



Livre Blanc >

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

www.agriculteursdefrance.com

Avant-propos

Riche de ses diversités - diversité de productions, diversité géographique, diversité agronomique, diversité de terroirs, ... - l'agriculture française présente de multiples visages.

Les formes de l'activité agricole ont évolué et se sont multipliées : en effet l'exploitation agricole à dimension familiale ne constitue plus le modèle unique. La diversification et la pluriactivité ont fait leur apparition et tendent à se développer. En outre, l'agriculture intensive ne constituant plus un objectif majeur des politiques agricoles publiques, la palette des modes de production s'élargit.

Les propositions de ce livre blanc s'adressent, dans ce contexte, avant tout aux agriculteurs qui, quelle que soit la forme de leurs activités, développent un projet d'entreprise en agriculture. Au delà de la seule dimension de leur outil de production, elles sont donc destinées à ceux qui souhaitent innover et libérer leurs initiatives.

Ces propositions n'ont toutefois pas pour objectif de nier la nécessité de maintenir un régime protecteur à destination de certaines formes d'exploitation.

En outre, si elles esquissent un cadre législatif plus souple et moins encadré, ces propositions n'ont également pas pour ambition de supprimer toutes formes de régulation dans le secteur agricole.

Ce document, fruit de la réflexion d'un groupe de travail pluridisciplinaire¹, composé de juristes et d'agriculteurs a été rédigé par Thibault DELACOUR, juriste consultant à la SAF-agriculteurs de France.

Son principal objectif est d'ouvrir un « espace de liberté » en droit rural et d'offrir à l'agriculture les chances d'une nouvelle modernité.

Paris, le 15 octobre 2004

Maître Bernard PEIGNOT
Vice-Président

Hervé MORIZE
Président

¹ Voir annexe 3 - La composition du groupe de travail sur l'Entreprise Agricole et Rurale

Sommaire

Introduction	page 4
1^{ère} partie : Un cadre juridique et fiscal à rénover	page 10
I. Adapter la politique des structures au développement économique de l'entreprise	page 12
A. Assouplir le contrôle des structures	page 13
B. Ajuster l'action des SAFER	page 18
II. Diversifier le régime juridique des baux ruraux	page 22
A. Le statut du fermage : diagnostics	page 22
B. Promouvoir un nouveau cadre contractuel : la proposition du bail d'entreprise agricole et rurale	page 25
III. Une politique de prélèvements fiscaux et sociaux ajustée au développement des entreprises agricoles et rurales	page 30
A. Des ajustements fiscaux et sociaux indispensables	page 30
B. Engager une réflexion de fonds sur la fiscalité d'entreprise	page 33
2^{ème} partie : La piste du fonds agricole	page 35
I. L'entreprise agricole et rurale : une réalité économique	page 37
II. La reconnaissance d'un statut juridique pour l'entreprise agricole et rurale individuelle : une nécessité	page 39
III. Le fonds agricole : un premier pas vers la reconnaissance d'un statut juridique pour l'entreprise agricole et rurale individuelle	page 44
A. Fonds de commerce et fonds artisanal : étude comparative	page 44
B. Lever les obstacles à la reconnaissance d'un fonds agricole !	page 47
C. Nos propositions dans la réflexion sur la reconnaissance juridique du fonds agricole	page 51

Annexes	page 56
Annexe 1 : Bail d'entreprise agricole et rurale - proposition de définition juridique	page 57
Annexe 1A : Bail d'entreprise agricole et rurale - sortie du statut du fermage	page 57
Annexe 1B : Proposition de création et d'insertion dans le Livre IV du Code rural d'un nouveau Titre IX, relatif aux « baux d'entreprise agricole et rurale »	page 58
Annexe 2 : Le fonds agricole - proposition de création dans le Code rural d'un article L341-4	page 60
Annexe 3 : La composition du groupe de travail sur l'Entreprise Agricole et Rurale	page 61

Introduction

Après le Traité de Rome, avec la Conférence de Strésa en juillet 1958, l'élaboration et la mise en place des premières organisations communes de marchés entre 1960 et 1962, les bases de l'Europe agricole étaient posées.

La jeune Politique Agricole Commune devait ainsi contribuer à l'autosuffisance alimentaire européenne, moderniser l'agriculture et les modèles d'exploitation, et améliorer le niveau de vie des agriculteurs². Accomplissant l'objectif d'accroissement de la productivité posé dans le Traité de Rome, l'agriculture européenne est entrée ainsi dans sa première phase, « productiviste ».

En France, le législateur accompagne cette métamorphose de l'agriculture en adoptant, en 1960³ et 1962⁴ deux lois d'orientation agricoles fondatrices. Il est ainsi affirmé que la politique agricole a pour objet « *d'accroître la productivité agricole (...) en assurant le développement rationnel de la production en fonction des besoins et de l'emploi optimum des facteurs de production (...), d'assurer la conservation et l'amélioration du patrimoine foncier non bâti et bâti, ainsi que la modernisation de ce dernier (...), d'orienter et d'encourager les productions les plus conformes aux possibilités de chaque région* »⁵.

Cette politique tend également à « *promouvoir et favoriser une structure d'exploitation de type familial, susceptible d'utiliser au mieux les méthodes techniques modernes de production et de permettre le plein emploi du travail et du capital de production* »⁶.

Cette dialectique fut reprise vingt plus tard par la loi d'orientation du 4 juillet 1980, qui précise notamment que la politique agricole tend à « *maintenir le plus grand nombre d'exploitations familiales viables à responsabilité personnelles* »⁷.

Et la loi du 9 juillet 1999 n'a pas infléchi cette approche en énonçant que la politique agricole a notamment pour objectif d'assurer « *la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission, et le développement de l'emploi dans l'agriculture, dont le caractère familial doit être préservé, dans l'ensemble des régions françaises en fonction de leurs spécificités* »⁸.

Aujourd'hui, le cadre juridique défini au cours des années soixante construit autour de ce modèle de l'exploitation agricole familiale, et repris depuis lors, n'apparaît plus adapté au nouveau contexte économique et social agricole. La notion d'entreprise agricole et rurale tend en effet à émerger.

² « *Politique Agricole Commune, droit communautaire agricole et agro-alimentaire* », Pr. Claude BLUMANN, LITEC, n°157.

³ La loi d'orientation agricole n°60-808 du 5 août 1960.

⁴ La loi n°62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole n°60-808 du 5 août 1960.

⁵ Article 2, 1°, 3° et 6° de la loi n°60-808 du 5 août 1960.

⁶ Article 2, 7° de la loi n°60-808 du 5 août 1960.

⁷ Article 2 IV de la loi n°80-502 du 4 juillet 1980.

⁸ Article 1^{er} de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

1) Un environnement économique et social en mutation

Un mouvement de concentration des exploitations agricoles

C'est un fait : on dénombrait trois fois moins d'exploitations agricoles françaises en 2000 qu'en 1960, qui en comptait alors plus de deux millions.

En 2003, les derniers chiffres statistiques agricoles estiment, à 370 000 le nombre d'exploitations professionnelles⁹. Ce nombre aurait ainsi diminué de 2,3 % par an de 2000 à 2003. Et corrélativement, l'agrandissement de ces exploitations se poursuit : elles occupent ainsi sur une surface moyenne de 70 hectares contre 65 hectares en 2000.

La notion de famille en agriculture évolue

Cette évolution n'est pas spécifique au secteur agricole.

Elle a toutefois un impact très fort sur la définition de l'exploitation agricole familiale, qui devait originellement représenter 2 UTH¹⁰. Le modèle des années soixante serait ainsi en perte de vitesse¹¹.

La Société Française d'Economie Rurale dressait en avril 2004 le constat des « *mutations de la famille agricole* »¹². La place et le rôle de la femme en agriculture ont notamment évolué, passant en effet du simple statut d'aide familiale à celui d'agricultrice¹³. Il est également constaté que le nombre de femmes actives en dehors de l'exploitation - phénomène nouveau - augmente sensiblement.

⁹ « Près de 370000 exploitations dites « professionnelles » et 220000 autres unités, d'importance économique beaucoup plus modestes, dites par opposition « non professionnelles ». C'est le portrait en résumé de l'agriculture métropolitaine en 2003 », Agreste Primeur, n°147, juillet 2004.

¹⁰ Unité de travail humain

¹¹ « Quelles structures d'exploitation agricoles demain ? », Jean-Louis CHANDELLIER, revue « Paysans », page 3.

¹² Colloque SFER 22/23 avril 2004, « les mutations de la famille agricole - conséquences pour les politiques publiques ».

¹³ « Femmes en agriculture : de l'aide familiale à l'agricultrice », Alice BARTHEZ, INRA.

La Politique Agricole Commune a également évolué

A partir de 1992, sous l'impulsion des négociations agricoles au sein du GATT puis de l'Organisation Mondiale du Commerce, la Politique Agricole Commune a pris une orientation résolument plus libérale.

Cette orientation fut confirmée en 1999, avec l'Agenda 2000, qui s'est en effet « *efforcé d'améliorer l'orientation vers le marché et la compétitivité de l'agriculture* »¹⁴ européenne.

En 2003, le législateur européen a pleinement consacré cette évolution : rappelant l'objectif « *d'amélioration de la compétitivité de l'agriculture communautaire* », le préambule du règlement horizontal¹⁵ de la dernière réforme de la PAC (point 24) énonce que « *pour promouvoir une agriculture durable et plus orientée vers le marché, il y a lieu de passer du soutien de la production au soutien du producteur en introduisant un système d'aide au revenu pour chaque exploitation agricole* ».

Dans son principe, le droit au paiement découplé, pierre d'angle de la nouvelle PAC, n'implique pas d'obligation de production. En effet, l'article 2 du règlement horizontal répute agricole les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles, « *y compris la récolte, la traite, l'élevage et la détention d'animaux à des fins agricoles* » ainsi que le seul « *maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales*¹⁶ ».

Le découplage des soutiens, leur conditionnalité, le renforcement du second pilier et la mise en place collatérale d'une modulation tendent à réorienter l'activité agricole vers le marché, tout en accroissant l'intégration des exigences environnementales ainsi que la promotion du développement rural¹⁷.

L'agriculture européenne entre désormais dans l'ère de la concurrence.

¹⁴ « *Révision à mi-parcours de la Politique agricole commune* », Communication de la Commission au Conseil et au Parlement européen, 10 juillet 2002, COM (2002) 394, page 6.

¹⁵ Règlement (CE) n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, JOUE du 21 octobre 2003, L270/1.

¹⁶ Bonnes conditions agricoles et environnementales définies par l'article 5 et l'annexe IV du règlement.

¹⁷ Voir les conclusions de la commission entreprise de la SAF-agriculteurs de France, rapport de la 137^{ème} Assemblée Générale, page 23.

2) Face à cette évolution, une adaptation du droit rural apparaît nécessaire

« Produire pour vendre et non produire pour produire. L'exemplaire affaire des quotas laitiers est venue révéler aux juristes de droit rural la nécessaire prise en compte de cette loi économique élémentaire. (...) Par ses concepts, le droit rural n'est pas encore entré dans l'ère de la concurrence, de l'étroitesse des marchés ». Ces constats étaient ceux du Professeur Louis LORVELLEC en 1987, à propos de la mise en place des quotas laitiers¹⁸.

Depuis lors, cette « *nécessaire prise en compte* » est toujours attendue.

En effet, à la lumière des dispositions de la nouvelle Politique Agricole Commune, il faut constater que le droit rural français, très encadré, n'apparaît plus adapté au nouveau cadre agricole européen d'inspiration beaucoup plus libérale.

Des formes de régulation se sont avérées toutefois nécessaires - et le seront très probablement encore au cours des années à venir - dans le secteur agricole et foncier. Cependant certains mécanismes existants nécessitent une réforme de fond, afin de permettre aux entreprises agricoles et rurales de s'adapter à un environnement économique qui tend à se libéraliser et à devenir de plus en plus concurrentiel.

3) Les nouveaux périmètres de l'entreprise agricole et rurale

Les nouvelles stratégies d'entreprise en agriculture

Les économistes commencent à affiner les conséquences de la réforme de la PAC sur la physionomie des entreprises agricole : il semble que la tendance à l'agrandissement des surfaces d'exploitation ait tendance à s'accroître dans les années à venir¹⁹.

Les stratégies d'entreprise en agriculture évoluent en anticipant ou en s'adaptant aux évolutions économiques. La recherche d'une plus grande efficacité dans la conduite des entreprises et d'une meilleure rationalisation des moyens de production sera ainsi inéluctablement au cœur de ces nouvelles stratégies²⁰.

Le phénomène d'« externalisation » de certaines composantes de l'entreprise - foncier, homme-travail, capitaux, savoirs-faire... - tend à se développer.

¹⁸ Pr. Louis LORVELLEC, « *L'ouverture sur les marchés et le patrimoine professionnel de l'agriculteur* », Revue de Droit Rural n°152, avril 1987, page 163.

¹⁹ Voir notamment les analyses de M. Jean Claude SOURIE « *la révision à mi-parcours de la PAC et les exploitations céréalières des régions intermédiaires* », INRA sciences sociales, n°4-5/03 - février 2004.

²⁰ Voir notamment le livre blanc de l'AGPB, FOP et AGPM de juin 2004 « *baisse des charges et gestion des risques indispensables pour assurer la pérennité des exploitations professionnelles spécialisées en céréales et oléoprotéagineux* ».

Il est en outre probable que de nouvelles formes d'associations des compétences voient le jour dans le secteur agricole : l'exemple du nombre croissant d'assolement en commun l'atteste.

Il faut également une nouvelle fois souligner que les notions de diversification et de pluriactivité en agriculture tendent à s'accroître.

|| Dans la perspective de ces évolutions et de ces nouvelles stratégies, se dessinent les contours de l'entreprise agricole et rurale durable.

L'entreprise agricole et rurale durable

Dans son rapport moral, à l'occasion de 137^{ème} Assemblée Générale de la SAF-agriculteurs de France, le Président Jean François COLOMER soulignait que « *l'agriculture, dans notre pays, est passée d'un état puis à un métier et aujourd'hui elle doit adopter le modèle de l'entreprise. Il devient donc indispensable que les agriculteurs retrouvent leurs fonctions d'innovation, de maîtrise technique, de commercialisation ; qu'ils aient une meilleure approche de leur patrimoine, qu'ils cherchent à valoriser l'emploi, à dégager du temps pour se former, réfléchir, bâtir des projets et retrouver le goût d'entreprendre* »²¹.

|| La notion de développement d'un projet innovant doit, plus que jamais, être au cœur de la définition de l'entreprise agricole et rurale : cette dynamique de projet et d'innovation conditionne sa croissance et constitue la base de sa pérennité²².

Le Président Jean François COLOMER ajoutait que « *l'agriculture doit donc sortir des modèles qui sont dépassés dans une triple approche de durabilité agro-écologique, socio-territoriale et économique, qu'elle se doit d'assurer désormais* »²³.

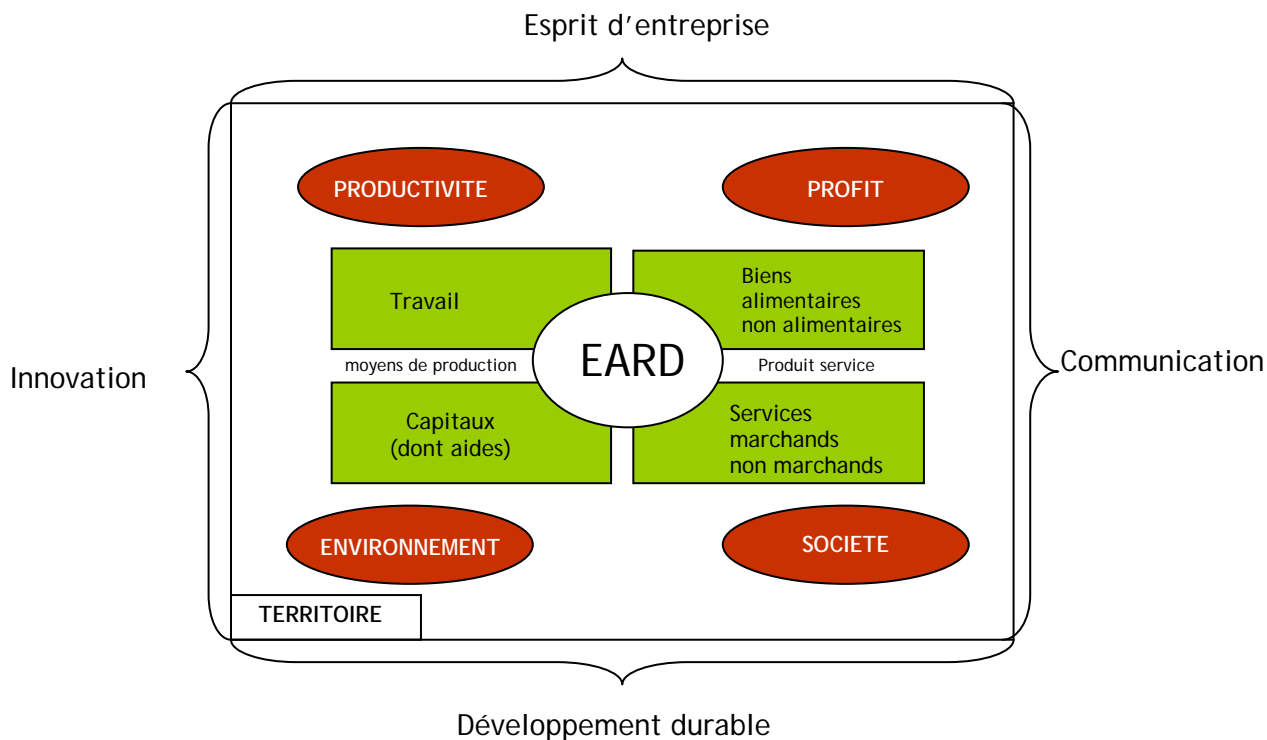
²¹ « *Les nouveaux périmètres de l'entreprise agricole et rurale durable* », rapport moral par Jean François COLOMER, SAF-agriculteurs de France, 137^{ème} Assemblée Générale 2003, page 3.

²² Voir les conclusions de la commission entreprise de la SAF-agriculteurs de France, rapport de la 137^{ème} Assemblée Générale, page 24.

²³ *ibid.*, page 7

Raisonner autrement !

Les nouveaux périmètres de l'Entreprise Agricole et Rurale Durable



L'entreprise est agricole, notamment dans ses fonctions de production et de transformation de ses produits. L'entreprise peut en outre tendre à « tertiariser » sa production. Il faut également souligner, qu'au delà de la seule production alimentaire, les productions non alimentaires donnent de nouvelles perspectives à l'entreprise. La production d'énergie constitue notamment un nouvel enjeu pour l'agriculture.

L'entreprise est également indissociablement rurale : elle agit au cœur des espaces ruraux, en fournissant des services non marchands d'intérêt général, liés notamment à l'aménagement des territoires et à la protection de l'environnement. Elle peut également développer une activité complémentaire de prestataire de services marchands en milieu rural (tourisme rural, travaux d'aménagement,... etc.).

Il est aujourd'hui impératif de donner aux entreprises agricoles et rurales des marges de manœuvre pour leur développement.

Dans cette perspective, et sans remettre en cause le caractère spécifique de l'activité agricole, ainsi que sa nature civile, il apparaît essentiel de reconnaître juridiquement ce concept d'entreprise agricole et rurale. La piste de la définition d'un fonds agricole doit ainsi être explorée (seconde partie).

Il semble toutefois nécessaire d'examiner, préalablement, comment rénover certaines dispositions du droit rural, afin de promouvoir un cadre juridique favorable à l'entreprise agricole et rurale (première partie).



1^{ère} partie

Libérer les capacités de développement économique
des entreprises agricoles et rurales françaises

Un cadre juridique et fiscal à rénover

Le Président de la République, Monsieur Jacques Chirac soulignait en février 2004 la nécessité « *de réévaluer (...) les éléments nationaux de la politique agricole pour prendre en compte les conséquences prévisibles de la réforme de Luxembourg et maintenir le rang de notre agriculture au niveau communautaire et sur la scène internationale* »²⁴.

Il a ajouté à propos de l'évolution du contrôle des structures et de la révision du statut du fermage que « *ces questions sont inévitables* »²⁵.

La problématique de la liberté d'entreprendre en agriculture²⁶ doit ainsi être approfondie, notamment à la lumière des récentes évolutions de la Politique Agricole Commune.

En effet, pour développer leurs projets, les entreprises agricoles et rurales requièrent un cadre juridique plus souple : cet assouplissement concerne notamment la politique des structures. Il apparaît en outre nécessaire d'examiner l'évolution du régime juridique des baux ruraux : la proposition d'une nouvelle forme optionnelle de contrat de bail donnerait aux entreprises une nouvelle dynamique. Enfin, un certain nombre d'aménagements fiscaux et sociaux pourront être suggérés.

²⁴ La France Agricole du 27 février 2004, page 16.

²⁵ Ibid.

²⁶ Voir notamment « *la liberté d'entreprendre en agriculture* », Jean Marie GILARDEAU, Revue de droit Rural, n°324 juin-juillet 2004, page 402 (rapport de synthèse du XXe congrès de l'AFDR, qui s'est tenu à Mâcon en octobre 2003).

I. Adapter la politique des structures au développement économique de l'entreprise

Le Traité de Rome, en 1957, posait les fondements de la Politique Agricole Commune : il fixait notamment un objectif de rationalité économique (accroissement de la productivité de l'agriculture par un emploi optimal des facteurs de production) toutefois tempéré par l'objectif d'assurer un niveau de vie équitable à la population agricole, à dominante familiale (cf. l'actuel article 33 du traité instituant la Communauté européenne).

En France, la loi d'orientation agricole de 1960, complétée en 1962, reprend la dialectique européenne : elle affiche un objectif de rationalité économique avec la promotion de l'exploitation agricole viable, limitée à la notion d'exploitation familiale (la taille optimale étant fixée à deux UTH).

Deux instruments sont créés, destinés à protéger ces exploitations agricoles viables :

- D'une part les **Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)** qui sont dotées par la loi de 1962 d'un droit de préemption. Au départ, soumises à un strict principe de spécialité agricole. Leurs compétences ont toutefois été progressivement étendues à l'ensemble du territoire rural. Depuis 1999 leurs moyens d'action sont considérablement étendus²⁷.
- D'autre part le contrôle administratif des cumuls et réunions d'exploitations qui deviendra en 1980 le **contrôle des structures**, sera renforcé en 1999²⁸. Le critère de superficie continue d'être privilégié par rapport au critère économique.

Il faut souligner que cette politique des structures -très encadrée- demeure, en Europe, une exception française²⁹.

La sociologie du monde agricole et le contexte économique ont considérablement évolué depuis 40 ans. Les objectifs de restructuration posés par les lois de 1960 et 1962 apparaissent aujourd'hui inadaptés. Sans toutefois proposer une révolution radicale de la politique des structures il apparaît indispensable d'assouplir certains mécanismes de régulation qui sont en dissonance avec les objectifs de la réforme de la PAC.

Sans supprimer les outils, il faut les faire évoluer dans leurs principes.

²⁷ Juris-classeur rural, SAFER, fasc.20, n°20

²⁸ « *Contrôle des structures : l'éternel recommencement* », Jean-Marie GILARDEAU, Revue de droit rural n°274 juin juillet 1999 et « *le contrôle des structures et la liberté d'entreprendre* », Marie Odile GAIN, Revue de droit rural n°324, juin-juillet, page 372. Voir également concernant les précédentes réformes « *l'assouplissement du contrôle des structures* », Alain JALLAIS, Revue de droit rural n°185, page353, août septembre 1990, et « *après la loi du 1^{er} août 1984 : l'évolution du contrôle des structures* » Alain JALLAIS, Revue de droit rural n°131 février 1985 page 53.

²⁹ Voir notamment concernant cette question les travaux de droit comparé de l'association ELO (European Landowners Organization).

A. Assouplir le contrôle des structures

1. Un bilan contrasté

Des mécanismes de régulation apparaissent nécessaires...

Il apparaît en effet nécessaire de maintenir des mécanismes de régulation, notamment pour conserver une population agricole sur l'ensemble du territoire.

Un libéralisme intégral en matière foncière aurait très certainement des effets désastreux en matière d'occupation et d'aménagement du territoire rural.

...mais les outils existant sont inadaptés à l'environnement économique de l'entreprise

Le contrôle des structures repose sur les principes de solidarité et d'égalité.

Son objectif prioritaire demeure l'installation d'agriculteurs³⁰. En outre, le contrôle tend notamment « à empêcher le démembrement d'exploitations viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs », à agrandir les exploitations n'ayant pas une surface suffisante, ainsi qu'à « permettre l'installation ou conforter l'exploitation d'agriculteurs pluriactifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques le justifient »³¹.

Ce contrôle s'opère notamment par référence à la taille des exploitations agricoles : une autorisation d'exploiter est en effet requise pour les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations, « lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma départemental des structures³² ». Ce seuil est ainsi compris entre 0,5 et 1,5 fois l'unité de référence³³, qui tend à représenter la surface permettant « d'assurer la viabilité »³⁴.

³⁰ Article L331-1 alinéa 3 du code rural.

³¹ Article L331-1 du code rural.

³² Article L331-2 1° du code rural.

³³ Ibid.

³⁴ « L'unité de référence est la surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors sol ainsi que des autres activités agricoles », article L312-5 du code rural.

En bref : une exploitation viable - ni plus, ni moins - pour chacun.

Le contrôle uniforme des structures, portant ainsi sur la consistance physique des exploitations à travers cette notion de viabilité fondée sur leur taille, néglige la dimension économique de l'entreprise³⁵.

Cette vision uniforme de l'exploitation viable, fermement contrôlée, apparaît aujourd'hui critiquable.

En outre, le contrôle s'exerce également « *quelle que soit la superficie en cause* »³⁶. Il concerne notamment la compétence professionnelle, l'âge, la pluriactivité, la participation à plusieurs exploitations - ou l'absence d'exploitant -, la distance, les suppressions d'exploitations mais également le franchissement de seuil pour le détenteur de parts sociales³⁷.

En définitive le mécanisme d'autorisation d'exploiter n'épargne que très peu de situations.

Il faut enfin souligner que les dispositions concernant le bail rural sont confrontées au contrôle des structures : cette confrontation qui « *met en contact deux législations aux origines et aux finalités très différentes (...) est en elle même source de blocages* »³⁸. Blocage procédural, notamment du fait de la dualité des contentieux, judiciaires et administratifs.

Face à ces constats une évolution du contrôle des structures apparaît nécessaire.

2. La réforme du contrôle des structures : nos pistes de réflexion

Il semble indispensable que le contrôle évolue et qu'il ne constitue plus un obstacle au développement des projets d'entreprise en agriculture.

Ainsi, apparaît-il impératif de revoir les objectifs du contrôle des structures et les moyens de l'effectuer.

³⁵ « Seule est prise en considération la composition « foncière » des exploitations. Comme par le passé, il n'est tenu compte des autres éléments tels que le cheptel, le matériel ou les droits incorporels. Le parti a été pris de négliger la taille économique des entreprises et de ne porter attention qu'à leur consistance physique. Alors que nul ne peut nier l'influence déterminante des droits de produire et de commercialiser sur l'évolution des structures agricoles, le législateur a choisi de continuer à privilégier une conception exclusivement immobilière des fonds ». Jean-Marie GILARDEAU, « Contrôle des structures : l'éternel recommencement », Revue de droit rural n°274 juin juillet 1999, n°11.

³⁶ Article L331-2 2° et s.

³⁷ « Irrité par la multiplication de comportements déviants, le législateur a eu tendance à voir des suspects partout », Jean-Marie GILARDEAU, Revue de droit rural n°274 juin juillet 1999, n°39.

³⁸ « Bail rural et contrôle des structures », Véronique BARABE-BOUCHARD, JCP ed.N, n°15, 9 avril 2004, page 641s.

Introduire une dimension économique dans le contrôle

Il est manifeste que les curseurs d'une installation viable en 2004 ne correspondent plus aux standards de l'installation de 1960.

Dès lors, la référence à la superficie comme critère principal de contrôle n'apparaît plus satisfaisante.

Il faut en effet désormais introduire un examen de la dimension économique de l'entreprise agricole et rurale et des éléments qui la composent. Le foncier reste certes une composante essentielle de l'entreprise. Il apparaît toutefois également indispensable d'examiner sa composition : les droits à produire ainsi que les droits à paiement unique, le matériel, l'emploi salarié.³⁹.

Il faudra également considérer la pertinence économique des projets de développement de l'entreprise, en tenant compte, notamment, de ses capacités de financement.

En cas de concurrence entre plusieurs projets, le Préfet devra ainsi trancher en faveur de l'entreprise agricole qui développe le projet économique le plus sérieux.

Il sera pour cela nécessaire d'introduire ces nouveaux critères économiques dans le Code rural - en modifiant notamment la définition de l'unité de référence - ainsi que dans les schémas directeurs départementaux des structures.

Donner plus de souplesse dans le contrôle des structures

Il peut être proposé dans cette perspective de ne plus soumettre à une autorisation d'exploiter un certain nombre d'opérations, notamment à caractère familial pour lesquelles le contrôle ne semble plus se justifier.

Il faudrait en outre, dans la perspective d'encourager le développement économique des entreprises agricoles, prévoir les évolutions suivantes :

- Accorder une plus grande liberté pour les agrandissements, notamment ceux qui ne correspondent qu'à un pourcentage modeste de la superficie initiale de l'exploitation (avant agrandissement) ;
- Revoir les règles régissant le contrôle de la compétence, de la distance et de l'âge ;
- Assouplir les règles de contrôle des agriculteurs pluriactifs.

³⁹ Voir sur ce point la seconde partie de nos développements.

Garantir la transparence et l'objectivité de la CDOA

C'est le Préfet qui est compétent pour rendre des décisions d'autorisation - ou de refus - d'exploiter⁴⁰.

Mais il faut souligner le rôle essentiel joué en pratique par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) dans la prise de décision⁴¹.

Il apparaît nécessaire d'encadrer le travail consultatif de la CDOA, afin de garantir son objectivité et sa transparence.

Il est également suggéré de revoir sa composition et d'y adjoindre la compétence d'experts indépendants, tels que, par exemple, les experts fonciers agricoles. Ils apporteraient une valeur ajoutée certaine quant à l'analyse du sérieux économique des projets d'installation et d'agrandissement examinés.

Simplifier le contrôle juridictionnel

En effet, si les recours formés contre les décisions de refus ou d'autorisation d'exploiter relèvent de l'ordre administratif, les litiges concernant les baux ruraux sont quant à eux confiés, en première instance, au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Il faut une nouvelle fois souligner les blocages générés par la dualité de juridiction, et tout particulièrement la dépendance de l'exercice des droits reconnus à un bailleur ou à un fermier, dans le cadre du statut du fermage, vis à vis du respect du contrôle des structures⁴².

Ceci est particulièrement vrai pour le droit de reprise dont dispose le bailleur : en effet, cette reprise *« ne peut être obtenue que si cette autorisation [d'exploiter] a été accordée. Si la décision prise à ce sujet n'est pas devenue définitive à la date normale d'effet du congés, le tribunal paritaire sursoit à statuer »*⁴³.

Il pourrait ainsi être proposé, dans un souci de simplification, de confier au tribunal paritaire des baux ruraux le soin de vérifier si, par exemple, le candidat à la reprise satisfait aux critères du contrôle des structures.

⁴⁰ Article R331-6 du code rural.

⁴¹ « Si en droit la Commission ne dispose que d'un pouvoir consultatif, elle n'est pas loin en fait, de disposer de la réalité du pouvoir de décision », Alain JALLAIS, Juris-classeur Rural, contrôle des structures, fasc.40, n°20.

⁴² « Bail rural et contrôle des structures », Véronique BARABE-BOUCHARD, JCP ed.N, n°15, 9 avril 2004, page 647.

⁴³ Article L411-58 alinéa 5 du code rural

Rectifier le contrôle des structures

Les propositions de la SAF-agriculteurs de France

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

Les réformes suivantes apparaissent, par conséquent, nécessaires :

Introduire 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 sa composition (droits à produire, droits à paiement unique, matériel, emploi salarié).

Donner plus de souplesse dans le 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.

Garantir la transparence et l'objectivité de la CDOA, en l'encadrant plus strictement.

Simplifier le contrôle juridictionnel, en confiant au tribunal paritaire des baux ruraux le soin de vérifier le respect du contrôle des structures.

B. Ajuster l'action des SAFER

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), créées par la loi d'orientation agricole n°60-808 du 5 août 1960, étaient à l'origine investies que d'une mission d'intervention sur le foncier agricole. Elles ont vu leur champ d'action étendu à l'aménagement foncier rural⁴⁴.

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

1) Recadrer l'action des SAFER

Les SAFER bénéficient d'un champ d'action et de moyens très étendus.

Si les SAFER ont, en matière agricole, « *pour mission d'améliorer les structures foncières* »⁴⁵ elles contribuent également, « *en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural* »⁴⁶. Assurant « *la transparence du marché foncier rural* », elles peuvent également « *concourir à la préservation de l'environnement* »⁴⁷.

En outre, les SAFER peuvent développer une activité de prestataire de service en effectuant « *pour le compte de tiers, toutes études liées à l'aménagement foncier ou à la mise en valeur du sol et être associées à la réalisation des travaux correspondants* »⁴⁸. Elles peuvent également « *dans le cadre de conventions (...) concourir aux opérations d'aménagement foncier rural mentionnées à l'article L. 121-1* »⁴⁹.

Pour la réalisation de ces missions, les SAFER disposent de moyens d'action étendus, notamment depuis la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999⁵⁰. Elles peuvent ainsi « *acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières* »⁵¹.

En considérant qu' « *est rural ce qui n'est pas urbain* »⁵², on ne peut que constater l'étendue du champ d'action des SAFER en matière d'acquisition de biens immobiliers.

⁴⁴ Juris-classeur rural, SAFER, fasc.20, n°3 et s.

⁴⁵ Article L141-1 I alinéa 2 du Code rural: « *elles ont pour mission d'améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, par l'accroissement de la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, par la mise en valeur des sols et, éventuellement, par l'aménagement et le remaniement parcellaires* ».

⁴⁶ Article L141-1I alinéa 1 du Code rural, qui fait également référence aux « *objectifs définis à l'article L111-2* » - objectifs insérés dans le titre premier concernant « *le développement et l'aménagement de l'espace rural* » du livre premier du Code rural.

⁴⁷ Article L141-1 I alinéa 2 du Code rural.

⁴⁸ Article L141-2, aliéna 1 du Code rural, qui s'applique sous réserve des dispositions de l'article L. 121-16 de ce code.

⁴⁹ Article L141-2, aliéna 2 du Code rural.

⁵⁰ « *SAFER : des moyens d'action inédits* », Jean-Marie GILARDEAU, Revue de droit rural n°274, juin-juillet 1999, page 364.

⁵¹ Article L141-1 II 1° du Code rural.

⁵² Alain JALLAIS, Juris-classeur rural, SAFER, fasc.20, n°41.

Il faut souligner que ces acquisitions peuvent être effectuées à l'amiable⁵³ ou par préemption. Les SAFER bénéficient en effet d'un droit de préemption - « *prérogative exorbitante du droit commun*⁵⁴ » - en cas « *d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole*⁵⁵ ».

Les SAFER peuvent également acquérir des parts de sociétés civiles à objet agricole⁵⁶.

Cette extension du champ et des moyens d'action⁵⁷ dont disposent aujourd'hui les SAFER apparaît véritablement excessive.

Aussi est-il nécessaire de recadrer le domaine d'intervention des SAFER à leurs missions de service public⁵⁸ initiales.

Il apparaît ainsi impératif que les SAFER se consacrent prioritairement à leur mission de régulation au service des zones agricoles et rurales les plus menacées.

Le Code rural souligne que les SAFER « *ne peuvent avoir de buts lucratifs* »⁵⁹. Il est également impératif que cette interdiction demeure.

2) Encadrer l'action des SAFER

Les SAFER disposent d'une liberté d'intervention particulièrement importante.

Cette liberté se vérifie tout d'abord dans l'usage du droit de préemption dont elles disposent depuis la loi d'orientation agricole complémentaire du 8 août 1962.

Les limites de ce droit de préemption apparaissent en effet très modestes : caractère gratuit de l'opération, son caractère familial, surfaces boisées... etc⁶⁰. La préemption ne peut en outre être aisément évitée, l'article L143-5 du Code rural interdisant « *sauf s'il s'agit d'un apport en société ou d'un échange non réalisé en application de l'article L124-1, toute condition d'aliénation sous réserve de non-préemption* » d'une SAFER.

⁵³ Avec approbation des commissaires du gouvernement pour les acquisitions qui dépassent 30 000 euros (article R141-10 du Code rural et l'arrêté du 25 février 1987).

⁵⁴ Commentaire du Juris Code Code rural, Litec, édition 2002-2003, commentaire 0332, page 167.

⁵⁵ Article L143-1 alinéa 1 du code rural.

⁵⁶ « *Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent (...) acquérir, dans le but d'améliorer les structures foncières des parts de sociétés civiles à objet agricole donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de biens agricoles ou forestiers ou l'intégralité des parts ou actions de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole et, notamment (...) des parts de groupements fonciers agricoles* », article L141-1 II 3° du Code rural.

⁵⁷ Voir également l'article R141-1 du Code rural.

⁵⁸ « *Considérant que les SAFER sont des organismes chargés, sous le contrôle de l'administration, de la gestion d'un service public administratif en vue de l'amélioration des structures agricoles* » - CE 20 novembre 1995, n°147026.

⁵⁹ Article L141-7 du Code rural.

⁶⁰ Voir notamment les articles L143-1 et L143-4 ainsi que les articles R143 et suivants du Code rural.

En matière de préemption les SAFER sont tenues de respecter les objectifs énumérés limitativement par l'article L143-2 du Code rural. Elles sont ainsi obligées de motiver leur décision de préemption par référence à l'un ou plusieurs de ces objectifs⁶¹. Toutefois cette obligation ne saurait, en pratique, poser de difficultés étant donnée l'abondance des objectifs légaux⁶² ainsi que l'absence de véritable hiérarchie.

Ensuite, en matière d'attribution des terres - qui peuvent se faire par cession ou par substitution⁶³ - il faut souligner que les SAFER ne sont pas tenues de respecter des priorités d'attribution⁶⁴.

Il faut également souligner que cette liberté d'action des SAFER est renforcée par la jurisprudence de la Cour de cassation. Ainsi, par exemple, il a été énoncé « *qu'une SAFER peut avoir à retenir, pour motiver une décision de rétrocession, des objectifs différents de ceux visés dans la décision de préemption*⁶⁵ ».

Cette liberté d'intervention est enfin accrue par un contrôle judiciaire restreint des SAFER. En effet, il est admis qu'il s'agit d'un contrôle de légalité et non d'opportunité : ainsi « *il n'appartient pas aux tribunaux judiciaires de se substituer à la SAFER dans le choix des candidats à la rétrocession* »⁶⁶. Aussi, pour autant que soient respectées les règles - assez formelles - de procédure et de motivation, les SAFER peuvent agir librement.

Dans la perspective de ces constats généraux, il pourrait notamment être suggéré d'encadrer plus étroitement l'action des SAFER.

Les « garde-fous » suivants pourraient être posés :

- Limiter la portée du droit de préemption, avec un accroissement des cas d'exclusion. Il serait notamment opportun de l'exclure en dessous d'un certain seuil, qui pourrait être celui de l'agrandissement.
- Prendre en compte la situation de l'acquéreur évincé, dans le cadre de la motivation de la décision de préemption, et d'expliquer en quoi elle remet en cause un objectif d'intérêt général.
- Développer, d'une manière générale, un contrôle juridictionnel plus approfondi, qui aboutisse à un véritable contrôle concernant l'opportunité des décisions des SAFER.
- Enfin, le juge de l'expropriation pourrait se voir confier la fixation du prix des terres.

⁶¹ Article L143-3 du Code rural.

⁶² L'article L143-2 du Code rural énumère en effet les objectifs suivants : « *l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs (...) l'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes (...) la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public (...) la sauvegarde du caractère familial de l'exploitation (...) la lutte contre la spéculation foncière (...) la conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation (...) la mise en valeur et la protection de la forêt (...) la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics* ».

⁶³ Voir l'article R141-1 I 1° du Code rural.

⁶⁴ Voir l'article R142-1 du Code rural.

⁶⁵ Cass. civ.3, 25 septembre 2002, n° de pourvoi : 01-11224, publié au Bulletin 2002 III n° 184 p. 156.

⁶⁶ Cass. civ.3, 10 juillet 1996, n° de pourvoi : 95-13575, publié au Bulletin 1996 III n° 183 p. 116.

Ajuster l'action des SAFER

Les propositions de la SAF-agriculteurs de France

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, il faut :

- **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.
- **Encadrer l'action des SAFER**, en posant notamment les « gardes fous » suivants :
 - limiter la portée du droit de préemption.
 - développer un contrôle juridictionnel plus approfondi, qui aboutisse à un véritable contrôle concernant l'opportunité des décisions des SAFER.

Enfin, le juge de l'expropriation pourrait se voir confier la fixation du prix des terres.

II. Diversifier le régime juridique des baux ruraux

Une réflexion d'ensemble sur la modernisation et la simplification du régime juridique des baux commerciaux et professionnels est actuellement menée par le Ministère de la Justice. En confiant la Présidence de la Commission chargée de cette réflexion à Maître PELLETIER⁶⁷, le Garde des Sceaux précisait que la « *législation sur les baux commerciaux est aujourd'hui décalée au regard des nouveaux besoins et des nouvelles formes d'exercice du commerce* ». Il ajoutait qu'en cette matière, le droit « *doit renforcer la prise en compte des principes traditionnels du contrat et donc de la volonté des parties, sans pour autant abandonner les garanties nécessaires à chacune d'elles* ».

En s'inspirant de cette démarche et des conclusions de cette réflexion, il apparaît aujourd'hui souhaitable de répondre aux vœux de modernisation et de simplification qui s'expriment déjà depuis plusieurs années en matière rurale, dans le cadre du développement de l'entreprise agricole et rurale.

Et, sans ôter la protection statutaire à ceux qui en bénéficient d'une part et à ceux qui souhaiteraient se lier par un bail soumis au statut du fermage d'autre part, il paraît désormais opportun d'élargir la liberté contractuelle. Un diagnostic préalable des dispositions du statut du fermage s'impose toutefois.

A. Le statut du fermage : diagnostics

En élaborant avec l'ordonnance du 17 octobre 1945 et la loi du 13 avril 1946 le statut du fermage, le législateur posait un cadre d'ordre public très protecteur de l'exploitant. Le doyen RIPERT soulignait ainsi que « *la loi nouvelle est intitulée « loi sur le statut juridique du fermage ». On peut dans ces simples mots découvrir une intention que le législateur n'a pas autrement exprimée. Statut et non plus contrat. Le droit statutaire s'oppose au droit contractuel (...) les dispositions particulières viendront désormais se briser contre ces règles qui font partie de l'ordre public économique*⁶⁸ ».

Maintenu et consolidé depuis lors, le statut du fermage assure au preneur une véritable stabilité et tend à garantir la pérennité de l'exploitation (*voir encadré*). Et, au fil des ans la jurisprudence a d'une façon générale, renforcé cette protection du preneur - exploitant.

⁶⁷ Qui a présenté une série de 40 propositions à M. PERBEN, dans un rapport d'avril 2004 : « *propositions pour une modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels* ».

⁶⁸ « *Le statut du fermage. Du droit contractuel au droit de l'entreprise* », Pr. Georges RIPERT, Dalloz 1946, Chronique page 1.

Le statut du fermage : des dispositions protectrices de l'exploitation agricole

- Un **champ d'application très large** : l'article L411-1 du Code rural pose un cadre très rigide, dont il est - quasiment - impossible de s'extraire.
- Un **prix encadré** par l'autorité administrative, qui était destiné à l'origine à établir un compromis entre le coût du foncier et la rémunération du propriétaire ;
- La **liberté de gestion laissée au preneur** ;
- La **stabilité du preneur en place** (durée minimale de 9 ans, droit au renouvellement et droit de préemption) et la **transmission du bail dans le cadre familial** ;
- L'**absence de valeur patrimoniale du bail** : interdiction des cessions hors du cadre familial et de toutes contreparties onéreuses (avec les sanctions civile et pénale de l'article L411-74 du Code rural) ;
- Un **ordre public omniprésent**, expressément visé dans de nombreuses dispositions du statut du fermage et énoncé de manière générale par l'article L415-12 du Code rural.

Le statut du fermage - qui a assuré durant plusieurs décennies l'équilibre d'un édifice ayant incontestablement contribué au développement de l'agriculture et à la pérennité du fonds rural - va avoir 60 ans l'année prochaine.

Or, il y a déjà près de 10 ans, le Professeur Jacques FOYER relevait qu' « *il serait souhaitable que le législateur rural tienne compte de la profonde mutation de l'agriculture française depuis la fin de la seconde guerre mondiale* »⁶⁹. Aucune réforme d'ampleur n'a pourtant depuis lors été entreprise.

Aujourd'hui, il apparaît impératif que le statut du fermage évolue, dans la perspective de donner aux entreprises agricoles les outils juridiques adéquats pour qu'elles s'adaptent au nouvel environnement économique suggéré par la nouvelle PAC.

Un état des lieux doit être fait dans cette perspective.

⁶⁹ « *Aménager le statut du fermage* », Pr. Jacques FOYER, Revue de Droit Rural, n°233, mai 1995, page 246 (extrait des travaux du XI^e congrès national de l'AFDR d'octobre 1994 sur le thème « *l'entreprise agricole et statut du fermage* »).

Il faut avant tout, d'une manière générale, constater que le caractère « *intuitu personae* » du bail tend à se distendre. Ce rapport - conçu initialement très étroitement⁷⁰ - se révèle être contraire au développement économique de l'entreprise agricole.

Depuis quelques années, les **preneurs-exploitants**, quoique pour la plupart fermement attachés à l'ordre public du statut du fermage⁷¹, aspirent à un certain nombre d'évolutions de ces dispositions. Ces évolutions concernent notamment :

- Le renforcement de la liberté et l'autonomie de gestion dont ils disposent⁷² : cette demande concerne notamment les règles régissant les échanges de parcelles et la mise à disposition du bail à des sociétés agricoles.
- Une cessibilité élargie du bail dans la perspective de favoriser les mécanismes de transmission⁷³ : cette cessibilité est une condition de la reconnaissance d'un statut juridique pour l'entreprise agricole individuelle (*cf. la seconde partie de nos développements*).
- La reconnaissance de la « *capacité à générer un revenu* » des exploitations agricoles⁷⁴.
- La reconnaissance de la pluriactivité.

De leur côté, face à ces dispositions très protectrices du preneur, les **bailleurs** peuvent avoir le sentiment de voir les biens qu'il donnent à bail « hypothéqués » pour l'avenir. En outre, le mécanisme de fixation du prix du bail ne semble pas apporter de contrepartie satisfaisante. En effet, l'encadrement du prix par arrêté préfectoral apparaît obsolète et la réforme de 1995 n'a abouti à aucune modification significative. Et, le mécanisme du double contrôle - judiciaire et administratif - en cas de contestation du droit de reprise n'est pas sans poser de difficultés pratiques.

|| Aussi, face à ces constats, comment concilier d'une part le développement de l'entreprise agricole, exploitée par le fermier et d'autre part les souhaits des bailleurs ? Quel équilibre définir entre les attentes - légitimes - de chacune des parties ?

La cessibilité du bail est au cœur des débats : or, si la modification des dispositions de l'article L411-35 est une condition essentielle à la reconnaissance d'un statut juridique pour l'ensemble des entreprises agricoles, cette réforme ne saurait être acceptable sans contrepartie équitable

⁷⁰ « *La liberté d'entreprendre en agriculture* », Me Bernard PEIGNOT, Agriculteurs de France n°148 - novembre/décembre 2003, page 25.

⁷¹ « *L'ordre public, garant de l'équilibre du statut du fermage* », SNFM, Journal du Fermier et Métayer n°516, mai 2002, page 9 et s.

⁷² La SNFM demandait ainsi en 2003 que « *tout fermier puisse gérer son exploitation de manière autonome, dans les mêmes conditions qu'un exploitant en faire valoir direct sans subir des restrictions supplémentaires* » : Journal du Fermier et Métayer n°522, janvier 2003, page 14.

⁷³ La SNFM propose ainsi d'étendre les cas de cession du bail envisagés par l'article L411-35 du Code rural aux cessions consenties « *dans le cadre d'une installation ou d'une évolution conformément au projet agricole départemental* », Journal du Fermier et Métayer n°532, janvier 2004, page 10.

⁷⁴ Propositions de la SNFM, Journal du Fermier et Métayer n°527, juin 2003, page 15.

pour les bailleurs. Il semble impératif de réexaminer, dans cette perspective, la rémunération des bailleurs.

Il est aujourd'hui urgent d'ouvrir un large débat concernant l'évolution des dispositions du statut du fermage dans la perspective de rétablir un partenariat équilibré et durable entre les fermiers et les bailleurs.

En outre, il pourrait être proposé aux co-contractants, dans le cadre d'une seconde approche, de s'affranchir des dispositions du statut du fermage en optant pour un régime contractuel plus souple.

C'est la piste du bail d'entreprise agricole et rurale : ce nouveau modèle de contrat pourrait permettre aux bailleurs et aux preneurs qui le souhaitent de négocier librement les clauses de leur bail.

B. Promouvoir un nouveau cadre contractuel : la proposition du bail d'entreprise agricole et rurale

Depuis sa définition, en 1945 et 1946, le statut du fermage a été sensiblement modifié par des textes successifs, et profondément aménagé par la jurisprudence particulièrement prolifique en la matière. Or, la capacité d'adaptation d'un texte n'est pas extensible à l'infini⁷⁵.

En outre, la protection du statut du fermage apparaît inappropriée au développement d'un projet d'entreprise en agriculture⁷⁶.

Il est ainsi proposé de donner - sur option - aux agriculteurs, qui veulent notamment développer un tel projet d'entreprise, la possibilité de conclure une nouvelle forme de bail rural : le bail d'entreprise agricole et rurale.

Les propositions d'amendements et de modifications du Livre IV du Code rural, détaillées dans l'annexe 1, ont pour objet d'insérer dans le droit des baux ruraux, à côté du statut du fermage et du métayage régi par le titre premier de ce livre IV du Code rural, ce régime juridique dérogatoire et optionnel plus souple. La reconnaissance d'un bail d'entreprise agricole et rurale tend ainsi à créer l'ouverture d'un espace de liberté en matière de baux ruraux.

⁷⁵ C'est le constat qui également fait par le rapport Pelletier en matière de baux commerciaux (page 24).

⁷⁶ Voir notamment « *la liberté d'entreprendre en agriculture au regard de la transmission du bail* », Me Bernard PEIGNOT, Revue de Droit Rural, n°324, juin juillet 2004, page 385.

Un régime dérogatoire et optionnel

Ce nouveau contrat doit rester optionnel : il ne saurait en effet s'appliquer à l'ensemble des types d'agriculture qui co-existent en France ; certaines formes d'exploitations requièrent en effet encore la protection des dispositions du statut du fermage. Le bail d'entreprise agricole et rurale apparaît ainsi davantage réservé - nous l'avons souligné - au développement et à la mise en œuvre d'un projet d'entreprise en agriculture.

Or, actuellement, l'article L411-1 du Code rural pose le principe d'ordre public selon lequel toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour exercer une activité agricole définie à l'article L311-1 est régie par les dispositions du titre premier du Livre IV du Code rural relatif au statut du fermage et du métayage, à l'exclusion des réserves énumérées à l'article L411-2 du Code rural.

En outre, l'article L415-12 du Code rural précise que toute disposition des baux restrictive des droits stipulés par le titre premier du livre IV du Code rural relatif au statut du fermage et du métayage est réputée non écrite.

Il est par conséquent nécessaire d'exclure expressément le nouveau bail d'entreprise agricole et rurale du champ d'application du statut du fermage, afin d'éviter une éventuelle requalification par les juges.

Aussi, dans cette perspective, conviendrait-il de modifier la rédaction du second alinéa de l'article L415-10 du Code rural. En effet, cet article précise, dans sa rédaction actuelle, que les locations de jardins d'agrément et d'intérêt familial, ainsi que les baux de chasse et de pêche ne sont pas soumis aux dispositions relatives au statut du fermage. Ainsi, il pourrait être proposé de compléter cette liste de baux exclus du statut du fermage par les « *baux portant sur des immeubles ruraux, conclu dans les conditions de l'article L491-1 précisées au titre IX du Livre IV du présent code* » (Consulter l'annexe 1A : bail d'entreprise agricole et rurale - sortie du statut du fermage).

L'ouverture d'un espace de liberté

- Le bail d'entreprise agricole et rurale : un nouveau cadre de développement pour l'entreprise.

Il est proposé de créer et d'insérer dans le Livre IV du Code rural un nouveau Titre IX : il a pour objet de préciser en neuf articles - les articles L491-1 à L491-9 - le régime juridique des « *baux d'entreprise agricole et rurale* » (consulter l'Annexe 1B : proposition de création et d'insertion dans le Livre IV du Code rural d'un nouveau Titre IX, relatif aux « *baux d'entreprise agricole et rurale* »).

Cette nouvelle forme de contrat de bail tend à rendre aux parties qui le souhaitent la possibilité de négocier librement leur contrat de bail dans le cadre suivant :

- **Le contrat de location est destiné à l'entreprise agricole et rurale** : il concerne par conséquent les locations d'immeubles ruraux dans la perspective d'y exercer une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code rural. Ce nouveau régime juridique pourrait être réservé aux entreprises développées sur une superficie supérieure à un seuil pouvant correspondre à l'unité de référence, réformée selon nos propositions - voir IA (*proposition de rédaction du nouvel article L491-1*).
- **Il est établi par écrit** : il précise ainsi sa date de prise d'effet et son terme, le montant du loyer, les charges que le bailleur peut récupérer sur le locataire, la consistance et la destination des biens loués, ainsi que le cas échéant les travaux d'aménagement que le preneur est autorisé à faire (*proposition de rédaction du nouvel article L491-2*).
- **Il est conclu pour une durée supérieure à 12 ans** (*proposition de rédaction du nouvel article L491-2*). Il est en outre précisé qu'à défaut de congé délivré au moins un an avant le terme du contrat par acte extrajudiciaire, le contrat sera prorogé tacitement d'année en année. Cette prorogation pourra être dénoncée par une des parties un an avant le terme (*proposition de rédaction du nouvel article L491-4*).
- **Le montant du loyer et ses modalités de paiement**. Le loyer peut être composé d'une partie fixe et d'une partie proportionnelle, indexées sur un indicateur défini d'un commun accord des parties en fonction de la nature des activités développées (*proposition de rédaction du nouvel article L491-2*). Une révision du loyer est en outre envisageable si le contrat de bail la prévoit expressément et en précise les règles. Cette révision du loyer ne pourra toutefois être envisageable qu'à l'issue d'une première période de six ans, ou à défaut au terme de chaque année suivante (*proposition de rédaction du nouvel article L491-5*). Le non paiement du loyer et des charges au terme convenu est un motif de résiliation de plein droit du bail. Il est toutefois prévu que cette résiliation intervienne après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire restée infructueuse à l'issue d'un délai de 3 mois (*proposition de rédaction du nouvel article L491-8 alinéa 2*). En outre, le preneur pourra saisir le juge avant l'expiration de ce délai de 3 mois dans la perspective de se voir accorder des délais de paiement. Ces délais de paiement seront fixés dans les conditions prévues par les article 1244-1 et suivants du Code civil⁷⁷. Pendant le cours du délai éventuellement accordé par le juge, les intérêts courront ainsi de plein droit (*proposition de rédaction du nouvel article L491-8 alinéa 3*).
- **Le locataire dispose d'un droit de préférence en cas de vente de tout ou partie des immeubles loués** : il pourra exercer son droit de préférence dans les deux mois de la

⁷⁷ L'article 1244-1 du Code civil énonce ainsi que : « *toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues. Par décision spéciale et motivée, le juge peut prescrire que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit qui ne peut être inférieur au taux légal ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. En outre, il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux dettes d'aliments* ». L'article 1244-2 ajoute que « *la décision du juge, prise en application de l'article 1244-1, suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités encourues à raison du retard cessent d'être dues pendant le délai fixé par le juge* ». Quant à l'article 1244-3, il répute non écrite toute stipulation contraire à ces deux dispositions.

réception de la notification de l'offre de vente (cette notification devant être effectuée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception). Au delà de ce délai de deux mois, le locataire qui n'aura pas accepté cette offre de vente sera censé y avoir renoncé (*proposition de rédaction du nouvel article L491-6*).

- Le preneur pourra céder son bail sous réserve toutefois de l'accord écrit du bailleur. Ce dernier pourra en effet s'y opposer pour des motifs sérieux et légitimes (*proposition de rédaction du nouvel article L491-3*). En outre, il est prévu qu'« en cas de cession ou de cessation de son activité par le preneur », le bailleur pourra disposer d'un droit de préférence. Ce droit de préférence s'exercera dans les mêmes conditions que le droit de préférence le locataire en cas de vente des immeubles loués (*proposition de rédaction du nouvel article L491-7*).
- Le preneur peut, sous la réserve de l'accord écrit du bailleur, également sous louer son contrat de bail (*proposition de rédaction du nouvel article L491-3*).
- Il est également précisé que « le bail sera résilié si l'une ou l'autre des parties ne remplit pas ses engagements » (*proposition de rédaction du nouvel article L491-8 alinéa 1*).

Il est enfin prévu que les dispositions contenues au chapitre premier et aux sections première et troisième du chapitre II, insérées dans le titre VIII relatif au contrat de louage du Livre troisième du Code civil, sont applicables aux baux d'entreprise agricole et rurale conclus dans les conditions ainsi détaillées en tant qu'elles ne leur sont pas contraires (*proposition de rédaction du nouvel article L491-9*).

- **Le bail d'entreprise agricole et rurale : un nouveau partenariat entre bailleurs et preneurs au service du développement de l'entreprise**

Dans le cadre du statut du fermage, la faible rentabilité des terres, le renouvellement automatique du bail par tacite reconduction, et le mécanisme du droit de préemption n'encouragent pas les bailleurs à louer leurs terres. Il apparaît, dans cette perspective, indispensable de renouveler le partenariat avec les propriétaires.

La mise en place, sur option, du bail professionnel d'entreprise, qui autorise notamment la libre négociation du prix et de la durée du bail (supérieure ou égale à 12 ans), encouragera le maintien des investisseurs dans le foncier agricole. En redonnant aux parties la liberté de négociation et la maîtrise de la réflexion, le bail professionnel d'entreprise doit tendre au nécessaire rééquilibrage des rapports entre preneurs et bailleurs.

En outre, les fermiers qui souhaitent développer leur entreprise agricole et rurale attendent une lisibilité accrue : leur projet d'entreprise doit s'inscrire dans la durée. Avec une durée de 12 ans - ou plus - le bail professionnel d'entreprise leur apporte une réponse intéressante.

La cessibilité élargie du bail constitue également une demande forte des fermiers. Elle est - nous l'avons souligné - un préalable à la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole. Le bail d'entreprise agricole et rurale autoriserait cette cessibilité élargie. En contrepartie, le bailleur pourrait disposer d'un droit de préférence en cas de cessation de l'entreprise. Il aurait

également la possibilité de négocier le loyer, qui pourrait être fixé en fonction de la rentabilité de cette entreprise.

Le bail d'entreprise agricole et rurale

Les propositions de la SAF-agriculteurs de France

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.
- **Le bail doit être librement cessible**. 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.
- **Une durée plus souple 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 locations portant sur un ensemble de parcelles d'une superficie supérieure à un seuil pouvant correspondre à l'unité de référence, réformée selon nos propositions.**

III. Une politique de prélèvements fiscaux et sociaux ajustée au développement des entreprises agricoles et rurales

Le régime fiscal et social de l'entreprise conditionne et détermine largement ses capacités de développement. Ce constat est tout particulièrement vérifié pour les entreprises agricoles et rurales.

Plusieurs axes de réforme fiscale et sociale peuvent être identifiés dans le secteur agricole, parmi lesquels la distinction entre le revenu du capital et du travail, le remplacement du forfait par un régime de micro entreprise ou encore la synchronisation entre l'impôt sur le revenu et la fiscalité de la TVA. La révision sur l'ajustement de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune est en outre impérative.

L'édification d'une politique efficiente de gestion des risques en agriculture, à laquelle la SAF-agriculteurs de France a apporté sa pierre⁷⁸, est également urgente. Dans cette perspective, il est notamment nécessaire de rendre la déduction pour aléas⁷⁹ véritablement opérationnelle.

Trois mesures d'ajustement apparaissent particulièrement essentielles à court terme. Il est également impératif d'engager, à moyen terme, une réflexion de fond sur la fiscalité d'entreprise.

A. Des ajustements fiscaux et sociaux indispensables

Parmi les évolutions souhaitables de la fiscalité et du régime social applicables aux entreprises agricoles (*voir également sur cette question les développements du livre blanc de l'AGPB, l'AGPM et la FOP*⁸⁰), trois mesures fiscales et sociales sont particulièrement attendues.

Revoir le mécanisme d'exonération des plus values professionnelles

De réelles avancées ont été obtenues avec la loi pour l'initiative économique⁸¹ en matière d'exonération des plus values des entreprises⁸². En effet ce texte a sensiblement augmenté le seuil d'exonération totale et créé un mécanisme d'exonération partielle⁸³.

⁷⁸ « Etude prospective - quelle gestion des risques agricoles en 2010 - 2015 ? », SAF-agriculteurs de France - novembre 2002.

⁷⁹ Article 72D bis du Code général des impôts.

⁸⁰ AGPB, AGPM, FOP, « Livre blanc - baisse des charges et gestion des risques indispensables » - juin 2004.

⁸¹ Article 41 de la loi n°2003-721 du 1^{er} août 2003.

⁸² Article 151 septies et 202 bis du Code général des impôts.

⁸³ « Le nouveau régime d'exonération totale ou partielle des plus-values des petites entreprises », Alain DELFOSSE, JCP.ed.N, 17 octobre 2003, n°42, page 1518.

Ainsi, les plus values réalisées dans le cadre d'une activité agricole, libérale, artisanale ou commerciale - exercée pendant une durée d'au moins 5 ans - sont totalement exonérées si le chiffre d'affaires ne dépasse pas 250 000 euros. Entre 250 000 et 350 000 euros, une exonération dégressive est envisagée.

Au-delà du seuil de 350 000 euros, aucune dérogation n'est prévue.

Cet « effet couperet », au-delà du seuil de 350 000 euros est regrettable.

Ainsi, faudrait-il aménager le dispositif en prévoyant au-delà du seuil d'exonération totale de 250 000 euros un mécanisme d'exonération dégressive applicable à l'ensemble des entreprises, sans limite de chiffre d'affaires.

La proposition concernant cette problématique insérées dans le livre blanc de l'AGPB, de l'AGPM et de la FOP apparaît particulièrement intéressante : il est en effet suggéré au delà de 250 000 euros de chiffre d'affaires d' « *exonérer les plus-values à hauteur du rapport de 250 000 euros d'une part et du chiffre d'affaires de l'exploitation d'autre part* »⁸⁴.

Supprimer la cotisation de solidarité des associés non exploitants

La cotisation de solidarité des associés non exploitants⁸⁵ a été instituée en 1992.

Or, la loi de finances pour 2003 a considérablement alourdi le poids de cette cotisation en l'étendant aux associés non participants des sociétés à l'impôt sur les sociétés ainsi qu'aux associés de sociétés non redevables de la contribution sociale de solidarité à la charge des sociétés⁸⁶ (C3S) elles-mêmes associées d'une société agricole (« holding »).

En outre, en octobre 2003, le taux de la cotisation de solidarité a été augmenté par décret de 3,4 % à 5,7 %, par décret⁸⁷.

Cette extension du champ de la cotisation est contestable⁸⁸.

Elle est en effet économiquement regrettable : elle constitue un frein injustifié aux apports de capitaux extérieurs.

La fixation du taux par décret de la cotisation de solidarité est en outre juridiquement discutable⁸⁹.

⁸⁴ AGPB, AGPM, FOP, « *Livre blanc - baisse des charges et gestion des risques indispensables* » - juin 2004, page 33.

⁸⁵ Article L731-24 du Code rural.

⁸⁶ Article L651-1 du Code de la sécurité sociale.

⁸⁷ Décret n°2003-1033 du 29 octobre 2003 (JORF n°252 du 30 octobre 2003).

⁸⁸ Et généralement contestée. Voir notamment : « *cotisation de solidarité, une augmentation discriminatoire* » Jean-Louis CHANDELLIER, Agriculture de groupe, novembre 2003, n°329, page 10, et « *cotisation de solidarité : les apporteurs de capitaux pénalisés* », Agriculture de groupe, décembre 2003, n°330, page 6.

⁸⁹ Ce prélèvement social ne génère pas de prestation en contrepartie : il s'apparente véritablement à un impôt. Or, l'article 34 de la constitution française affirme que seule la loi « *fixe les règles concernant (...) l'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impositions de toutes natures* ».

Il faut également souligner que cette cotisation - spécifique au secteur agricole - apparaît particulièrement discriminatoire.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est impératif de supprimer cette cotisation qui pénalise l'entreprise agricole et rurale.

Améliorer le traitement fiscal de la pluriactivité

Les chefs d'entreprises agricoles et rurales, qui exercent par essence une activité agricole, peuvent également développer des activités accessoires, qui relèvent fiscalement du régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou du régime des bénéfices non commerciaux (BNC).

Le Code général des impôts énonce que ces recettes accessoires commerciales et non commerciales peuvent, dans une certaine limite, être prises en compte pour la détermination du bénéfice agricole. Pour cela, ces recettes accessoires ne doivent excéder « *ni 30 % des recettes tirées de l'activité agricole, ni 30 000 euros* »⁹⁰.

Cette limite n'apparaît guère adaptée au développement économique de l'entreprise agricole et rurale. Il est ainsi essentiel de revoir ces seuils.

Dans cette perspective, l'analyse de la disposition applicable en matière de bénéfices industriels et commerciaux est particulièrement intéressante. En effet, le droit fiscal prévoit que lorsque des activités non commerciales ou agricoles sont développées en complément d'une activité industrielle ou commerciale, qui demeure prépondérante, les profits de ces activités agricoles ou non commerciales accessoires sont imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux⁹¹. Il est pour cela impératif que l'activité commerciale demeure prépondérante et qu'il existe un lien étroit entre l'activité commerciale et l'activité agricole et non commerciale⁹².

Cette règle apparaît plus souple et plus cohérente. Elle devrait ainsi être reproduite en matière de bénéfices agricoles. Il pourrait être prévu que les recettes d'activités accessoires (commerciales ou non commerciales) d'une activité agricole prépondérante seront imposables au titre des bénéfices agricoles. Le seuil de 50 % pour déterminer le caractère prépondérant de l'activité agricole pourrait notamment être fixé.

⁹⁰ Article 75 du Code Général des Impôts.

⁹¹ « *Lorsqu'une entreprise industrielle ou commerciale étend son activité à des opérations dont les résultats entrent dans la catégorie des bénéfices de l'exploitation agricole ou dans celle des bénéfices des professions non commerciales, il est tenu compte de ces résultats pour la détermination des bénéfices industriels et commerciaux à comprendre dans les bases de l'impôt sur le revenu* » article 155 du Code Général des Impôts.

⁹² Mémento pratique Francis Lefebvre « Fiscal », édition 2004, n°635.

B. Engager une réflexion de fond sur la fiscalité d'entreprise

Il apparaît essentiel de tendre à un régime unique de fiscalité d'entreprise.

Dans cette perspective, une réflexion de fond doit être engagée à propos de l'unification des trois catégories de revenus suivantes soumis à l'impôt sur le revenu : les bénéfices agricoles (BA)⁹³, les bénéfices industriels et commerciaux (BIC)⁹⁴ et les bénéfices non commerciaux (BNC)⁹⁵.

Ce travail prospectif, que le secteur agricole doit mener en partenariat avec les commerçants, les artisans, et les professions libérales, doit tendre à une simplification de la fiscalité des entreprises. Il est nécessaire, tant pour les chefs d'entreprises dans la tenue de leurs comptabilités que pour l'administration fiscale qui doit aujourd'hui gérer les différents régimes.

Il faut toutefois souligner, qu'en matière de fiscalité agricole, des outils innovants et performants ont été imaginés.

Or, certains de ces mécanismes spécifiques se révèlent particulièrement utiles au développement de l'activité agricole. C'est notamment le cas du régime des stocks à rotation lente⁹⁶ qu'il faudra veiller à préserver.

Il pourrait en outre être particulièrement intéressant de généraliser les bénéfices de certains de ces outils à l'ensemble des entreprises, tel que, par exemple, la déduction pour investissement⁹⁷.

Il apparaît par conséquent essentiel que soit développée, en France, une véritable politique fiscale en faveur de l'entreprise.

⁹³ « Sont considérés comme bénéfices de l'exploitation agricole pour l'application de l'impôt sur le revenu, les revenus que l'exploitation de biens ruraux procure soit aux fermiers, métayers, colons partiaires, soit aux propriétaires exploitant eux-mêmes. Ces bénéfices comprennent notamment ceux qui proviennent de la production forestière, même si les propriétaires se bornent à vendre les coupes de bois sur pied. Ils comprennent également les produits de l'exploitation de champignonnières en galeries souterraines et ceux des exploitations apicoles, avicoles, piscicoles, ostréicoles et mytilicoles ainsi que les profits réalisés par les obtenteurs de nouvelles variétés végétales (...). Sont aussi considérés comme bénéfices de l'exploitation agricole les revenus qui proviennent des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, ainsi que ceux provenant de l'exploitation d'équidés adultes dans le cadre de loisirs à l'exclusion de ceux provenant des activités du spectacle » article 63 du Code Général des Impôts.

⁹⁴ « Sont considérés comme bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par des personnes physiques et provenant de l'exercice d'une profession commerciale, industrielle ou artisanale » article 34 alinéa 1 du Code Général des Impôts.

⁹⁵ « Sont considérés comme provenant de l'exercice d'une profession non commerciale ou comme revenus assimilés aux bénéfices non commerciaux, les bénéfices des professions libérales, des charges et offices dont les titulaires n'ont pas la qualité de commerçants et de toutes occupations, exploitations lucratives et sources de profits ne se rattachant pas à une autre catégorie de bénéfices ou de revenus » article 92 alinéa 1 du Code Général des Impôts.

⁹⁶ Article 72B du Code Général des Impôts.

⁹⁷ Article 72D du Code Général des Impôts.

Une politique de prélèvements fiscaux et sociaux adaptée au développement des entreprises agricoles et rurales

Les propositions de la SAF-agriculteurs de France

Des ajustements fiscaux et sociaux indispensables à court terme

- Revoir le mécanisme d'exonération des plus values professionnelles
- Supprimer la cotisation de solidarité des associés non exploitants
- Améliorer le traitement fiscal de la pluriactivité

Une réflexion de fond sur la fiscalité d'entreprise à engager

La SAF-agriculteurs de France estime essentiel de tendre à un régime unique de fiscalité d'entreprise : dans cette perspective, une réflexion de fond doit être engagée pour l'unification des régimes de bénéfices agricole (BA), bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et bénéfices non commerciaux (BNC).

Une véritable politique fiscale en faveur de l'entreprise doit être développée en France.



2ème partie

La nécessaire reconnaissance juridique
de l'entreprise agricole et rurale individuelle

La piste du fonds agricole

Tant dans le secteur agricole que dans le secteur commercial ou artisanal, le droit français ne reconnaît l'entreprise comme universalité juridique que sous la forme d'une personne morale.

L'entreprise agricole et rurale individuelle recouvre pourtant une réalité économique.

Bien qu'un certain nombre de textes et de décisions de justice mentionnent ou évoquent la notion d'entreprise agricole, elle n'a pas encore de consistance juridique.

Or, la problématique de la reconnaissance d'un cadre juridique pour l'entreprise agricole et rurale individuelle représente un véritable enjeu pour le développement de l'activité agricole.

Aussi, dans cette perspective, et à l'instar du fonds de commerce et du fonds artisanal, la piste du fonds agricole doit être explorée.

I. L'entreprise agricole et rurale : une réalité économique

La notion d'entreprise agricole et rurale, si elle n'a pas d'existence juridique, constitue une entité économique bien identifiée qui se développe dans le cadre d'une activité agricole.

L'article L311-1 Code rural précise ainsi que sont réputées agricoles :

- les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal : ces activités peuvent constituer une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ;
- les activités exercées dans le prolongement de l'acte de production ;
- ainsi que les activités qui ont pour support l'exploitation.

Ces activités conservent un caractère civil.

Cette définition de l'activité agricole permet une certaine liberté d'entreprendre : le domaine d'activité de l'entreprise agricole va en effet de la production de denrées agricoles, alimentaires ou denrées non alimentaires, à leur mise en marché, en passant par la transformation directe de ces produits. Et si, par ces fonctions, l'entreprise est intrinsèquement agricole, elle est également pleinement et indissociablement rurale : elle agit en effet au cœur des espaces ruraux en fournissant des services non marchands d'intérêt général, liés notamment à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement. Elle peut également développer une activité complémentaire de prestataire de services marchands en milieu rural (tourisme rural, travaux d'aménagement,...etc.)⁹⁸.

Pour exister économiquement et croître, l'entreprise agricole et rurale suppose la réunion d'un ensemble de biens : biens immeubles et biens meubles, biens corporels et incorporels.

⁹⁸ Voir, concernant ces développements, les conclusions de la Commission entreprise de la SAF-agriculteurs de France, présentées à l'occasion de la Convention SAF 2004.

Les composantes de l'entreprise agricole et rurale

- les **immeubles** : terres, bâtiments d'exploitation,...
- le **cheptel vif** et le **cheptel mort** (matériel, outillage, ...) ;
- les **droits de propriété intellectuelle** :
 - les marques ;
 - les brevets ;
 - les certificats d'obtention végétale.
- les **signes de qualité** ;
- la **clientèle** ;
- les nombreux **contrats** nécessaires au développement de l'entreprise agricole et rurale :
 - les baux ruraux ;
 - les contrats d'intégration, contrats de livraison et d'approvisionnement ;
 - les contrats de travail ;
 - les contrats d'entreprise ;
 - les contrats de franchise ;
 - les contrats d'assurance ;
 - les contrats de prêt bancaire ;
 - les contrats d'épandage ;
 - les contrats administratifs : Contrat d'Agriculture Durable (CAD) et Contrat Territoriaux d'Exploitation (CTE), contrats Natura 2000, contrats agri-environnementaux, ...
- Les **parts sociales** :
 - de coopératives, notamment des Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) ;
 - de sociétés civiles : sociétés agricoles, Groupements Fonciers Agricoles (GFA) non exploitant, sociétés civiles immobilières, ...

Sont en outre nécessaires au développement de l'activité agricole, les droits issus des mécanismes communautaires de régulation des marchés de produits agricoles :

- la catégorie des « **droits à produire** » : les quotas laitiers, les quotas betteraviers, les paiements compensatoires aux céréales et oléo-protéagineux, les droits de plantation et de replantation viticoles, la prime au maintien du troupeau de vaches allaitantes (PMTVA), la prime spéciale au bovin mâle (PSBM), la prime à l'abattage,...
- ... ainsi que le **droit à paiement unique**, tel qu'il a été défini à l'occasion de la dernière réforme de la Politique Agricole Commune.

Or, en dehors du cadre sociétaire, ces biens qui, réunis ensemble constituent l'entreprise agricole et rurale, ne peuvent pas faire l'objet d'une cession unique⁹⁹. En outre, en l'état actuel du droit rural, la cession d'un certain nombre de ces biens n'est pas sans poser de difficultés.

⁹⁹ Voir notamment le Professeur Joseph HUDAULT « *la reconnaissance par la loi de l'entreprise agricole comme universalité juridique* », Revue de Droit Rural n°233, 1995, page 221.

Aussi, sans remettre en cause le caractère spécifique de l'activité agricole ainsi que sa nature civile, il apparaît nécessaire de reconnaître juridiquement le concept émergent de l'entreprise agricole et rurale et de clarifier la définition juridique des éléments qui la composent.

II. La reconnaissance d'un statut juridique pour l'entreprise agricole et rurale individuelle : une nécessité

|| L'entreprise agricole et rurale peut-elle disposer d'un patrimoine comprenant l'ensemble des biens qui la composent ? Constitue-t-elle ainsi une universalité juridique ?

Pas en l'état actuel du droit positif, qui s'appuie sur la théorie de droit civil classique du patrimoine¹⁰⁰.

Il est en effet considéré que le patrimoine constitue une **universalité de droit**¹⁰¹ : il comprend un actif et un passif, l'actif répondant du passif¹⁰².

Il est en outre considéré que le patrimoine est une « émanation de la personnalité » : toute personne dispose d'un patrimoine, et seules les personnes, physiques ou morales, peuvent disposer d'un patrimoine¹⁰³, qui demeure indivisible. Chaque personne n'a en effet qu'un patrimoine : à la différence, notamment du droit allemand¹⁰⁴, le droit français fondé sur le principe de l'unicité du patrimoine ne connaît pas la notion de « patrimoine d'affectation »¹⁰⁵.

|| Actuellement l'entreprise agricole ne peut être reconnue comme universalité juridique que sous la forme d'une société. EARL, SCEA, GAEC, GFA ... : les formules sociétaires agricoles ne manquent pas et on ne peut que se féliciter des mesures législatives qui tendent à les améliorer. Ainsi, le projet de reconnaissance d'un cadre juridique pour les assolements en commun constitue, dans cette perspective, une véritable avancée.

¹⁰⁰ Elaborée au XIXème siècle par AUBRY et RAU.

¹⁰¹ Comportant « un ensemble de droits et de charges, actuels et futurs, dans lequel les droits répondent des charges ». Traité de droit civil, Gesthin, LGDJ, introduction générale, n°207.

¹⁰² « Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir » - article 2092 du code civil.

¹⁰³ « Toute personne a un patrimoine, car elle est apte à être sujet de droits, et (...) seule une personne peut avoir un patrimoine puisqu'il n'existe pas d'autre sujet de droit », Traité de droit civil, Gesthin, LGDJ, introduction générale, n°208.

¹⁰⁴ Traité de droit commercial, Ripert et Roblot, LGDJ, 18^{ème} édition - L. Vogel, Tome 1 - Volume 1, n°445.

¹⁰⁵ Les députés MARRE et CAHUZAC, qui demandaient la reconnaissance sur le plan fiscal d'un patrimoine d'affectation, ont estimé dans leur rapport sur les adaptations à apporter à la fiscalité et au mode de calcul des cotisations sociales de mars 2000 que « l'unicité du patrimoine a vécu » (page 82).

Or, bien qu'identifiée depuis longtemps, la notion d'entreprise agricole individuelle - c'est à dire ne revêtant pas la forme sociétaire - tarde à être reconnue, en droit français, comme une universalité juridique.

Entreprise ou exploitation agricole ?

Dès 1946, le Doyen RIPERT soulignait, dans un commentaire de l'ordonnance du 17 octobre 1945, que le Statut du fermage tendait à la création du droit de l'entreprise. Il écrivait ainsi que « *l'exploitation agricole est une entreprise : le fermier est l'entrepreneur ; le propriétaire fournit le capital (...). Tous ces hommes sont unis par une communauté d'intérêts* »¹⁰⁶. En 1950, le Professeur SAINT-ALARY décrivait également cette notion d'entreprise agricole, constatant que « *la combinaison la plus répandue est celle qui fait de l'entreprise agricole une entreprise familiale* »¹⁰⁷. Il soulignait toutefois dans cette étude que « *l'entreprise agricole, en tant que notion juridique, cherche encore sa voie* ».

En posant, dans les lois de 1960 et de 1962¹⁰⁸, puis dans la loi de 1980¹⁰⁹, l'exploitation individuelle et familiale comme modèle « d'orientation agricole », le législateur n'a pas souhaité reconnaître juridiquement l'entreprise agricole : il tend au contraire à encadrer l'exploitant agricole. En effet, l'exploitation agricole, qui a pour finalité exclusive la production de denrées agricoles, est essentiellement définie par les personnes qui l'exploitent - sur une surface foncière viable - et non par les éléments qui la composent.

Ce modèle d'exploitation familiale - 2 UTH - était nécessaire dans la perspective de la modernisation de l'agriculture française et de la mise en place de la Politique Agricole Commune. Et il a pleinement rempli les objectifs qui lui avaient été assignés.

Mais quarante ans après sa consécration, le modèle apparaît aujourd'hui dépassé. La notion d'exploitation s'avère en effet inadaptée aux mutations de l'économie et de la sociologie agricoles.

Quoiqu'il en soit, le législateur n'a toujours pas infléchi cette approche. En effet, l'article 1^{er} de la dernière grande loi agricole en date - la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 - énonce que la politique agricole a notamment pour objectif d'assurer « *la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission, et le développement de l'emploi dans l'agriculture, dont le caractère familial doit être préservé, dans l'ensemble des régions françaises en fonction de leurs spécificités* »¹¹⁰. Le Code rural - notamment son Livre troisième - reste ainsi organisé autour de cette notion d'exploitation agricole, pour le moins équivoque : elle entretient en effet une étroite confusion entre patrimoine professionnel et patrimoine privé.

¹⁰⁶ Pr. Georges RIPERT, « *le statut du fermage. Du droit contractuel au droit de l'entreprise* » - Recueil DALLOZ, 1946, Chronique, page 1.

¹⁰⁷ Pr. Roger SAINT-ALARY « *essai sur la définition juridique d'entreprise agricole* », Revue Trimestrielle de Droit Civil, 1950, page 129 et suivantes.

¹⁰⁸ La loi d'orientation agricole n° 60-808 du 5 août 1960 et la loi n° 62-933 du 8 août 1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole

¹⁰⁹ La loi d'orientation agricole n°80-504 du 4 juillet 1980.

¹¹⁰ Article 1^{er} de la loi no 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

La lente émergence de la notion d'entreprise agricole en droit positif

« *Souvent suggérée, jamais définie, sans cesse réclamée, l'entité juridique que devrait représenter l'entreprise agricole tarde à s'imposer au sein de notre droit rural* ». Cette formule de Monsieur GRAVILLOU¹¹¹ résume nettement la problématique de la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole depuis une vingtaine d'années.

En 1985, dans son rapport au Premier Ministre « *tradition et modernité de l'agriculture française* », Monsieur GOUZES préconisait la reconnaissance d'un statut juridique pour l'exploitation agricole familiale. Cette demande se verra satisfaite par le législateur avec la définition d'un nouveau cadre sociétaire : l'EARL. C'est en effet, dans un contexte général de recherche d'un cadre juridique pour l'entreprise tant commerciale, artisanale qu'agricole, que la loi n°85-697 du 11 juillet 1985, a créé l'EARL - société civile agricole - ainsi que l'EURL. Cette *Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée* est une société commerciale, constituée d'un seul associé, proposé comme cadre juridique pour les petites entreprises commerciales et artisanales. Avec l'EARL - *Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée* - le législateur a toutefois souhaité rester fidèle au modèle de l'exploitation agricole en ne retenant pas, comme l'EURL, la terminologie d'*entreprise*. Il convient en outre de souligner une nouvelle fois que cette reconnaissance juridique de l'entreprise implique nécessairement la création d'une personne morale.

En différentes étapes, le législateur a toutefois tenté d'approcher la notion d'entreprise agricole.

Ainsi, la loi du 30 décembre 1988, qui a notamment pour objet d'aider l'exploitation agricole « *à mettre en oeuvre un projet d'entreprise* »¹¹², donne une définition de l'activité agricole et étend les procédures commerciales de règlement judiciaire aux agriculteurs en difficulté. En complément de ce texte, la loi du 23 janvier 1990 instaure le plan de transmission, selon lequel un « *exploitant agricole qui prévoit la cessation de son activité agricole peut, préalablement à celle-ci, s'engager à transmettre progressivement l'ensemble des droits et obligations liés aux différents éléments de son exploitation* »¹¹³.

La loi de modernisation de l'agriculture du 1^{er} février 1995 précisait que « *la politique agricole tend à (...) doter l'exploitation agricole d'un cadre juridique, fiscal et social tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'activité agricole et de la diversité des exploitations et adapté à une économie d'entreprise* »¹¹⁴. Il soulignait « *la nécessité de développer une agriculture d'entreprise tournée vers le marché* »¹¹⁵. En outre, à l'occasion de la discussion de ce texte, il avait été proposé de compléter, par voie d'amendement, l'article L311-1 du Code rural par l'alinéa suivant : « *l'entreprise agricole constituée sous forme individuelle et sociétaire est un ensemble de biens corporels et incorporels affectés à l'une ou plusieurs des activités définies*

¹¹¹ Jacques - Antoine GRAVILLOU, « *L'incessibilité du bail rural* », L'HARMATAN, page 219.

¹¹² Article 1^{er} de la loi n°88-1202 du 30 décembre 1988.

¹¹³ Article 36 de la loi no 90-85 du 23 janvier 1990 complémentaire à la loi no 88-1202 du 30 décembre 1988, codifié à l'article L321-22 du Code rural.

¹¹⁴ Article 1^{er} de la loi no 95-95 du 1^{er} février 1995 de modernisation de l'agriculture (Journal Officiel n° 28 du 2 février 1995).

¹¹⁵ Article 17 de la loi no 95-95 du 1^{er} février 1995 de modernisation de l'agriculture (Journal Officiel n° 28 du 2 février 1995).

par l'alinéa ci-dessus¹¹⁶» (l'alinéa visé concernant la définition de l'activité agricole). Cet essai de définition de l'entreprise agricole fut toutefois rejeté¹¹⁷.

Avec le projet de loi d'orientation préparé par Monsieur Philippe VASSEUR en 1997 une nouvelle tentative de reconnaissance de l'entreprise agricole était esquissée. Tentative qui échoua avec la dissolution de l'Assemblée Nationale en avril 1997.

Les sénateurs ont toutefois souhaité réintégrer les principales dispositions de ce projet, qui concernaient l'entreprise agricole, à l'occasion des débats du nouveau projet de loi d'orientation agricole, qui deviendra la loi n°99-574 du 9 juillet 1999. En effet, la Haute Assemblée a admis en février 1999, que l'aide financière de l'Etat aux exploitants agricoles devait avoir notamment pour objectifs prioritaires « *la reconversion partielle ou totale des entreprises en vue d'améliorer leur viabilité* », « *la création et le développement d'entreprises agricoles à responsabilité personnelle qui contribuent au développement local* », et « *la reconnaissance de l'exploitation agricole en tant qu'entreprise agricole* »¹¹⁸. Les sénateurs avaient, par la même occasion, ratifié l'insertion dans le Code rural d'un nouvel article L311-6 énonçant que « *l'exploitation agricole constitue un ensemble de biens, mobiliers et immobiliers, formant un bien distinct qui peut faire l'objet d'une cession unique. Sont compris dans l'exploitation agricole : les biens immobiliers, l'ensemble du cheptel, mort ou vif, les stocks nécessaires à l'exploitation agricole, les investissements réalisés en vue d'améliorer la production et de valoriser le fonds, ainsi que les valeurs incorporelles, conformément aux usages locaux* »¹¹⁹. La loi d'orientation agricole sera en définitive adoptée par les députés en mai 1999 sans retenir ces dispositions novatrices. Ce texte aura au moins formellement reconnu l'existence de l'entreprise agricole dans son article 25, relatif au statut du « *conjoint du chef d'une exploitation ou d'une entreprise agricole* »¹²⁰.

La SAF-agriculteurs de France a toujours eu à cœur de promouvoir l'esprit d'entreprise en agriculture et d'être source de propositions¹²¹. Elle estime aujourd'hui que la reconnaissance d'un véritable statut pour le développement de l'entreprise agricole et rurale est rendu indispensable, notamment dans la perspective de son adaptation aux mutations de la Politique Agricole Commune.

¹¹⁶ Voir le Tome II du rapport du 17 novembre 1994 du député Jean Paul EMORINE, fait au nom de la Commission de la production et des échanges de l'Assemblée Nationale, sur le projet de loi de modernisation de l'agriculture (amendements non adoptés par la commission, page 93).

¹¹⁷ Voir le compte rendu des débats de l'Assemblée Nationale - 2^{ème} séance du vendredi 25 novembre 1994, ainsi que le Compte rendu n°51 du 17 novembre 1994 de la Commission de la production et des échanges de l'Assemblée Nationale, page 8.

¹¹⁸ Voir les débats du Sénat concernant la première lecture du projet de loi d'orientation agricole (séance du 21 janvier 1999), ainsi que le texte adopté avec modifications par le Sénat le 2 février 1999 (article 4). Ces dispositions seront maintenues en seconde lecture (voir le texte adopté avec modifications par le Sénat le 18 mai 1999).

¹¹⁹ Voir les débats du Sénat (séance du 21 janvier 1999), ainsi que le texte adopté avec modifications par le Sénat le 2 février 1999 (article 7 ter nouveau).

¹²⁰ Article 25 de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999, rétablissant un article L. 321-5 dans le Code rural: « *Le conjoint du chef d'une exploitation ou d'une entreprise agricole qui n'est pas constituée sous forme d'une société ou d'une coexploitation entre conjoints peut y exercer son activité professionnelle en qualité de collaborateur d'exploitation ou d'entreprise agricole.*

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 321-1, le conjoint de l'associé d'une exploitation ou d'une entreprise agricole constituée sous la forme d'une société peut également prétendre au statut de collaborateur lorsqu'il y exerce son activité professionnelle et n'est pas associé de ladite société ».

¹²¹ Voir notamment les documents suivants : « *les nouveaux périmètres de l'entreprise agricole et rurale durable* » - Convention SAF 2004 ; « *propositions pour la future loi d'orientation agricole et pour la réforme de la PAC* » - SAF, septembre 1997 ; « *25 mesures incontournables pour la future loi d'orientation* » - SAF ; « *un statut et un bail professionnel pour l'entreprise agricole* » - SAF, octobre 1991 ; « *entreprise et agriculture : objectif 1993* » - SAF, novembre 1989. A consulter, également, dans la revue Agriculteurs de France la chronique de Maître PEIGNOT (notamment : « *entreprise agricole : statut juridique à définir* » - n°85, décembre 1994, page 27).

Les enjeux de la reconnaissance d'un statut juridique pour l'entreprise individuelle

Tout d'abord, le Compromis de Luxembourg, de juin 2003¹²², achève le vaste programme de réforme de la Politique Agricole Commune entamé en 1992.

Le signal est dorénavant clair : les entreprises agricoles doivent être plus compétitives et orienter leurs productions vers le marché.

Or, pour pouvoir s'adapter à cette nouvelle ère de la concurrence, le droit rural doit impérativement évoluer. Dans cette perspective, il apparaît nécessaire de définir un cadre juridique pour l'entreprise agricole et rurale individuelle, et ce pour plusieurs motifs :

- afin de donner aux entrepreneurs agricoles les moyens de développer leurs projets d'entreprise, il importe de **dépasser l'approche patrimoniale** sur laquelle repose actuellement la notion d'exploitation agricole familiale. Les éléments qui composent l'entreprise ne doivent plus être évalués un par un mais appréhendés dans leur globalité.
- la question de la **transmission de l'entreprise agricole et rurale** demeure aujourd'hui encore une question centrale du droit rural¹²³. La reconnaissance juridique de l'entreprise agricole et rurale apporte une réponse intéressante à cette question : elle permettrait en effet de céder l'unité économique sans la démembrer, en garantissant ainsi sa pérennité.
- cette reconnaissance de l'entreprise agricole et rurale doit en outre tendre à **améliorer les techniques de financement** : financement de l'activité agricole mais également financement des installations.

A la différence du secteur commercial et du secteur artisanal, le secteur agricole ne bénéficie pas d'un « fonds d'entreprise ». Pourtant, la reconnaissance juridique du fonds agricole pourrait constituer une piste intéressante vers la reconnaissance d'un cadre juridique pour l'entreprise agricole et rurale individuelle.

¹²² Conseil de l'UE - compromis de la Présidence du 30 juin 2003 - 10961/03.

¹²³ Voir, concernant cette question, les actes du colloque juridique SAF-AFDR du 19 novembre 2003 « *l'entreprise agricole : un patrimoine transmissible ?* ».

III. Le fonds agricole : un premier pas vers la reconnaissance d'un statut juridique pour l'entreprise agricole et rurale individuelle

A. Fonds de commerce et fonds artisanal : étude comparative

Si, comme pour les entreprises agricole et rurales, les entreprises commerciales et artisanales ne sont pas reconnues comme universalité juridique autrement que sous la forme d'une personne morale, ces dernières bénéficient toutefois d'un cadre de développement avantageux et performant : le fonds de commerce et le fonds artisanal.

La pratique du fonds de commerce

Il peut être intéressant de souligner, à titre liminaire, que la notion de fonds de commerce trouve son origine dans la notion - ancienne - de « fonds de terre »¹²⁴.

Les principales lois relatives au fond de commerce - la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement du fonds de commerce, ainsi que la loi du 29 juin 1935 relative au règlement du prix de vente des fonds de commerce (codifiées aux articles 141-1 et suivants du Code de commerce) - n'en donnent pas de définition juridique. Il est généralement admis que le fonds de commerce, qui ne saurait constituer une universalité de droit, est un bien meuble incorporel, distinct des éléments qui le composent¹²⁵. Cet ensemble est en effet composé d'éléments d'actifs mobiliers corporels ou incorporels, affectés à « *la réalisation d'un certain but, en l'occurrence ici, attirer et retenir une clientèle* »¹²⁶.

Plusieurs éléments sont ainsi susceptibles d'être inclus dans le fonds de commerce :

- Le mobilier commercial et le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds ainsi que les marchandises ;
- L'enseigne et le nom commercial ;
- Certaines autorisations administratives qui, n'étant pas attachées exclusivement à la personne du commerçant et dont la cession n'est pas interdite, ont une valeur patrimoniale (telles que par exemple les licences d'exploitation de débit de boisson, les licences de pharmacie,... etc.).

¹²⁴ « L'expression « fonds de commerce » a été forgée sur l'expression « fonds de terre » », Traité de droit commercial, Ripert et Roblot, LGDJ, 18^{ème} édition - L. Vogel, Tome 1 - Volume 1, n°446

¹²⁵ Voir notamment « les contrats portant sur le fonds de commerce », Pr. Olivier BARRET, LGDJ, n°34 et s.

¹²⁶ Pr. Joseph HUDAULT « fonds de commerce et entreprise agricole », Revue de Droit Rural n°93, février 1981, page 75.

- Les droits de propriété intellectuelle : les brevets d'invention, les licences, les marques, les dessins et modèles industriels ...
- La clientèle : elle est constituée par les personnes qui entretiennent des relations contractuelles avec le commerçant¹²⁷. Cette composante constitue l'élément primordial du fonds de commerce. La Cour de cassation a ainsi énoncé qu'« *un fonds de commerce ne survit pas à la disparition de la clientèle, qui en constitue l'élément essentiel* »¹²⁸. La jurisprudence exige également que la clientèle soit autonome et propre au commerçant¹²⁹.
- Le droit au bail : le droit des baux commerciaux¹³⁰ tend à assurer la pérennité du fonds de commerce en donnant au titulaire du bail un droit au renouvellement¹³¹ et en lui laissant la faculté de le céder¹³². En outre, le code de commerce garantit au propriétaire du fonds une indemnité d'éviction en cas de refus du renouvellement du bail par le bailleur¹³³. Ce droit au bail, qui assure au fonds de commerce son implantation géographique, est essentiel pour le maintien de la clientèle. La jurisprudence a toutefois pu souligner que le fonds peut exister sans droit au bail, notamment si le propriétaire du fonds est également propriétaire de l'immeuble.

Comme l'atteste cette énumération, le fonds de commerce ne correspond pas à l'unité économique qu'est l'entreprise commerciale individuelle : certains éléments qui la composent, en particulier les biens immobiliers, en sont exclus. En outre, le fonds de commerce ne dispose pas de la personnalité juridique et ne constitue pas un patrimoine d'affectation, au sein duquel l'actif répondrait du passif. Les créances ou les dettes, ainsi que les contrats qui leur donnent naissance, sont par conséquent exclus du fonds. C'est là une des faiblesses du mécanisme : en effet, comme en matière agricole, un certain nombre de contrats sont nécessaires au développement de l'activité commerciale (contrat de franchise, contrat d'entreprise, crédit-bail, contrat de sous-traitance... etc.). Toutefois, un certain nombre de contrats peuvent être transmis avec le fonds de commerce dans la mesure où, la loi le prévoit : c'est notamment le cas du contrat de travail¹³⁴ et sous certaines conditions du contrat d'assurances¹³⁵, du contrat d'édition¹³⁶ et bien entendu du contrat de bail commercial. En outre la jurisprudence admet que certains contrats qui ne sont pas compris dans le fonds de commerce peuvent être cédés avec lui sous deux conditions¹³⁷ : que les cocontractants inscrivent expressément leur volonté de voir figurer lesdits contrats de créance dans la vente et que les formalités de l'article 1690 du Code civil soient respectées¹³⁸.

¹²⁷ Voir le Mémento « *contrats et droits de l'entreprise* » - Francis Lefebvre, 2004, n°4484. Le Pr. Olivier BARRET souligne que pour une majorité de la doctrine « *la clientèle se rapporte aux personnes attirées par la personnalité du commerçant* » (« *les contrats portant sur le fonds de commerce* », LGDJ, n°12).

¹²⁸ Voir l'arrêt de la 3^{ème} Chambre civile, du 18 mai 1978 (n° de pourvoi : 76-13943, publié au bulletin). Sur le caractère prépondérant de la clientèle voir également l'arrêt - plus ancien - de la chambre des requêtes de la Cour de cassation du 15 février 1937 (la clientèle étant qualifiée d'élément « *le plus essentiel* », S.1937, 169).

¹²⁹ Voir notamment Cass. com. 16 janvier 1990 (n° de pourvoi : 87-20156) : « *ne constitue pas un fonds de commerce un établissement sans clientèle propre* ».

¹³⁰ Article L145-1 et suivants du Code de commerce.

¹³¹ Article L145-8 et suivants du Code de commerce.

¹³² L'article L145-16 du Code de commerce répute nulles « *les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce* ».

¹³³ Article L145-14 et suivants du Code de commerce

¹³⁴ Article L122-12 du Code du travail.

¹³⁵ Article L121-10 du Code des assurances.

¹³⁶ Article L132-16 du Code de la propriété intellectuelle.

¹³⁷ Voir sur cette question « *les contrats portant sur le fonds de commerce* », Pr. Olivier BARRET, LGDJ, n°114 et s.

¹³⁸ Cass.com 11 juin 1981, Bull. IV, n°264.

Le fonds de commerce peut faire l'objet d'un **nantissement**. Cette technique avantageuse de financement, consiste pour le propriétaire d'un fonds commerce à le donner à son créancier, en garantie du paiement de la dette qu'il a contractée. Le nantissement fait l'objet d'une formalité essentielle de publicité auprès du greffe du tribunal de commerce¹³⁹. En outre, il est précisé que seuls certains éléments composant le fonds sont susceptibles d'être compris dans cette opération de nantissement¹⁴⁰.

Enfin, le fonds de commerce peut être donné en **location gérance** : par ce contrat, le propriétaire ou l'exploitant d'un fonds de commerce en concède totalement ou partiellement la location « *à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls* » (article L144-1 du code de commerce), moyennant le paiement d'une redevance. Ce mécanisme est intéressant pour le propriétaire du fonds, qui ne souhaite plus l'exploiter, ou n'en a pas les compétences, mais veut en conserver la propriété. A l'inverse, pour le locataire, la location gérance permet à une personne qui ne dispose pas des capitaux suffisants pour acheter un fonds, d'en exploiter un.

Les perspectives du fonds artisanal

La loi 96-603 du 5 juillet 1996, relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, a en effet institué un fonds artisanal.

L'article 22 de ce texte énonce que « *le fonds exploité dans l'exercice de l'une des activités professionnelles visées au I de l'article 19, par une personne physique ou morale qui n'a pas la qualité de commerçant, peut faire l'objet de nantissement dans les conditions et sous les formalités prévues par la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce. Ce fonds est dénommé fonds artisanal* ». La technique nantissement apparaît être l'élément saillant du fonds artisanal. Comme pour le fonds de commerce, la loi définit les éléments susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds artisanal : il s'agit de l'enseigne et du nom professionnel, du droit au bail, de la clientèle et de l'achalandage, du mobilier professionnel, du matériel ou de l'outillage servant à l'exploitation du fonds, des dessins et modèles ainsi que des autres droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés (article 22 alinéa 3).

¹³⁹ En effet, l'article L142-3 (alinéa 2) du code de commerce énonce que « *le privilège résultant du contrat de nantissement s'établit par le seul fait* » de cette inscription.

¹⁴⁰ Article 142-2 du code de commerce : « *l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage, le mobilier commercial, le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds, les brevets d'invention, les licences, les marques, les dessins et modèles industriels, et généralement les droits de propriété intellectuelle qui y sont attachés* ».

B. Lever les obstacles à la reconnaissance d'un fonds agricole !

A l'instar du fonds de commerce et du fonds artisanal, la reconnaissance d'un fonds agricole apparaît aujourd'hui indispensable. Or, cette reconnaissance s'est jusqu'à présent heurtée¹⁴¹ aux règles régissant la cessibilité du bail rural ainsi qu'au principe général d'incessibilité des droits à produire.

La définition d'un bail d'entreprise agricole et rurale et la mise en oeuvre du droit au paiement unique donnent cependant de réelles perspectives concernant la création de ce fonds agricole. Il conviendra également d'examiner dans cette perspective la notion de clientèle dans le secteur agricole.

La clientèle dans le cadre d'une activité agricole

*« A terme, l'existence d'une clientèle de l'agriculture pourrait être démontrée (...) il est indiscutable que l'activité « marchande » du producteur agricole impose dans certains cas l'attachement d'un certain nombre de clients à son exploitation ou au fonds qu'il exploite »*¹⁴². Le Professeur LORVELLEC faisait ce constat en 1987, à propos de la mise en place des quotas laitiers, en rappelant une « loi économique élémentaire » : il est nécessaire de « produire pour vendre et non produire pour produire ».

Aujourd'hui, avec la mise en place du droit au paiement découplé, le législateur européen demande d'une part aux agriculteurs d'être plus compétitifs et il leur suggère d'autre part d'orienter leurs productions en fonction des marchés agricoles et des débouchés que ces marchés peuvent offrir¹⁴³.

*Produire pour vendre*¹⁴⁴ : cette loi économique s'impose désormais au secteur agricole

- Les agriculteurs vont devoir accompagner, avec un plus grand suivi, leurs productions jusqu'à leur mise en marché, vers une clientèle, **leur clientèle**. Par conséquent, il semble que la notion émergente de clientèle de l'entreprise agricole et rurale tend à s'affirmer.

En matière commerciale, il est admis que le nombre de clients ne constitue pas un critère de l'existence de la clientèle : une clientèle peut être uniquement composée d'un petit nombre de clients¹⁴⁵. Voire même par un client unique. En effet, un arrêt de la

¹⁴¹ L'article 16 du projet de loi d'orientation pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt de 1997 proposait en effet une première définition du fonds agricole.

¹⁴² Pr. Louis LORVELLEC, « L'ouverture sur les marchés et le patrimoine professionnel de l'agriculteur », Revue de Droit Rural n°152, avril 1987, page 163.

¹⁴³ Voir le préambule - notamment son point 24 - du règlement (CE) n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, JOUE du 21 octobre 2003, L270/1.

¹⁴⁴ « L'agriculteur ne pouvant plus se contenter de produire sans se préoccuper de la vente, les éléments qui concourent à la commercialisation des produits ont pris une réelle importance » Droit agraire, DUPEYRON, THERON et BARBIERI, Economica, 2^{ème} édition, 1^{er} volume, n°28.

¹⁴⁵ Voir le Mémento « contrats et droits de l'entreprise », édition Francis Lefebvre, 2004, n°4484.

chambre commerciale de la Cour de cassation énonce que « *la clientèle peut être constituée par un seul fournisseur* »¹⁴⁶.

Pour certains agriculteurs, cette clientèle pourra résulter de la mise en vente directe de leurs productions. Mais pour la plupart, cette clientèle sera notamment constituée par des négociants privés, des coopératives agricoles, des industries agroalimentaires ... etc. Dominique SALOME évoquait ainsi en 1988 la notion de « *clientèle naissante* »¹⁴⁷.

Pour « capter » et conserver cette clientèle, les agriculteurs vont devoir réfléchir à de nouvelles stratégies concernant la mise en marché de leurs productions. Ils auront notamment à valoriser leurs « savoirs faire ». Ils peuvent également opter pour une politique de différenciation - notamment en s'engageant dans des démarches de « qualité » - pour créer de nouvelles valeurs ajoutées fondées sur les services rendus par les matières premières produites¹⁴⁸.

Doit en outre s'ajouter la clientèle ayant pour origine la diversification des activités de l'agriculteur (ferme auberge, chambre d'hôte, camping,...) rendue possible depuis la définition élargie - en 1988 - de l'activité agricole¹⁴⁹.

Cette clientèle est-elle cessible ? La thèse affirmative est soutenue notamment par M.Christian DUPEYRON : « *s'agissant d'une clientèle économique, pour laquelle on ne retrouve pas les fondements de l'incessibilité* », il semble bien que cette clientèle soit « *patrimonialisée* »¹⁵⁰. En effet, il est admis que la clientèle, civile, qui n'est pas attachée à une personne - ou plus précisément à la personnalité d'un praticien - puisse être ainsi cédée¹⁵¹. Il semble que ce soit le cas pour une clientèle attachée à une exploitation agricole¹⁵².

- En outre, la **notion d'achalandage** pourra également être reconnue : elle correspond à la capacité pour une entreprise d'attirer une clientèle en fonction de sa situation et de son emplacement. En matière agricole, les notions de terroir ainsi que les potentiels agronomiques des terres exploitées pourraient ainsi être reconnues dans le fonds agricole.

|| Les notions de clientèle et d'achalandage, ainsi identifiées, doivent nécessairement être intégrées dans le fonds agricole.

¹⁴⁶ Cass. Com. 7 décembre 1965, Bull.III, n°630. Voir notamment l'analyse de cet arrêt par le Pr. Louis LORVELLEC, « *L'ouverture sur les marchés et le patrimoine professionnel de l'agriculteur* », Revue de Droit Rural n°152, avril 1987, page 163.

¹⁴⁷ « *En réalité, les agriculteurs ont toujours eu une clientèle pour écouler leurs produits, mais elle était surtout composée de négociants, grossistes achetant les récoltes pour les revendre, en gros ou en détail, avec plus ou moins de transformation. La première opération était civile, les suivantes commerciales* ». D.SALOME « *L'impossible évaluation de l'entreprise agricole* », Revue de droit rural, 1988.

¹⁴⁸ C'est la notion émergente de « *produits services* » : voir notamment concernant cette question « *la tertiarisation de la production agricole* », Agriculteurs de France, n°150, mars avril 2004, page 21.

¹⁴⁹ DUPEYRON, THERON et BARBIERI, Droit agraire, Economica, 2^{ème} édition, 1^{er} volume, n°36.

¹⁵⁰ DUPEYRON, THERON et BARBIERI, Droit agraire, Economica, 2^{ème} édition, 1^{er} volume, n°34.

¹⁵¹ « *Contrats et droits de l'entreprise* », Mémento pratique Francis Lefebvre, 2004, n°1780.

¹⁵² Il a ainsi été admis par la Cour d'appel de Pau, à propos d'une cession de clientèle relative à un élevage de gibier, que « *dans le cadre d'un contrat de cession de clientèle et en l'absence de précision sur les modalités de la présentation prévue, il est incontestable que cette présentation devait être faite en toute loyauté et porter sur l'intégralité de la clientèle* » (Cour d'appel de Pau, 1^{ère} ch., 20 janvier 2000 ; Poulain c/ Dupouy - JCP ed.G, IV-2568, n°40 du 4 octobre 2000).

Le bail rural et sa cessibilité

La cessibilité du bail commercial constitue la base de la propriété commerciale. Existe t'il une « propriété culturelle », à l'instar de cette propriété commerciale ?

Le débat est ancien¹⁵³.

Toutefois, le droit positif apporte une réponse - a priori - sans équivoque : le bail rural ne saurait avoir de valeur patrimoniale. En effet, l'article L411-35 du Code rural énonce le principe d'interdiction des cessions en dehors du cadre strictement familial. Et, l'article L411-74 du Code rural renforce cette disposition en interdisant également toutes formes de contreparties onéreuses.

Pourtant, il faut constater qu'aujourd'hui - globalement - le caractère « *intuitu personae* » du bail rural s'amenuise. En outre, la pratique des « pas de porte »¹⁵⁴, pourtant prohibée - nous l'avons souligné - par l'article L411-74 du Code rural, correspond à une réalité économique¹⁵⁵. N'est-il pas temps de modifier la rédaction de l'article L411-74 du Code rural qui ne coïncide plus avec la réalité économique ?

Enfin, il faut rappeler qu'il existe des cas dans lesquels l'obstacle de l'incessibilité du bail - ou plus précisément de sa cessibilité limitée - semble juridiquement contourné. C'est notamment le cas dans le cadre d'une procédure collective¹⁵⁶.

Aussi, il apparaît aujourd'hui nécessaire de réfléchir à une ouverture du champ d'application de l'article L411-35 au delà du seul cadre familial. Une cessibilité du bail élargie ne saurait toutefois être envisageable qu'à la condition - notamment - de rééquilibrer les rapports entre bailleurs et preneurs. La réforme de cette disposition centrale du statut du fermage devra être appréhendée avec précaution et requiert une large concertation. En outre, il semble également opportun d'inclure dans ce débat, la question de la modification de l'article L411-74. Cette évolution, qui tend à une plus grande transparence des transactions semble indispensable.

¹⁵³ Voir notamment « *la propriété culturelle* », OURLIAC et de JUGLART, JCP éd. N, 1962, I 1683. Consulter également « *l'incessibilité du bail rural* », Jacques - Antoine GRAVILLOU, L'HARMATAN, 2003, page 222.

¹⁵⁴ En matière commerciale, le « pas de porte » correspond à la somme qui s'ajoute aux loyers, versée au bailleur notamment en contrepartie des gênes qu'impliquent la conclusion du bail (Voir le Mémento « *contrats et droits de l'entreprise* », édition Francis Lefebvre, 2004, n°587)

¹⁵⁵ Les députés MARRE et CAHUZAC faisaient ce constat dans leur rapport de mars 2000 (page 65 et s.) ; voir également « *Pas de porte : quelques réflexions de bon sens* », Me Jean Pierre STERLIN, Le trait d'union, juin 2004, page 26.

¹⁵⁶ En effet, l'article L621-84 du Code de commerce énonce que « *lorsqu'un ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du preneur sortant mais nonobstant les autres dispositions du statut du fermage, soit autoriser le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants à reprendre le fonds pour l'exploiter, soit attribuer le bail rural à un autre preneur proposé par le bailleur ou, à défaut, à tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L. 621-85, L. 621-86 et L. 621-87. Toutefois, lorsque plusieurs offres ont été recueillies, le tribunal tient compte des dispositions contenues aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article L. 331-7 du Code rural. Dans tous les cas, les dispositions relatives au contrôle des structures agricoles ne sont pas applicables* ».

D'autre part, notre proposition de création d'un bail professionnel d'entreprise agricole offre dès à présent de réelles perspectives quant à la définition d'un fonds agricole (*voir les développements de la première partie ainsi que les propositions formulées dans l'annexe 1*). En effet, librement négocié, ce nouveau contrat, qui est proposé comme une alternative optionnelle au statut du fermage, serait librement cessible. En contrepartie, le bailleur aurait la possibilité de négocier le loyer payé par le preneur, notamment en faisant référence à la rentabilité de l'entreprise. Il pourrait également disposer d'un droit de préférence en cas de cessation de son activité par le preneur.

Droits au paiement unique et droits à produire

Les droits à produire nourrissent d'importants débats entre économistes et juristes, notamment depuis la mise en place du quota laitier. La France a décidé d'une gestion fortement administrée de ces droits à produire : elle a posé le principe général d'interdiction de leur cession. Il apparaît toutefois nettement dans certaines régions que la valorisation dissimulée de ces droits à produire constitue - avec les « pas de porte » - des pratiques courantes¹⁵⁷.

Constatant la réalité économique de ces valorisations « occultes », l'Administration fiscale a entrepris d'examiner la définition du régime fiscal des droits à produire¹⁵⁸. Si ce projet devait aboutir, il y aurait une reconnaissance fiscale de la valorisation de ces droits. Il apparaîtrait alors nécessaire de reconnaître juridiquement - tant au niveau du droit national que sur le plan du droit européen - une valeur patrimoniale à ces droits.

Quoiqu'il en soit, aujourd'hui en l'état du droit positif, seuls les droits au paiement unique¹⁵⁹, qui tendent à prendre le relais des principaux droits à produire, peuvent être valorisés. En effet, l'alinéa 2 de l'article 46 du règlement (CE) n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 énonce que « *les transferts de droits au paiement, avec ou sans terres, peuvent se faire par vente ou toute autre cession définitive* ».

Il est par conséquent essentiel de faire figurer dans le fonds agricole ces droits au paiement unique, dont la valeur patrimoniale est reconnue.

¹⁵⁷ « *L'entreprise agricole, son capital au gris et sa valeur vénale* » Denis BARTHELMY, Revue de Droit Rural, n°250, février 1997, page 85.

¹⁵⁸ Voir concernant cette problématique - à propos notamment des droits de plantation viticoles - la réponse ministérielle ALAIZE n°57100, JOAN 29 janvier 2001, page 2428. En outre, le rapport des députés MARRE et CAHUZAC, du mois de mars 2000, constatait que « *les valeurs incorporelles sont interdites en agriculture mais elles sont appréhendées par l'administration fiscale (...) une modernisation en profondeur du traitement juridique de l'activité économique est nécessaire* » (page 67).

¹⁵⁹ Définis notamment par le titre III « *régime de paiement unique* » du règlement (CE) n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, JOUE du 21 octobre 2003, L270/1.

C. Nos propositions dans la réflexion sur la reconnaissance juridique du fonds agricole

La création du fonds agricole constituera une première forme de reconnaissance juridique de l'entreprise agricole et rurale individuelle. Elle offre de réelles opportunités en matière de **transmission**. Elle aura également pour conséquence d'assurer une plus grande **transparence** et de garantir le caractère loyal et marchand des transactions.

Le fonds agricole est également envisagé dans une perspective de **financement de l'entreprise agricole et rurale**. La technique du nantissement ouvre de véritables perspectives en la matière.

C'est la raison pour laquelle, il est proposé de créer un article L341-4 dans le Code rural, inséré au chapitre 1^{er} (« *dispositions générales* ») du Titre 4 relatif au « *financement des exploitations agricoles* » du Livre troisième du Code rural (relatif à « l'exploitation agricole »)

Une proposition de rédaction de cet article est présentée dans l'annexe 2.

Ce texte aurait ainsi pour finalités de préciser la composition ainsi que les règles de vente et de nantissement de ce fonds à destination du secteur agricole.

Il pourra également être suggéré, après cette définition juridique du fonds agricole, d'envisager sa fiscalité.

Un fonds pour le secteur agricole

Il apparaît impératif de lier l'exploitation du fonds à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code rural (*annexe 2, alinéa 1 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*).

Corrélativement, l'immatriculation au registre de l'agriculture des personnes, physiques ou morales, qui n'ayant pas la qualité de commerçant, exploitent un fonds agricole, sera également nécessaire (*annexe 2, alinéa 1 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*).

L'article L311-2 du Code rural prévoit en effet que « *toute personne physique ou morale exerçant à titre habituel des activités réputées agricoles au sens de l'article L. 311-1, à l'exception des cultures marines et des activités forestières, est immatriculée, sur sa déclaration, à un registre de l'agriculture, accessible au public, tenu par la chambre d'agriculture dans le ressort de laquelle est situé le siège de l'exploitation. Sa déclaration doit mentionner la forme juridique et la consistance de la ou des exploitations sur lesquelles elle exerce ces activités* ».

Cette immatriculation au registre de l'agriculture, qui « *ne dispense pas, le cas échéant, de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers* » (article L311-2 alinéa 2 du Code rural), sera donc une des conditions posées pour exploiter un fonds agricole, à l'instar de la nécessaire immatriculation au répertoire des métiers pour exploiter un fonds artisanal ou au registre du commerce et des sociétés en matière de fonds de commerce.

|| Toutefois, le dernier alinéa de l'article L311-2 prévoit la publication d'un décret d'application qui est toujours attendue. Il apparaît par conséquent essentiel de hâter la mise en place de ce registre de l'agriculture.

La composition du fonds agricole

Les éléments mobiliers - corporels et incorporels - suivants composeront le fonds agricole :

- l'enseigne et le nom professionnel (*annexe 2, alinéa 3 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*);
- la clientèle et l'achalandage (*annexe 2, alinéa 3 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*) ;
- les marques (*annexe 2, alinéa 3 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*);
- le mobilier professionnel (*annexe 2, alinéa 3 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*);
- les parts de coopérative, notamment les parts de Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (*annexe 2, alinéa 3 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*);
- le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds agricole (*annexe 2, alinéa 3 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*);
- le droit au bail d'entreprise agricole et rurale, proposé comme une alternative au statut du fermage (*consulter l'annexe 1B, ainsi que l'annexe 2 - alinéa 5 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*)
- les droits au paiement unique (*annexe 2, alinéa 4 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*) .
- les autres droits de propriété incorporels qui sont attachés à l'exploitation du fonds agricole (*annexe 2, alinéa 3 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*).

Le fonds agricole exclura par conséquent les éléments immobiliers (terres, bâtiments d'exploitation,... etc.) nécessaires à l'activité agricole.

Vente et nantissement du fonds agricole

Le fonds agricole pourra faire l'objet d'une vente ou d'un nantissement.

Ces opérations seront effectuées dans les conditions et sous les formalités prévues par la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement du fonds de commerce (*annexe 2, alinéa 2 de la proposition de rédaction de l'article L341-4*).

Toutefois, les mécanismes de cession du bail d'entreprise agricole et rurale ou des droits au paiement unique, qui peuvent être incorporés dans le fonds, nécessitent quelques précisions.

a) Il est en effet tout d'abord proposé que la cession du **bail d'entreprise agricole et rurale** soit soumise à l'accord écrit du bailleur, au sens de la proposition de rédaction d'un nouvel article L491-3 du Code rural (*voir annexe 1B*) et de l'alinéa 5 de la proposition de rédaction de l'article L341-4 du Code rural (*voir annexe 2*).

Il est également prévu que cette cession soit réalisée dans la limite du droit de préférence dont pourrait disposer le bailleur, au sens de la proposition de rédaction d'un nouvel article L491-7 du Code rural (*voir annexe 1B*) et de l'alinéa 5 de la proposition de rédaction de l'article L341-4 du Code rural (*voir annexe 2*).

b) Les **droits au paiement unique** pourront être compris dans son nantissement. S'il est également envisagé de les inclure dans la vente du fonds agricole, cette opération ne pourra être effectuée que dans la limite des textes français qui fixeront les prélèvements sur les ventes de ces droits (*annexe 2, alinéa 4 du projet de rédaction de l'article L341-4*).

En effet, l'article 46 paragraphe 3 du règlement (CE) n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003¹⁶⁰ laisse aux Etats membres des latitudes pour encadrer le transfert des droits au paiement. Il précise ainsi qu' « *en cas de vente de droit au paiement, avec ou sans terres, les Etats membres, agissant conformément au principe général du droit communautaire, peuvent décider qu'une partie des droits au paiement vendus est reversée dans la réserve nationale ou que leur valeur unitaire est réduite en faveur de la réserve nationale* ». L'article 9 du règlement (CE) n°795/2004 de la Commission du 21 avril 2004¹⁶¹ précise les modalités d'application de ce texte. La France n'a pas encore défini juridiquement les mécanismes de transferts de droits au paiement. Toutefois, le Ministère de l'agriculture a précisé les grandes tendances de la mise en œuvre nationale de ce droit, à l'occasion de la séance du 18 mai 2004 du Conseil supérieur d'orientation et de coordination de l'économie agricole et alimentaire. Il a ainsi été précisé que « *les droits à paiement uniques créés par la réforme de la PAC seront échangeables entre agriculteurs, dans la logique du découplage des aides. La France a toutefois obtenu des outils d'encadrement forts du marché, qui seront mobilisés pour maintenir l'ancrage des aides à*

¹⁶⁰ « *établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs* », JOUE du 21 octobre 2003, L270/1.

¹⁶¹ « *portant modalités d'application du régime de paiement unique prévu par le règlement (CE) n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs* », JOUE du 30 avril 2004, L141/1.

l'agriculture dans la réalité de ce métier »¹⁶². Il est ainsi prévu que les cessions de droits sans terre seront taxées à 50 %. Il est également envisagé que les cessions de droits avec foncier soient taxées à 3 % et que celles qui conduisent à la constitution d'une exploitation correspondant à plus d'un certain nombre d'unités de référence seront taxées à 10 %, sauf en cas de vente des droits avec la totalité de l'exploitation, où la taxation sera de 5 %.

La fiscalité du fonds agricole

|| Enfin, la fiscalité du fonds agricole devra être aménagée à l'image de celle applicable au fonds de commerce ou au fonds artisanal.

En effet, l'article 13 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement¹⁶³ insère un nouvel article 238 quaterdecies dans le Code général des impôts. Ce texte prévoit, sous certaines conditions¹⁶⁴, l'exonération des « *plus-values soumises au régime des articles 39 duodecies à 39 quindecies et réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale* ». Cette exonération ne s'applique qu'aux cessions intervenues entre le 16 juin 2004 et le 31 décembre 2005 et ne concerne pas les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis.

D'autre part, l'article 14 de cette loi insère un article 724 bis dans le Code général des impôts, qui exonère de droits d'enregistrement les mutations mentionnées à l'article 238 quaterdecies « *à condition que l'acquéreur s'engage lors de l'acquisition à maintenir la même activité pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la date de cette acquisition* ».

Mutatis mutandis, avec certaines adaptations, ces dispositions qui s'appliquent aux fonds de commerce pourraient être élargies au fonds agricole.

¹⁶² Annexe à la recommandation du CSO 2004/R/1 relative à la mise en œuvre de la PAC - la mise en œuvre des droits à paiement découplé.

¹⁶³ JORF n° 185 du 11 août 2004 page 14269.

¹⁶⁴ En effet, le nouvel article 238 quaterdecies pose les conditions suivantes :

- Le cédant doit être soit « *une entreprise dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu (...) un organisme sans but lucratif (...) une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale ou l'un de leurs établissements publics (...) une société dont le capital est entièrement libéré et détenu de manière continue, pour 75 % au moins, par des personnes physiques ou par des sociétés dont le capital est détenu, pour 75 % au moins, par des personnes physiques* ».
- La cession doit être réalisée à titre onéreux et porte sur une branche complète d'activité ;
- La valeur des éléments de cette branche complète d'activité servant d'assiette aux droits d'enregistrement exigibles ne doit pas excéder 300 000 euros.

Le fonds agricole

Les propositions de la SAF-agriculteurs de France

La définition d'un fonds agricole, à l'instar du fonds artisanal et du fonds de commerce, tend à une première reconnaissance d'un statut juridique pour l'entreprise agricole et rurale.

Elle ouvre ainsi 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 ...

Il est proposé 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.



Annexes

Annexe 1 : bail d'entreprise agricole et rurale - proposition de définition juridique.

Annexe 1A : bail d'entreprise agricole et rurale - sortie du statut du fermage.

Annexe 1B : proposition de création et d'insertion dans le Livre IV du Code rural d'un nouveau Titre IX, relatif aux « *baux d'entreprise agricole et rurale* ».

Annexe 2 : proposition de création d'un article L341-4 dans le Code rural concernant la composition et les conditions de transmission du fonds agricole.

Annexe 3 : la composition du groupe de travail sur l'Entreprise Agricole et Rurale

Bail d'entreprise agricole et rurale proposition de définition juridique

La reconnaissance juridique du bail d'entreprise agricole et rurale implique certaines évolutions du Code rural.

Tout d'abord une modification préalable du Titre premier du Livre IV du Code rural, ayant pour objet d'exclure le nouveau bail d'entreprise agricole et rurale du champ d'application du statut du fermage, apparaît nécessaire (annexe 1A).

Ensuite, l'insertion d'un nouveau titre relatif à la définition juridique du bail d'entreprise agricole et rurale pourra être envisagée (annexe 1B).

Annexe 1A :

Bail d'entreprise agricole et rurale - sortie du statut du fermage

Il est proposé de compléter le second alinéa de l'article L415-10 du Code rural par les dispositions suivantes :

« En sont exclus les baux portant sur des immeubles ruraux, conclus dans les conditions de l'article L491-1 précisées au titre IX du Livre IV du présent code, ainsi que les locations de jardins d'agrément et d'intérêt familial, les baux de chasse et de pêche »

Annexe 1B :
Proposition de création et d'insertion dans le Livre IV du Code rural d'un nouveau Titre IX, relatif aux « baux d'entreprise agricole et rurale ».

Il est proposé de créer et d'insérer dans le Livre IV du Code rural un nouveau Titre IX, relatif aux « baux d'entreprise agricole et rurale », qui doit en préciser la définition juridique.

Il est ainsi proposé de créer au Livre IV du Code rural un titre IX ainsi rédigé :

« Titre IX »

« BAUX D'ENTREPRISE AGRICOLE ET RURALE »

« Article L491-1 »

« Peuvent être soumises aux dispositions du présent titre les locations d'immeubles ruraux en vue d'y exercer une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code rural et dont la superficie est égale ou supérieure à l'unité de référence compte tenu de la nature de l'activité »

« Article L491-2 »

« Le contrat de location est établi par écrit. Il est conclu pour une durée supérieure à douze ans.

Il doit préciser :

- *Sa date de prise d'effet et son terme.*
- *La consistance et la destination des biens loués, ainsi que le cas échéant les travaux d'aménagement que le preneur est autorisé à faire.*
- *Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelles ; le loyer peut comprendre une partie fixe et une partie proportionnelle, indexées sur un indicateur économique défini d'un commun accord par les parties en fonction de la nature des activités développées.*
- *Les charges que le bailleur peut récupérer sur le locataire. Elles doivent être distinctes du loyer principal. »*

« Article L491-3 »

« Le preneur peut céder ou sous-louer le contrat sous réserve de l'accord écrit du bailleur, lequel pourra s'y opposer pour des motifs sérieux et légitimes. »

« Article L491-4 »

« A défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire un an au moins avant le terme du contrat, celui-ci sera prorogé tacitement d'année en année, sauf dénonciation par l'une des parties un an avant le terme. »

« Article L491-5 »

« Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle ci ne peut intervenir qu'à l'issue d'une première période de six ans, ou à défaut au terme de chaque année suivante. »

« Article L491-6 »

« En cas de vente de tout ou partie des immeubles loués, le locataire dispose d'un droit de préférence qu'il exercera dans les deux mois de la réception de la notification de l'offre de vente faite par le bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception

A l'expiration du délai ci-dessus visé, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est censé y avoir renoncé. »

« Article L491-7 »

« En cas de cession ou de cessation de son activité par le preneur, le bailleur dispose alors d'un droit de préférence qui s'exercera dans les conditions visées à l'article précédent. »

« Article L491-8 »

« Le bail sera résilié si l'une ou l'autre des parties ne remplit pas ses engagements.

Toutefois, en cas de non paiement du loyer et des charges au terme convenu, et après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire restée infructueuse à l'issue d'un délai de trois mois, le bail sera résilié de plein droit.

Néanmoins, le juge saisi par le preneur avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent pourra accorder des délais de paiement dans les conditions visées aux articles 1244-1 et suivants du Code civil. Pendant le cours du délai ainsi accordé, les intérêts courront de plein droit. »

« Article L491-9 »

« Les dispositions contenues au chapitre premier et aux sections première et troisième du chapitre II, insérées dans le titre VIII relatif au contrat de louage du Livre troisième du Code civil, sont applicables aux baux d'entreprise agricole et rurale conclus dans les conditions du présent titre en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de ce dernier. »

Le fonds agricole - proposition de création dans le Code rural d'un article L341-4

Il est proposé de créer un article L341-4 dans le Code rural, inséré au chapitre 1^{er} (« *dispositions générales* ») du Titre 4 (« *financement des exploitations agricoles* ») du Livre troisième du Code rural relatif à « l'exploitation agricole », après l'article L341-3.

Cet article précise la composition et les conditions de transmission du fonds agricole.

« Article L341-4 »

« Le fonds exploité dans l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code rural par une personne physique ou morale qui n'a pas la qualité de commerçant et qui est immatriculée au registre de l'agriculture, tel que l'article L311-2 du Code rural le prévoit, est dénommé fonds agricole.

Ce fonds agricole peut faire l'objet d'une vente ou d'un nantissement dans les conditions et sous les formalités prévues par la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce.

Sont seuls susceptibles d'être compris dans le fonds agricole l'enseigne et le nom professionnel, la clientèle et l'achalandage, les marques, le mobilier professionnel, les parts de coopérative, le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds, ainsi que les autres droits de propriété incorporels qui y sont attachés.

Les droits au paiement unique, définis par le titre III du règlement (CE) n°1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003, et notamment ses articles 43 à 46, peuvent être compris dans le nantissement du fonds agricole. En outre, les droits au paiement unique peuvent être compris dans la vente du fonds agricole, dans la limite des textes fixant les prélèvements sur les ventes de ces droits.

Le bail d'entreprise agricole et rurale défini par l'article L491-1 du Code rural peut également faire partie du fonds agricole, sous réserve de l'accord écrit du bailleur au sens de l'article L491-3 du Code rural et dans la limite de l'article L491-7 du Code rural, relatif au droit de préférence du bailleur.

Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent article ».

Membres du groupe de travail sur l'Entreprise Agricole et Rurale

Membres du groupe (par ordre alphabétique) :

Maître Jean-Michel BEGUIN

Notaire, Président de l'Institut notarial de l'espace rural et de l'environnement

Monsieur Patrick BONNAFOUS

Ingénieur d'études à l'INRA

Monsieur Jean BOULON

Exploitant agricole, Administrateur de la SAF-agriculteurs de France

Monsieur Francis CAPELLE

Exploitant agricole, Vice-Président de la SAF-agriculteurs de France, chargé de la réflexion économique

Monsieur Dominique CLITY

Exploitant agricole

Thibault DELACOUR

Juriste consultant à la SAF-agriculteurs de France

Maître Philippe GONI

Avocat, Président de l'Association Française de Droit Rural

Maître Carole LE PETIT LEBON

Avocate

Maître Jean-Baptiste MILLARD

Avocat

Monsieur Hervé MORIZE

Exploitant agricole, Président de la SAF-agriculteurs de France

Maître Bernard PEIGNOT

Avocat aux Conseils, Vice-Président de La SAF-agriculteurs de France, chargé de la réflexion juridique, Président du groupe de travail

Monsieur Alain REVEL

Ingénieur en chef du GREF

Madame Françoise TRUCHON

Exploitante agricole, Administratrice de la SAF-agriculteurs de France

Monsieur Patrick VAN DAMME

Directeur du Centre de Gestion AFUSA (76), Administrateur de la SAF-agriculteurs de France