



**HAL**  
open science

# La transmission de l'exploitation agricole à l'épreuve des obligations environnementales

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez. La transmission de l'exploitation agricole à l'épreuve des obligations environnementales . La semaine juridique. Notariale et immobilière, 2017, n° 12 (1141). hal-01550524

**HAL Id: hal-01550524**

**<https://hal.science/hal-01550524>**

Submitted on 21 Jul 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# La transmission de l'exploitation agricole à l'épreuve des obligations environnementales

Benoît Grimonprez  
Professeur à l'Université de Bourgogne

*Longtemps tenues pour négligeables, les problématiques environnementales représentent dorénavant un aspect majeur de la transmission des exploitations agricoles. Que les obligations écologiques soient attachées aux biens formant l'outil de production ou à la personne de l'exploitant qui les a souscrites, leur sort interfère avec la cession de l'entreprise agricole.*

**1. Ere nouvelle** - L'exploitation agricole a complètement changé de visage sous l'effet de la pression environnementale. Partout où elle existe encore, l'agriculture est prise dans une toile de normes ayant pour objet, tantôt la protection de la nature, tantôt celle des populations voisines : bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) pour pouvoir prétendre aux aides économiques ; prescriptions de la police de l'eau pour pouvoir user de la ressource aquatique ; règles d'épandage spécifiques en zone vulnérable au regard de la teneur des sols en nitrates ; présence d'une aire d'alimentation de captage ; protection des haies et des arbres ciblés par un arrêté de biotope ou un classement comme espace boisé dans les documents d'urbanisme... Et ce n'est qu'un infime échantillon de la réalité ! Comment croire que des règles d'une telle ampleur n'impactent pas les projets de cession d'exploitation, ni d'ailleurs les simples aliénations d'immeubles ruraux ?

**2. Résilience** - La première épreuve, pour qui veut maîtriser l'environnement écologique de l'exploitation agricole, est de vaincre un certain nombre de résistances idéologiques. A commencer par l'attachement irrationnel au dogme classique de la propriété privée, vue comme un pouvoir exclusif et absolu sur les choses. Que le nouvel ordre environnemental ringardise cette conception, rien n'est plus clair. On l'accepterait toutefois mieux si on comprenait que le droit de propriété n'a pas de contenu naturellement prédéfini ; qu'étant institué par l'Etat, celui-ci décide de sa substance et de ses limites<sup>1</sup>. Ainsi dans l'histoire, lointaine ou proche, la propriété foncière a toujours dû et su s'harmoniser avec des droits concurrents, appartenant à des individus, à des communautés ou à la puissance publique<sup>2</sup>. Il est intéressant d'observer, à cet égard, l'analyse que la doctrine réaliste américaine fait de la propriété, à savoir être un faisceau de droits (*bundle of rights*) socialement construit, se décomposant et se recomposant en fonction des caractéristiques du bien et des intérêts en présence<sup>3</sup>.

Un effort intellectuel supplémentaire conduit à ne plus considérer le sol et les ressources foncières comme des biens ordinaires, pouvant être intégralement accaparés, donc dégradés par leurs propriétaires<sup>4</sup>. Une réflexion de fond tend, au contraire, à leur conférer le statut de « biens communs » au regard de leur importance collective et de leur

---

<sup>1</sup> B. Grimonprez, La fonction environnementale de la propriété, RTD civ. 2015/3, p. 519.

<sup>2</sup> A.-M. Patault, Introduction historique au droit des biens, PUF, 1989.

<sup>3</sup> Pour en savoir plus, lire : F. Orsi, « Elinor Ostrom et les faisceaux de droits : l'ouverture d'un nouvel espace pour penser la propriété commune », Revue de la régulation, 2013, n° 14.

<sup>4</sup> On a pu parler d'agriculture « minière » pour décrire l'exploitation non durable épuisant le capital du sol.

dimension multi-fonctionnelle<sup>5</sup>. Un sol en effet ne se contente pas d'être un support productif ; il est un réservoir de biodiversité, un puit de stockage du carbone, une composante (entre nature et culture) du paysage, un rempart parfois contre les inondations... Dans l'intérêt supérieur de la Nation, on ne peut abandonner aux seuls propriétaires la responsabilité de la gestion d'un tel patrimoine, lequel est à léguer aux générations futures.

Un ultime paramètre s'invite dans la discussion : le droit rural se transforme progressivement en droit agro-écologique<sup>6</sup>. C'est moins par une greffe que par une transfusion lente et constante que le droit de l'environnement a modifié les traits originels du corpus juridique agricole. Il ne pouvait en être autrement : dès lors que l'agriculture est définie comme la maîtrise du vivant – vivant qui en est à la fois la base, le décor et le produit final –, elle est fatalement le point d'attraction de règles protectrices des écosystèmes. Autant de normes qui, loin de détruire le modèle agricole, le rendent durable sur long terme, afin que les sols restent fertiles, l'eau potable, la biodiversité riche et les campagnes des lieux vivants et accueillants.

**3. Contrainte ou opportunité environnementale ?** Les obligations environnementales, dans le discours ambiant, sont rabaissées au rang de contraintes pénalisant l'exploitation et son développement. Les nouvelles générations ont, fort heureusement, une autre lecture, plus avant-gardiste : elles décèlent dans ces obligations une forme de participation à un nouveau contrat social, réconciliant l'homme de la terre et son environnement. Il est des liens qui oppressent et d'autres qui libèrent. Les candidats à l'installation le savent qui, alertés des erreurs de leurs aînés, considèrent l'engagement écologique comme naturel. Non seulement celui-ci redonne du sens au métier d'agriculteur, mais il s'inscrit, en prime, dans une démarche d'entreprise réaliste, en phase avec les attentes du marché et de la société. L'agro-écologie symbolise cette convergence, tant espérée, des performances économique et écologique.

**4. Natures des obligations environnementales.** Une fois ces présupposés théoriques dévoilés, commencent les difficultés d'ordre technique. Il convient, avant toute chose, de circonscrire le terme d'« obligations environnementales ». Plus qu'un concept, c'est un phénomène que nous voulons décrire : un critère « finaliste » en rend le mieux compte car permet d'embrasser l'ensemble des règles qui tendent à la préservation du milieu naturel et culturel<sup>7</sup>. L'inconvénient est que la recherche donne presque trop de résultats, avec des obligations écologiques foisonnantes et d'une très grande hétérogénéité.

Un bref aperçu atteste déjà d'une pluralité de sources des obligations, lesquelles sont tantôt issues de la réglementation (installations classées pour la protection de l'environnement, parcs et réserves...), tantôt nées des contrats souscrits par l'agriculteur (mesures agri-environnementales). Leurs objets sont aussi très différents : si beaucoup d'obligations sont seulement négatives (ne pas faire), d'autres peuvent contraindre à faire, comme dans les baux ruraux à clauses environnementales par exemple. Le constat est le

---

<sup>5</sup> L'article L. 110-1 du Code de l'urbanisme qualifie le territoire de « *patrimoine commun de la Nation* », ajoutant que « *les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences* ».

<sup>6</sup> B. Grimonprez, La transition agro-écologique, RD rur. 2015, Dossier n° 25.

<sup>7</sup> Sur la critique du concept général d'obligation environnementale : V. Monteillet, La contractualisation du droit de l'environnement, Thèse Montpellier 2015, n° 234 et s.

même pour leurs effets : il existe des règles de police imposant un certain nombre de démarches administratives à accomplir (déclaration, autorisation avec enquête publique et étude d'impact), quand, à côté de cela, les servitudes se contentent d'amputer les prérogatives du possesseur du fonds. En fonction du type d'obligation enfin, les domaines d'application varient : certains dispositifs sont édictés par rapport à des portions du territoire (zones agricoles et naturelles des PLU, sites inscrits et classés...), là où d'autres s'appliquent à raison d'un type particulier d'installation ou d'activité (police de l'eau). Cette (bio)diversité des instruments est généralement plébiscitée par les acteurs du territoire qui y voient une « boîte à outils » dans laquelle ils peuvent puiser pour bricoler des solutions adaptées aux considérations locales. N'empêche que ce cadre juridique éclaté est source d'une incroyable complexité, surtout lorsqu'est venu le temps de céder l'outil de production.

**5. Courroie de transmission** - Les obligations environnementales suscitent, au stade de la transmission d'entreprise, des questions pratiques redoutables : dans quelle mesure le cessionnaire doit-il assumer les obligations écologiques de son prédécesseur ? Et si oui, comment s'opère ce changement de débiteur ? Est-il véritablement libératoire pour le cédant ? Le cessionnaire du fonds rural pourrait-il être comptable des manquements commis antérieurement à son entrée dans les lieux ?

Pour répondre à ces interrogations, il faut une méthode. La nôtre consiste à revenir à l'essence de la transmission d'une exploitation agricole. S'agissant, par définition, d'un bien statique, seuls les droits que les personnes détiennent sur lui (droit de propriété ou de jouissance) transitent d'un patrimoine à un autre. Par mutation d'exploitation on entend donc, concrètement, une substitution de personnes sur un même fonds. Ce banal constat est la clé permettant d'affirmer que le sort des obligations environnementales dépend surtout d'un critère tenant à leur ancrage : sont-elles attachées à la personne de l'exploitant ou à l'exploitation elle-même ? Qualifiées de réelles parce que liées au bien, les charges environnementales font partie intégrante de son identité et, logiquement, le suivent en quelques mains qu'il passe (I). A l'inverse, les dettes environnementales de l'exploitant lui restent personnelles, sauf à organiser spécialement leur transfert au profit du cessionnaire (II).

### **I. Les charges environnementales de l'exploitation**

**6. Affectation environnementale des biens** - Certaines obligations écologiques sont consubstantielles aux immeubles ruraux dont elles reconfigurent la fonction et l'usage. Lors d'une transmission d'entreprise agricole, ces charges sont par principe opposables au nouvel exploitant du bien qui doit le prendre avec les qualités que lui ont imprimées la loi ou les propriétaires antérieurs (A). A défaut de pouvoir être négociée par le repreneur, la charge écologique devrait, au nom de la sécurité juridique, être portée à sa connaissance (B).

#### **A. Opposabilité de la charge écologique**

**7. Cascade de « servitudes écologiques ».** Une obligation réelle, en tant qu'accessoire de la propriété de l'immeuble, est normalement opposable au cessionnaire de l'entreprise

agricole, qu'il en acquiert la propriété ou simplement la jouissance<sup>8</sup>. Ceci étant, une différence de nature et de régime sépare les charges d'utilité publique et celles d'utilité privée.

## 1°) Charges d'utilité publique

**8. *Space oddity*** - La plupart des servitudes environnementales ont pour matrice les zonages destinés à assurer la protection du patrimoine naturel ou architectural. La croissance exponentielle de ce droit spatial impacte de plein fouet les exploitations agricoles qui maillent le territoire. Au sein des différentes zones qu'il cartographie, le législateur élabore en effet une réglementation spécifique des usages des sols. Un bien immobilier voit donc son statut juridique bouleversé par sa seule localisation géographique. Les documents d'urbanisme sont connus pour propager ce genre de servitudes, avec des conséquences notoires sur le droit d'implanter et de construire des ouvrages. Outre les fameuses zones agricoles et naturelles, on trouve désormais potentiellement dans les plans locaux d'urbanisme des espaces boisés classés (C. urb., art. L. 113-1), ou encore des espaces de continuités écologiques correspondant aux éléments des « trames verte et bleue » (C. urb., art. L. 113-29 et C. env. art. L. 371-1 et s.). Impossible à être tous décrits, les dispositifs de protection des milieux naturels ne cessent de s'empiler (parcs nationaux, réserves naturelles, sites classés, périmètres de captage d'eau potable...), charriant chacun leur lot de servitudes à destination des terrains inclus dans leurs périmètres. Ainsi que l'énoncent les articles L. 332-7 et L. 341-9 du Code de l'environnement, respectivement consacrés aux réserves naturelles et aux sites classés, les effets du classement suivent le monument naturel ou le territoire classé, en quelques mains qu'il passe.

**9. Police des mœurs agricoles** - En sus des instruments spatiaux, existent des mesures de police environnementale constituant autant de restrictions à la liberté d'entreprendre de l'agriculteur. Les principales qu'il peut rencontrer sur le chemin de l'exploitation sont la police des installations classées (essentiellement en matière d'élevage) et la police de l'eau. N'importe quel immeuble, quel que soit son emplacement, y est assujéti dès lors que les aménagements projetés ont des incidences environnementales particulières<sup>9</sup>. En exemple, sont soumises à déclaration ou autorisation administrative, toutes les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) réalisés à des fins non domestiques qui affectent la ressource aquatique (C. env., art. L. 214-1). De portée générale, ces prescriptions administratives valent aussi bien pour l'actuel propriétaire du site que pour son successeur.

## 2°) Charges d'utilité privée

**10. Servitudes conventionnelles** - Les charges environnementales affectant les fonds ruraux peuvent aussi emprunter la forme de servitudes conventionnelles d'utilité privée<sup>10</sup>. Ce type d'instrument, utilisé à des fins de protection de l'environnement, se rencontre cependant rarement, dès lors que le service doit être rendu par un fonds au profit d'un

---

<sup>8</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 oct. 1990, n° 89-12.568 : Bull. civ. III, n° 185.

<sup>9</sup> On ne peut donc pas vraiment parler de servitudes administratives au sens technique du terme ; sur les conséquences en matière d'obligation d'information, v. infra, n° 13.

<sup>10</sup> Il n'existe pas vraiment de servitudes légales d'utilité privée à finalité écologique.

autre fonds voisin (C. civ., art. 637)<sup>11</sup>. Le cas échéant, l'acquéreur de l'immeuble pourra se voir opposer une telle servitude si elle a fait l'objet d'une publicité foncière (D. n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 8, 1°), ou bien si le contrat en fait mention ou l'acquéreur en a eu connaissance<sup>12</sup>.

**11. Obligations réelles environnementales** - Archaïsme et rigidité du droit des servitudes ont poussé la loi pour la reconquête de la biodiversité n° 2016-1087 du 8 août 2016 à vouloir forger un instrument de droit privé original, baptisé « obligations réelles environnementales ». Il s'agit, selon le nouvel article L.132-3 du Code de l'environnement, d'un contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier prend à sa charge, ainsi qu'à celle des propriétaires successifs, une obligation à finalité écologique au profit d'une personne morale publique ou privée agissant pour la protection de l'environnement. A la différence des servitudes, ces obligations *propter rem* présentent une nature hybride, à la fois réelle et personnelle<sup>13</sup>. Ainsi l'obligation s'impose à une personne, mais en sa qualité de propriétaire d'un bien ; conclue *intuitu rei*, elle se transmet automatiquement aux ayant causes à titre particulier. Encore faut-il, pour être pleinement opposable, que l'obligation ait été inscrite au fichier immobilier (D. n° 55-22, 4 janvier 1955, art. 28, 1°).

On fera l'observation intermédiaire que, quel que soit le type de charge réelle (publique ou privée), le repreneur de l'entreprise agricole en devient de plein droit débiteur à raison de la maîtrise qu'il acquiert du bien. L'immutabilité de l'obligation fait alors glisser sur une autre interrogation : le cédant (et son conseil) doit-il révéler au cessionnaire l'étendue des charges écologiques pesant sur l'exploitation cédée ?

## B. Révélation de la charge écologique

**12. Révélation de l'existence de l'obligation** - Un réflexe sain est maintenant d'alerter les acheteurs immobiliers sur les risques environnementaux (pollutions, déchets) pouvant nuire à l'exploitation des biens qu'ils convoitent<sup>14</sup>. Désormais bien connue, la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement prescrit au vendeur d'un terrain ayant supporté une ancienne installation soumise à autorisation ou enregistrement d'en informer l'acquéreur (C. env., art. L. 514-20)<sup>15</sup>. Cette problématique, propre aux sites industriels, concerne moins les terrains agricoles, peu exposés aux pollutions lourdes. Pour la transmission d'entreprises agricoles, le facteur « risque » réside davantage dans la norme environnementale elle-même qui, mal maîtrisée, peut fausser les prévisions du cessionnaire.

C'est dans cet esprit que quelques rares dispositifs de protection du patrimoine naturel enjoignent expressément au vendeur immobilier de révéler la servitude écologique. Ainsi des articles L. 341-9 et L. 332-7 du Code de l'environnement, respectivement consacrés

---

<sup>11</sup> J.-J. Sarlat et A. Olivier, « La servitude conventionnelle environnementale », JCP éd. N 2011, 1089.

<sup>12</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 oct. 1993, n° 91-19.874 : Bull. civ. III, n° 132 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 sept. 2009, n° 08-16.499.

<sup>13</sup> N. Reboul-Maupin et B. Grimonprez, Les obligations réelles environnementales : chronique d'une naissance annoncée, D. 2016, p. 2074.

<sup>14</sup> V. l'obligation pour les terrains inclus dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (C. env., art. L. 125-5, I).

<sup>15</sup> Pour autant qu'il les connaisse, le vendeur doit aussi l'informer « des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation » (C. env., art. L. 514-20).

aux monuments naturels classés et aux réserves naturelles, selon lesquels quiconque aliène un bien relevant de ces statuts est tenu de faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement.

En l'absence de disposition spécifique, retour doit être fait à l'article 1112-1 nouveau du Code civil posant une obligation générale précontractuelle d'information, mais aussi à l'article 1638 du Code civil<sup>16</sup>. Plus précis, ce dernier texte fait peser sur le vendeur d'un héritage grevé de servitudes non apparentes une obligation de déclaration, à défaut de laquelle l'acquéreur peut, dans certaines conditions, faire résilier le contrat ou demander une indemnisation<sup>17</sup>. Par conséquent, il appartient au vendeur d'informer l'acheteur de la présence de servitudes occultes et non à ce dernier d'engager des investigations<sup>18</sup>. La solution est plus floue pour les servitudes d'origine légale, catégorie à laquelle appartiennent la plupart des obligations environnementales. La Cour de cassation opère ici une subtile distinction entre les charges légales ordinaires, qui sont la conséquence normale de la nature ou de la situation de l'immeuble<sup>19</sup>, et les charges exceptionnelles, que l'acquéreur n'est pas tenu de connaître<sup>20</sup>. A cette lumière, les servitudes administratives ne peuvent être considérées comme occultes au sens de l'article 1638 que si elles revêtent un caractère exorbitant par rapport au régime ordinaire de la propriété. Le raisonnement nous semble oiseux et surtout inadapté aux contraintes écologiques qui, selon les hypothèses, peuvent être vues comme normales au regard des caractères de l'immeuble (un site naturel remarquable et préservé, une zone humide...) ou bien comme extraordinaires pour des personnes non averties (un arrêté de protection de biotope, un espace classé en trame verte et bleue...). Dans l'idéal - pour autant que ce soit possible -, il faudrait donc lister et déclarer de manière exhaustive l'ensemble des charges affectant l'usage du fonds<sup>21</sup>.

**13. Révélation de l'exécution des obligations** - Déclarer au repreneur des biens l'existence des servitudes environnementales ne suffit pas toujours à garantir l'efficacité de la transmission. Certaines réglementations imposent en effet aux exploitants l'accomplissement de bon nombre de formalités administratives. Par exemple, dans un site naturel classé, une autorisation spéciale est nécessaire pour pouvoir détruire ou simplement modifier l'état ou l'aspect d'un bien (C. env., art. L. 341-10). Aussi, chaque fois qu'existent des aménagements déjà réalisés sur le fonds, il est impératif de vérifier la bonne exécution, par le cédant, des obligations environnementales qui lui incombent : le permis de construire l'ouvrage à proximité d'une zone Natura 2000 a-t-il été régulièrement délivré ? La création d'un étang par dérivation d'un cours d'eau non

---

<sup>16</sup> Dans l'hypothèse des transmissions d'exploitations en faire-valoir indirect, le régime de la vente d'immeuble étant hors sujet, seule est applicable l'obligation générale d'information.

<sup>17</sup> Il s'agit d'une action spécifique qui écarte les garanties d'éviction et de vice caché : Cass. 3e civ., 27 févr. 2013, n° 11-28.783 : Bull. civ. 2013, III, n° 32.

<sup>18</sup> Cass. 3e civ., 21 janv. 2015, n° 13-24.831. La publication au fichier immobilier ne dispense pas de l'obligation déclarative : Cass. req., 30 déc. 1940 : DC 1941, 107, note J. Carbonnier.

<sup>19</sup> Cass. 1re civ., 16 mai 1961 : D. 1961, p. 545.

<sup>20</sup> Cass. 3e civ., 26 avr. 1978 : JCP G 1978, IV, 195.

<sup>21</sup> Les mesures de police administrative (police de l'eau ou des déchets) échappent à cette précaution. Même si elles amputent *de facto* les prérogatives des propriétaires, ces dispositions ont une portée générale qui empêche de les assimiler techniquement à des servitudes ; elles n'entrent donc pas dans le domaine de l'obligation déclarative prévue par l'article 1638 du Code civil.

domanial a-t-elle été dûment autorisée<sup>22</sup> ? Le risque est sérieux puisque les manquements commis par l'ancien exploitant entachent la régularité même des installations ou travaux accomplis, exposant le repreneur aux poursuites de l'administration (amendes, remise en état, cessation d'activité...). Le devoir général d'information de l'article 1112-1 du Code civil devrait englober ce genre d'éléments tant ils peuvent être déterminants du consentement du cessionnaire.

Les difficultés pratiques posées par les charges environnementales ont donc surtout trait à leur connaissance par la personne qui succède dans le fonds. Les obligations personnelles environnementales répondent à une autre logique dès lors que leur transmission doit être spécifiquement organisée.

## II. Les dettes environnementales de l'exploitant

**14. Obligations choisies** - A la différence des charges, les dettes environnementales n'engagent pas l'exploitation, mais l'exploitant : elles figurent au passif de son patrimoine. Il peut s'agir de clauses environnementales stipulées dans des baux ruraux (C. rur., art. L. 411-27), de mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) souscrites auprès de l'administration (C. rur. art. D. 341-7 et s.), d'engagements pris envers la SAFER à la suite d'opérations de rétrocession, ou encore de prestations écologiques promises à des opérateurs dans le cadre de contrats de compensation (C. env., art. L. 163-2). Toutes ces obligations ont en commun de naître d'engagements pris volontairement par l'agriculteur. Pour cette raison, la majorité de la doctrine prête une nature conventionnelle auxdites obligations, et ce malgré le cadre « réglementaire » qui sous-tend certaines d'entre elles<sup>23</sup>. Cette qualification, à défaut d'être indubitable<sup>24</sup>, a au moins le mérite d'éclairer le régime juridique en vertu duquel s'opère le transfert des dettes environnementales d'un exploitant à un autre. Les conditions de transmissibilité (A) et les conditions d'exigibilité (B) des obligations seront successivement discutées.

### A. Transmissibilité des dettes environnementales

**15. Plan à trois** - La circulation des dettes environnementales est étroitement liée à la source dont elles jaillissent. Fruits du terreau contractuel, elles ne peuvent être cédées qu'avec la convention leur servant de socle. Le régime applicable est par conséquent celui de la cession de contrat, tel qu'il est désormais écrit dans le Code civil aux articles 1216 et suivants. Ainsi, la condition essentielle pour que l'exploitant puisse transférer sa qualité de partie au contrat est d'obtenir, non seulement l'accord du cessionnaire, mais aussi celui du cocontractant cédé (C. civ., art. 1216) : le créancier de l'obligation environnementale (l'administration, le propriétaire du fonds, la SAFER, une association) doit consentir, par avance ou au moment de la transmission, au changement de débiteur.

---

<sup>22</sup> En vertu de la police de l'eau : C. env., art. L. 214-1 et s.

<sup>23</sup> Certaines contraintes environnementales ne peuvent être rattachées à la catégorie contractuelle : c'est le cas des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE), ou des conditions d'octroi du « paiement vert » réclamées par la nouvelle politique agricole commune. Un transfert de ces obligations paraît, même en cas de transfert des droits à prime, difficile à concevoir, dès lors que ces exigences sont vérifiées en la personne du pétitionnaire qui, chaque année, fait sa déclaration de demande d'aides.

<sup>24</sup> V. Monteillet, thèse préc., n° 102 et s.



**16. Obligations écologiques à titre accessoire ou principal** - Deux situations méritent d'être distinguées. La première est celle où l'obligation écologique n'est que l'objet accessoire d'un contrat au contenu plus vaste : c'est le cas lorsqu'elle se loge dans des conventions d'exploitation, tel un bail rural, un contrat de coopération ou un cahier des charges SAFER. En l'occurrence, la cession de la dette écologique dépend complètement du destin de l'instrument principal. C'est pourquoi, d'une part, le transfert se fait aux mêmes conditions (par ex. les règles du statut du fermage : C. rur., art. L. 411-35), et que, d'autre part, il est impossible de céder le contrat principal sans son volet environnemental. Aussi, à moins d'un renoncement exprès du créancier à ces obligations, le repreneur (du bail par exemple) n'a pas le loisir de s'affranchir des clauses « verdissant » la façon de produire.

La seconde hypothèse est celle où l'obligation écologique forme le cœur de la prestation contractuelle (on peut ici parler de « contrat environnemental »). En l'absence de régime particulier prévu par le cadre légal ou réglementaire, la mutation de la dette s'opère alors dans les conditions du droit commun de la cession de contrat (C. civ., art. 1216), à savoir par écrit et avec le consentement des trois parties prenantes. Par exemple, un engagement pris en vertu d'une mesure agro-environnementale peut être transféré<sup>25</sup> à la personne qui poursuit l'exploitation, si elle en a la volonté et si l'administration y consent<sup>26</sup>.

**17. Valeur des services rendus à l'environnement** - Paradoxalement, la valorisation de la dette environnementale, lorsqu'elle est cessible<sup>27</sup>, peut même être recherchée auprès du repreneur. Les engagements environnementaux donnant lieu à rémunération sont susceptibles, en fonction des montants alloués, de représenter une source de revenus qui ne dépend pas, pour une fois, des fluctuations du marché. L'instauration de véritables paiements pour services environnementaux (PSE), notamment dans le cadre des opérations de compensation écologique<sup>28</sup>, devrait permettre de revaloriser financièrement les démarches écologiques volontaires.

## **B. Exigibilité des dettes environnementales**

**18. Libération de l'exploitant sortant** - Un point capital est que l'exploitant qui cède son outil de production sans parvenir à transmettre sa dette écologique<sup>29</sup>, en reste débiteur, et ce même s'il n'a plus la maîtrise du fonds en considération duquel l'obligation a été souscrite. Le cédant s'expose de ce fait aux sanctions de l'inexécution du contrat diligentées par le créancier, lesquelles peuvent aller de la réduction des paiements, à la réclamation de pénalités, en passant par le remboursement des rémunérations allouées<sup>30</sup>.

---

<sup>25</sup> C. rur., art. D. 341-19.

<sup>26</sup> L'accord de l'administration semble acquis par principe : Rép. Min. Agr. n° 15191, JO Sénat, 9 juill. 2015, p. 1645

<sup>27</sup> CA Paris, 15 déc. 2016, n° 14/10529.

<sup>28</sup> C. Etrillard, Paiements pour services environnementaux : nouveaux instruments de la politique publique environnementale, Développement durable et territoires, avr. 2016, vol. 7, n° 1.

<sup>29</sup> Soit que le créancier s'y oppose, soit que le cessionnaire ne veuille la poursuivre s'il s'agit d'un engagement autonome par rapport aux autres conventions cédées.

<sup>30</sup> V. pour les MAEC : C. rur., art. D. 341-19 : « Lorsque la cession totale ou partielle de l'exploitation ne s'accompagne pas du transfert des engagements agroenvironnementaux correspondants, le remboursement de la totalité des paiements versés depuis le début de l'exécution de ces engagements est demandé au cédant ».

L'impossibilité de se délester de la dette environnementale sur le successeur peut donc, en pratique, représenter un obstacle certain à la transmission de l'entreprise.

En outre, le transfert entre cédant et cessionnaire de l'obligation environnementale ne préjuge pas de son exigibilité par le créancier cédé. Aussi étonnant que cela puisse paraître, la cession de la dette au repreneur ne libère pas automatiquement le cédant. La solution, autrefois discutée, est désormais gravée dans le Code civil (art. 1216-1). La prétendue cession de contrat, même autorisée par le cédé, a pour effet de laisser le cédant codébiteur solidaire de l'exécution des obligations. Il n'y a que si le contractant cédé y consent spécialement que le débiteur originaire se trouvera définitivement libéré et le poids de la dette réellement transféré sur la tête du repreneur.

**19. Exceptions qui confirment la règle** - En dernier lieu, on peut se demander si le cédé pourrait opposer au cessionnaire les exceptions qu'il aurait pu faire valoir à l'encontre du cédant ? Dit d'une autre manière, est-ce que les manquements du cédant à ses obligations écologiques pourraient être reprochés au cessionnaire, ou la cession de l'obligation purge-t-elle la relation contractuelle de ses vices ?

Le régime général de la cession de contrat est relativement clair : le remplacement d'une partie se fait à position contractuelle constante, laquelle est transmise avec toutes ses qualités, mais aussi tous ses défauts. En ce sens, le Code civil consacre la règle de l'opposabilité des exceptions, qui est le droit pour une partie de refuser de s'exécuter en raison de motifs dont l'origine est antérieure à la substitution de contractants. Seules posent problème, dans notre cas, les exceptions que le créancier environnemental peut faire valoir à l'encontre de l'exploitant entrant. A cet égard, l'article 1216-2 du Code civil dispose que le cédé peut arguer vis-à-vis du cessionnaire de tous les manquements – sans distinction – qu'a pu commettre son prédécesseur. Pour se prémunir contre d'éventuels litiges, on prendra donc soin d'exiger du cédant qu'il déclare avoir correctement rempli ses engagements et qu'aucune infraction au contenu du contrat n'empoisonnera sa vie future.

**20. Morale de l'histoire** – Cette réflexion, menée et éprouvée depuis plusieurs années, montre que la réussite de la transmission d'une exploitation agricole dépend, aussi, de la maîtrise de la donnée environnementale. Façonnant désormais l'agriculture contemporaine, les obligations à caractère écologique sont si variées et complexes qu'une expertise fine est nécessaire pour mesurer leurs impacts sur la poursuite de l'activité et garantir la pérennité des projets de reprises dont le secteur agricole a cruellement besoin.