



De l'exploitation à l'entreprise : bail cessible et fonds agricole fêtent leurs 20 ans

Il y a 20 ans, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006¹ voyait le jour. L'ambition affichée par le législateur était de faire évoluer l'exploitation en entreprise agricole, en particulier au travers de deux dispositions plébiscitées par la Société des Agriculteurs de France, connue aujourd'hui sous le nom d'Agridées, le think tank de l'entreprise agricole : le bail rural cessible hors du cadre familial et le fonds agricole.

En fine observatrice des évolutions du monde agricole et rural, la Société des Agriculteurs de France (SAF) dressait, au début du siècle, le constat de la caducité du modèle de l'exploitation familiale à deux UTH². Dans son Livre Blanc « *Propositions pour des entreprises agricoles et rurales durables* » paru en 2004, elle envisageait la modernisation des structures comme réponse aux enjeux démographiques, économiques et sociaux en agriculture.

Aux racines d'une loi agricole, les réflexions de la SAF

Il fallait pour cela faire émerger l'entreprise agricole, dont les contours se dessinent entre les lignes du Livre Blanc de 2004. Le groupe de travail en charge de son élaboration envisageait, dans une première partie, la nécessaire rénovation du cadre juridique et fiscal propre à l'activité agricole. Au milieu des propositions visant à aménager la politique des structures, ainsi que celle des prélèvements fiscaux et sociaux, la SAF s'est attelée à l'épineux sujet du statut du fermage. Institution alors quasi-soixantenaire, ses dispositions



MATTHIEU FRICOU
Responsable Droit et gestion de l'entreprise agricole - Agridées

protectrices interrogeaient la doctrine quant à leur compatibilité avec les mutations du monde agricole français³. Sans refondre complètement le statut, il était proposé de créer un nouveau régime optionnel et exclu de son champ d'application : le « bail d'entreprise agricole et rurale ». Ses caractéristiques sont les suivantes : libre négociation des clauses du contrat, en particulier concernant la fixation du loyer ; cessibilité libre ; durée plus souple, fixée à 12 années reconductibles.

Le Livre Blanc de 2004 explorait dans sa seconde partie la piste du fonds agricole. La SAF était en effet une fervente défenseuse de la reconnaissance du statut juridique de l'entreprise agricole individuelle, dans l'optique de faciliter les transmissions et d'améliorer les techniques de financement.

Il importait alors de trouver le véhicule permettant de regrouper l'ensemble des biens mobiliers (corporels comme incorporels) constitutifs de l'outil de production. S'inspirant des pendants commerciaux et artisanaux, le fonds agricole, tel que conceptualisé par la SAF, réunissait des éléments comme la clientèle et l'achalandage, le droit au bail d'entreprise agricole et rurale, ou encore le matériel et l'outillage utiles à l'exploitation du fonds. Cette universalité de fait serait susceptible d'être vendue ou nantie, donnant ainsi une certaine cohérence économique à l'entreprise agricole individuelle.

Bourgeoisements juridiques dans la loi d'orientation de 2006

Que reste-t-il des idées et propositions du Livre Blanc de 2004 dans la loi d'orientation de 2006 ? Dans l'ensemble,

l'esprit du fonds agricole tel qu'imaginé par la SAF a été repris par législateur qui consacre cette possibilité à l'article L.311-3 du Code rural. Toutefois, au lendemain de la promulgation de la loi, les auteurs⁴ identifiaient déjà des limites à la partialité du fonds, principalement quant à l'articulation entre sa nature, mobilière, et le régime juridique propre aux immeubles agricoles, indispensables à l'acte de production.

La seule hypothèse permettant de lier le sort du foncier à celui du fonds agricole est de recourir au bail rural cessible hors du cadre familial, création corollaire du législateur de 2006 et susceptible d'être compris dans le fonds.

Ce nouveau type de contrat, dont les conditions prévues aux articles L.418-1 et suivants du Code rural dérogent au statut du fermage, présente d'importantes similitudes avec le bail d'entreprise agricole et rural proposé par le Livre Blanc de 2004. Comme son nom le suggère, il est librement cessible, son loyer est majorable et sa durée minimale est allongée à 18 ans. À cela s'ajoute possibilité d'en monnayer la cession, ce qui achève de lui donner une valeur patrimoniale.

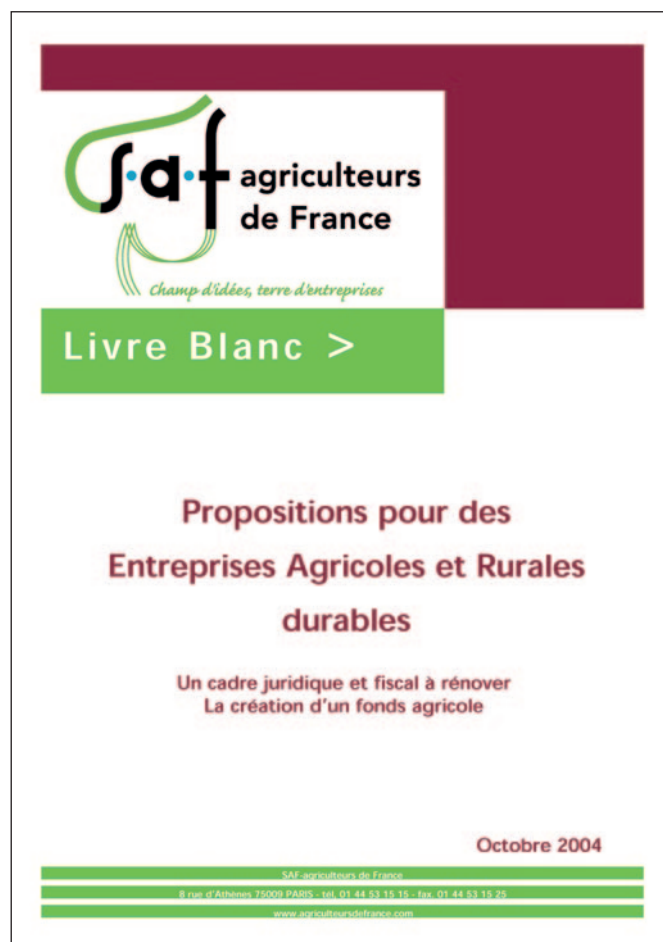
Armé de ces deux nouveaux outils, le droit rural s'aventure sur la piste de l'entrepreneuriat en facilitant la valorisation économique de l'exploitation, ainsi que sa transmission. Restait alors à voir, au cœur des campagnes, quel usage en ferait le monde agricole.

20 ans plus tard, floraison ou flétrissement de ces propositions ?

Force est de constater que, ni le fonds agricole, ni le bail cessible n'ont rencontré l'adhésion escomptée par le législateur. Il semblerait d'ailleurs que leurs destins soient liés, la frilosité - aussi bien des bailleurs que des preneurs - à accepter des clauses dérogatoires à l'omnipotent statut du fermage faisant perdre de sa substance à l'intérêt du fonds. Effectivement, sans maîtrise de l'élément foncier, comment donner du corps à l'entreprise agricole ?

Bien qu'en parallèle les sociétés se soient démocratisées en agriculture, plus de la moitié des exploitations françaises⁵ sont encore sous forme individuelle. Pour ces agriculteurs, il apparaît nécessaire de trouver des solutions tant pour faire fructifier que pour transmettre leurs entreprises, alors qu'une moitié d'entre eux sera en âge de partir en retraite d'ici 5 ans.

D'abord, l'évolution des profils des porteurs de projets mise en lumière par de récentes études⁶ appelle à généraliser la cessibilité du bail rural, qui pourrait de facto être inclus dans le fonds agricole. Ensuite, concernant ce dernier, il serait



opportun de venir le renforcer grâce aux mécanismes de location-gérance et de crédit-bail, que la SAF appelait de ses vœux⁷. Enfin, et malgré l'importance de ces aspects juridiques pour renforcer la compétitivité des exploitations françaises, il est fort peu probable qu'ils soient adressés par le futur projet de loi d'urgence agricole promis par le Gouvernement... ▶

Matthieu Fricou

Notes

1. Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole - JORF du 6 janvier 2006.
2. Unité de travail humain.
3. Voir notamment Jacques Foyer - *Aménager le statut du fermage* - Revue de droit rural n° 233 - mai 1995.
4. Voir notamment Christian Campels - *Le fonds agricole (premiers regards)* - Revue de droit rural n° 340 - février 2006.
5. 55 % en 2023 d'après Agreste - *Enquête Structure des exploitations agricoles 2023*.
6. Voir notamment l'enquête AGRINOVO coordonnée par Caroline Mazaud (ESA).
7. Voir Société des Agriculteurs de France - *Compétitivité des entreprises agricoles : nos propositions* - 2008.