



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

LA NOTION D' « AMÉLIORATION CULTURALE » DANS LE BAIL À FERME

MICHEL LEROY

Référence de publication : La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 41, 9 Octobre 1992, 101355

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

LA NOTION D' « AMÉLIORATION CULTURALE » DANS LE BAIL À FERME

Note 1 Avant que n'intervienne l'acte dit loi du 15 juillet 1942, instituant en faveur du fermier sortant l'indemnité de plus-value Note 2, le preneur entreprenant ne pouvait pratiquement jamais recevoir d'indemnités pour les travaux qu'il avait réalisés sur le fonds loué.

En effet, à défaut de dispositions spécifiques, seuls l'article 555 du Code civil et le principe jurisprudentiel de l'enrichissement sans cause pouvaient être invoqués par le fermier.

Or ni l'un ni l'autre ne lui étaient d'un grand secours. On sait que l'article 555 donne au propriétaire du sol le droit soit de retenir les ouvrages, constructions, plantations, effectués par un tiers sur le fonds lui appartenant, moyennant indemnisation, soit d'obliger ce tiers à les enlever.

Malheureusement pour le fermier, même si le mot « tiers » était entendu très largement par la jurisprudence, celle-ci estimait de façon constante que l'application de l'article 555 « ne saurait être étendue aux améliorations qui ne constituent pas une chose nouvelle pouvant faire l'objet d'une accession au profit du propriétaire du sol » Note 3.

Le fermier n'avait pas plus de chance de succès en invoquant l'action de in rem verso. Car, l'enrichissement sans cause, admis dans le cas où le patrimoine d'une personne se trouve sans cause légitime enrichi au détriment de celui d'une autre personne, ne pouvait trouver application, selon la jurisprudence de l'époque, lorsque celle-ci a effectué les travaux dans son intérêt et à ses risques et périls. Le fermier, connaissant le caractère temporaire de son occupation du fonds, était toujours considéré comme ayant effectué les travaux à ses risques et périls Note 4. Ces solutions, inattaquables sur le plan du droit, étaient très rigoureuses pour le fermier et constituaient un obstacle pour le développement des exploitations affermées.

A l'instar de certaines législations étrangères Note 5, la profession agricole s'était prononcée, bien avant 1942, pour l'indemnisation des améliorations du preneur. C'est ainsi que, dès 1926, il fut déposé, devant la Chambre des députés, une proposition de loi tendant à indemniser le fermier entreprenant des travaux qu'il avait réalisés sur le fonds (proposition Chabrun) Note 6. Celle-ci distinguait de façon très nette deux chefs d'indemnités : les améliorations culturelles et les améliorations foncières. Bien qu'adoptée

par la Chambre des députés, le 17 mars 1928, cette proposition demeura lettre morte car jamais le Sénat ne la vota.

Malgré cet échec, les organisations professionnelles firent déposer, au cours des années trente, d'autres propositions tendant au même but : toutes distinguaient entre les améliorations foncières et les améliorations culturelles. Il fallut pourtant attendre l'acte dit loi du 15 juillet 1942 pour voir reconnu au fermier le droit à l'indemnité de plus-value. Cette loi reprenait la distinction entre améliorations culturelles et améliorations foncières^{Note 7}, tout en étant très restrictive quant au calcul de l'indemnité. A la libération, le statut du fermage fut réglé par une ordonnance du 17 octobre 1945, remplacée par une loi du 13 avril 1946^{Note 8}.

Ni l'ordonnance, ni la loi ne prenaient la peine de définir la notion d'amélioration culturelle mais il paraissait clair, au vu des débats parlementaires des années trente et de la doctrine de l'après-guerre, que l'amélioration culturelle concernait tout ce qui n'était pas les ouvrages incorporés au sol et les plantations, c'est-à-dire les améliorations foncières.

Dans son commentaire de l'ordonnance du 17 octobre 1945, le doyen Savatier définissait les améliorations culturelles comme « résultant de ce que la capacité productive de la terre a été améliorée entre l'entrée et la sortie du fermier ». Le doyen Savatier faisait entrer dans cette catégorie les travaux de défrichements, d'irrigation ou de drainage, la constitution d'une vigne...^{Note 9}.

Si la loi ne donnait pas de définition de la notion d'amélioration culturelle, elle semblait indiquer que de telles améliorations étaient le résultat de la bonne exploitation du fermier. En effet la loi de 1946 prévoyait que « en ce qui concerne les améliorations culturelles, l'indemnité est égale au montant des dépenses faites par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, compte tenu du profit qu'il en a retiré ».

En filigrane apparaissait une distinction entre l'exploitation normale du fonds et l'exploitation exceptionnelle. Le bail à ferme obligeant le fermier à cultiver en bon père de famille, tout acte de culture qui dépassait cette obligation pouvait être à l'origine d'une amélioration culturelle.

La loi de 1946, imparfaite techniquement, fut plusieurs fois modifiée cependant que la doctrine et la jurisprudence s'efforçaient de définir la notion d'amélioration culturelle.

La définition la plus couramment admise aujourd'hui est celle exprimée par le doyen Savatier dans son manuel des baux ruraux. Pour cet auteur les améliorations culturelles étaient constituées par les « actes de culture du fermier qui ont accru durablement, et sans se spécialiser les uns par rapport aux autres, la productivité de la terre »^{Note 10}.

S'il paraît difficile de définir l'amélioration culturelle, c'est que la notion est fuyante, évolutive : elle ne peut avoir en 1992 le même contenu qu'en 1945 parce que les modes d'exploitation ne sont plus les mêmes. Pour tenter de la définir, il paraît préférable dans un premier temps de s'attacher à en circonscrire les contours. Pour cela, il est nécessaire de distinguer l'amélioration culturelle de notions voisines.

I. — L'AMÉLIORATION CULTURALE N'EST PAS L'EXPLOITATION RATIONNELLE DU FONDS

L'article 1766 oblige le preneur à cultiver en bon père de famille. Dans les années trente et quarante cette obligation est entendue, principalement, de façon négative. Le fermier est tenu de sauvegarder le fonds. Il ne pourra y avoir résiliation du bail si le preneur maintient le fonds dans son état d'origine.

La situation était claire : le preneur ne réalise pas les actes normaux d'exploitation du fonds, défaut de labours, de soin des animaux, etc., c'est une cause de résiliation du bail. Le preneur maintient le fonds en l'état : il respecte son obligation de cultiver en bon père de famille. Le fonds a été amélioré à la fin du bail : cette amélioration prouvée, le preneur a droit à une indemnité de plus-value.

Cette conception conservatrice de l'obligation de cultiver du preneur explique la définition large retenue pour les améliorations culturelles : elles résultent de ce que la capacité productive de la terre a été améliorée entre l'entrée et la sortie de ferme^{Note 11}.

Aujourd'hui, il n'est plus possible de raisonner ainsi. Il faut tenir compte, tout d'abord, des garanties de stabilité qu'offre le statut du fermage au fermier. Il faut tenir compte ensuite que le candidat à l'installation est obligé de détenir certains diplômes sanctionnant des connaissances en agriculture. On ne

peut pas dire aujourd'hui, malgré la lettre des textes, que le preneur est tenu de cultiver en bon père de famille. Il est tenu de travailler en bon professionnel.

Le preneur doit adapter ses méthodes d'exploitation aux techniques nouvelles. Leur emploi rationnel peut, à moyen terme, améliorer le fonds. L'amélioration ainsi obtenue ne pourrait être qualifiée de culturale. Elle trouverait son origine dans une obligation légale alors que l'amélioration culturale est l'expression d'un droit du preneur^{Note 12}. Surtout, il faut tenir compte de la très grande modification des méthodes d'exploitation.

Dans la décennie qui a suivi la fin de la guerre, l'élevage occupait une place plus grande qu'aujourd'hui (surtout depuis les quotas laitiers). Le fumier, et pas simplement celui des bovins, est riche en éléments organiques (notamment en azote, potasse et phosphates [N, P, K] et en humus). Leur emploi comme engrais contribuait à la stabilisation des sols et au développement de la faune microbienne et des lombrics particulièrement nécessaires à une bonne aération du sol. L'apport supplémentaire d'engrais chimiques constituait certainement à l'époque une amélioration pour le fonds surtout si elle était destinée à combattre la carence des sols en certains oligo-éléments (cuivre, zinc...). Depuis les années soixante, l'agriculture est entrée dans l'ère de la culture intensive. De plus, les difficultés économiques ont favorisé l'expansion de la monoculture ou la domination d'une culture dans l'assolement.

L'élevage ayant diminué et le contexte poussant les agriculteurs à davantage produire, l'emploi des engrais chimiques s'est considérablement développé. Or ce n'est pas la même chose pour un sol de recevoir principalement des engrais naturels ou des engrais chimiques. Si ces derniers sont plus riches que le fumier en éléments organiques, ils ne permettent pas de stabiliser le sol. De plus leur effet est plus fugace car les éléments organiques qu'ils apportent sont plus facilement lessivés (en raison du manque d'humus). Le caractère intensif de la culture, l'emploi de la monoculture, ont conduit à un appauvrissement du sol en oligo-éléments et donc à l'emploi toujours à un niveau plus élevé de produits chimiques.

Même constat pour les traitements chimiques. La monoculture ou la culture intensive produisent comme résultat une résistance accrue des parasites ou des mauvaises herbes, et par conséquent l'emploi de produits nouveaux, ou de doses plus élevées de produits courants, sous peine de voir le rendement de la culture sévèrement réduit.

On peut dire que depuis quarante ans les sols de la plupart des pays de France se sont, en vérité, appauvris^{Note 13}. L'emploi massif d'engrais chimiques ne devrait pas constituer aujourd'hui une amélioration culturale.

Le véritable problème se situe, en réalité, au niveau des modes de preuve de l'amélioration culturale. Quelle que soit la définition que l'on privilégie, il ne devrait y avoir d'amélioration culturale que lorsque le sol, lui-même, s'est trouvé enrichi. Pour vérifier cet enrichissement, il faut connaître l'état du sol à l'entrée du preneur et son état à sa sortie. C'est la raison pour laquelle la Cour de cassation, pendant longtemps, n'avait cessé de répéter que « l'attribution éventuelle de cette indemnité suppose une comparaison entre l'état du fonds à l'entrée et à la sortie du preneur ». C'est ainsi que la Cour régulatrice a jugé que la décision qui limitait la mission de l'expert à la recherche de l'accroissement éventuel du potentiel de productivité durant les dernières années de jouissance des fermiers violait l'article 847 du Code rural (devenu art. L. 411-69)^{Note 14}.

La Cour de cassation exigeait donc, pour que le preneur ait droit à indemnité, que soit connue la composition du sol lors de l'entrée du fermier et lors de sa sortie.

Cette position fut critiquée par la plupart des auteurs parce que très souvent aucun état des lieux n'avait été dressé à l'entrée de ferme.

En 1982, la Cour de cassation a jugé qu'une cour d'appel avait pu déduire la preuve d'améliorations culturales d'une comparaison entre le rendement des cinq premières années de culture et celui des cinq dernières années de culture^{Note 15}. Cette solution n'était pas bonne. Car, peut-être de façon paradoxale, une augmentation du rendement des productions entre l'entrée et la sortie de la ferme peut fort bien s'accompagner d'une dégradation de la composition naturelle du sol. L'amélioration génétique des plantes, l'usage de matériels de travail du sol plus performants, peuvent expliquer cette augmentation.

C'est pourquoi seules des analyses de la composition du sol, l'emploi de profils cultureux permettent, à notre avis, de vérifier si la structure physique et chimique du sol a été, par les soins du preneur, améliorée (la composition originale pouvant être établie par tous moyens). C'est dans ce sens que s'oriente la jurisprudence qui décide que le preneur est autorisé à prouver l'existence d'améliorations culturales par tous moyens^{Note 16}.

En résumé, il faut être prudent dans la définition de l'amélioration culturelle. Citer, comme le fait le doyen Savatier dans son manuel, comme exemple d'améliorations culturelles « les soins en fumures, engrais et amendements fertilisant le sol au cours de l'exploitation »^{Note 17} est trompeur.

Définir l'amélioration culturelle est d'autant plus malaisé que celle-ci se distingue des améliorations foncières.

II. — L'AMÉLIORATION CULTURALE N'EST PAS L'AMÉLIORATION FONCIÈRE

Le doyen Savatier définissait l'amélioration culturelle par le résultat (l'augmentation de productivité) produit par les moyens mis en œuvre par le fermier (actes de culture).

Mais certains actes de culture, à l'origine d'une amélioration de la terre, ne peuvent être considérés comme des améliorations culturelles. Prenons l'exemple d'un preneur qui désire transformer un verger en culture maraîchère. L'article L. 411-29 du Code rural lui en donne le droit. Seulement pour pouvoir planter ses nouvelles cultures, il sera bien obligé de réaliser d'importants travaux du sol, par exemple du sous-solage, pour éliminer les racines des arbres fruitiers qu'il a enlevés.

Ces travaux importants du sol peuvent avoir pour effet d'améliorer la texture du sol cultivé. Pourtant, sauf convention contraire, le preneur ne pourra pas demander d'indemnité. Cela résulte du texte même de l'article L. 411-29 du Code rural et de la différence entre amélioration foncière et amélioration culturelle.

Cette différence n'est pas faite par tous. Certains tribunaux ont parfois qualifié l'arasement des talus d'amélioration culturelle^{Note 18}. Une cour d'appel a, quant à elle, admis que le preneur devait être indemnisé pour les travaux qu'il avait réalisés dans le but de changer la destination du fonds au titre des améliorations culturelles^{Note 19}.

En l'espèce, un fermier avait loué une exploitation orientée vers la culture de riz. Sans avertir le bailleur, le preneur avait décidé de réorienter l'exploitation vers la culture de blé. Pour ce faire, il fut dans l'obligation de réaliser un certain nombre de travaux au titre desquels il demanda une indemnité au

bailleur (plus exactement à ses héritiers, le bailleur étant pendant le bail décédé). Une exacte application des textes du Code rural aurait dû nécessairement conduire au rejet de la prétention du preneur. C'était d'ailleurs ce qu'avait décidé le tribunal paritaire des baux ruraux ; en effet, les travaux entrepris par le preneur en vue de réorienter l'exploitation l'avaient été irrégulièrement puisque la procédure d'information préalable du bailleur n'avait pas été respectée.

La cour d'appel, en revanche, n'a pas considéré qu'il y avait eu infraction aux dispositions d'ordre public de l'article L. 411-29 du Code rural, bien au contraire puisque selon elle :

Les bailleurs ne sauraient en droit faire grief au preneur d'avoir remplacé la culture de riz par d'autres cultures, alors qu'ils ne justifiaient pas que leur auteur-bailleur du fonds ait formé une quelconque opposition à cet égard, ainsi que le stipule l'article L. 411-29 du Code rural.

La cour d'appel semble avoir voulu signifier qu'il était sans importance, dès lors que le bailleur avait eu la connaissance des projets du preneur pour pouvoir s'y opposer, que la procédure d'information préalable n'ait pas été respectée. Solution totalement indéfendable car complètement contraire au texte de l'article L. 411-29. De plus on ne peut déduire l'accord du bailleur à la réalisation des travaux du seul fait qu'il ne s'y soit pas opposé, cette opposition supposant justement que le preneur les lui ait notifiés.

Le preneur, pour éluder les problèmes de procédure, avançait que les travaux qu'il avait réalisés, disparition de bourrelets installés à l'intérieur des parcelles qui servaient à l'irrigation des parcelles, étaient identiques à ceux visés à l'article L. 411-28^{Note 20} et n'avaient pas à être autorisés. La cour d'appel, se référant au rapport de l'expert nommé par le tribunal paritaire, condamna les bailleurs à payer au preneur la somme de 195.075 F avec intérêt au taux légal depuis l'acte introductif d'instance, somme fixée par l'expert comme montant de l'indemnité pour améliorations culturelles. Cet arrêt ne peut être que critiqué^{Note 21}. Les travaux par l'intermédiaire desquels le preneur modifie la destination culturelle du fonds loué, quand bien même il s'agirait d'actes de culture qui, isolément, auraient pu être qualifiés d'amélioration culturelle, ne peuvent, sans accord du bailleur, ouvrir droit à indemnité au profit du preneur.

Les actes de culture réalisés en vue de modifier la destination culturelle du fonds loué, ne sont pas les seuls à ne pouvoir être soumis au régime des améliorations culturelles. Prenons l'exemple d'un fermier qui désire remplacer des vignes par des cultures de céréales. Il sera dans l'obligation d'apporter des fumures de redressement au fonds que la culture de la vigne aura appauvri.

En effet, l'exploitation de la vigne nécessite d'importants traitements en cuivre. Après l'arrachage des vignes, le cuivre ne se dégradant que peu, un chaulage vigoureux des terres sera nécessaire. Ce chaulage améliorera la composition chimique du sol. Pourtant, ces opérations de chaulage, continuées encore après le changement de destination culturale, ne doivent pas ouvrir droit à indemnité.

C'est encore ici une incidence de sa qualité de professionnel de l'agriculture : le preneur doit toujours garder le fonds en état de recevoir les cultures qu'il envisage. Lorsqu'il change de culture, il peut se trouver, comme dans notre exemple, dans l'obligation d'améliorer le fonds.

En conséquence, les actes de culture qui n'auraient pas pour raison d'être l'amélioration du fonds mais l'adaptation de ce fonds aux nouvelles cultures mises en place, ne doivent pas être qualifiés d'améliorations culturales. Car son obligation de cultiver « en bon père de famille » l'oblige seulement à maintenir le fonds dans un état normal de culture. Mais cet état doit être apprécié par rapport à la culture en place. Si une culture qu'envisage d'implanter le preneur demande des terres à un pH plus élevé que pour les cultures anciennes, la mise des terres en état de recevoir les cultures nouvelles ressort de son obligation légale et à ce titre ne peut donner droit à une quelconque indemnité.

Il faut maintenant essayer de déterminer ce qu'est de façon positive l'amélioration culturale. Nous avons dit précédemment que dans les années cinquante l'emploi d'engrais chimiques en complément des engrais naturels constituait certainement une amélioration culturale. Aujourd'hui, il faut être moins catégorique, mais dans certains cas les fumures et arrière-fumures peuvent constituer des améliorations culturales.

III. — LES FUMURES ET ARRIÈRE-FUMURES PEUVENT CONSTITUER DES AMÉLIORATIONS CULTURALES

La question des fumures et arrière-fumures a donné lieu à un contentieux abondant, parce que, contre l'évidence, certains juges refusaient d'appliquer aux fumures les textes relatifs à l'amélioration culturale.

La question s'est posée car la réglementation du bail à ferme, soucieuse depuis toujours de permettre la continuation de l'exploitation du fonds affermé, a organisé les rapports entre le fermier

entrant et le fermier sortant. Dans le cadre de ces rapports, l'article 853 du Code rural, devenu l'article L. 415-2, énonce que le fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de l'entrée en jouissance. Et quand bien même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire peut les retenir suivant estimation.

L'économie du texte est la suivante : les pailles et les engrais sont considérés comme des immeubles par destination. Ils sont au service du fonds. Le preneur en place les utilise le plus souvent pour l'élevage et ils sont transformés en fumier. Le fumier qui est présent sur le fonds, lors de l'entrée en jouissance, constitue les engrais. A la fin du bail, le fermier est obligé de laisser sur le fonds une quantité de pailles et d'engrais égale à celle qu'il avait trouvée sur le fonds lors de son entrée en jouissance. S'il en laisse davantage, il peut prétendre à une indemnité dont le montant sera égal à l'excédent^{Note 22}. C'est au contraire le bailleur qui aura droit à être indemnisé si le preneur laisse moins que ce qu'il doit. S'il n'en a pas reçu à son entrée, il n'est pas obligé d'en laisser, sauf volonté contraire du bailleur, qui devra alors indemniser le fermier.

Il n'y avait pas à l'origine de confusion possible entre le règlement dont pouvaient faire l'objet les pailles et les engrais et l'indemnité que pouvaient générer les travaux d'améliorations culturales. En effet, c'est le caractère d'immeubles par destination des pailles et des engrais qui fait naître, à l'encontre du preneur qui les a trouvés sur le fonds à son entrée, l'obligation d'en laisser la même quantité à sa sortie de ferme, en nature ou en équivalent. Par contre, l'obligation du bailleur de payer une indemnité de sortie au fermier naît du bénéfice que le fonds retire des travaux importants que le preneur n'avait pas l'obligation d'accomplir et qu'il a pourtant réalisés.

La modification des techniques culturales et particulièrement la primauté accordée aux engrais chimiques pour entretenir ou redresser le sol est venue rendre moins nette la frontière séparant le domaine respectif de ces deux institutions.

Du point de vue agronomique, les fumures sont constituées par la fertilisation apportée au sol au moyen d'engrais chimiques, d'amendements organiques ou calcaires, les arrière-fumures constituant le reliquat des fumures.

Les fumures et les arrière-fumures englobent les fumures d'entretien et les fumures de redressement^{Note 23}. Toutefois pour un auteur^{Note 24}, les fumures et arrière-fumures seraient les seules fumures de redressement qui enrichissent le milieu biologique.

Deux observations peuvent être faites.

. Il nous semble que le terme de fumures doit être réservé aux seuls fertilisants enfouis, les autres constituant le stock ;

. Les fumures de redressement sont celles apportées à un sol pauvre ou appauvri. Elles ne bénéficient pas aux cultures puisqu'elles ont pour objet de ramener le sol à un niveau normal en teneur minérale.

La notion agronomique des fumures et des arrière-fumures peut faire l'objet de controverses, elle est maintenant connue. La notion juridique commence aujourd'hui à se préciser.

Certains auteurs mettent l'accent sur l'effet durable des fumures pour avancer qu'elles constituent des améliorations culturales^{Note 25}.

Du point de vue cultural, les fumures semblent plus proches des façons culturales que des pailles et engrais dont elles n'ont pas le caractère d'immeubles par destination puisqu'elles s'incorporent et s'évanouissent dans le fonds. Mais le problème de sa qualification juridique ne peut être véritablement saisi que si l'on met en lumière la pratique de certains départements du Nord de la France. En effet, tant dans le Nord que dans le Pas-de-Calais, il existe traditionnellement un « marché des fumures ». Son existence est attestée déjà au Moyen Age et l'ordonnance du Roi d'Espagne Philippe II du 28 juillet 1585 en faisait état^{Note 26}. Ce marché consiste à mettre à la charge du fermier entrant une indemnité pour les fumures et les arrière-fumures laissées par le fermier sortant.

La validité d'un tel marché fut, à la suite de l'élaboration du statut du fermage, entièrement dépendante de la qualification donnée aux fumures. En effet, le statut d'ordre public du bail rural met l'indemnité pour améliorations culturales à la charge du bailleur et non du preneur entrant. De plus l'article L. 411-74 du Code rural sanctionne par la nullité toute remise d'argent injustifiée et dans la pratique la cession des fumures peut masquer un pas-de-porte que la loi prohibe.

Les juges du fond des départements concernés ont, après 1945, fait application aux fumures de l'article 1778 du Code civil (dont les dispositions sont reprises par l'article L. 415-2 du Code rural). Les dispositions de ce texte n'étant pas impératives, les solutions données par l'article pouvant être écartées par

la volonté des parties ou un usage constant, les juges du fond ont constaté l'existence d'un usage constant et ont donc, sur le fondement d'un texte relatif aux pailles et engrais, considéré que le fermier sortant pouvait mettre à la charge du preneur entrant une indemnité pour fumures et arrière-fumures. La Cour de cassation, dans un premier temps, a suivi les juges du fonds dans leur volonté de ne pas sanctionner une pratique immémoriale et a considéré que :

Le montant de cette indemnité ne pouvait être que la contrepartie de celle versée à son entrée dans les lieux^{Note 27}.

Cette position jurisprudentielle revenait à reconnaître un régime particulier aux fumures. Cette jurisprudence n'était pas logique. En effet, l'article L. 415-2 n'est qu'une application du principe selon lequel le preneur est obligé de restituer à la fin du bail les biens qui étaient attachés à son fonds à son entrée.

Les pailles et les engrais que le preneur trouvera sur le fonds ne sont pas physiquement incorporés au sol. C'est le preneur qui, en cours de bail, les incorporera au fonds sous forme de fumiers. Il est donc normal qu'à la fin du bail, il reconstitue ces biens attachés au fonds. La même solution doit logiquement être appliquée au stock d'engrais que le preneur aura trouvé sur le fonds. Il aura payé une indemnité au fermier précédent pour les obtenir, il doit reconstituer le stock à la fin du bail conformément à l'article L. 415-2, il est normal qu'il puisse récupérer l'indemnité qu'il a payée à son entrée. Mais les fumures proprement dites sont déjà incorporées au sol lorsque le preneur entre en ferme ; elles ont, comme les améliorations culturales, perdu toute individualité en s'évanouissant dans le fonds. Elles sont donc plus proches des « façons culturales », constituant des améliorations culturales que des pailles et engrais physiquement distincts du sol lors de l'entrée dans la ferme.

La jurisprudence commença, à partir de 1980, à amorcer un changement de cap. La Cour de cassation admit dans un premier temps, que les arriérés de fumures devaient être englobés dans les améliorations culturales^{Note 28}. Auparavant, la Cour d'appel d'Amiens avait décidé que le juge, en présence de fumures et d'arrière-fumures, devait choisir entre le système de l'article L. 415-2 et celui de l'article L. 411-71, le système le plus favorable au preneur^{Note 29} sans pouvoir les cumuler^{Note 30}.

Puis la Cour de cassation considéra en un attendu de principe :

que les fumures et les arrière-fumures dont l'effet est susceptible de se prolonger après le départ du preneur ne peuvent constituer que des améliorations culturales^{Note 31}.

Un auteur^{Note 32} a proposé de faire les distinctions suivantes :

Les fumures sont incorporées au sol : le bailleur peut les retenir suivant estimation.

Les fumures sont non-incorporées : la question du dédommagement, seule en ce cas à se poser, se verra résolue différemment selon qu'elle se pose entre le sortant et le bailleur ou le sortant et le fermier entrant. Dans le premier cas, il doit être fait application de l'article L. 411-71, dans le second cet article serait inapplicable mais le fermier aurait droit à la valeur vénale. Il est certain que le preneur doit laisser autant sur le fonds que ce qu'il a trouvé sans pouvoir demander une indemnité. Soit parce qu'il s'agit de stock et qu'à leur encontre s'applique l'article L. 415-2, soit parce qu'il s'agit des fumures de l'année et, dans ce cas, l'obligation de jouissance active qui pèse sur lui, interdit de considérer ces fumures comme des améliorations. Mais s'il en laisse plus, la question de son indemnisation devrait uniquement se résoudre à l'aune des textes relatifs aux améliorations culturales.

C'est ce que décide aujourd'hui la Cour de cassation. A propos d'un litige qui mettait face à face deux preneurs successifs, la Cour régulatrice a approuvé un arrêt d'appel annulant une convention mettant le paiement des fumures à la charge du fermier entrant. En effet les dispositions de l'article L. 411-69 étant d'ordre public, une convention ne peut y déroger^{Note 33}. La Cour de cassation devait à nouveau réaffirmer sa position dans un arrêt de 1990. Elle considère dans cette décision que les engrais et les fumiers, dès lors qu'ils sont incorporés, deviennent des améliorations culturales et que, par conséquent, seuls les textes qui leur sont relatifs peuvent être appliqués^{Note 34}.

Cet arrêt — de cassation — témoigne bien de l'idée selon laquelle c'est en raison de l'incorporation au sol dont elle a été l'objet que la fumure se distingue des pailles et des engrais et ne peut, par conséquent, se voir appliquer les textes qui leur sont particuliers.

Il faut approuver l'évolution récente de la jurisprudence, le raisonnement à la base de sa première doctrine étant spécieux. La Cour de cassation, en effet, prenait partie sur la validité des cessions traditionnelles des fumures pour en déduire la qualification. Évidemment, le raisonnement devait être inverse : c'est la nature juridique des fumures et des arrière-fumures qui détermine la validité des « marchés de fumures ». Et les caractéristiques physiques des fumures devaient logiquement imposer la qualification d'améliorations culturales.

Une fois admise cette qualification, la cession des fumures par le fermier sortant au preneur entrant ne peut être que nulle. Elle est, en effet, contraire aux textes d'ordre public qui mettent le paiement de l'indemnité de sortie à la charge du bailleur.

Le fermier peut donc, si leur emploi a été bénéfique pour le fonds, recevoir des indemnités au titre des améliorations culturales pour les fumures et arrière-fumures utilisées. Les fumures et arrière-fumures peuvent, si elles sont utilisées à bon escient, constituer des améliorations culturales.

Reste à définir la notion d'amélioration culturale.

IV. — DÉFINITION DES AMÉLIORATIONS CULTURALES

Les développements qui précèdent permettent de mieux cerner la notion d'amélioration culturale. Ils mettent également l'accent sur la difficulté principale d'une telle définition.

Le terme d'amélioration culturale, employé depuis les années vingt, n'a cessé d'avoir des contours flous parce que le contexte économique de l'agriculture n'a cessé, lui-même, de se modifier.

Jusqu'à la fin des années cinquante, malgré les objectifs poursuivis par les rédacteurs du statut du fermage, les méthodes d'exploitation ne changent guère par rapport à l'immédiat avant-guerre. Ce conservatisme se traduisait en droit par une définition stricte de l'obligation légale du preneur : il était juste tenu de ne pas dégrader le fonds, de le maintenir en état. L'amélioration culturale était, à ce moment-là, très facile à définir : si la distinction entre amélioration culturale et amélioration foncière avait paru s'imposer aux yeux des praticiens des années trente et quarante, c'est, au-delà du caractère temporaire ou durable des améliorations, que les travaux entrant dans la catégorie de l'amélioration culturale n'étaient que le prolongement de ses travaux de culture.

L'amélioration culturale pouvait être alors définie comme le résultat (bonification de la terre) produit par les moyens culturaux mis en œuvre par le fermier (tels que l'emploi raisonné des engrais chimiques en complément des engrais naturels qui stabilisant le sol empêchent leur trop rapide lessivage).

A partir des années soixante, le machinisme en France s'est développé assez rapidement dans le monde agricole, et les méthodes de culture changèrent : l'heure de la culture intensive avait sonné. Cette transformation du mode d'exploitation a modifié la notion d'amélioration culturale. La bonification de la terre passait après l'augmentation des rendements des productions.

L'idée d'amélioration de la productivité sied bien à cette période : en forçant sur les emplois chimiques, il est possible d'augmenter les rendements, sans que nécessairement le sol soit bonifié.

Depuis quelques années, le problème se pose de façon différente avec l'émergence des préoccupations écologiques. La culture intensive a montré aujourd'hui ses limites tant pour les producteurs qui subissent une interminable baisse du prix des produits que pour l'État qui ne peut écouler ses invendus. L'accent a été mis également sur les conséquences écologiques de la culture intensive^{Note 35}. Cet ensemble de facteurs va redonner à l'amélioration culturale un contenu plus proche de celui de ses origines.

Il résulte de cela que l'amélioration culturale apparaît comme les actes de culture que le preneur n'était pas obligé de faire, dont l'absence ne nuirait pas au fonds et qui ont pour effet direct de porter la composition chimique et florale du sol à un niveau qualitatif supérieur.

Note 1 Étude publiée in *Revue de Droit rural* 1992, n. 202, p. 153.

Note 2 L. 15 juillet 1942 : D.C. 1943, 22.

Note 3 Cass. civ. 22 août 1865 : S. 1866, 1, 143 ; — 11 janvier 1887 : S. 1887, I, 225 ; — 28 mars 1939 : S. 1939, 1, 265.

Note 4 Cass. civ. 28 mars 1939, préc.

Note 5 Par exemple la loi belge du 7 mars 1929 ou la loi anglaise du 7 juin 1923.

Note 6 Doc. Ass. nat.

Note 7 Toutefois la loi n'utilisait pas la notion d'améliorations culturales mais celle « d'améliorations résultant de la bonne culture ».

Note 8 Sur l'ordonnance de 1945, V. Savatier, *Commentaire de l'ordonnance du 17 octobre 1945 portant statut juridique du fermage* : *Lois nouvelles*, 1946, p. 85 ; sur la loi du 13 avril 1946 : *Lois nouvelles*, 1946, p. 168.

Note 9 Savatier, *Commentaire...* : *Lois nouvelles*, 1946, préc, spéc. p. 87.

Note 10 Savatier, *Les baux ruraux*, 1973, n. 341.

Note 11 Savatier, Manuel juridique des baux ruraux, Dalloz 1952.

Note 12 Dupeyron, Théron, Barbiéri, Droit de l'exploitation, n. 390. — Rouen 10 juin 1981 : Gaz. Pal. 1981, 2, somm. 231 : « ... Les améliorations culturales (...) ne doivent résulter ni de l'effet normal des progrès économiques et chimiques, ni des conséquences logiques d'une conduite rationnelle de l'exploitation (...) mais des travaux spécifiques pour porter le sol à un palier qualitatif supérieur ».

Note 13 Ne pas non plus oublier les conséquences néfastes de l'arrachage des haies.

Note 14 Cass. civ. 3e, 14 janvier 1971 : Bull. civ. III, p. 13, n. 18.

Note 15 Cass. civ. 3e, 26 janvier 1982 : Gaz. Pal. 1983, 1, 220.

Note 16 Cass. civ. 3e, 6 décembre 1983 : D. 1985, inf. rap. 70 ; — 28 janvier 1987, inédit.

Note 17 Savatier, Les baux ruraux, 1973, n. 341, p. 202.

Note 18 Cass. civ. 3e, 26 novembre 1975, Le Coat c. Jouaen, inédit, cité par J.-P. Moreau et J.-M. Gilardeau in Code rural annoté. Litec 1990, p. 521.

Note 19 Aix-en-Provence 14 septembre 1990 : Gaz. Pal., 1991, 1, 302.

Note 20 L'article L. 411-28 autorise le preneur à faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les rigoles ou arbres qui séparent ou morcellent les parcelles lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation du fonds.

Note 21 Dans les années cinquante, la question s'était posée de savoir si les travaux nécessaires à la mise en place de rizières pouvaient être qualifiés d'amélioration culturale. Les auteurs penchent plutôt, avec raison, pour la qualification d'ouvrages incorporés au sol (Ourliac et de Juglart : JCP 58. II, 10303).

Note 22 Cass. civ. 3e, 7 octobre 1975 : Bull. civ. III, n. 279, p. 211

Note 23 Dans le même sens, Douai 26 mai 1988 : JCP 89. II, 188.

Note 24 J.-F. Lepetit, L'indemnisation du preneur sortant : Gaz. Pal. 1977, 1, doctr. 18.

Note 25 J.-CI. Bail à ferme, Fasc. P, n. 32.

Note 26 Rev. dr. rural 1989, p. 74.

Note 27 Affirmé de façon très claire. Cass. civ. 3e . 9 avril 1974 : Bull. civ. III, n. 103. Pour l'essentiel de la jurisprudence qui se prononçait en ce sens. Code rural annoté, Litec 1990. p. 648.

Note 28 Cass. civ. 3e, 10 février 1981 : JCP 81, Prat. 8016-5, 1° .

Note 29 Amiens 25 septembre 1980 : JCP 81, Prat. 8016-5, 2° .

Note 30 Amiens 6 juillet 1976 : D. 1976, inf. rap. 277.

Note 31 Cass. civ. 3e, 7 décembre 1983 : JCP 84, II, 211.

Note 32 Dupeyron. Droit de l'exploitation, 1985, n. 400.

Note 33 Cass. civ. 3e, 27 mars 1985 : JCP 86. II, 38. observ. J.-P. Moreau.

Note 34 Cass. civ. 3e, 21 novembre 1990 : JCP 91, II, 115. observ. J.-P. Moreau.

Note 35 Il est probable que la prise en compte des impératifs écologiques produise d'autres conséquences : ainsi par exemple serait-il temps de revoir l'article L. 411-28 du Code rural accordant au preneur le droit d'éliminer les obstacles naturels séparant ou morcellant les parcelles louées. On sait les dégâts qu'une destruction importante des haies et des arbres a causé tant par l'érosion des terres que sur la faune elle-même. Or cette prérogative peut être mise en œuvre sans autorisation préalable. Il suffit que les opérations aient pour conséquence d'améliorer les conditions d'exploitation du fonds. Or l'amélioration du fonds et l'amélioration des conditions d'exploitation sont deux notions totalement distinctes : l'arrachage d'arbres peut rendre plus aisé et plus rapide le travail du sol mais, précipitant son érosion, peut appauvrir le fonds à plus ou moins long terme. Il serait très souhaitable que le législateur encadre cette prérogative en calquant la procédure prévue pour le changement cultural des fonds loués. De même, il est probable qu'un texte (C. rural, art. R. 211-14) jusqu'alors inutilisé connaîtra de fréquentes applications : celui qui prévoit l'impossibilité des transformations du fonds lorsque le préfet a pris un arrêté interdisant les actions pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux, et que ces transformations produisent ce résultat.