



## Livre Blanc : synthèse

### Propositions pour des Entreprises Agricoles et Rurales durables

Un cadre juridique et fiscal à rénover  
La création d'un fonds agricole

Octobre 2004

SAF-agriculteurs de France

8 rue d'Athènes 75009 PARIS – tél. 01 44 53 15 15 – fax. 01 44 53 15 25

# Introduction

La SAF-agriculteurs de France présente un livre blanc pour l'entreprise agricole et rurale de demain, dans la perspective de la préparation du projet de loi de modernisation agricole.

Face à un environnement agricole économique, politique et social en mutation rapide, une adaptation du droit rural devient « incontournable ». La nouvelle Pac impose à l'entreprise agricole et rurale de s'ouvrir sur le marché, de s'adapter à une économie concurrentielle et de prendre en compte des enjeux territoriaux. Les chefs d'entreprises agricoles et rurales ont un besoin urgent d'outils innovants pour pérenniser leurs entreprises.

Ce livre blanc est le fruit de la réflexion d'un groupe de travail pluridisciplinaire composé de juristes et d'agriculteurs. Ces propositions ont pour objectif d'ouvrir un espace de liberté en droit rural et d'offrir à l'agriculture française les chances d'une nouvelle modernité.

Ce document présente les propositions de la SAF-agriculteurs de France qui s'articulent autour de 2 axes : un cadre juridique à rénover et la piste du fonds agricole.



## Un cadre juridique à rénover

### ➔ Evolution du contrôle des structures

Le bilan du contrôle des structures est contrasté : si des mécanismes de régulation apparaissent nécessaires, les outils existant sont inadaptés à l'environnement économique actuel de l'entreprise agricole et rurale.

C'est pourquoi la SAF-Agriculteurs de France propose les réformes suivantes :

- ▷ **l'introduction une dimension économique dans le contrôle** : la détermination de la « viabilité » d'une exploitation agricole par référence à sa seule superficie n'est plus satisfaisante. Il faudrait examiner le projet économique de l'entreprise, ses capacités de développement et de financements, ainsi que les éléments qui la composent (droits à produire, droits à paiement unique, emploi salarié, matériel...).
- ▷ **l'assouplissement du contrôle des structures**, notamment :
  - en accordant une plus grande liberté aux agrandissements, notamment ceux qui ne correspondent qu'à un pourcentage modeste de la superficie initiale de l'exploitation ;
  - en réexaminant les règles régissant la compétence, la distance et l'âge ;
  - en révisant les règles du contrôle des agriculteurs pluriactifs.
- ▷ **la garantie de transparence et d'objectivité de la CDOA**, en l'encadrant plus strictement.
- ▷ **la simplification du contrôle juridictionnel**, en confiant au tribunal paritaire des baux ruraux le soin de vérifier le respect du contrôle des structures.

## ➤ Ajustement de l'action des SAFER

Aujourd'hui, les SAFER disposent d'un domaine d'intervention de plus en plus vaste ainsi que d'une liberté d'intervention particulièrement importante.

Dans la perspective de ce constat, la SAF-Agriculteurs de France propose :

- **de recentrer l'action des SAFER sur leurs missions de service public initiales** : il est impératif que les SAFER se consacrent prioritairement à leurs missions de régulation au service des zones agricoles et rurales les plus menacées.
- **d'encadrer l'action des SAFER**, en posant notamment les « garde-fous » suivants :
  - ➔ limitation de la portée du droit de préemption.
  - ➔ développement d'un contrôle juridictionnel plus approfondi, qui aboutisse à un véritable contrôle concernant l'opportunité des décisions des SAFER.
  - ➔ le juge de l'expropriation pourrait se voir confier la fixation du prix des terres.

## ➤ Création d'un bail d'entreprise agricole et rurale

Ce contrat, qui déroge au statut du fermage, demeure optionnel : sans ôter le droit des preneurs à se prévaloir des dispositions protectrices du statut du fermage, il tend à donner aux entreprises agricoles et rurales les moyens de développer leurs projets dans un cadre contractuel plus souple et plus ouvert.

Ce contrat repose sur les points suivants :

- **La libre négociation des clauses**, afin que le contrat de bail soit véritablement adapté à la spécificité de chaque entreprise agricole et rurale, et par conséquent à la situation économique du preneur. Dans cette perspective, le bailleur pourra également exprimer sa volonté dans la négociation des clauses du bail, notamment concernant la fixation du loyer. Les parties seront en effet autorisées à négocier librement le loyer en tenant compte au besoin de la rentabilité de l'exploitation.
- **La cessibilité du bail librement**. Toutefois, en cas de cession de l'entreprise agricole et rurale, le bailleur bénéficiera d'un droit de préférence sur l'ensemble de l'unité économique créée sur le foncier loué.
- **L'assouplissement de la durée du bail**. Le bail sera ainsi conclu pour une durée de 12 ans afin de permettre à l'entrepreneur d'envisager des investissements à plus long terme. En outre, le preneur devra, sauf clause contraire, bénéficier d'un renouvellement automatique de son bail.
- **Une plus grande liberté dans la réalisation des investissements et le développement d'activités complémentaires**.

Ce nouveau régime juridique paraît devoir être réservé à des entreprises développées sur une superficie supérieure à un seuil pouvant correspondre à l'unité de référence, réformée selon les propositions de la SAF-Agriculteurs de France.

# La piste du fonds agricole

## ➔ La création d'un fonds agricole

La reconnaissance d'un statut pour l'entreprise agricole passe par la définition d'un fonds agricole, à l'instar du fonds artisanal et du fonds de commerce.

Ce fonds agricole ouvre de véritables perspectives en matière d'installation, de financement et de transmission dans le secteur agricole.

L'exploitation du fonds sera nécessairement liée à l'exercice d'une **activité agricole**. Elle impliquera également une **immatriculation au registre de l'agriculture** de la personne physique ou morale qui l'exploite. Cette formalité nécessite toutefois la mise en place - encore attendue - de ce registre de l'agriculture ...

**La SAF-agriculteurs de France propose que le fonds agricole réunisse les éléments mobiliers - corporels et incorporels - suivants :**

- La clientèle et l'achalandage
- Les droits au paiement unique
- Le droit au bail d'entreprise agricole et rurale
- L'enseigne et le nom professionnel, les marques, les parts de coopératives, ainsi que les autres droits de propriété incorporels qui sont attachés à son exploitation
- Le mobilier professionnel ainsi que le matériel et l'outillage servant à l'exploitation du fonds.

Le fonds agricole pourra faire l'objet d'une **vente** et d'un **nantissement** dans les conditions et sous les formalités prévues par la loi du 17 mars 1909.

Il apparaît en outre nécessaire, en parallèle de cette première définition du fonds, d'**ouvrir un large débat concernant la cessibilité du bail dans le cadre du statut du fermage et de sa valorisation patrimoniale**.

Des aménagements concernant la **fiscalité du fonds agricole** devront également être proposés, à l'image des récentes mesures adoptées en faveur du fonds de commerce et du fonds artisanal en matière de droits d'enregistrement et de plus values.

