



**HAL**  
open science

## La valorisation de l'exploitation agricole : totem et tabou

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez. La valorisation de l'exploitation agricole : totem et tabou. Liber amicorum. Mélanges en l'honneur de François Collart Dutilleul, Dalloz, pp.413-424, 2017, 978-2-247-17057-9. hal-01565678

**HAL Id: hal-01565678**

**<https://hal.science/hal-01565678v1>**

Submitted on 4 Aug 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 valorisation de l'exploitation agricole : totem et tabou

Benoît Grimonprez  
Professeur des universités

**France culture** - Depuis la profondeur des âges et l'ordre éternel des champs, les sociétés agraires se sont toujours montrées réfractaires à la finance. Jusqu'au tournant du milieu XXème siècle, l'esprit paysan – baigné de catholicisme - cultivait même soigneusement sa différence en regard du monde marchand. Il n'est guère étonnant, dans ce contexte, que la valorisation des exploitations agricoles fasse figure de tabou<sup>1</sup>. Mais au-delà des mentalités, c'est la politique juridique française qui a rendu la question impensable. A l'origine de la loi, il y a le souci impérieux d'éviter la spéculation foncière<sup>2</sup>. La terre étant le substrat de la plupart des unités de production agricoles, le législateur n'a pas voulu que son prix augmente à chaque changement d'exploitant et pénalise l'installation des jeunes générations<sup>3</sup>. Parallèlement, le droit rural nie l'existence de l'entreprise agricole comme entité de production de richesses appartenant à un marché. Cela s'explique par un double constat que, dans notre tradition, le corporel prédomine l'incorporel<sup>4</sup> et l'unité économique s'efface derrière la mise en valeur du patrimoine foncier<sup>5</sup>. Le statut du bail rural est à cet égard emblématique : colonne vertébrale de l'agriculture entrepreneuriale, il est toujours considéré comme intransmissible et sans valeur patrimoniale. Or, l'impossibilité de le négocier empêche de donner une valeur pécuniaire réelle aux exploitations.

**Capital « au gris » et marché noir<sup>6</sup>** – De ces principes traditionnels et du droit écrit, la coutume s'est depuis longtemps éloignée, recherchant presque obsessionnellement à valoriser l'entreprise agricole à l'occasion de sa transmission. Denis Barthélémy a parfaitement montré, dans les années 80, l'ampleur du phénomène des « dessous de table » payés, de façon totalement occulte, à l'exploitant cédant son outil de production<sup>7</sup>. La situation n'a pas foncièrement changé compte tenu de l'environnement économique dans lequel s'inscrivent les cultivateurs d'aujourd'hui.

**Passade libérale** – Alerté des enjeux de l'agriculture moderne, le législateur a tenté d'amorcer un changement d'orientation. L'idée : permettre aux exploitations de se muer en véritables entreprises agricoles. Deux instruments complémentaires ont été forgés, dans ce dessein, par la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 : le fonds agricole et le bail rural cessible hors du cadre familial. Le premier, conçu intellectuellement sur le modèle du fonds de commerce, est un dispositif optionnel, reposant sur une déclaration de la part de l'exploitant (C. rur., art. L. 311-3). Le second est, comme le bail commercial, un contrat transmissible et valorisable trouvant sa place dans le fonds agricole lorsqu'il est créé (C. rur., art. L. 418-1). Seulement, ce bail d'un genre inédit vient s'ajouter aux baux ruraux classiques qui, eux, restent attachés à la personne – ou à la famille - du fermier. Le résultat est une relative infortune des nouveaux outils, encore assez rarement

---

<sup>1</sup> L. Lorvellec, « Droit rural et fait », in *Ecrits de droit rural et agroalimentaire*, Dalloz, 2002, p. 16 : « le tabou principal est celui de l'argent ».

<sup>2</sup> R. Savatier, *Les baux ruraux*, Dalloz- Defrénois, 1973, n° 207.

<sup>3</sup> Cons. Const. 12 déc. 2012, QPC n° 12-40.075, BC 2012, III, n° 186 : « que la disposition critiquée (l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime), corollaire du dispositif d'encadrement des loyers et de l'incessibilité du bail rural, n'a ni pour objet, ni pour effet de priver le bailleur ou le preneur sortant de leur droit de propriété, qu'elle poursuit un objectif d'intérêt général de politique agricole visant à faciliter l'installation des exploitants ».

<sup>4</sup> L. Lorvellec, « L'ouverture sur les marchés et le patrimoine professionnel de l'agriculteur », in *Ecrits de droit rural et agroalimentaire*, *op. cit.*, p. 106.

<sup>5</sup> Comme sous l'ancien régime, l'exploitant, pourrait-on dire, cultive le fonds du propriétaire foncier.

<sup>6</sup> D. Barthélémy, « L'entreprise agricole, son capital « au gris » et sa valeur vénale », *RD rur.* 1997, p. 84.

<sup>7</sup> D. Barthélémy, *La naissance de l'entreprise agricole*, Economica, 1988.

déployés dans les campagnes. Un droit ambiguë et schizophrène, creusant lui-même le fossé entre instruments anciens et modernes, dissuade les agents de sauter le pas - de la porte ! C'est finalement dans la technique sociétaire que la plupart des entreprises agricoles ont trouvé refuge pour poursuivre leur développement et assurer leur continuité à l'intérieur ou non du cadre familial.

**Hors de prix** – Au sein de cet univers juridique singulier, comment peut s'organiser la valorisation de l'exploitation agricole ? Qu'est-il permis de rétribuer et qu'est-ce qui doit demeurer hors du commerce ? Sommes-nous au seuil de la libéralisation des pas-de-porte ? Si le sujet est vaste et complexe, c'est qu'il relève en grande partie de la politique juridique, laquelle est prise entre deux feux. Il lui faut satisfaire les velléités marchandes des uns, tout en facilitant les projets de reprises des autres, dans une période de crise économique et de tensions croissantes autour du foncier. D'un point de vue plus technique, le problème nous paraît mériter une analyse allant *crescendo* : après la valorisation « éclatée » des éléments de l'exploitation agricole (I), doit s'engager le débat sur la valorisation « unifiée » de l'exploitation agricole en tant que telle (II).

## I. La valorisation éclatée de l'exploitation agricole

**Pesanteur terrestre** - L'aliénation, en pièces détachées, de l'exploitation agricole n'est pas qu'une image. C'est juridiquement la seule solution envisageable lorsqu'aucune enveloppe sociétaire n'existe pour structurer l'entreprise, restée à l'état individuel<sup>8</sup>. Parmi la masse de biens qu'agrège l'« exploitation familiale à responsabilité personnelle », l'immeuble occupe toujours une place prépondérante, alors même qu'il est devenu un facteur de production parmi d'autres<sup>9</sup>. Le mode d'usage du sol continue d'être au cœur de la problématique de la valorisation des biens agricoles, laquelle se pose différemment selon que l'agriculteur, dans son rapport à la glèbe, est titulaire ou non de baux ruraux. Selon une logique binaire, la négociabilité du capital productif est ouverte lorsque son socle est détenu en propriété (A), alors qu'elle est pour ainsi dire fermée quand l'exploitation recourt au faire-valoir indirect (B).

### A. La propriété du foncier : porte ouverte à la valorisation

**Loi du marché** – Sous le régime de la propriété immobilière, aucune règle générale n'interdit de monnayer les biens qui composent l'entreprise. Le cédant peut chercher à retirer la valeur patrimoniale de son capital d'exploitation, avec une importante liberté d'évaluation pécuniaire. Deux gendarmes, tout au plus, surveillent les écarts de conduite : l'administration fiscale, d'un côté, qui vérifie qu'il n'existe pas de sous-évaluation artificielle visant à frauder l'impôt ; et la SAFER, de l'autre, qui a la faculté d'exercer son droit de préemption avec demande de révision du prix lorsqu'elle estime que celui-ci est exagéré, au regard notamment des tarifs pratiqués dans la région pour des immeubles comparables (C. rur., art. L. 143-10).

**Poches d'extra-patrimonialité** – Plus méfiant à l'égard des éléments incorporels, le droit agricole refuse que certains puissent être valorisés. C'est le cas des fameux droits de produire, réputés n'avoir aucune valeur patrimoniale parce que qualifiés d'autorisations administratives délivrées à titre personnel<sup>10</sup>. Dans cette catégorie, ne subsistent plus que les autorisations de plantation de vignes pour lesquelles les nouveaux textes européens repoussent toute espèce de

---

<sup>8</sup> H. Bosse-Platière, « De l'exploitation à l'entreprise agricole », RD rur. 2007, Etude 17. Réflexion qui vaut même en présence de sociétés, lorsque les immeubles qu'elles mettent en valeur restent dans le patrimoine des associés.

<sup>9</sup> D. Bergmann, *Le facteur terre, le problème foncier*, INRA-ESR, 1977, p. 27.

<sup>10</sup> Pour les quotas laitiers : Cass. 3e civ., 31 oct. 2012, n° 10-17.851 : RTDI 2013, p. 67, note B. Grimonprez.

spéculation : leur transfert n'est toléré que dans des conditions strictes et jamais à titre onéreux<sup>11</sup>. Mais observons qu'à l'inverse, les droits à prime, principalement représentés aujourd'hui par les droits à paiement de base (DPB), sont des biens pouvant circuler et être librement négociés lors de leur transmission<sup>12</sup>.

**Le beurre, sans l'argent du beurre** – Autre manifestation de l'hostilité envers la marchandisation des liens de l'entreprise, la loi n° 2016-1691 dite « Sapin II » du 9 décembre 2016 bannit la patrimonialisation des contrats de vente de lait. Selon les nouveaux articles L. 631-24-1 et L. 631-24-2 du Code rural, pendant une période de sept ans à compter de la publication de la loi, les contrats obligatoirement conclus entre les producteurs et les acheteurs de lait (qu'il soit de vache ou non) « ne peuvent, à peine de nullité, faire l'objet d'une cession à titre onéreux, totale ou partielle ». La mesure proscribit donc toute valorisation de ces accords, que ce soit de manière isolée ou à l'occasion de la transmission de l'exploitation laitière. Elle empêche aussi logiquement leur inscription dans le fonds agricole lorsqu'il en a été créé un. Le régime dérogatoire propre à ce type de contrats ne doit cependant pas faire perdre de vue que les autres biens immatériels de l'entreprise agricole (marque, clientèle, contrats de commercialisation, contrats d'épandage) peuvent donner lieu à gratification.

**Paiements pour services environnementaux** – Peut-on conférer un prix au cortège d'obligations environnementales qui pèsent sur les exploitations ? Le réflexe, en présence de charges supplémentaires, est de penser qu'elles ne font que détériorer la valeur de l'entreprise transmise. Mais pour des engagements négociés, moyennant une contrepartie financière sur la durée, n'y-a-t-il pas là une source de revenus attractive économiquement ? La question a jusque-là été occultée par la faible rémunération des mesures agri-environnementales et climatiques (MAEC), qui ne compensent que les surcoûts des efforts accomplis par l'agriculteur. N'empêche que, théoriquement, rien ne semble interdire de céder, à titre onéreux, ces conventions avec l'assentiment de l'administration. L'essor de nouveaux paiements pour services écologiques pourrait être de nature à revaloriser de telles démarches<sup>13</sup>.

## **B. La location du foncier : porte close à la valorisation**

**Economie de la gratuité** - C'est essentiellement lorsque l'exploitation agricole jouit du foncier par le biais de baux soumis au statut du fermage que sa cession pécuniaire est contrariée. En cause, le célèbre article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime : celui-ci sanctionne – même pénalement – et soumet à répétition toute remise de somme d'argent ou de valeurs, que ce soit au bailleur, à un intermédiaire, ou au preneur sortant, à l'occasion d'un changement d'exploitant<sup>14</sup>. Cette prohibition des « pas-de-porte », face émergée de la non-patrimonialité du bail à ferme, est un totem du droit rural. Pourtant, des portions importantes du territoire (au nord de la France) l'ignorent superbement, où les droits d'entrée sont systématiques<sup>15</sup>. Mais au-delà de ces phénomènes, le périmètre de l'interdiction interroge : si le bail n'est pas en tant que tel

---

<sup>11</sup> B. Grimonprez et S. De Los Angeles, « Autorisations de plantations viticoles : à l'incessible nul n'est tenu », Dict. perm. entr. agr., Bull. juin-juillet 2016, p. 1.

<sup>12</sup> Leur valeur marchande peut ainsi être différente de leur valeur nominale : R.-J. Aubin-Brouët, J.-Cl. Rur. Fasc. 70, V° Paiements directs en faveur des agriculteurs, n° 85. *Adde*, F. Collart-Dutilleul, « La nature juridique des droits à paiement unique », RD rur. 2005, Colloque, 11.

<sup>13</sup> Les contrats de « compensation écologique », tels que conçus par la loi biodiversité du 8 août 2016 (C. env., art. L. 163-2), devraient acquérir une valeur économique certaine compte tenu des rémunérations censées les accompagner.

<sup>14</sup> L'existence d'une contrainte ou d'une intention délictuelle n'est pas nécessaire pour caractériser l'infraction : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mai 2006, n° 05-15.136 : RD rur. 2006, comm. 159, note S. Crevel.

<sup>15</sup> D. Barthélémy, « Le patrimoine professionnel dans l'agriculture », RD rur. 1989, p. 217.

valorisable, le reste du capital de l'exploitation peut-il l'être ? Sous l'avancée concomitante de la loi et de la jurisprudence, le champ des possibles s'élargit<sup>16</sup>.

**Table des négociations** – Exorbitante du droit commun, la prohibition des pas-de-porte est d'interprétation stricte ; elle ne s'applique pas en dehors des conditions posées par l'article L. 411-74<sup>17</sup>, en particulier si aucun changement d'exploitant n'intervient à la tête du bail<sup>18</sup>. Lors même qu'un preneur en chasse un autre, des rétributions peuvent exister tant qu'elles sont convenues pour un prix normal correspondant à la valeur vénale des biens<sup>19</sup>. Est de surcroît licite, nonobstant l'extra-patrimonialité du bail, l'indemnité versée au preneur qui consent à sa résiliation amiable, pareille somme compensant l'avantage que procure au bailleur la libération anticipée des terres.

Le fermier ayant embelli le fonds loué peut exiger du bailleur, à l'expiration de la jouissance, une indemnisation au titre des améliorations culturelles (C. rur., art. L. 411-69). Une loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 a admis le transfert des améliorations, accompagné de la créance. Selon l'article L. 411-75 du Code rural, une telle cession est autorisée dans les cas de transmission du bail à un membre de la famille (conjoint, partenaire, descendant) ou à une société (C. rur., art. L. 411-38), voire lors de mises à disposition au profit de groupements à objet agricole (C. rur., art. L. 411-37). L'apport de la créance à une société peut même donner lieu à l'attribution de parts sociales (C. rur., art. L. 411-75). Pour autant, la jurisprudence continue de prohiber la convention consistant pour le fermier sortant à mettre à la charge du preneur entrant le prix des améliorations, lequel n'est exigible qu'à l'encontre du bailleur<sup>20</sup>. La solution vaut, par exemple, pour les engrais et fumiers épandus sur le fonds dès lors qu'ils constituent « des fumures et arrière-fumures susceptibles d'indemnisation par le seul bailleur et dans le cadre des améliorations culturelles »<sup>21</sup>.

**Portes de l'enfer** - Les parties sont susceptibles de basculer dans l'illégalité chaque fois qu'elles cherchent à majorer, à côté du bail, la valeur d'autres éléments mobiliers, tels le cheptel, les fumures et arrières fumures<sup>22</sup>, ou encore certains équipements<sup>23</sup>. Les juges n'hésitent pas à qualifier ces pratiques de véritables cessions, moyennant finances, du droit au bail et à infliger les peines correspondantes<sup>24</sup>. L'unique critère est celui de la surévaluation du capital d'exploitation transféré<sup>25</sup>. La répétition prévue par l'article L. 411-74 concerne en effet la remise de valeurs non justifiées ou la reprise de biens mobiliers à un prix excédant de plus de 10 % leur valeur vénale<sup>26</sup>. Une présomption irréfragable de pas-de-porte est ainsi posée lorsque la marge d'erreur est dépassée. L'évaluation des biens pris isolément est d'autant plus stricte que la loi ne vise que leur valeur vénale, à l'exclusion des valeurs d'usage ou de rendement<sup>27</sup>.

---

<sup>16</sup> D. Krajewski, « Retour sur la spéculation et la valorisation en matière de baux ruraux », RD rur. 2011, Etude 7.

<sup>17</sup> L'action, par exemple, n'est pas recevable contre le simple emprunteur (titulaire d'un prêt à usage) : Cass. 3e civ., 21 mars 2012, n° 11-14.834.

<sup>18</sup> Cass. 3e civ., 5 avr. 2006 : RD rur. 2006, comm. 26, note S. Crevel ; Cass. 3e civ., 20 oct. 2016, n° 15-21.348. Jugé récemment qu'il n'y avait pas de changement d'exploitant dans l'hypothèse d'une mise à disposition des terres à une société : Cass. 3e civ., 8 sept. 2016, n° 15-17.740.

<sup>19</sup> Cass. 3e civ., 12 juill. 1988 : RD rur. 1989, p. 194.

<sup>20</sup> Cass. 3e civ., 15 juin 2005, n° 04-10.740.

<sup>21</sup> Cass. 3e civ. 21 nov. 1990, n° 89-15.486. Cass. 3e civ., 23 mars 1994, n° 91-22.350.

<sup>22</sup> Cass. 3e civ., 23 mars 1994, préc.

<sup>23</sup> Pour la reprise de clôtures à un prix injustifié : Cass. crim., 4 oct. 1988 : JCP éd. N 1989, II, p. 81, obs. J.-P. Moreau ; Cass. crim., 14 juin 1990 : RD rur. 1990, p. 457.

<sup>24</sup> Cass. 3e civ., 14 mai 1980 : JCP N 1981, prat. 7896, obs. J.-P. Moreau.

<sup>25</sup> Cass. 3e civ., 27 févr. 1973 : Bull. civ. 1973, III, n° 152 ; JCP G 1973, II, 17531, note P. Ourliac et M. de Juglart.

<sup>26</sup> Différence que les juges du fond apprécient souverainement : Cass. 3e civ., 11 janv. 1989, n° 87-13.921 : Bull. civ. III, n° 10 ; Cass. 3e civ., 16 sept. 2009, n° 08-18.868.

<sup>27</sup> D. Barthélemy, *Evaluer l'entreprise agricole*, PUF, 1997.

**Valeurs actuelles** - Au-delà de la question du niveau du prix, c'est la reconnaissance de nouvelles valeurs pouvant justifier la perception d'un pas-de-porte qui relance le débat<sup>28</sup>. Sous la pression de la doctrine, la jurisprudence ouvre désormais la voie à l'intégration, dans la négociation, de certains incorporels de l'exploitation<sup>29</sup>.

Dans une décision fort commentée, la troisième chambre civile a affirmé que l'article L. 411-74 n'interdit pas à un bailleur de monnayer le droit de présentation d'une clientèle professionnelle autre que commerciale, ainsi qu'une clause de non-concurrence et une marque<sup>30</sup>. La solution prétorienne est forte symboliquement. Permettre la valorisation de tels éléments en présence d'un bail rural ouvre une brèche considérable dans la prohibition des pas-de-porte. Les juges cessent d'y voir, par principe, une rétribution illicite du droit d'accès à la terre. Mieux, en permettant de donner une valeur intrinsèque à la clientèle de l'exploitation, la Cour de cassation admet implicitement l'existence d'un fonds agricole « spontané », en parallèle du fonds agricole légal inscrit à l'article L. 311-3 du Code rural<sup>31</sup>.

Un récent arrêt du 6 octobre 2016 prolonge ce mouvement de réhabilitation des pas-de-porte en agriculture<sup>32</sup>. A l'occasion d'un bail portant sur des caves destinées à la culture de champignons, le preneur s'était engagé à payer au bailleur le prix correspondant à la cession des méthodes de culture, des procédés et d'un savoir-faire. Saisis d'une demande de répétition de ces sommes, les juges du fond avaient décidé que les éléments rétribués ne pouvaient constituer des biens cessibles de l'exploitation. La Cour de cassation censure l'arrêt à qui elle reproche de ne pas avoir expliqué en quoi les objets aliénés ne pouvaient être valorisés. La solution est intéressante en ce qu'elle marque un retour au droit commun et à une interprétation beaucoup plus stricte de l'article L. 411-74 : elle écarte toute présomption d'illicéité des sommes remises lorsqu'elles correspondent à des biens autres que le bail rural. Il appartiendrait donc aux juges, pour déclarer « sans cause » les transferts de valeurs, de montrer que les biens litigieux ne sont pas dans le commerce juridique.

Sans abolir directement l'interdiction des pas-de-porte, la jurisprudence lui porte le coup de grâce en approuvant la rémunération d'éléments aussi évanescents que le *know-how* ! En effet, contrairement aux biens mobiliers traditionnels, la valeur objective de ces incorporels est difficilement connaissable<sup>33</sup>, ce qui rend d'autant plus hasardeux le contrôle de leur surévaluation. En réalité, derrière ces ajustements et contournements, c'est la possibilité de valoriser l'exploitation agricole elle-même qui se joue.

## II. La valorisation unifiée de l'exploitation agricole

---

<sup>28</sup> Il appartient, en cas de litige, aux juges de rechercher si les sommes remises par le preneur entrant sont bien causées : cession d'un hangar et de ses annexes : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 juin 1998, n° 96-15.667 : Bull. civ. III, n° 123.

<sup>29</sup> V. par ex. la décision refusant de considérer comme un pas de porte prohibé la clause du bail rural selon laquelle « la société preneuse accepte de faire son affaire personnelle des engagements pris par la bailleuse avec une cave coopérative » : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 déc. 2009, n° 08-20.662 : JCP N 2010, 1130, note J.-J. Barbiéri.

<sup>30</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 sept. 2009, n° 08-18.868 : Bull. civ. 2009, III, n° 192 ; JCP N 2009, 1331, note V. Barabé-Bouchard ; JCP N 2009, 1337, note J.-J. Barbiéri. Certes l'article L. 311-3 du Code rural reconnaissait déjà, depuis 2006, que la marque et la clientèle font partie des objets cessibles pouvant figurer dans le fonds agricole ; faisant écho à un arrêt décisif qui avait fait entrer les clientèles civiles dans l'ère de la commercialité (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 7 nov. 2000, n° 98-17.731 : Bull. civ. I, n° 283).

<sup>31</sup> J.-J. Barbiéri, « Après le fonds libéral, le fonds agricole », JCP N 2009, 1337.

<sup>32</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 oct. 2016, n° 11-21.700.

<sup>33</sup> On pourrait même parler ici de « valeur d'usage », essentiellement subjective, à laquelle les économistes ne confèrent pas de prix sur un marché.

**Maison close ?** - La réflexion paraît remonter à l'aube du droit rural : peut-on considérer l'exploitation agricole comme un objet autonome, pouvant recevoir une valeur globale ? Ce qui est naturel aux économistes torture les juristes. En effet, le droit doit d'abord accueillir dans son système l'entreprise agricole comme entité juridique propre (A). Il est ensuite forcé de tenir compte, dans la valeur de l'exploitation, de l'originalité de sa substance (B).

### A. Ipsité de l'exploitation

**Négationnisme juridique** - La doctrine n'a cessé de déplorer l'absence de statut juridique de l'entreprise agricole<sup>34</sup>. A défaut d'organisation juridique particulière (société et fonds agricole), l'exploitation ne constitue pas un corps homogène, c'est-à-dire une universalité englobant tous les moyens nécessaires à son fonctionnement. Elle demeure « un ensemble d'éléments mobiliers et immobiliers, affectés à une utilisation agricole et constituant une unité de culture autonome mais demeurés juridiquement indépendants »<sup>35</sup>. Tant est si bien que « l'exploitation familiale à responsabilité personnelle ne peut pratiquement pas être cédée suivant une valeur économique globale, mais seulement suivant la valeur vénale d'éléments disparates aliénés séparément »<sup>36</sup>.

Une longue tradition jurisprudentielle s'obstine à nier l'autonomie de l'entreprise agricole, par rapport surtout à son assise foncière. Ainsi, quand il s'est agi de rattacher certains droits incorporels (de produire et de commercialiser) à l'unité de production, les juges se sont encore et toujours référés à la propriété immobilière<sup>37</sup>. Dans le domaine des régimes matrimoniaux également, un arrêt remarqué de la Cour de cassation a préféré ignorer l'exploitation viticole comme entité économique, pour déterminer la nature (commune ou propre) des stocks à l'aune du seul immeuble frugifère<sup>38</sup>. Les exemples abondent, y compris en matière de statut du fermage, où l'« exploitation agricole » n'est pas vue comme l'entreprise du fermier, mais comme la parcelle et les bâtiments sur lesquels il appuie son activité<sup>39</sup>. Il ressort ainsi, qu'au fil des textes et de leur application par les tribunaux, prédomine toujours une conception agrarienne du droit rural qui, même si « des traces de l'économie d'entreprise y sont apparues »<sup>40</sup>, demeure essentiellement « le lieu où la loi s'applique à l'exploitation d'un fonds de terre »<sup>41</sup>.

**Realpolitik** - Cette conception de l'exploitation agricole est périmée, pour deux raisons au moins. La première est que certaines branches du droit rural tiennent l'exploitation agricole comme un authentique objet de droit. Remontant à 1938, le régime de l'attribution préférentielle vise, dans le cadre successoral, à mettre l'entreprise dans le lot de l'héritier allant poursuivre l'activité agricole (C. civ., art. 831). On citera encore le contrôle des structures, réglementation économique par excellence, qui cherche à saisir l'ensemble des unités de production mises en valeur, directement ou indirectement, par la même personne quel qu'en soit le mode d'organisation juridique (C. rur., art. L. 331-1-1, 1°).

Le second argument est que les exploitations agricoles ne se réduisent plus à leur armature immobilière, ni corporelle d'ailleurs. L'activité agricole n'étant plus définie par rapport au lien au

---

<sup>34</sup> J. Hudault, « Les obstacles d'ordre civil, pénal et fiscal à l'existence de l'entreprise agricole ont-ils été levés par la loi du 5 janvier 2006 ? », RD rur. 2006, Etude 25.

<sup>35</sup> G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, PUF, 2003, V° Exploitation agricole.

<sup>36</sup> D. Barthélémy, « L'entreprise agricole, son capital « au gris » et sa valeur vénale », art. préc., p. 84.

<sup>37</sup> CJCE, 13 juill. 1989, Wachauf : Rec. CJCE 1990, p. 2609 ; Cass. 3e civ., 30 sept. 2015, n° 14-19.763.

<sup>38</sup> Cass. 1re civ., 19 décembre 2012, n° 11-25.264, RTD Civ. 2013, p. 404, obs. W. Dross.

<sup>39</sup> V. B. Grimonprez, J.-Cl. Baux ruraux, Fasc. 130, V° L'exploitation agricole dans le statut du fermage, n° 2 et s.

<sup>40</sup> V. par ex. récemment, Cass. 3e civ., 14 avr. 2016, n° 14-25.437 : « attendu qu'ayant souverainement retenu que, par la conclusion des trois baux, avait été artificiellement opéré le découpage d'une unité économique agricole dans le but de mettre en échec le statut du fermage ».

<sup>41</sup> L. Lorvellec, « Entreprise agricole et statut du fermage », in *Ecrits de droit rural et agroalimentaire*, op. cit., p. 95.

foncier (C. rur., art. L. 311-1), c'est assez logiquement qu'un certain nombre de fermes ont poussé – comme les tomates et les fraises désormais – hors-sol. Le droit rural doit enregistrer que l'immeuble n'est plus, pour une frange de l'agriculture (industrielle), le facteur essentiel de production. Sans doute qu'en détachant le statut de l'unité économique du statut du foncier, on pourrait repenser les liens intimes qui les unissent.

## **B. Patrimonialité de l'exploitation**

**Valeur de rendement.** N'en déplaise au monde du droit, l'expertise comptable et financière parvient à donner aux exploitations agricoles une valeur globale. Celle-ci est déterminée au moyen de plusieurs méthodes d'évaluation, combinant valeur de rendement, valeur patrimoniale, voire valeur de remboursement<sup>42</sup>. Traduire juridiquement cette réalité économique ne devrait plus étonner.

Dans un arrêt du 3 novembre 2016, la Cour de cassation a admis, pour la première fois, que l'on puisse inscrire la valeur d'une exploitation agricole à l'actif d'une succession. A la suite du décès d'un couple d'agriculteurs, une ferme s'était retrouvée dans la masse à partager entre quatre héritières. L'une d'elles, candidate à l'attribution préférentielle, demandait que l'exploitation soit exclue des éléments de l'actif, au motif que le foncier avait déjà été comptabilisé. Les juges du fond ont cependant repoussé sa prétention, avec l'aval de la Cour de cassation. Les magistrats ont considéré que, dès lors que l'exploitation engendrait des valeurs identifiables (déclaration des surfaces en vue de l'octroi de primes à l'élevage et de droits à paiement unique), elle représentait une « entité économique frugifère » pouvant être évaluée indépendamment de la valeur du foncier et à l'exclusion des baux ruraux. Même si elle n'a pas eu les honneurs du Bulletin, une telle décision mérite d'être encadrée : elle consacre la valeur de rendement de l'unité économique de production, en marge des éléments immobiliers traditionnels<sup>43</sup>.

L'abstraction inhérente à la technique sociétaire avait déjà ouvert les perspectives. Au moyen de la cession des parts sociales du groupement, l'on parvient sans mal à donner à l'entreprise agricole une valeur globale. Toutefois la condition – rarement remplie - est que les biens ou les baux aient pu être transférés dans le patrimoine de la personne morale au lieu de toujours appartenir à l'associé exploitant.

**Retour de la valeur patrimoniale.** La valorisation économique de l'exploitation agricole, en fonction des revenus générés, doit avoir droit de cité<sup>44</sup>. Il n'en reste pas moins qu'en période de crise, ce type d'évaluation n'a pas la côte, car elle entraîne une baisse du prix des fermes. Quand la rentabilité des exploitations est incertaine, le vendeur privilégie la valeur patrimoniale, basée sur ce que l'entreprise possède<sup>45</sup>. Mais cette approche, comme on l'a vu, se heurte au roc que constitue, en France, le régime de maîtrise du foncier agricole. L'existence d'un bail rural – à moins qu'il ne soit apporté à une société – verrouille la rémunération du capital d'exploitation. Ou alors convient-il de convertir le titre en bail cessible hors du cadre familial pour opérer la vente de l'intégralité de l'outil de travail.

**La terre : marchandise ou bien commun ?** Au regard de ces contraintes, la quasi-totalité de la doctrine prône une libéralisation du rapport à la terre, prise comme un bien privatif ordinaire. Le

---

<sup>42</sup> V. par ex. la méthode « Valeur de l'entreprise agricole », mise en place par les experts fonciers du Nord.

<sup>43</sup> Tout juste pointerait-on l'incongruité que les fruits escomptés de l'exploitation sont essentiellement constitués d'aides publiques !

<sup>44</sup> Le développement de la vente directe, et par conséquent de la clientèle agricole, va dans le sens de cette valeur ajoutée.

<sup>45</sup> La France Agricole, 28 oct. 2016, p. 46 : « Exploitations : que valent-elles vraiment ? ».



discours de l'agriculture d'entreprise est que le foncier, en ce qu'il permet l'accès à la production et indirectement au marché, participe de la valeur marchande dont le cédant cherche à tirer profit. Le salut passerait donc par l'application aux baux ruraux de la grande loi de l'offre et de la demande.

Dans ses allocutions, le professeur Collart-Dutilleul a pourtant mis en exergue une autre loi, plus sacrée encore, s'imposant à l'homme dans son rapport au monde<sup>46</sup>. L'impératif catégorique est celui de l'ajustement permanent entre les besoins et les ressources<sup>47</sup>. Par là l'homme devrait, avant de chercher à satisfaire ses besoins, connaître les ressources dont il dispose et s'appliquer à les gérer.

La réflexion fait écho à un courant d'idées, alternatif à la pensée économique unique, proposant de conférer au sol et aux ressources foncières le statut de « communs ». A la suite des travaux d'Elinor Ostrom<sup>48</sup>, les communs s'illustrent notamment par leur forte rivalité (l'utilisation par une personne empêche les autres d'en profiter), ainsi que par un principe de non-exclusion (impossibilité d'exclure des agents de leur usage)<sup>49</sup>. Ces caractéristiques ne dépendent pas que de données naturelles, elles ressortent de règles d'organisation et de gestion particulières des ressources, visant par exemple à préserver leur accès et à imposer à leurs détenteurs des obligations dans l'intérêt de la communauté<sup>50</sup>. Le régime juridique de la terre en droit français s'inscrit dans ce schéma intellectuel. Un fonds immobilier figure à la fois dans le patrimoine de son propriétaire et, en tant que parcelle du territoire, dans le patrimoine commun de la Nation (C. urb., art. L. 101-1). De cette double affectation – individuelle et collective – naît un ensemble de dispositions (urbaines, rurales, environnementales) destinées à assurer le partage équitable, entre tous, des utilités des sols<sup>51</sup>.

Parce qu'il est un bien synonyme de lieu, le foncier fait l'objet de mesures garantissant le droit d'accès à sa jouissance<sup>52</sup>. La régulation des prix du marché compte parmi les instruments d'orientation de l'économie agricole. D'un côté, la SAFER a vocation à lutter contre la spéculation foncière lors des mutations de propriété d'immeubles à usage ou vocation agricole (C. rur., art. L. 143-10). De l'autre, le contrôle des structures est censé jouer le rôle d'arbitre entre les différents candidats à l'exploitation (C. rur., art. L. 331-1), pour que les terres n'aillent pas forcément au plus offrant. D'aucune façon donc la négociation du lien au foncier, à laquelle aspirent certaines régions, ne saurait s'affranchir des règles d'intérêt général qui gouvernent l'occupation de l'espace rural.

**Valeurs sociales.** Loin des idées reçues, la survalorisation des exploitations, non pas à partir des richesses qu'elles créent, mais de leur patrimoine, pose d'inextricables difficultés d'ordre théorique et pratique. La forte augmentation des capitaux investis par les agriculteurs<sup>53</sup>

---

<sup>46</sup> F. Collart-Dutilleul et T. Bréger, « Droit commercial : pour une exception alimentaire », *Projet*, 2016/4, p. 65.

<sup>47</sup> F. Collart-Dutilleul et T. Bréger, art. préc. : « Nous avons des ressources et des besoins et nos vies économiques consistent à les ajuster en permanence. Si nous n'avons pas assez de ressources, nous empruntons si nous en avons la possibilité, ou nous demandons de l'aide ou bien nous réduisons nos besoins. Si nous avons trop de ressources, nous épargnons pour d'autres jours. Mais qu'en est-il au regard des ressources naturelles du territoire ? ».

<sup>48</sup> E. Ostrom, *Governing the Commons: The evolution of institutions for collective action*, Cambridge Press University, 1990, rééd. De Boeck, 2010.

<sup>49</sup> B. Coriat (dir.), *Le retour des communs, La crise de l'idéologie propriétaire*, Les liens qui libèrent, 2015, p. 29 et s.

<sup>50</sup> J. Rochfeld, « Penser autrement la propriété : la propriété s'oppose-t-elle aux « communs » ? », *Rev. inter. dr. éco.* 2014, p. 365.

<sup>51</sup> Sur cette idée : B. Grimonprez, « La fonction environnementale de la propriété », *RTD civ.* 2015, p. 539.

<sup>52</sup> Sur le droit à l'accès, v. : J. Rochfeld, « Entre propriété et accès : la résurgence du commun », in *La bioéquité*, Autrement, 2009, p. 81. Avant : J. Rifkin, *L'âge de l'accès. La nouvelle culture du capitalisme*, La découverte, 2005.

<sup>53</sup> Depuis 2008, le capital mobilisé par les exploitations a pris des proportions folles à travers les agrandissements et les investissements (matériel, bâtiments), alors que leurs revenus n'ont pas progressé.

surenchérit, comme jamais, le coût de l'installation pour les repreneurs<sup>54</sup>. Le corollaire est un endettement alarmant des entreprises (en moyenne 45 %) et le besoin accru de financement par des capitaux extérieurs (pour quels plans?). Outre une fragilité et une dépendance plus importantes des structures agricoles, cette spirale inflationniste menace la pérennité du modèle français de fermes à taille humaine<sup>55</sup>. C'est pourquoi, le droit de demain ne doit pas s'écrire en contemplation d'une référence unique : l'agriculture dite d'entreprise, dont les paradoxes se font jour<sup>56</sup>. D'autres formes d'agriculture, moins capitalistiques et plus ancrées dans le territoire, continuent de mailler le tissu rural en répondant à la demande de la société. La valeur pécuniaire des exploitations ne doit pas masquer les autres valeurs – non marchandes – dont elles sont porteuses<sup>57</sup> et qui, elles, n'ont pas de prix.

---

<sup>54</sup> Selon les experts, le coût de l'installation a augmenté de + de 35 % en 6 ans, soit de 6 % par an. Une exploitation moyenne se chiffrerait autour de 376 000 euros, sans la comptabilisation réelle du foncier ; si ce dernier était pris en compte, la valeur approcherait 690 000 euros (source : réseau d'information comptable agricole : RICA 2014).

<sup>55</sup> On peut observer, dans les pays voisins – Belgique, Pays-Bas –, une corrélation entre le prix exorbitant des terres et la concentration des entreprises agricoles. V. aussi, en Allemagne, que le coût du foncier fait obstacle au développement de projets en agriculture biologique, en dépit de la forte demande du marché : <https://www.euractiv.fr/section/sante-modes-de-vie/news/les-prix-du-foncier-decouragent-la-production-bio-en-allemande/>

<sup>56</sup> La performance de ce modèle économique est de plus en plus discutée, tandis qu'il n'a jamais su répondre à la question fondamentale que posait déjà Lorvellec : « Dans une économie dirigée, le revenu est l'une des composantes juridiques de l'exploitation, au même titre que la terre ou le travail. Mais est-il nécessaire qu'une part de revenu au moins provienne d'un marché pour que l'on soit en présence d'une exploitation, ou est-il pensable que soit encore qualifié d'exploitation l'unité économique dont l'essentiel des ressources provient de paiements publics ? » (L. Lorvellec, *Le droit à produire en agriculture*, éd. France agricole, 1996, p. 110).

<sup>57</sup> L. Bodiguel, « Relecture de la notion juridique d'activité agricole par le prisme du droit anglais : reconnaissance de la dualité marchande et non marchande de l'agriculture », RD rur. 2005, Etude 2.