HAL
open science

Le bail rural étreint par le contrôle des structures

Benoît Grimonprez

To cite this version:

Benoît Grimonprez. Le bail rural étreint par le contrôle des structures. Solution Notaire Hebdo, 2017, pp.Doctrine 16. hal-02285728

HAL Id: hal-02285728

https://hal.science/hal-02285728v1

Submitted on 13 Sep 2019

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.

Le bail rural étreint par le contrôle des structures

Par Benoît Grimonprez, Professeur des universités

Législation économique destinée à surveiller publiquement l'exploitation agricole, le contrôle des structures complète et complique le régime des baux ruraux soumis au statut du fermage.

1. Nid à contentieux. Les dispositions relatives au contrôle des structures sont la source d'un important contentieux entre bailleurs et fermiers. D'où l'intérêt de prendre garde à l'articulation des normes locatives et administratives agricoles. Pour les parties à un bail rural, le problème se manifeste à tous les stades de la relation contractuelle, quand il s'agit de conclure l'acte, de le transmettre, ou encore de l'interrompre par l'exercice du droit de reprise du bailleur.

I. Conclusion du bail et autorisation du preneur d'exploiter

2. Obligation d'information. La réglementation relative au contrôle des structures impose au preneur à bail de parcelles agricoles un certain nombre d'obligations. La première, édictée à l'article L. 331-6 du Code rural, est de déclarer au bailleur la superficie et la nature des biens qu'il exploite déjà ; mention expresse doit en être faite dans le bail. Cette obligation n'est cependant assortie d'aucune sanction ; si bien que l'absence de référence, à l'intérieur du bail, aux biens mis en valeur par le fermier n'affecte pas à elle seule la régularité de l'acte (Cass. 3e civ., 20 déc. 1994, nº 92-21.593).

3. Obligation d'obtenir une autorisation d'exploiter. La loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006 a ensuite érigé la délivrance de l'autorisation administrative d'exploiter, lorsqu'elle est nécessaire, en véritable condition de validité du bail (C. rur. art. L. 331-6 issu de la Loi 2006-11 du 5-1-2006). Le respect d'une telle obligation doit logiquement s'apprécier au seul moment de la formation du contrat (Cass. 3e civ. 5-4-2006 n° 05-16.511 F-D).

4. Du mésusage de la condition suspensive. Compte tenu de l'impératif, la tentation est forte de conclure un bail rural sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation d'exploiter. Dans sa version antérieure à la loi du 5 janvier 2006, l'article L 331-6 ancien semblait le permettre. Sa nouvelle mouture, qui fait de l'autorisation une condition de validité du bail ou de sa cession, condamne cette pratique (C. rur. art. L 331-6 issu de la loi du 5-1-2006 ; B. Grimonprez, Le notaire et le contrôle des structures : l'appel du devoir : Defrénois 30-8-2014 nos 15-16, p. 811). Deux arguments s'ajoutent :
- une modalité de l'obligation, telle la condition suspensive, ne peut jamais porter sur un élément de validité du contrat (Cass. 3e civ. 22-10-2015 n° 14-20.096 FS-PB : Sol. Not. 1/16 inf. 19) ;
- la nullité du bail pour défaut d'autorisation d'exploiter, loin d'être automatique, doit être poursuivie en justice devant le tribunal paritaire de baux ruraux par certaines personnes et après mises en demeure de l'administration (C. rur. art. L 331-6 et L 331-7). La sanction légale n'est donc pas compatible avec le mécanisme de la condition suspensive dont la défaillance provoque de plein droit la destruction du lien contractuel. La Cour de cassation avalise ce raisonnement : nonobstant la stipulation dans le bail d'une telle condition suspensive, celui-ci

continuer d'exister tant qu'il n'a pas été annulé conformément à la procédure dessinée par la loi (Cass. 3e civ. 20-4-2005 n° 03-18.272 FS-PB : Bull. civ. III nº 97).

5. On ne peut que conseiller de purger le problème de l'autorisation d'exploiter avant que les parties ne se lient par le bail. Le notaire qui supervise l'opération devra s'assurer, avant même toute promesse de bail, que le futur occupant des lieux, soit n'a pas besoin de permis d'exploiter, soit a déjà reçu le sceau de l'administration.
Si une autorisation a dû être demandée, il faut prendre soin d'annexer au bail les raisons pour lesquelles l'exploitant a dû l'exiger, ainsi que le contenu de l'autorisation délivrée par le préfet.

II. Transmission du bail et autorisation du cessionnaire d'exploiter

6. Toutes les transmissions. Dans les hypothèses (limitées) où la cession du bail rural est permise (C. rur, art. L. 411-35 et s.), l'effectivité du changement de preneur est tributaire de l'octroi de l'autorisation d'exploiter lorsqu'elle est rendue nécessaire (C. rur. art. L 331-6). L'exigence concerne toutes les transmissions de baux entre vifs. Il en va de même pour les transmissions à cause de mort (Cass. 3e civ. 24-4--2013 nº 12-14.579 FS-PB : Bull. civ. III n°).
Le cessionnaire du bail se trouve ainsi soumis aux mêmes obligations que son auteur, souscripteur du bail initial ; de là, l'annulation possible de la mutation du titre locatif faute d'obtenir une autorisation d'exploiter ou de présenter une demande en ce sens dans le délai imparti par l'autorité publique. La sanction est obtenue à la requête du préfet, du bailleur ou de la Safer lorsqu'elle exerce son droit de préemption (C. rur. art. L 331-6).

7. L'administration a 4 mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation pour statuer (C. rur. art. R. 331-4 et R. 331-6). À défaut de réponse, le cessionnaire aura à prouver qu'il bénéficie d'une autorisation tacite d'exploiter en produisant l'envoi de sa demande et l'accusé de réception par l'administration (Cass. 3e civ. 18-6-2013 nº 12-20.148 F-D).

8. Régime assoupli en cas d'exploitation en société. La Cour de cassation a assoupli le régime du contrôle lorsque le cessionnaire, personne physique, souhaite mettre en valeur les biens loués dans le cadre d'une société déjà détentrice d'une autorisation. Dans ce cas, il n'a pas besoin de solliciter un agrément administratif en son nom (Cass. 3e civ. 3-10- 2012 nº 11-19.686 FS-PB : Bull. civ. III n° 137 ; Cass. 3e civ. 24-6-2015 nº 13-27.652 FS-D; Cass. 3e civ. 22-9-2016 n° 15-14.577 FS-D).
Encore faut-il que la société qui bénéficie de la mise à disposition de la parcelle louée soit titulaire de l'autorisation d'exploiter à la date où la cession est projetée, et non postérieurement (Cass. 3e civ. 14-4-2016 n° 15-15.781 FS-PB : Bull. inf. C. cass. 15-10-2016 n° 1188).

9. Cas de l'agriculteur non-diplômé. La dispense d'autorisation est moins évidente lorsque le cessionnaire doit la solliciter en raison de critères personnels dont l'absence de diplômes agricoles ou d'expérience (C. rur. art. L 331-2, I, 3°).
Le sûr est que si le cessionnaire avait déjà la qualité d'associé exploitant de la société, la reprise du bail ne constitue pour lui ni une installation, ni un agrandissement, ni une réunion d'exploitations justifiant un agrément administratif (Cass. 3e civ. 13-5-2009 n° 08.16.619 FS-PB : Bull. civ. III n° 104 ; Cass. 3e civ. 22-9-2016 n° 15-14.577 FS-D).

En revanche, l'arrivée du cessionnaire dans le groupement comme membre actif anime le contrôle (C. rur. art. R 331-1), avec la nécessité pour lui d'obtenir une autorisation s'il ne satisfait pas aux conditions personnelles.

10. Démarches à suivre. Ce dernier cas excepté, il incombe en principe à la société qui mettra en valeur les biens loués d'accomplir les formalités administratives précédant le changement de locataire (Cass. 3e civ. 27-5-2009 nº 08-14.982 FS-PB : Bull. civ. III n° 121). Deux situations doivent être bien distinguées.
Si la société était déjà bénéficiaire de la mise à disposition desdits biens par l'ancien fermier, l'opération ne constitue pour elle, ni une installation, ni un agrandissement, de sorte qu'elle n'a aucune autorisation à solliciter de ce chef (Cass. 3e civ. 22-9-2016 n° 15-14.577 FS-D).
Si, en revanche, la mise à disposition des biens par le cessionnaire est nouvelle pour la société, l'opération sera, à son endroit, constitutive d'une installation ou d'un agrandissement (C. rur. art. L 331-1-1, 2°) ; en fonction des superficies atteintes, la société peut donc avoir à déposer une demande d'autorisation préfectorale.

III. Reprise du bail et autorisation du bailleur d'exploiter

A. Régime de l'autorisation

11. Reprise par une personne physique : principe. Lorsqu'un bailleur exerce son droit de reprise en fin de bail pour exploiter la parcelle (ou la faire exploiter par un membre de la famille), il s'oblige à être en règle avec les dispositions sur le contrôle des structures. Si la reprise est subordonnée à une autorisation d'exploiter, le bailleur doit l'avoir obtenue à la date d'effet du congé (C. rur. art. L 411-58 al. 4 ; Cass. 3e civ. 13-11-2008 nº 07-18.887 FS-PB : Bull. civ. III n° 170). La solution découle du fait qu'il y a changement de la personne qui va mettre en valeur les biens.

12. Le bénéfice de la reprise est réservé aux personnes qui répondent aux conditions de capacité (diplôme) ou d'expérience professionnelle ou, à défaut, ont reçu une autorisation administrative d'exploiter (C. rur., art. L. 411-59). Depuis l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, la condition de compétence professionnelle est supposée remplie dès lors que le repreneur peut produire la fameuse autorisation.

13. Exception jurisprudentielle : cas de la reprise totale. La Cour de cassation a créé une belle entorse à la règle lorsque la reprise est dite totale, c'est-à-dire quand le propriétaire reprend l'intégralité de l'exploitation du preneur, sans aucun changement de la structure foncière. Pour nos Hauts Magistrats, la situation équivaut à une simple substitution d'exploitants, n'ayant ni pour objet ni pour effet de supprimer une exploitation agricole, et ne nécessitant donc pas d'autorisation préalable pour le repreneur (Cass. 3e civ. 22-3-2006 n° 04-20.766 FS-PB : Bull. civ. III n° 78 ; RD rur. 2006, comm. 96, note S. Crevel). De l'avis des commentateurs, le respect par le bailleur des conditions personnelles du contrôle (C. rur. art. L. 331-2 I 3°) semble néanmoins incontournable pour bénéficier de la dispense prétorienne (S. Crevel : RD rur. 2008, comm. 131).

14. Reprise pour exploiter dans le cadre d'une société. Depuis 2006, il est prévu que « lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société » (C. rur. art. L 411-58 al. 7 issu de l'ord. 2006-870 du 13-7-2006). La précision était nécessaire pour faire taire les dissensions, à ce sujet, entre les juridictions administratives et judiciaires. Depuis, les juges qui statuent sur la validité du congé sont tenus, au besoin d'office, de rechercher si la

personne morale exploitante n'est pas dans l'obligation d'être munie d'une autorisation d'exploiter (Cass. 3e civ. 24-6-2015 no 14-14.772 FS-PB : Bull. civ. III n° 65).
La règle est pareillement applicable aux Gaec, le principe de transparence qui les caractérise ne jouant pas ici (Cass. 3e civ. 6-10-2016 no 15-20.308 F-PB : Bull. inf. C. cass. 15-3-2017 n° 241). En outre, comme l'éventuelle nécessité d'obtenir une autorisation doit être appréciée du chef de la société et non du repreneur personne physique, ce dernier ne peut pas revendiquer le régime de la déclaration (Cass. 3e civ. 9-4-2014 no 13-10.562 FS-PB : Bull. civ. III n° 49; Cass. 3e civ. 20-5-2014 no 13-12.199 F-D).

B. Régime de la déclaration

15. Moment de la déclaration. Le bénéficiaire de la reprise peut chercher à profiter du régime simplifié de la déclaration accordé aux « biens de famille ».
Avant la loi d'avenir pour l'agriculture (Loi 2014-1170 du 13-10-2014), il fallait notamment que les biens soient « libres de location au jour de la déclaration » (C. rur. art. L 331-2, II ancien). Ce moment était celui de la date d'effet du congé délivré par le bailleur (Cass. 3e civ. 2-3-2012 n° 10-20.101 FS-PB : Bull. civ. III n° 50). Le nouvel exploitant était alors autorisé à adresser sa déclaration dans le délai d'un mois suivant le départ effectif du preneur en place (C. rur. anc. art. R. 331-7).

16. Avec la loi précitée, le régime de la déclaration a été amendé, en particulier lorsque le bailleur exerce son droit de reprise (Loi 2014-1170 du 13-10-2014 et Décret 2015-713 du 22-6-2015).
D'une part, il faut simplement que le bien de famille soit libre de location, la précision « au jour de la déclaration » ayant disparu (C. rur. art. L 331-2, II). Le repreneur peut donc arguer du bénéfice de la déclaration si le bien est libre de droit quand il le mettra en valeur.
D'autre part, l'article R 331-7 du Code rural ne contient plus aucune dérogation relativement aux cas de reprise d'un bien loué (Instr. Techn. DGPE/SDPE/2016-561, 7-7-2016) : il se contente d'affirmer que la déclaration est préalable à la mise en valeur des biens. En conséquence, le futur exploitant peut valablement déposer sa déclaration avant le départ effectif du preneur, c'est-à-dire pendant le cours du bail, sachant que celle-ci ne prendra effet qu'après la libération des lieux - date d'effet du congé - (CE 31-3-2017 nos 392875 et 393694 : Dict. perm. Entr. agr. bull. 506 p. 6, note B. Grimonprez). Dans le même élan, le juge administratif tolère aussi que le repreneur attende le départ du fermier pour procéder aux formalités déclaratives (CE 31-3-2017 préc.).

17. Agrandissement : condition supplémentaire. Une condition importante du régime déclaratif a été ajoutée par la loi de 2014 pour éviter les agrandissements incontrôlés d'empires familiaux : si la reprise est faite au bénéfice d'une personne par ailleurs déjà exploitante, l'agrandissement consécutif ne doit pas avoir pour effet de lui faire dépasser le seuil de surface du schéma directeur régional des exploitations agricoles déclenchant le régime d'autorisation (C. rur. art. L 331-2, II). Au-delà, le candidat à la mise en valeur ne peut plus profiter du régime dérogatoire de la déclaration. Cette condition n'existe pas en cas d'installation.

18. Heurs et malheurs de l'exploitation en société. A la lumière de ces analyses, il peut sembler que la poursuite de l'exploitation de biens loués soit facilitée, au plan administratif, par le cadre sociétaire. Les apparences peuvent néanmoins être trompeuses. Dans le cas où la transmission du bail s'accompagne, pour la société, d'un agrandissement de sa surface foncière, elle risque de devoir solliciter une autorisation à cet effet. De même que le cessionnaire du bail, au moment où il prend la qualité d'associé exploitant, doit satisfaire aux conditions personnelles (diplôme, expérience), à défaut de quoi il relèvera personnellement du régime d'autorisation. Surtout, dans les cas de reprise du bien loué, l'exploitation en société

interdit au repreneur de bénéficier du régime très avantageux de la déclaration, là où un exploitant individuel y aurait droit.