

rait rebattre les cartes et conduire à une révision des standards de protection des droits fondamentaux (*D. Simon, Articulation de la Charte avec les autres normes : Justice & Cassation 2015 p. 403*). La Cour de justice accorde une place particulière à la liberté de la concurrence et du travail qui ont dû mal à trouver une reconnaissance en droit interne notamment dans la jurisprudence constitutionnelle. **Nouvelles normes, nouveaux juges, nouveaux contrôles, tels sont les facteurs d'évolution à court et moyen terme.**

\*\*\*

27 - Au terme de ce cheminement, on peut retenir que le statut du fermage n'est pas en soi attentatoire à nos droits et libertés fondamentaux. C'est ce que disent de façon convergente les décisions des juridictions internes et européennes. Ces décisions

disent également que l'activité agricole constitue un motif d'intérêt général suffisant pour justifier certaines atteintes à nos droits fondamentaux à partir du moment où elles sont limitées et proportionnées. Mais, ce qui est tout aussi remarquable et que révèle l'épreuve des droits fondamentaux, c'est la marge d'appréciation qui est laissée au législateur pour concilier les intérêts en présence, ceux du bailleur et du preneur, ceux de la profession et ceux de la collectivité toute entière. À chaque État de définir les objectifs de sa politique agricole et les moyens d'y parvenir. C'est cela aussi qu'enseigne l'épreuve des droits fondamentaux.

*Mots-Clés* : Baux ruraux - Colloque Mâcon - Statut du fermage - Droits fondamentaux

## 6 La fonction économique du statut du fermage



**Bernard MANDEVILLE,**  
avocat à la cour de Paris,  
spécialiste en droit rural

avec la COLLABORATION DE SUZANNE SAUVINET,

Master 2 Droit et gestion des entreprises agricoles et agroalimentaires,  
université Toulouse 1 Capitole

1 - S'interroger, dans un rapport introductif, sur la fonction économique du statut du fermage, c'est, à partir d'une explication historique, poser quelques questions sur la réussite des réformes engagées depuis la Libération pour un pan de l'économie, jugé à la fois stratégique en termes de production de richesse, et fondamental pour l'équilibre et la pacification de la société française.

La loi n° 46-682 du 13 avril 1946 a consacré le statut du fermage aux articles L. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, en dérogeant au droit commun des contrats qui s'appliquait jusque-là aux relations entre fermiers et propriétaires fonciers<sup>1</sup>. Comme pour d'autres pans de notre économie, il s'agissait là d'un moment de rupture avec l'ordre ancien établi.

La problématique que pose le statut du fermage interroge : ce déséquilibre contractuel tend-il à une logique de protection du preneur ou plus encore de confrontation, dans la mesure où les relations entre fermier et propriétaire ont toujours révélé un rapport de force que le bail rural tente de contraindre.

Le déséquilibre des relations contractuelles entre le fermier et le propriétaire, volontairement créé par le législateur afin de pérenniser la situation du fermier et lui assurer une protection en vue d'une production optimisée, a systématiquement été remis en cause par une partie de la doctrine. Les 70 ans de modelage

et remodelage successifs du statut du fermage révèlent par ailleurs une difficulté croissante d'instaurer un véritable cadre juridique de l'exploitation agricole<sup>2</sup>.

Ce canevas protecteur, sorte de cote de maille taillée sur mesure pour le fermier exploitant, est-il suffisant pour assurer la réussite économique ? M<sup>e</sup> Bernard Peignot, secrétaire général de l'Association française de droit rural pendant plusieurs dizaines d'années, relève dans son ouvrage consacré à la description du statut, que « l'ordre public conservateur se révèle souvent en décalage par rapport aux espaces de liberté dont les entreprises agricoles ont besoin pour se construire et se développer »<sup>3</sup>. Les contestations récurrentes que soulève le statut du fermage témoignent d'un véritable problème : ce modèle imposé, fondé artificiellement sur un déséquilibre, est-il adapté à son objectif économique ou bien ne nécessite-t-il pas une refonte totale ? Le rapport CGAAER n° 12064 « Évaluation mesures LOA 2006 » soulevait déjà que « le statut du fermage apparaît dans certaines situations rigide et contraignant, au regard de l'évolution de l'agriculture<sup>4</sup> ».

Autre grille d'analyse, le statut du fermage a été enfermé dès son origine dans une logique familiale, dotée d'un fort intuitu personae, voire un intuitu familiae. La loi d'orientation agricole de 1960 a défini le principe du modèle d'exploitation familiale

1. Les rapports entre propriétaires et locataires étaient régis en général par les articles 1713 à 1751 du Code civil ou plus spécifiquement par les articles 1763 à 1778 consacrés au bail à ferme. V. B. Peignot, P. Van Damne et A. Guivarc'h-Ortoli, *Le statut du fermage* : Editions France Agricole, 2013.

2. J. Rémy, *L'exploitation agricole : une institution en mouvement* : Démeter, 2013.

3. B. Peignot, P. Van Damne, Aline Guivarc'h-Ortoli, *préc.*

4. Rapp. CGAAER n° 12064, *Évaluation des mesures LOA 2006*, t. 1.

en France comme « susceptible d'utiliser au mieux les méthodes techniques modernes de production et de permettre le plein emploi du travail et du capital d'exploitation<sup>5</sup> ». Dès lors, les différentes lois d'orientation agricole se sont succédées sans jamais remettre en cause et toujours réaffirmant ce modèle d'agriculture française. Si l'on s'écarte de l'analyse historique récente, pour une approche plus théorique, il faut alors revenir à l'idée de terre comme moyen de production. Le statut du fermage répond ainsi à l'objectif de valoriser la terre au regard du bail : c'est la terre qui est le moyen de production. Dans le mode de production capitaliste, au sens marxiste du terme, la rente foncière qui constitue le revenu des propriétaires fonciers, est une somme versée par un capitaliste au propriétaire de la terre qu'il met en valeur<sup>6</sup>. Le fermier se charge d'apporter le capital nécessaire, à savoir l'achat du matériel, des outillages. Marx considère que si la terre est exploitée comme un moyen de production, elle est un capital. Le fermier reste à ce jour le véritable capitaliste. Si nous faisons l'addition des quelques réflexions qui précèdent, nous parvenons à la conclusion que la valeur du capital des exploitations a pris une ampleur considérable sous l'effet de la protection dont elle a bénéficié depuis la réforme fondatrice de 1946, mais qu'aucun outil juridique n'est donné dans le statut impératif<sup>7</sup> afin de permettre une libre transmission de cette valeur<sup>8</sup>, ceci en raison du prisme familial par lequel l'agriculture française est appréhendée.

Le statut du fermage crée la valeur ajoutée de la terre au travers d'une reproduction de son moyen de production, la terre (1). Cette valorisation ne peut être achevée que par le biais d'une transmission du bien économique de l'agriculteur (2).

## 1. Statut du fermage, moyens de production et reproduction des moyens de production

2 - Le statut du fermage est, depuis 70 ans, tourné vers la pérennisation de l'exploitation de la terre par le fermier, cette préoccupation répondant notamment aux nécessités économiques de l'après-guerre tendant à la régénération des moyens de production de notre pays, historiquement le grenier à blé de l'Europe. Cette logique de protection a poussé le législateur à structurer à l'extrême le mode juridique d'exploitation de l'agriculteur, particulièrement exposé à une instabilité structurelle d'exercice. Cet aléa prédominant au sein de l'exploitation agricole cristallise la notion de risque.

Le fermier, en exploitant la terre comme un moyen de production rentable<sup>9</sup>, se comporte comme un capitaliste à l'égard de la valeur de son exploitation, qui tend à s'éloigner du triptyque travail/terre/capital composant le modèle familial<sup>10</sup>. Mais cette logique de protection à travers laquelle s'articule l'ensemble des droits conférés aux parties s'adapte-t-elle aux exigences des impératifs économiques de l'exploitation agricole ?

5. L. n° 60-808, 5 août 1960, art. 2 d'orientation agricole.

6. Karl Marx *Le Capital*, Livre III.

7. Hormis le bail cessible, mais qui figure dans un chapitre dérogatoire au statut du fermage, et que certains ont d'ailleurs qualifié de mini-statut à lui seul.

8. Comme le souligne le *Rapp. CGAAER n° 12064, préc.*

9. « Voulez-vous rendre une société considérable et puissante ? Mettez en jeu les passions de ceux qui la composent. Partagez le terrain, quand même avec leur portion ils n'auraient pas assez pour faire des épargnes ; la possession de ces biens les rendra avides », B. de Mandeville, *Remarque (Q)*, *La Fable des Abeilles* (1714), p. 227.

10. H. Cochet, *Vers une nouvelle relation entre la terre, le capital et le travail : Études foncières n° 134, juill.-août 2008.*

## A. - Protection des moyens de production

3 - La particularité du statut du fermage tient à ses dispositions d'ordre public auquel nul ne peut déroger (*C. rur.*, art. L. 415-12)<sup>11</sup>. Cette barrière de l'ordre public vient poser le socle de sa finalité protectrice et s'impose entre (et finalement peut-être contre) les parties. Le doyen Ripert relève que les « dispositions des parties viendront désormais se briser contre les règles qui font partie de l'ordre public économique »<sup>12</sup>. L'ordre public du statut du fermage s'enracine au sein des relations contractuelles des parties que ce soit à l'égard du preneur mais également du bailleur<sup>13</sup>, et « n'est plus un ordre public de protection du fermier, mais un **ordre public de direction** »<sup>14</sup>. Cet ordre public édicté renferme d'ailleurs quelque contradiction avec l'ordre public économique qui protège la liberté du commerce et celle d'entreprendre. Le bail rural n'est ainsi ni modifiable ni cessible par les parties qui y sont soumises<sup>15</sup>. Cette volonté de protection peut entraîner une logique d'affrontement<sup>16</sup>.

4 - Première protection, fondamentale, les prix des fermages sont encadrés par l'autorité administrative puisqu'au terme de l'article L. 411-11 du Code rural, le loyer des bâtiments d'habitation et d'exploitation et les terres nues sont fixés entre « *des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative* ». Les parties disposent en outre de la possibilité, au cours de la troisième année de jouissance, d'obtenir la révision d'un loyer contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien donné à bail. Cette action en révision de loyer, assez fréquemment utilisée, joue comme un filtre protecteur, protégeant à nouveau le fermier de la concurrence du marché. L'article L. 411-14 rappelle utilement que les dispositions des articles L. 411-11 et L. 411-13 sont d'ordre public.

5 - Autre élément décisif, la fixation d'une durée minimum du bail de neuf ans applicable aux baux de droit commun (*C. rur.*, art. L. 411-5), s'avère être la disposition la plus dérogatoire au droit commun des contrats<sup>17</sup>. Cette stabilité voulue par le législateur peut aussi contenir une incitation pour le propriétaire, lorsqu'il octroie une durée plus longue (avantages fiscaux lorsque la durée est égale ou supérieure à 18 années).

6 - Stabilité qui se traduit encore par la protection dite « du preneur âgé » permettant au preneur se trouvant soit à moins de cinq ans de l'âge de la retraite retenue en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein (cette deuxième hypothèse ayant récemment été introduite aux termes de la loi d'avenir du 13 octobre 2014), de s'opposer au congé afin de reprise et d'obtenir ainsi la prorogation de son bail.

11. À ce titre, toutes clauses restrictives de droit qu'elle soit à l'encontre du bailleur ou du preneur sont réputée non écrite. La Cour de cassation en fait une application stricte. Pour exemple : *Cass. 3<sup>e</sup> civ. 14 oct. 1981, n° 80-13.052* ; *Bull. civ. III, n° 157* ; *JCP N 1982, II, p. 180, obs. J.-P. Moreau.*

12. V. Commentaire de l'ordonnance du 17 octobre 1945 par le Professeur G. Ripert, *Le statut du fermage. Du droit contractuel au droit de l'entreprise* : D. 1946, p. 1, cité dans le *Livre blanc de la SAF-Agriculteurs de France*, « Propositions pour des entreprises agricoles et rurales durables, oct. 2004.

13. Commentaire in *C. rur.*, ss art. L. 415-12, 1 : Dalloz.

14. *CA Orléans, 30 juin 2014, n° 13/02840* : *JurisData n° 2014-019481.*

15. Les parties ne peuvent renoncer aux dispositions d'ordre public tant que les droits des parties ne sont pas nés et acquis : *Cass. com., 22 mars 1988, n° 86-14.193* : *JurisData n° 1988-000586* ; *Bull. civ. IV, n° 119* ; *Dr. fisc. 1988, comm. 1076.*

16. En ce sens, le rapport d'évaluation des mesures prises dans le cadre de la LOA de 2006 de mars 2013, t. 1 considère que « le statut du fermage a profondément modifié le rapport de force entre propriétaires bailleurs et exploitants non propriétaires, auxquels il a permis de conquérir un droit d'usage très étendu et quasi-autonome de la propriété ».

17. J.-P. Boiron, *Les Politiques foncières agricoles en France depuis 1945 in Économie et statistique, n° 444-445 2011.*

7 - Protection de l'indépendance du preneur dans son mode d'exploitation : le législateur a souhaité permettre au fermier de gérer son fonds librement, en le garantissant de l'ingérence du propriétaire dans les conditions d'exploitation et de valorisation de l'exploitation (C. rur., art. L. 411-27 renvoyant aux dispositions de C. civ., art. 1766 et 1767). La jurisprudence, à l'aide des dispositions générales du Code civil n'entrant pas en contradiction avec les articles d'application du Code rural, a fixé les bornes de cette liberté, interdisant par exemple au preneur, sous peine de résiliation de son bail, de modifier la destination du bien loué.

8 - Protection économique du fermier encore, lorsqu'il s'agit d'interdire la pratique des « pas de porte » et autres « chapeaux », prohibés, sous peine de sanctions pénales, par l'article L. 411-74 du Code rural. La perception de tels avantages initiaux illicites, forme de surloyer habituelle et répondant à des conditions de marché en matière de baux commerciaux, est sanctionnée par la répétition de l'indu, à un taux d'intérêt spécial fort dissuasif. Le statut a ainsi érigé le principe, contre nature économique, de l'absence de valeur patrimoniale du bail rural. Ce principe, initialement jugé comme une protection de l'exploitation, s'avère désormais être l'adversaire le plus radical de la valorisation de l'exploitation agricole, son élément essentiel – le bail – n'emportant prétendument aucune valeur...

9 - Concluons en insistant sur le fait que la jurisprudence contrôle le respect des dispositions du statut du fermage à travers leur finalité protectionniste à l'égard du preneur<sup>18</sup>.

## B. - Reproduction des moyens de production

10 - Comme le souligne Althusser, « il n'y a pas de production possible sans que soit assurée la reproduction des conditions matérielles de la production : la reproduction des moyens de production »<sup>19</sup>. La production agricole passe nécessairement par une reproduction du moyen de production à savoir l'accès à la terre par la mise à disposition conférée par le bail rural. Le statut du fermage bénéficie à ce titre d'un droit au renouvellement tacite pour une durée de neuf ans, au profit du preneur qui, en vertu de l'article L. 411-46 du Code rural, lui permet de continuer dans les mêmes conditions l'exploitation des parcelles : en effet, « sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent » (C. rur., art. L. 411-50). Aussi, le mécanisme du renouvellement du bail donne naissance à un nouveau contrat (le bail renouvelé est un nouveau bail), la situation du preneur étant ainsi stabilisée, en lui offrant la possibilité de bénéficier sur le long terme du fruit de ses investissements. Frédéric Courleux relève que cette garantie « contribue à accroître la productivité du sol et du travail »<sup>20</sup>.

11 - La stabilité du preneur en place est aussi garantie par des conditions restrictives de reprise par le bailleur, notamment par des exigences de forme et de délais sanctionnées par la nullité du congé par l'article L. 411-47 du Code rural. Il s'agit d'un parcours du combattant, la reprise nécessitant, si le preneur la conteste (ce qu'il fait quasi systématiquement), une validation

judiciaire au cours de laquelle de multiples conditions doivent être réunies afin de valider l'opération de reprise (lieu d'habitation, moyens de production, diplôme ou expérience professionnelle,...). En outre, la plupart du temps, la reprise est soumise à une validation administrative par le préfet, qui doit s'assurer de la conformité du projet par rapport aux règles édictées dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles. Ces filtres sont placés afin de protéger au maximum l'exploitation du preneur.

12 - Le droit au renouvellement est un instrument qui offre à l'agriculteur une grande sécurité, l'incitant à consentir des investissements de long terme dans la fertilité de son sol. C'est un outil de valorisation. La valeur d'une exploitation est établie en fonction de la nature et de la durée de ses baux. Tous les praticiens s'accordent pour constater que l'outil le plus valorisant est évidemment le bail de 18 ans, qui offre à la fois stabilité et droit au renouvellement. La valeur du capital d'exploitation est encore rehaussée lorsque le bail est d'une durée plus longue, tout en permettant un renouvellement (bail de 24 ans avec renouvellement par période de neuf années). Un bail de vingt-cinq ans, qui donne une stabilité mais qui n'offre aucun droit tacite au renouvellement (V. C. rur., art. L. 416-3 tel qu'issu de Ord. 13 juill. 2006), permet une valorisation de l'exploitation, mais nettement moins élevée que celle du bail de dix-huit années renouvelable.

13 - La valeur est beaucoup plus faible lorsqu'il s'agit d'un bail de neuf années, cette durée n'étant pas en corrélation avec la durée d'amortissement des investissements qu'un agriculteur peut consentir pour améliorer la production.

## 2. Statut du fermage, et transmission des moyens de production

14 - Hubert Bosse-Platière fait le constat de l'infirmité du statut sur le sujet de la transmission de la valeur du capital d'exploitation : « il est certain qu'une telle réglementation constitue une négation de l'entreprise agricole qui a besoin, en temps qu'universalité juridique, d'accueillir en son sein l'ensemble des éléments juridiques nécessaires à l'activité et au premier rang duquel figure le bail rural. La démarche d'entreprise n'a de sens que si l'agriculteur peut céder cette dernière moyennement finance »<sup>21</sup>. L'exploitation agricole, ne bénéficiant pas d'une universalité économique, juridiquement reconnue, il s'ensuit un risque de dislocation de l'unité de production lors de son transfert, qui empêche la pérennité de l'entreprise<sup>22</sup>. En cela, la fonction économique du statut n'est pas totalement atteinte. L'explication est simple. Il s'agissait, en 1946, de promouvoir le modèle familial français d'exploitation agricole, soit un capitalisme familial. Il s'agirait en fait aujourd'hui, pour les contempteurs du statut, de passer à un capitalisme tout court.

### A. - L'obstacle principal : l'incessibilité et l'absence de valeur patrimoniale du bail

15 - L'interdiction de céder son bail rural est bien une originalité marquante du régime applicable aux baux ruraux qui refuse « par fiction légale » d'accorder une valeur patrimoniale au bail<sup>23</sup>. La jurisprudence a tranché en refusant de voir dans le principe de l'interdiction du pas-de-porte une atteinte à la liberté d'entreprendre, puisque la question prioritaire de constitutionnalité relative à sa constitutionnalité n'a pas donné lieu à un

18. Les anciennes dispositions de l'article 812, alinéa 13 du Code rural sont destinées à assurer la protection du preneur qui aurait accepté un prix de fermage trop élevé (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 févr. 1976, n<sup>o</sup> 74-12.959). La cession prohibée viole une disposition d'ordre public du fermage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 févr. 2005, n<sup>o</sup> 03-20.631 : JurisData n<sup>o</sup> 2005-027157). Est réputée non écrite toute clause venant restreindre les droits du bailleur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 déc. 1987, n<sup>o</sup> 86-10.793 : JurisData n<sup>o</sup> 1987-702395).

19. L. Althusser, *Idéologie et appareils idéologiques d'État (Notes pour une recherche)* : Positions (1964-1975), p. 67-125, Paris ; Les Éditions Sociales, 1976, p. 172.

20. Fr. Courleux, *Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière ?* : Économie et statistique, n<sup>o</sup> 444-445-2011.

21. H. Bosse-Platière, *De l'exploitation à l'entreprise agricole : déclin ou renouveau du droit rural ?* : RD rur. 2010, dossier 10, préc.

22. B. Grimonprez in JCl Baux ruraux, fasc. 120.

23. CA Aix-en-Provence, n<sup>o</sup> 90/7684 (merci de préciser la référence).

renvoi devant le Conseil constitutionnel par la Cour de cassation, qui a souverainement considéré que « la disposition critiquée, corollaire du dispositif d'encadrement des loyers et de l'incessibilité du bail rural, n'a ni pour objet ni pour effet de priver le bailleur ou le preneur sortant de leur droit de propriété [...] en sorte qu'il n'est porté atteinte [...] à la liberté d'entreprendre »<sup>24</sup>.

16 - Le caractère incessible du bail rural reste fermement défendu par la jurisprudence ; après un arrêt très explicite de la 1<sup>re</sup> chambre civile de la Cour de cassation du 21 juillet 1980 rappelant le caractère « strictement personnel et incessible » du bail rural<sup>25</sup>, la jurisprudence n'a plus varié<sup>26</sup>. Dans la mesure où la cession du bail rural hors cadre familial est depuis 1946 interdite (*C. rur.*, art. L. 411-35), il s'agit là du principal obstacle à la valorisation du capital exploitation. L'exploitant agricole, à l'abri du statut du fermage, a vu son capital fructifier à des niveaux élevés, mais se retrouve à la fin de sa vie professionnelle dans l'incapacité de le transmettre hors cadre familial.

17 - Il est à noter que le régime de l'incessibilité des éléments du bail rural n'est pas unifié : il est ainsi contrebalancé par le sort des valeurs incorporelles qui ne suivent pas le régime général du bail rural. Un arrêt du 16 septembre 2009 de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation a considéré que la cession moyennant contrepartie financière du droit de présentation d'une clientèle professionnelle autre que commerciale et d'une clause de non-concurrence concerne des droits cessibles à valeur patrimoniale, et n'est pas sanctionnée par l'article L. 411-74 du Code rural<sup>27</sup>. La nature des éléments composant l'exploitation agricole varie et leur régime n'est donc pas unifié<sup>28</sup>. En l'état, en l'absence d'une possibilité de cession hors cadre familial clairement établie, la seule valeur patrimoniale récupérable par le preneur s'agissant du bail résulte des dispositions des articles L. 411-76 et suivants du Code rural relatif au régime d'indemnisation des améliorations apportées au fonds par le preneur sortant.

## B. - Une réforme du statut ?

18 - Cet état des lieux n'est pas nouveau et des propositions de réforme du statut ont déjà été envisagées. L'idée de permettre au fermier de transmettre son droit personnel d'exploiter a été avancée, notamment par le 105<sup>e</sup> Congrès des notaires de France<sup>29</sup>, consistant à autoriser la cession du bail par le preneur, mais seulement lors de l'aliénation d'un fonds agricole, et sous réserve de l'accord du bailleur et du versement d'une indemnité conventionnelle. Cette proposition, si elle s'avère intéressante dans la mesure où elle ne porte pas atteinte directement à l'équilibre du

statut du fermage, reste cantonnée à l'hypothèse du fonds agricole et non à l'ensemble de l'entreprise agricole.

19 - L'ouverture de l'agriculture vers une logique entrepreneuriale a figuré parmi les objectifs prioritaires du législateur en 2006 : « Le premier objectif du projet de loi est ainsi de conforter nos exploitations agricoles, en favorisant leur évolution vers une démarche d'entreprise. L'enjeu est de promouvoir la constitution d'unités économiques solides, autonomes et cessibles<sup>30</sup> ».

20 - La loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole<sup>31</sup> répond à une prise de conscience quasi-unanime, en créant, notamment, un bail cessible hors cadre familial prévu à l'article L. 418-1 du Code rural. Ce bail, qui obéit à des dispositions particulières, bénéficie d'une durée de dix-huit ans minimum et peut être cédé. Cependant, il n'a pas connu le succès attendu, étant affecté par la trop grande incertitude financière entourant la situation du propriétaire souhaitant reprendre en définitive son bien à l'issue du bail. Faut-il réformer le bail cessible plutôt que le bail tout court ? Si le législateur en 2006 a eu l'intuition que l'incessibilité imposée au statut du fermage est un obstacle à la valorisation du moyen de production, son effet reste aujourd'hui inabouti. En effet, la réforme de 2006 maintient la logique même de statut, et aucune évolution n'a été notée depuis, en dépit des attentes exprimées de manière répétée, notamment par la doctrine des praticiens.

21 - Pour certains, il suffirait, à la marge, de modifier très simplement les articles L. 411-35 et L. 411-74 du Code rural afin de gommer les principes d'absence de valeur patrimoniale du bail, et d'incessibilité. L'amendement n° CL47 du 18 mai 2016 relatif au projet de loi dite Loi Sapin 2 constitue une nouvelle tentative, proposant une cessibilité forcée hors cadre familial bien plus avancée. L'amendement est ainsi rédigé (il vient s'insérer au sein de l'article L. 411-35 du Code rural) : « *De même, et pour les baux conclus à compter du 29 septembre 2017, la cession peut également être consentie lorsqu'elle intervient au profit de l'installation d'un nouvel agriculteur hors du cadre familial répondant aux critères mentionnés à l'article L. 330-1 permettant de bénéficier du dispositif d'aide à l'installation. Dans ce cas, en l'absence d'agrément du bailleur, le tribunal paritaire ne pourra autoriser la cession* »<sup>32</sup>. Dans cette proposition, la cession du bail devient ainsi possible, mais reste soumise à l'autorisation du bailleur. L'amendement ne traite cependant pas des conditions financières pouvant être exigées par le propriétaire bailleur pour délivrer une telle autorisation. Cet amendement n'a pas été retenu.

22 - La discussion reste donc ouverte sur une réforme de l'article L. 411-35 du Code rural. Il faudrait y ajouter, en complément, un amendement du texte de l'article L. 411-74 du Code rural, permettant d'instaurer le principe de la patrimonialité du bail, en y associant propriétaire bailleur et preneur sortant.

**Mots-Clés :** Baux ruraux - Colloque Mâcon - Statut du fermage - Fonction économique

24. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 déc. 2012, n° 12-40.075 : *JurisData* n° 2012-029202 ; *RD rur.* 2013, comm. 15. – même solution concernant les dispositions de l'article L.411-64 du Code rural : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juill. 2013, n° 13-11.429 : *JurisData* n° 2013-014569 ; *RD rur.* 2013, comm. 163.

25. Cass. 1<sup>re</sup> civ., 21 juill. 1980, n° 79-12.535.

26. V. notamment Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 janv. 2014, n° 12-28.246 : *JurisData* n° 2014-000674 ; *RD rur.* 2014, comm. 41 ; *RD rur.* 2014, comm. 39 ; *JCP N* 2014, n° 5, act. 224.

27. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 sept. 2009, n° 08-18.868.

28. H. Bosse-Platière, *De l'exploitation à l'entreprise agricole : déclin ou renouveau du droit rural ?* : *RD rur.* 2010, dossier 10.

29. 105<sup>e</sup> Congrès des notaires de France : Lille, 17-20 mai 2009, *Compte-rendu Propriétés incorporelles*, 2009, p. 54.

30. Cité par le *Rapp. CGAAER n° 12064 d'Évaluation des mesures prises dans le cadre de la LOA de 2006 pour faciliter la transmission des exploitations agricoles et le financement des facteurs de production par des capitaux extérieurs*, t. 1, établi par J. Gault, S. Marty, J.-N. Menard et J.-M. Pringault, préc.

31. L. n° 2006-11, 5 janv. 2006 d'orientation agricole : *JO* 6 janv. 2006.

32. AN, amendement n° CL47.