

La possibilité de céder le bail : entre voie royale et chemins sinueux

Dans cette thématique générale de la transmission de l'exploitation agricole, il n'était évidemment pas possible de ne pas évoquer le bail rural et la question de la cession. Il faut l'étudier car, d'après les statistiques, il représente dans notre pays un mode très utilisé d'accès aux terres¹. En ce sens, pour les exploitations qui y ont recours, c'est un élément essentiel de l'exploitation agricole². Dans la mesure où c'est un élément essentiel de l'exploitation agricole, il est indispensable de se soucier de son sort lorsque l'on envisage la question de la transmission de l'exploitation. Et justement, de ce point de vue, la question du bail rural lors de la transmission de l'exploitation met en évidence l'angle choisi par l'organisatrice de ce colloque : entre liberté et contrainte.

A priori, on serait tenté de dire qu'il faut favoriser cette transmission. La transmission de l'exploitation agricole est, en effet, l'expression d'enjeux qui excèdent les seuls intérêts des exploitants concernés : celui qui sort et celui qui entre. On sait que le renouvellement des générations en agriculture est une préoccupation qui influence la réglementation depuis des décennies. Cette préoccupation ne perd pas son actualité comme le montre l'article L1, IV du Code rural et de la pêche maritime. Il promeut une politique de l'installation et de la transmission en agriculture mise en œuvre dans les articles L. 330-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

On pourrait penser que l'association de ces différents paramètres aboutit à un résultat simple : une large possibilité de transmettre le bail rural.

Pourtant les solutions qui s'offrent à l'exploitant désireux de transmettre son exploitation, bail compris, ne reflètent pas ces considérations, loin de là. On ne peut pas dire que les pouvoirs publics aient ignoré la problématique de la transmission du bail, mais les solutions qui sont proposées sont, au contraire, assez restreintes et plus ou moins aléatoires selon la forme de bail considérée et les destinataires de la transmission. C'est en ce sens que l'on entend la formule voie royale et chemins sinueux. Dès que l'on aborde la question de la cession du bail rural, on se heurte, en effet, à la prohibition claire posée par l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime qui donne au bail rural l'un de ses traits caractéristiques : il est incessible sauf dans les quelques cas que la loi veut bien autoriser. Ces solutions pourraient être présentées comme lacunaires, à contresens, si elles ne correspondaient pas à un point d'équilibre choisi en toute conscience par le législateur³. La stabilité que procure au preneur le bail rural à un coût réduit a notamment pour contrepartie l'interdiction de céder sa position contractuelle. C'est un complément de la négation de la

¹ D. Krajewski, Droit rural, Defrénois, 2^e éd., 2016, n°

² Sur la description de l'exploitation et ses éléments : B. Grimonprez, « Bail à ferme -L'exploitation dans le droit rural », J. Cl. Baux ruraux, fasc. 120, 2015, n° 32.

³ B. Grimonprez, précité, n° 61.

valeur patrimoniale du bail⁴. Les seules dérogations faites sont au profit de certains membres de la famille ou de sociétés dont on présuppose, à l'origine, qu'elles accueilleraient ce groupe familial. Ce faisant, le législateur prend en compte la dimension historiquement familiale de l'exploitation agricole tout en poursuivant son objectif de renouvellement des générations.

Pourquoi remettre en question ce point d'équilibre soigneusement conçu ? La réponse est simple, les situations de transmission d'aujourd'hui ne correspondent plus nécessairement aux schémas proposés. Celles qui n'entrent pas dans les prévisions du législateur, et l'on songe particulièrement à l'installation hors cadre familial, obligent à trouver des solutions à l'issue incertaine comme le montrera l'analyse des différentes voies susceptibles d'être empruntées pour céder un bail rural (I). Le statut des baux ruraux vient d'avoir 70 ans. Il montre par là sa solidité en tant qu'institution. Celle-ci est certainement due au fait que les compromis qu'il réalise sont bons. Il ne faut donc pas envisager leur remise en question à la légère. Cependant, sa pérennité est aussi due à sa capacité à s'adapter, l'adoption des baux à long terme, leur succès, le montre. Des modifications des solutions concernant la cession nous semblent maintenant bienvenues. Il est peut-être temps de rénover les voies (II).

I – La diversité des voies

On peut d'emblée l'affirmer, le principe d'incessibilité du bail ne s'applique pas avec la même force selon que l'on est membre de la famille du preneur ou non. Pour les premiers une véritable voie royale s'ouvre à propos de laquelle on constatera qu'elle est étroite et semée de quelques embûches. Pour les seconds, d'autres voies sont ouvertes : une voie rarement empruntée et des passages à l'issue incertaine.

La voie royale, c'est évidemment la possibilité ouverte au preneur de céder son bail à son conjoint ou partenaire de PACS ou à son descendant. Royale, la voie l'est parce si la cession requiert en principe le consentement du bailleur, il est possible de passer outre (ou de s'en passer tout court) en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux. Autrement dit, le bailleur ne peut définitivement empêcher la réalisation du projet d'un preneur de transmettre son exploitation. Il en résulte une certaine sécurité de la transmission. Cela étant dit, on constate que la voie est étroite : les heureux bénéficiaires d'une telle faveur sont les descendants ou le conjoint. Il ne s'agit pas de n'importe quel descendant puisqu'ils doivent être majeurs ou émancipés pour des raisons évidentes. La cession pourrait d'ailleurs leur être interdite dans un bail de 18 ans si les parties utilisent la possibilité ouverte à l'article L. 416-2 du Code rural et de la pêche maritime⁵. Il ne s'agit pas de n'importe quel conjoint puisqu'il doit participer à l'exploitation. On sait, en la matière, que cette exigence est précise et qu'elle impose une participation régulière et non exclusive aux travaux agricoles. Il s'agit, en

⁴ Sur le fondement de l'incessibilité : J.-A. Gravillou, L'incessibilité du bail rural, Avant-propos J. Hudault, préf. J. Maury, L'Harmattan, 2003, n° 19 s. – D. Krajewski, « Retour sur la spéculation et la valorisation en matière de baux ruraux », RD rur. 2011, étude 7.

⁵ Ces conséquences fiscales lui font cependant perdre son intérêt : CGI, art. 885 H.

revanche, bien d'une faveur⁶ et la jurisprudence rendue dans les premières années du statut le rappelait fréquemment pour subordonner, en cas de demande d'autorisation judiciaire, la cession à deux conditions qui sont des obstacles posés sur le chemin de la transmission : la bonne foi du preneur sortant et la capacité du cessionnaire. Il s'agit de vérifier que la cession respecte l'intérêt légitime du bailleur.

L'autorisation judiciaire est ainsi l'occasion de jeter un regard critique sur le comportement du preneur. Il ne peut être autorisé à céder s'il n'a pas correctement exécuté les obligations découlant du bail. Seul le bon preneur peut transmettre le bail aux membres de sa famille. On sait que l'on pourra lui reprocher des manquements même si ceux-ci ne suffisent pas à fonder une résiliation du bail. Ces manquements peuvent être antérieurs au renouvellement du bail⁷ et ils peuvent être imputés à un copreneur⁸. Pour des manquements avérés, le seul recours du preneur semble résider dans la preuve d'un accord des parties⁹ ou d'une renonciation tacite à se prévaloir des faits¹⁰.

L'autorisation judiciaire est encore l'occasion de vérifier l'aptitude à exploiter du cessionnaire. On sait qu'en la matière la jurisprudence a progressivement augmenté ses exigences jusqu'à transposer celles attendues du bénéficiaire de la reprise et énoncées dans l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime¹¹. Si cette transposition a pu être critiquée¹², elle a au moins l'avantage de poser un niveau commun d'exigence. Elle conduit, par ailleurs, à relativiser le bénéfice que retire le candidat à la cession de sa conformité au regard du contrôle des structures¹³.

Le Code rural et de la pêche maritime ne traite que de la possibilité de céder le bail rural. Pour ses modalités, il faut s'en remettre aux règles du droit commun telles qu'elles

⁶ C. Dupeyron, Droit agricole, Droit de l'exploitation, vol. 1, 1994, n° 447.

⁷ Cass. 3^e civ., 3 déc. 2015, n° 14-23.207, D. 2016, 364, note F. Roussel ; Rev. Loyers 2016, 963, note B. Peignot ; Gaz. Pal. 2016, n° 21, p. 25, note B. Peignot et J.-B. Millard. – V. cep. Pour une hypothèse de renonciation : Cass. 3^e civ., 5 juin 2013, n° 12-16.324, RD rur. 2013, 114, obs. S. Crevel.

⁸ Cass. 3^e civ., 3 févr. 2010, n° 08-21.205, Bull. civ. III, n° 28 ; Defr. 2010, 968, note D. Krajewski.

⁹ Cass. 3^e civ., 14 avr. 2015, n° 14-10.681.

¹⁰ Cass. 3^e civ., 5 juin 2013, précité.

¹¹ Cass. 3^e civ., 31 mars 2016, n° 15-13.967, RD rur. 2016, 144, obs. S. Crevel ; Gaz. Pal. 2016, n° 39, p. 36, note D. Krajewski. – Cass. 3^e civ., 23 juin 2016, n° 14-27.094, Ann. Loyers 10/2016, obs. D. Krajewski : prise en compte de la viabilité du projet économique.

¹² S. Crevel, obs. précitées.

¹³ Sur le lien entre contrôle des structures et cession : C. rur., art. L. 331-6.

résultent de la réforme des obligations entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2016¹⁴. On rappellera que la cession doit désormais être constatée par écrit en vertu de l'article 1216 du Code civil. Les textes règlent la question de l'opposabilité de la cession¹⁵ et de ses effets¹⁶.

Pour conclure sur la cession au descendant et au conjoint, une remarque. On ne s'étonnera jamais assez du niveau d'exigence que la jurisprudence a pu développer à partir d'une simple formule du texte « *A défaut d'agrément, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire* ». Elle a contribué ainsi à rendre plus incertaine la cession dans un cadre familial. Elle valorise une autre voie pourtant peu empruntée.

Aux côtés de cette voie royale étroite existe une voie que l'on serait tenté de qualifier de **voie impériale** puisqu'elle est plus facile encore : la possibilité offerte au preneur de céder dans un bail cessible hors du cadre familial. Dans un tel bail, le preneur reçoit en effet le droit de céder à la personne de son choix, sans autre restriction quant à la personne du cessionnaire que celles prévues par le contrôle des structures¹⁷. La voie n'est plus étroite. Il peut, cette fois, recevoir une contrepartie financière de la position qu'il laisse. Puisque nous partons de l'hypothèse que la cession accompagne celle des éléments de l'exploitation, le preneur ne craint pas le droit de préférence qui aura pu être accordé au bailleur¹⁸. Il ne doit pas requérir formellement l'accord de ce dernier, ce qui est, pour le moins, un aménagement à l'article 1216 du code civil. Le bailleur est informé de la cession et a la possibilité de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux s'il entend s'opposer à la cession pour un motif légitime¹⁹.

Ce motif légitime se confond-il avec la prise en compte de l'intérêt légitime du bailleur ? En l'absence de jurisprudence sur la question, seule la conjoncture est de mise. Le contrôle des juges ne nous semble pas devoir être aussi poussé. En premier lieu, la possibilité de céder n'est plus une exception, une faveur, mais un droit. Il en résulte qu'elle ne requière plus le contrôle de la bonne foi du preneur. Il a payé, assez cher²⁰, ce droit de céder son bail. Reste, en second lieu, le contrôle de la personne du cessionnaire. On pourrait ici transposer les exigences attendues du cessionnaire dans un bail de neuf ans. La forme du bail ne doit pas en

¹⁴ B. Grimonprez et H. Bosse-Platière, « La cession du bail rural transfigurée par la réforme du droit des contrats », JCP N 2016, 1295.

¹⁵ C. civ., art. 1216.

¹⁶ C. civ., art. 1216-1

¹⁷ C. rur., art. L. 418-4.

¹⁸ C. rur., art. L. 418-4, al. 6.

¹⁹ C. rur., art. L. 418-4.

²⁰ C. rur., art. L. 418-2.

effet supprimer l'un des objectifs justifiant l'existence du statut : la protection des exploitations agricoles²¹.

Cette cession est ouverte à toutes les situations : dans le cadre familial (et on en voit l'intérêt si le contrôle du motif légitime est moindre que celle de l'intérêt légitime), et hors du cadre familial, à une personne physique ou à une personne morale. C'est la forme de bail, cela a déjà été souligné, parfaitement adaptée à tout projet de transmission. Cependant, elle joue rarement parce qu'elle suppose la conclusion préalable d'un bail cessible hors du cadre familial. Or chacun sait que cette forme de bail est peu utilisée. La perspective d'une transmission facilitée de l'exploitation n'est manifestement pas un argument suffisant pour y recourir !

Pour les projets de transmission hors du cadre familial, c'est-à-dire à d'autres personnes qu'un conjoint ou un descendant (le cadre est étroit !), il ne reste alors que des **voies incertaines**. Il faut s'en remettre à la technique sociétaire ou la technique contractuelle. Les voies sont incertaines car le projet de transmission se heurte au principe d'incessibilité du bail. Il n'est donc pas question d'envisager un montage qui pourrait être assimilé à une telle cession car sinon les parties s'exposent à la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 411-31, II, 1°. Le bail disparaît dans une tentative maladroite de forcer sa cession.

Les parties ont d'abord la possibilité d'exploiter une des dérogations légales à l'incessibilité du bail : l'apport du bail à une société civile d'exploitation agricole en vertu de l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime. Il faut noter d'emblée que la mise à disposition du bail est disqualifiée dans l'optique d'une transmission de l'exploitation car elle suppose la participation aux travaux par l'exploitant en place²². L'apport du bail à la société permet de changer de titulaire du bail : la personne morale devient le preneur. Si cette société n'existe pas encore, il faudra la créer. Selon le projet de l'exploitant en place et de son successeur, on choisira une forme sociale nécessitant son départ lors de la cessation de l'activité (GAEC) ou permettant son maintien sans perturber la répartition du capital social (SCEA) s'il est majoritaire, ou, à l'inverse, supposant une cession de parts (EARL). La transmission opérée par le biais d'une personne morale a un avantage évident du point de vue du bail rural : elle permet une transmission dans le cadre familial aussi qu'en dehors de celui-ci. Il suffit que la société ait les caractéristiques requises : une société civile d'exploitation agricole. Les contraintes posées ne sont donc plus des exigences relatives au cessionnaire du bail, elles sont des contraintes relatives à la qualité d'associé dans une telle société. On peut affirmer qu'elles sont moins strictes !

L'apport du bail à une personne morale a cependant un inconvénient majeur : elle nécessite l'agrément personnel du bailleur. En cas de refus, il n'est pas possible de passer outre en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux. Autrement dit, le projet de

²¹ F. Roussel, « Bail cessible hors du cadre familial », J.-Cl. Baux ruraux, fasc. 415, n° 53.

²² C. rur., art. L. 411-37, III.

transmission de l'exploitation hors cadre familial est à la merci de la décision du bailleur. On peut s'interroger sur cette différence de régime entre cession dans un cadre familial et cession hors cadre familial. Elle se justifie notamment par l'idée que si le bail conclu avec une personne morale reste juridiquement le même, matériellement il n'implique pas les mêmes conséquences. Le bailleur doit pouvoir choisir la nature de son cocontractant. Il en résulte qu'une partie du projet de transmission, donc le projet lui-même, dépend de son bon vouloir. Il est évident que s'il destine les terres à un autre usage que l'agriculture, il ne va pas favoriser un projet qui assure la pérennité de l'exploitation louée.

Pour ceux que la création d'une société d'exploitation n'intéresse pas, il reste la technique contractuelle. Puisque les parties n'ont pas la possibilité, en dehors des quelques cas autorisés, de transmettre le bail d'une personne à l'autre, il faut passer par un montage plus lourd de résiliation du bail existant et de conclusion d'un nouveau bail avec le successeur du preneur en place. Encore une fois ce projet dépend de la bonne volonté du bailleur, il doit consentir à la résiliation amiable du bail existant et à la conclusion d'un nouveau bail au profit du successeur du preneur en place. La situation peut être sécurisée par la conclusion d'une promesse de bail si la conclusion d'un bail ne peut se faire au moment où la résiliation est constatée. Les règles du Code civil lui donnent une certaine force²³.

La question de la cession du bail rural fait souvent apparaître un tiers dans le projet de transmission de l'exploitation : le bailleur. Il apparaît comme la personne qui va pouvoir simplifier ou compliquer la réalisation de ce projet. Si l'on considère que son poids est excessif, des propositions de rénovation des voies de transmission du bail doivent être proposées.

II – La rénovation des voies

Lorsqu'il est question de modifier des points d'équilibres éprouvés par les années, il faut le faire avec prudence. Pour cette raison, différentes solutions seront proposées qui peuvent être plus ou moins poussées.

On peut peut-être commencer par rejeter **une fausse bonne idée de réforme**. Il s'agirait de proposer d'ajouter à l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime une possibilité de recourir au tribunal paritaire des baux ruraux en cas de refus du bailleur d'autoriser l'apport de bail. A la réflexion, l'équilibre trouvé par le législateur est le bon. En

²³ C. civ., art. 1124 : « La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul ».

cas de refus d'autorisation, le preneur dispose de la mise à disposition pour exploiter les biens dans un cadre sociétaire²⁴. Nous avons cependant vu que ce n'est pas une solution satisfaisante en cas de transmission. Mais si la question de la transmission trouve une solution ailleurs, cet équilibre peut être préservé.

A bien y réfléchir, la difficulté que rencontre le preneur lors de la transmission provient de la force de l'interdit posé à l'article L. 411-35. Elle ne lui permet pas de réaliser la transmission avec le successeur de son choix. On pourrait donc, dans une **première hypothèse**, proposer une inversion pure et simple du principe : le bail devient cessible. Le principe de l'article 1717 retrouve son empire. Une telle modification ne paraît pas en fait opportune. Elle va au-delà de l'objectif : favoriser la transmission de l'exploitation. Elle permet en effet de céder le bail quel qu'en soit le motif, ce qui n'est manifestement pas l'objectif poursuivi par le législateur. Elle aurait, par ailleurs, du mal à s'articuler avec le maintien des articles L. 411-74 et la possibilité de conclure un bail cessible. Il faut le répéter, ceux qui veulent un bail librement cessible ont un outil régi par les articles L. 418-1 et suivants.

Afin de simplifier la transmission de l'exploitation agricole, il ne faut donc pas chercher à modifier le principe mais ses exceptions. La **deuxième hypothèse** consiste à proposer d'élargir la liste des bénéficiaires de la cession. Dans un premier temps, il est peut-être temps d'élargir le cercle des membres concernés par la cession dans un cadre familial en permettant qu'elle ait lieu au profit de parents ou alliés jusqu'au 3^e degré. Il s'agirait en fait de permettre un changement de génération qui concerne les neveux, les nièces, pourquoi pas leurs conjoints. L'hypothèse d'une transmission transversale n'est pas rare et mérite que le législateur la prenne en compte. La modification aurait pour effet d'homogénéiser la notion de famille en droit rural²⁵. Mais dans ce cas, on ne voit pas ce qui empêcherait une telle extension pour le droit de reprise du bailleur. A la réflexion, cette proposition n'est peut-être pas satisfaisante. Elle n'atteint pas totalement son objectif : favoriser toutes les transmissions même celle intervenant hors du cadre familial. On sait que le législateur de 2014 a manifesté de l'intérêt pour le phénomène de l'installation hors cadre familial. Une aide spécifique a été créée²⁶. On notera d'ailleurs que le hors cadre familial débute, dans cette réglementation, au-delà du 3^e degré.

L'idée pourrait être alors d'autoriser la cession du bail rural lorsqu'elle s'inscrit dans le projet d'installation d'un jeune agriculteur. Cette dérogation est relativement étroite puisqu'elle ne concerne que les personnes remplissant les conditions pour bénéficier de cette qualité²⁷. Elle peut être élargie et, dans ce cas, on décidera que la cession peut avoir lieu au

²⁴ C. rur., art. L. 411-37.

²⁵ Pour le contrôle des structures : C. rur., art. L. 331-2, II, al. 1^{er} ; pour le droit de préemption du preneur : C. rur., art. L. 412-1. Cep., pour le droit de préemption de SAFER, 4^e degré : C. rur., art. L. 143-4, 3^o

²⁶ C. rur., art. L. 330-4.

²⁷ C. rur., art. D. 343-4.

profit d'un membre autre qu'un membre de la famille si elle accompagne la cession des autres éléments de l'exploitation au profit de la même personne. Peut-être est-ce l'hypothèse qu'il faut viser. Si l'incessibilité se fonde sur la volonté de ne pas laisser le preneur disposer librement de son bail, elle ne doit pas l'empêcher de valoriser son exploitation quand il cesse son activité. De ce point de vue, seule la cession à titre isolée apparaît suspecte. L'hypothèse peut être précisée en ayant recours au fonds agricole. Il serait précisé que la cession peut avoir lieu lorsqu'elle accompagne la transmission d'un fonds agricole²⁸. L'association à la transmission du fonds permettrait de vérifier facilement que la cession n'a pas lieu à titre isolé. Une telle réforme permettrait d'articuler, quand leurs conditions respectives sont remplies, les articles L. 411-35 et L. 330-4 du Code rural et de la pêche maritime. Ce dernier prévoit en effet de requérir l'accord du propriétaire sur la transmission du bail lorsque l'aide à la transmission hors cadre familial est versée à un exploitant bénéficiant de baux ruraux. Or, même avec l'accord du bailleur, cette transmission du bail est actuellement interdite. On peut voir dans ce hiatus du texte un besoin évident non satisfait de faire évoluer les hypothèses de cession du bail rural.

Cette cession nécessiterait évidemment le consentement du bailleur et il paraît raisonnable de donner la possibilité au preneur de recourir au tribunal paritaire des baux ruraux en cas de refus. Dans le cas contraire, aucun progrès réel ne serait accompli.

Puisque l'on en est à proposer des modifications. Une réforme serait l'occasion d'intégrer dans l'article L. 411-35 du code rural et de la pêche maritime les conditions imposées par la jurisprudence pour qu'un preneur puisse céder son bail : la bonne foi du sortant, l'aptitude de l'entrant. Ce serait l'occasion de prévoir une application de l'article L. 411-59 pour sa partie réalisable comme cela est prévu en cas de renouvellement du bail²⁹. Ce serait encore l'occasion de déterminer si la condition de bonne foi du preneur sortant doit être maintenue. On se rapprocherait alors du régime de la cession telle qu'elle existe a priori dans un bail cessible. Ce ne serait plus une faveur mais un droit justifié par des intérêts qui excèdent les seules personnes parties à l'opération.

Les quelques propositions qui sont faites ici n'ont pas d'autre but que de favoriser la transmission de l'exploitation des exploitations agricoles, ce qui semble être une des conditions de la survie de l'agriculture dans notre pays. Elles ont surtout pour objectif de contribuer à une débat paisible entamé depuis longtemps par d'autres sur la façon dont pourrait évoluer cette belle institution qu'est le bail rural.

²⁸ Sur ce point, B. Grimonprez, précité, n° 61 (indemnisation du bailleur).

²⁹ C. rur., art. L. 411-46, al. 3.