa 1^{er}, que les parties doivent établir un état des lieux lors de la conclusion d'un bail rural (bail de neuf ans ou bail à long terme).

L'article L 411-4 ne précise pas que l'état des lieux doit être réalisé obligatoirement par un expert, mais détermine la procédure qui peut être suivie dans l'hypothèse

[^] L'expert doit prêter serment avant l'accomplissement de sa mission dès lors qu'il a cessé d'être inscrit sur la liste établie par la Cour d'appel (Versailles 22 octobre 1986, JCP 1987 II, 20779, note N.S ; le défaut de prestation du serment constitue une irrégularité de fond s'analysant en une absence d'acte et entraîne la nullité du rapport (même arrêt).

où l'une des parties est défaillante[^].

La jurisprudence considère que le non-respect de cette obligation ne peut avoir aucune incidence sur la formation du contrat ou son exécution[^], et cette absence de sanction incite souvent les parties à négliger cette formalité dont l'intérêt est pourtant essentiel puisque l'état des lieux d'entrée conditionne en grande partie la suite des rapports judiciaires entre le bailleur et le preneur.

Certes une jurisprudence intéressante de la Cour de cassation permet au preneur, lorsque aucun état des lieux contradictoire n'a été établi lors de l'entrée en jouissance, de solliciter du juge des référés la désignation d'un expert en vue de réaliser le document requis et de

[^] Article L 411-4 alinéa 3 (L. no 84-741, 1er août 1984, art. 14) : «un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement».

[^] Cass. soc., 2 nov. 1950 : Bull. civ. III, n°797

relever les modifications intervenues sur le fonds depuis le commencement du bail^{^^}, mais le travail de l'expert sera rendu très difficile par les probables contestations des parties sur l'état exact de la propriété affermée lors de la conclusion du bail, et sa valeur sera donc moindre qu'un état des lieux initial.

L'objet de l'état des lieux est parfaitement défini par l'article L 411-4 et permet de s'assurer de son caractère indispensable pour les parties afin de préserver leurs droits dans l'hypothèse de litiges ultérieurs : « *L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années* »^{^^}.

Dans un cadre judiciaire l'apport d'un état des lieux contradictoirement

^{^^} Cass. Civ. 3^{ème}, 24 février 1999, D'Hondt c/ époux André

^{^^} Conformément à l'article L 411-4 alinéa 4 l'état des lieux décrit l'état des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien et mentionner leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

réalisé par un expert agricole est incontestable, puisqu'il permet de certifier la situation matérielle des lieux à un moment donné de manière objective alors que les parties sont dénuées d'une telle capacité, et qu'il démontre en outre, fait essentiel pour le juge, l'approbation des parties sur l'ensemble des constatations matérielles qui figurent dans le rapport. Il devient alors un moyen de preuve particulièrement incontestable.

Il faut noter cependant qu'en cette matière particulière l'expert en agriculture est concurrencé par l'huissier, mais ce dernier a l'obligation de se limiter à la seule constatation matérielle des faits et ne peuvent porter d'appréciations techniques (nécessité de travaux d'amélioration, valeurs de rendement des terres, classement des parcelles selon leur niveau de productivité,...) très utiles dans l'état des lieux. Le recours à l'expert en agriculture doit en conséquence être privilégié.

1-b L'expert en agriculture et la fixation de la valeur locative de la propriété louée

Le statut du fermage a prévu une fixation administrative de la valeur locative du bien loué et les parties sont contraintes de fixer le montant du fermage entre les valeurs maximum et minimum fixées par arrêté préfectoral après consultation des commissions consultatives paritaires des baux ruraux. (Article L. 411-11 du Code rural).

L'expert en agriculture joue cependant un rôle important dans le cadre de l'action en révision des fermages anormaux ouverte aux parties au cours de la troisième année de jouissance conformément à l'article L 411-13 du Code rural, à condition que le montant du fermage prévu dans le bail soit supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail¹⁷.

¹⁷ Article L 411-13 du Code rural : « Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième 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 du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus.

La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés »

L'expert devra déterminer la valeur locative dans les conditions prévues par l'article L 411-11 du Code rural en tenant compte « de la durée du bail compte tenu d'une clause de reprise éventuelle en cours de bail, état, importance et caractéristiques des bâtiments d'exploitation, qualité des sols, structure parcellaire du bien loué » sans que cette énumération ne soit limitative.

Le Tribunal paritaire peut s'appuyer sur une expertise privée préalable produite par une partie afin de s'assurer de la recevabilité de l'action en révision de prix, et se fonder sur les résultats d'une expertise judiciaire pour fixer le nouveau loyer.

Les parties peuvent également opter pour la désignation immédiate d'un expert par voie de référé et n'introduire l'action au fond qu'au vu du rapport d'expertise.

Dans l'une ou l'autre de ces options de procédure l'analyse de l'expert reste déterminante.

1-c L'expert en agriculture et la résiliation du bail rural

L'expert en agriculture est souvent conduit à participer, par

l'établissements de rapports d'expertise judiciaire ou privé, au procès en résiliation de bail pour faute du preneur sur le fondement de l'article L 411-53 alinéa 2 du Code rural qui dispose que : « *Peuvent seulement*

être considérés comme motifs d'opposition au renouvellement du bail, nonobstant toute clause contraire :

...

2° *Les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, notamment le fait qu'il ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation ».*

Le rôle de l'expert agricole dans le cadre de l'action en résiliation du bail rural est essentiel pour apporter la preuve des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Il est important de souligner que les juges du fond apprécient souverainement la réalité et la gravité des manquements reprochés au preneur¹⁸, mais doivent motiver de manière précise leur appréciation des faits, et sont donc

¹⁸ Cass. 3^{ème} civ., 15 mai 1984, Bull. civ. III, n°98

conduits à se référer aux éléments objectifs en leur possession, soit l'état des lieux d'entrée, ainsi que les éventuels rapports d'expertise judiciaire ou privé.

L'expert, par ses observations factuelles détaillées, apporte au juge la motivation nécessaire à sa décision (par exemple sur la démonstration du défaut d'entretien, l'importance ou les conséquences d'abattages massifs, les dégâts causés à l'exploitation,...).

1-d L'expert en agriculture et la fixation des indemnités de sortie de ferme

La détermination des comptes entre les parties à l'issue du bail rural est également l'un des domaines d'intervention privilégiés de l'expert en agriculture, qui est fréquemment désigné à cet effet par le tribunal paritaire.

L'une ou l'autre des parties a la faculté de solliciter la désignation d'un expert, soit le preneur sortant qui bénéficie d'un régime spécial d'indemnisation lui offrant la possibilité d'être indemnisé des constructions et améliorations faites sur le fonds en cours de bail (Article L. 411-69 à L. 411-78 du Code rural),

soit le bailleur qui considère que le fonds a subi d'importantes dégradations qu'il est nécessaire de faire fixer (l'indemnité est alors égale au montant du préjudice subi (Article L. 411-72 du Code rural).

L'expert en agriculture est donc une nouvelle fois conduit à arbitrer les intérêts financiers des parties au bail.

S'agissant des dégradations subies par le fonds leur preuve résulte normalement d'une comparaison entre l'état du fonds à l'issue du bail et l'état des lieux initial.

S'agissant de la fixation de l'indemnité relative aux améliorations apportées au fonds, la méthode que doit employer l'expert est strictement encadrée par les articles L. 411-69 et suivants du Code rural, et s'applique à l'ensemble des travaux et/ou investissements réalisés par le preneur (amélioration des bâtiments, édification de nouveaux bâtiments, plantations, drainage, irrigation,..).

Le calcul de l'indemnité d'amélioration doit tenir compte d'un amortissement, dont la durée exprimée en années est définie selon un barème national résultant

de l'article R. 411-18 du Code rural, en fonction de la nature des améliorations apportées au fonds (à titre d'exemple les installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage, sont amorties sur une durée comprise entre 10 et 30 ans).

L'article R. 411-15 du Code rural précise en outre que lorsqu'il est procédé à une expertise celle-ci doit être établie conformément au plan d'inventaire déterminé par l'arrêté du 31 octobre 1978¹⁴, et que le rapport d'expertise doit préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur¹⁵.

Les observations précédentes démontrent que l'expert en agriculture est appelé à jouer un rôle clef dans les rapports entre les bailleurs et les preneurs aux différents étapes de leurs relations contractuelles : conclusion du bail, révision du loyer, résiliation du bail, établissement du compte

¹⁴ Arrêté ministériel du 31 oct. 1978 JO, 15 novembre 1978

¹⁵ Un article de M. Thierry Nansot, expert agricole et foncier, paru dans la revue « Le trait d'Union », septembre 2001, page 25 et suivants, évoque les modalités et les problèmes pratiques qui se posent au cours de ce type d'expertise.

entre les parties à la sortie des lieux.

Il est donc un acteur incontournable que les parties et leurs conseils, ou à défaut le tribunal, doivent inévitablement solliciter afin de protéger leurs intérêts dans les meilleures conditions dans le cadre des différents problèmes judiciaires touchant le bail rural.

2°/ L'EXPERT EN AGRICULTURE ET LA VALEUR DU FONDS RURAL

Il est intéressant d'examiner comment les interventions judiciaires de l'expert en agriculture peuvent avoir un effet sur la valorisation du fonds rural pris en ses deux composantes, d'une part la propriété foncière (terres et bâtiments d'exploitation) (2-a), d'autre part l'exploitation agricole (2-b), enfin l'analyse de l'expert étant également importante au regard de ces deux éléments dans le cadre des procédures d'expropriation (2-c).

2-a/ L'expert en agriculture et la valorisation de la propriété foncière

Les experts en agriculture donnent quotidiennement dans le cadre d'expertises amiables privées des avis portant sur la valeur des biens ruraux (terres et bâtiments d'exploitation) qu'ils soient affermés ou libres d'occupation.

Cependant les tribunaux peuvent également être conduits à solliciter la tenue d'une expertise judiciaire destinée à établir la valeur d'une propriété rurale dans le cas précis de l'usage d'un droit de préemption avec révision de prix qu'il est intéressant d'étudier afin de mesurer l'influence que joue alors l'expert en agriculture sur la valorisation de la propriété vendue.

En matière agricole le droit de préemption permet à son bénéficiaire, soit le fermier¹³, soit la SAFER¹⁴, de se substituer, sous certaines conditions, à l'acquéreur de la propriété rurale.

Dans le cadre d'une vente amiable, et contrairement à la procédure de vente par adjudication, le preneur peut en outre saisir le tribunal paritaire pour faire réviser le prix conformément à l'article L 412-7 du Code rural : « Si le bénéficiaire du droit de préemption estime que le prix et les

conditions demandées de la vente sont exagérées, il peut en saisir le tribunal paritaire qui fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente. Dans le cas de vente, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur.

Si le propriétaire n'accepte pas les décisions du tribunal paritaire, il peut renoncer à la vente. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal paritaire ».

Les tribunaux peuvent également être saisis d'une demande en fixation de prix dans le cadre d'une préemption réalisée par la SAFER, dans l'hypothèse où le vendeur n'accepterait pas le prix proposé par la SAFER (Article L 143-10 du Code rural¹⁵). Le tribunal saisi procède alors de la même manière que dans le cadre de l'action en révision de

¹³ Article L 143-10 : « ...Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, il peut soit retirer le bien de la vente, soit demander la révision du prix proposé par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural au tribunal compétent de l'ordre judiciaire qui se prononce dans les conditions prescrites par l'article L. 412-7 ».

¹⁴ Article L 412-1 du Code rural

¹⁵ Article L 143-1 du Code rural

prix qui peut être initiée par le preneur.

L'expert en agriculture joue alors un rôle déterminant de nature à influencer directement sur le prix que le vendeur recevra de la cession de son bien immobilier. L'expert doit se prononcer sur la « valeur vénale des biens » et doit alors appliquer, dans le cadre d'une expertise réalisée contradictoirement, les méthodes d'estimation habituelles¹⁹.

¹⁹ La « Charte de l'expertise » signée par diverses organisations professionnelles regroupant des experts immobiliers donne une définition de la valeur vénale : « la valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances) »

La jurisprudence a progressivement établi des règles de valorisation dont l'expert est appelé à tenir compte dans le cadre de sa mission :

- L'évaluation doit correspondre à la date la plus proche possible du transfert de propriété envisagée, c'est-à-dire à la date du jugement à intervenir²⁰.
- La moins-value résultant de l'occupation des terres par le fermier au jour de la vente doit être prise en considération dans l'évaluation, même si l'acquéreur est le fermier²¹.
- Une jurisprudence de Cour d'appel a retenu que la moins-value liée au bail diminuait au fil des ans pour disparaître dans les deux dernières années du bail, mais une telle analyse paraît faire abstraction du droit au renouvellement du preneur²².

Au-delà de ces règles générales dont les tribunaux vérifieront la prise en compte par

²⁰ Cass. 3 e civ., 23 nov. 1976 : Bull. civ. III, n o 421

²¹ Cass. 3e civ., 7 nov. 1990, Bull. civ. III, no 220

²² Cass. 3e civ., 12 oct. 1994, Bull. civ. III, no 177

l'expert, celui-ci reste libre de sa méthode d'évaluation, qui sera souvent une approche multiple combinant diverses méthodes d'évaluation (par le revenu, méthode comparative,...).

Il convient donc d'insister sur l'influence déterminante des conclusions de l'expert sur la décision du juge en cette matière particulière dès lors que selon l'article L 412-7 du Code rural, le tribunal se prononce sur la valeur du bien après expertise et enquête, mais une jurisprudence ancienne précise que l'enquête n'est nullement obligatoire si le juge considère qu'il est suffisamment renseigné par le résultat de l'expertise réalisée.

Le vendeur n'a pas d'autre alternative que de céder dans les conditions fixées par le juge ou de retirer purement et simplement son projet de vente. Dans l'hypothèse où il est contraint de céder son bien, le propriétaire foncier dépend donc directement de l'expert pour le montant du prix qu'il va recevoir.

2-b/ L'expert en agriculture et la valorisation de l'exploitation agricole

Les experts agricoles et fonciers sont de plus en plus conscients du poids économique des exploitations agricoles et tendent à les valoriser selon des méthodes proches de celles du droit des sociétés.

Le site Internet de la Confédération des Experts Agricoles et Fonciers (CEAFI) donne une liste des éléments permettant la valorisation de l'exploitation agricole qui témoigne de cette évolution :

« - *Cheptels mort et vif*
- *Stocks en magasin ou en terre*
- *Produits naturels ou transformés*
- *Arrières fumures et améliorations du fonds*
- *Valeur patrimoniale ou mathématique dite aussi valeur substantielle*
- *Valeur de rendement*
- *Valeur d'Entreprise Agricole*
- *Activités liées au tourisme* ».

Cependant cette conception ne correspond pas à la doctrine traditionnelle de la Cour de cassation qui récuse l'idée d'une valorisation globale qui inclurait l'universalité des actifs de l'exploitation parmi lesquels le droit au bail.

On citera à cet égard le professeur Paul Ourliac

éminent spécialiste en droit rural, qui rappelait dans un ouvrage consacré à « *La Cour de cassation et le droit rural* », qu'il « *peut exister un fonds de culture, constitué par le cheptel, les instruments ou les machines, les semences, les engrais, qui a bien une valeur vénale et peut faire l'objet d'une vente ; mais le droit au bail demeure personnel et incommunicable. Par là est condamnée la propriété culturale qui demeure pourtant la revendication essentielle de beaucoup de fermiers et qui répond, dans quelques cas, à une nécessité certaine* »¹².

Or les experts en agriculture peuvent justement être appelés à intervenir, dans le cadre de l'article L 411-74 du Code rural, afin de déterminer dans le cadre d'une expertise judiciaire la valeur des éléments d'actifs d'une exploitation agricole, pour permettre au juge de s'assurer de l'existence d'un « pas de porte », synonyme de cession prohibée du bail rural.

La valorisation de l'exploitation par l'expert sous le contrôle du juge correspond alors à la conception traditionnelle

¹² « *La cour de cassation française et le droit rural* » M. Paul Ourliac, Etude de droit civil en l'honneur du professeur Castan, Université de Navarre, Espagne,

de l'exploitation agricole qui ne peut être que la somme de ses éléments mobiliers sans référence au droit au bail.

En cas de reprise d'éléments mobiliers l'action en répétition du « pas de porte prohibé » est recevable dès lors que le prix demandé au preneur entrant excède de plus de 10 % la valeur vénale des biens repris (Article L 411-74 alinéa 3 du Code rural).

La mise en œuvre par le cessionnaire d'une action fondée sur l'article L 411-74 du Code rural peut déboucher sur l'annulation de la cession jugée illicite, la résiliation du bail cédé, et la restitution des sommes versées majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux pratiqué par la caisse régionale de crédit agricole pour les prêts à moyen terme.

Le rôle de l'expert en agriculture à cette occasion est d'autant plus délicat qu'il intervient très régulièrement dans le cadre des opérations de cession d'exploitation agricole et se trouve souvent sollicité pour valoriser l'exploitation agricole au-delà de sa seule valeur d'actifs, et que sa responsabilité civile professionnelle peut dès lors être engagée.

2-c L'expert en agriculture et les procédures d'expropriations agricoles

L'expert en agriculture est également amené à intervenir dans le cadre des opérations d'expropriation menées par les administrations publiques.

Au premier stade de l'expropriation, un expert peut être nommé à la demande du commissaire enquêteur afin de l'assister dans le cadre de son enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, mais sa mission est alors destinée à assister le commissaire enquêteur pour le renseigner sur les conséquences environnementales de l'opération d'expropriation projetée (Article L. 123-5C du code de l'environnement).

En réalité l'expert agricole intervient beaucoup plus fréquemment au stade de l'indemnisation des propriétaires ruraux et des agriculteurs expropriés, et sa mission porte alors tant sur la valorisation de la propriété foncière que sur celle de l'exploitation agricole.

Il faut souligner que son travail d'expertise s'oppose souvent, dans l'intérêt des parties privées, aux estimations des services fiscaux, ainsi qu'au protocole d'accord national d'indemnisation établi entre la Direction générale des impôts, l'APCA et la FNSEA¹⁴.

Ce protocole national a servi de base à l'établissement d'accords départementaux fixant une méthode de calcul générale des indemnités réparatrices de préjudice, que les exploitants remettent en cause régulièrement dès lors qu'ils ne permettent pas de prendre en compte les situations particulières, et opèrent un nivellement des indemnisations par le bas.

Même si de tels protocoles n'ont qu'une valeur indicative et ne peuvent lier que l'administration et non pas les exploitants, le juge de l'expropriation est tenté de s'y référer dans le cadre de la fixation

¹⁴ Le protocole d'accord national est matérialisé par une lettre cadre de la Direction nationale des services fiscaux du 12 novembre 1979.

La portée des protocoles départementaux reste cependant limitée dès lors qu'ils ne peuvent s'appliquer aux entraînant un grave déséquilibre à l'exploitation (Article L 13-11 du Code de l'expropriation).

judiciaire des indemnités, et il est donc indispensable d'y opposer une expertise privée détaillant les préjudices particuliers subis par l'exploitant.

La mission de l'expert a une nouvelle fois une incidence directe sur la valorisation du fonds rural, mais cette fois-ci en opposition à d'autres estimations qu'il lui appartient de rectifier.

* * *

L'expert en agriculture, par les missions qui peuvent lui être confiées, détient un pouvoir déterminant sur la valorisation, présente ou future, de la propriété foncière et de l'exploitation agricole ; conscient de son influence déterminante, il devra toujours garder présent à l'esprit l'impératif d'objectivité, d'indépendance, et de respect du contradictoire qui fonde la valeur de ses interventions.

Bernard MANDEVILLE

