

## ÉDITO

### Le temps du renouveau!

Avec l'arrivée du printemps, ruraux et citadins renouent avec semis et plantations. En cette période encore délicate, chacun semble avoir besoin de se réapproprier la nature ou, du moins, de la faire entrer un peu chez soi.

Pour ce temps du renouveau, *Conseils des notaires - La lettre au monde rural* vous propose de poursuivre sa réflexion sur les sociétés d'exploitation agricole et son décryptage du tribunal paritaire des baux ruraux. Puisse, d'ici notre prochain rendez-vous de l'été, reverdir l'espoir dans nos belles régions.

Jean-Christophe Hoche, président de l'INERE  
(Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement)



## ÉTUDE

### Sociétés d'exploitation agricole et lien au foncier

*Suite et fin de notre dernier numéro*

Il existe une hypothèse plus méconnue et pourtant expressément prévue par les textes, qui est celle où la société peut être titulaire d'un bail rural non soumis au statut du fermage. Ainsi l'article L 411-2, *in fine*, du Code rural prévoit-il que les dispositions d'ordre public du statut du fermage ne sont pas applicables « aux biens mis à la disposition d'une société par une personne qui participe effectivement à leur exploitation au sein de celle-ci ».

S'agissant d'une dérogation, le texte est d'interprétation stricte, et ne pas ou ne plus satisfaire aux conditions prévues expose les parties à une possible requalification de leur relation contractuelle en un bail soumis au statut du fermage. C'est ce que vient de rappeler avec clarté la Cour de cassation dans un arrêt récent (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 septembre 2020, n° 19-20586; cf. brèves de la *Lettre* de janvier 2021). Pour que le bail soit hors statut du fermage, il faut en fait que l'on retrouve le propriétaire des biens... « des deux côtés »!

Naturellement, il est le propriétaire bailleur, mais il doit également être associé exploitant, participant alors réellement et de façon permanente à la mise en valeur des biens loués au sein de la structure sociétaire. Si le bailleur n'est plus associé de la société (après cession de ses parts) ou n'est plus exploitant tout en restant associé (comme cela était le cas dans l'affaire jugée récemment, le propriétaire bailleur ayant fait valoir ses droits à la retraite), le bail peut être « rattrapé » par le statut du fermage, d'ordre public.

À noter que, quand bien mêmes les conditions d'un bail rural hors statut du fermage pourraient être remplies, les parties peuvent toujours convenir de se soumettre délibérément au statut du fermage.

Pour ce bail, prévu comme étant hors statut du fermage par l'article L 411-2 *in fine* du Code rural, c'est donc l'entière liberté qui prévaut! Les parties peuvent convenir de la durée initiale, prévoir ou non un éventuel renouvellement (et dans quelles conditions il peut



s'opérer). Le prix de la location est libre, et les parties conviennent de ce qu'elles veulent en termes d'indexation du loyer.

>>>

## >>> Sociétés d'exploitation agricole et lien au foncier

En cas de vente du bien loué, la société titulaire du bail n'a pas de droit de préemption ; à moins que les parties aient prévu de lui consentir un droit de préférence.

### La société bénéficiaire d'un transfert de bail rural

Le droit au bail rural étant un droit éminemment personnel et dépourvu de valeur vénale, l'article L 411-35 du Code rural interdit, par principe, tout transfert à un tiers du droit de jouissance que le preneur a sur le bien loué. La prohibition est d'ordre public et frappe tous les transferts, même en l'absence de contrepartie ou avec l'accord du bailleur. S'y ajoute l'interdiction de monnayer la transmission du contrat (les pas-de-porte).

Pour autant, le législateur a dû prendre en compte le développement du phénomène sociétaire en agriculture afin de prévoir expressément une exception au principe de l'incessibilité du bail ou de la sous-location des biens loués. Ainsi, l'article L 411-38 du Code rural prévoit-il « *l'apport* » (terme malheureux puisque le preneur en place ne saurait recevoir de parts sociales en contrepartie de ce transfert de bail) du droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires exploitants, mais uniquement avec l'accord personnel du bailleur. Contrairement à la cession du bail permise dans le cadre familial, il est impossible de passer outre le refus du bailleur en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux afin d'avoir l'autorisation de céder le bail.

Une fois l'accord du bailleur obtenu, encore conviendra-t-il de rédiger un contrat de cession pour acter le transfert et envisager le sort du cédant, afin de savoir notamment s'il reste ou non tenu des obligations avec le cessionnaire qu'est la société. La société bénéficiaire du transfert de bail est substituée au preneur dans ses rapports avec le bailleur, n'ayant ni moins ni plus de droit. La cession porte naturellement sur la totalité du bail, celui-ci formant un tout indivisible.

Le texte permet que ce transfert du bail au profit de la société puisse être accompagné d'une cession de la créance pour amélioration dont est éventuellement titulaire le preneur en place qui cède le bail.

Comme souvent le propriétaire bailleur est opposé à la cession du bail au profit de la société d'exploitation, c'est l'option prévue par

l'article L 411-37 du Code rural qui est envisagée. La société d'exploitation est alors bénéficiaire d'une simple mise à disposition des biens loués, ce qui aboutit à une co-exploitation des biens entre le preneur et la société (art. L 411-37 paragraphe 1).

Le formalisme prévu par le texte est relativement simple en ce que le preneur doit aviser le bailleur, au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée. L'avis adressé au bailleur mentionne le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition. Le preneur avisera le bailleur, dans les mêmes formes, du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés précédemment.

### « Le notaire pourra conseiller les parties sur la nécessité de rédiger une convention particulière »

Le bail ne peut être résilié que si le preneur n'a pas communiqué les informations prévues dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, la résiliation n'est pas encourue si les omissions ou les irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur.

À savoir : depuis la dernière loi d'orientation agricole de 2014, la mise à disposition à toute personne morale « *autre qu'une société à objet agricole* » (par exemple une association) ne peut se faire qu'avec « *l'accord préalable du bailleur* », sans recours possible au tribunal paritaire des baux ruraux en cas de refus du propriétaire bailleur (art. L 411-37 paragraphe 2).

En cas de mise à disposition des biens loués (que ce soit dans l'hypothèse visée au paragraphe 1 ou au paragraphe 2 de l'article L 411-37), le preneur – qui reste seul titulaire du bail – doit continuer de se consacrer à l'exploitation, à peine de résiliation. Ainsi, il doit participer, sur les lieux, aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. En présence de co-preneurs, les deux doivent être associés exploitants au

sein de la société bénéficiaire de la mise à disposition, et participer, tous les deux, aux travaux de mise en valeur des biens loués et mis à disposition de la société.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés et sont même, quelque part, renforcés. En effet, les co-associés du preneur ainsi que la société d'exploitation sont tenus, indéfiniment et solidairement avec le preneur, de l'exécution des clauses du bail, en particulier du paiement du fermage.

Le notaire saura éclairer les parties (bailleur, locataire, société bénéficiaire de la mise à disposition) sur ces différentes prescriptions légales. Il pourra aussi utilement conseiller les parties sur l'impérieuse nécessité de rédiger une convention particulière entre le locataire et la société bénéficiaire de la mise à disposition, afin de régler avec précision les conditions de la jouissance : désignation des biens mis à disposition (tout ou partie des biens loués), durée (initiale et renouvelée), prix, modalités de paiement, charges des travaux et indemnisation... Convention particulière à laquelle n'est pas partie prenante le bailleur qui n'a, quant à lui, de lien juridique qu'avec le preneur à qui il a consenti un bail rural soumis au statut du fermage.

En pratique, la prudence invite à vérifier si s'est opéré un véritable transfert du bail au profit d'une société d'exploitation agricole (art. L 411-38) ou une simple mise à disposition (art. L 411-37). En effet, dans les deux cas, c'est la société qui mettra en valeur les biens et qui paiera le fermage : même en cas de simple mise à disposition, au titre d'une délégation de paiement, elle paiera « *au nom et pour le compte du fermier* » resté seul titulaire du bail. Dans l'hypothèse où la société ne bénéficie que d'une simple mise à disposition des biens loués, la tentation peut alors être grande pour elle de revendiquer un transfert du bail à son profit, afin de prétendre à un titre juridique solide à l'encontre du bailleur et de revendiquer les droits qui y sont attachés, en particulier le bénéfice du droit de préemption en cas de vente du bien loué.

Maintenant, un ou des écrits en bonne et due forme, rédigé(s) par l'homme de l'art qu'est le notaire, seront de nature à dissiper tout malentendu et à retracer, avec précision, l'histoire contractuelle de la mise en valeur du foncier par la société d'exploitation.

Denis ROCHARD, universitaire



# Le tribunal paritaire des baux ruraux

**Créées par l'ordonnance du 4 décembre 1944 dans le chef-lieu de chaque canton, sous le nom de commission paritaire, ces juridictions spécialisées sont dénommées, depuis 1946, tribunaux paritaires des baux ruraux.**

*Suite et fin de notre dernier numéro*

## Déroulement de la procédure

La procédure est orale et les parties n'ont pas l'obligation de comparaître en personne aux audiences de jugement mais sont tenues de comparaître en personne lors de la tentative de conciliation.

La procédure devant le tribunal paritaire des baux ruraux est sans représentation obligatoire. Chacune des parties peut se défendre seule, ou faire le choix d'être assistée ou représentée par l'une des personnes visées à l'article 884 du Code de procédure civile (avocat, huissier de justice, un membre de sa famille, son concubin ou la personne avec laquelle elle a conclu un pacte civil de solidarité, un membre ou un salarié d'une organisation professionnelle agricole devant avoir la qualité d'agriculteur).

La procédure débute par une tentative de conciliation. En l'absence de conciliation ou de non-comparution à l'audience de l'une ou de toutes les parties, une nouvelle convocation en conciliation n'intervient pas. L'affaire est simplement renvoyée par le président pour être jugée au fond; le président du tribunal fixe alors verbalement aux parties présentes la date de l'audience de jugement.



## « Le président du tribunal paritaire des baux ruraux a le pouvoir de statuer en référé ou selon la procédure accélérée au fond »

Les décisions sont prises à la majorité des voix et les délibérations sont secrètes. Le respect de cette règle impose de ne pas mentionner que la décision a été rendue à l'unanimité.

Le jugement est motivé et signé par le président et le greffe du tribunal, à peine de nullité.

Le président du tribunal paritaire a le pouvoir de statuer en référé ou selon la procédure accélérée au fond. L'ordonnance de référé est une décision provisoire qui ne préjuge pas du principal: le président n'a pas les pouvoirs de prononcer la résiliation du bail pour défaut de paiement des fermages ni d'apprécier la validité du congé pour reprise.

## Voies de recours

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la décision du tribunal paritaire des baux ruraux peut être frappée d'appel lorsque la demande est supérieure à 5 000 € ou est indéterminée. Le délai d'appel est de 1 mois, 15 jours en matière de référé, et ce à compter

de la notification postale de la décision ou de sa signification par acte d'huissier de justice.

Les arrêts rendus sur appel de jugements des tribunaux paritaires de baux ruraux doivent être notifiés obligatoirement par voie de signification, ce qui fait courir le délai de pourvoi en cassation de 2 mois à compter de ladite signification.

## Coût de la procédure

Pas de frais de greffe ni de tarifs de postulation, le seul coût est celui des honoraires libres des avocats, augmentés, le cas échéant, des frais d'acte d'huissier (exposés par une partie, par exemple, à l'occasion d'une mesure préalable de constat).

Rencontrer son notaire, spécialisé en droit rural, avant d'établir une convention de mise à disposition d'un bien agricole peut éviter bien des désagréments et d'avoir, par la suite, à saisir le tribunal paritaire des baux ruraux.

*Me Fabien TERRAS, notaire, membre de l'INERE*



## La liberté économique du preneur rattrapée par l'écologie

Sans pour autant être qualifié de « *bail avec clause environnementale* », le contrat mentionnait que « *les pâtures devaient rester en l'état, les arbres ne devaient pas être coupés et des peupliers devaient être plantés* ». Aussi les bailleurs (deux communes) ont-ils pu s'opposer au renouvellement du bail au motif que le labourage de la pâture était de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Les juges du fond ont notamment relevé le risque d'inondation ou de modification de la composition du sol, pour considérer le comportement du locataire comme préjudiciable du fait du changement de destination de la prairie; solution approuvée par la cour suprême.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2020, n° 19-21 348**

## Les chardons expulsent le preneur



La prolifération des chardons, constatée après désignation d'un expert (qui en préconisait la destruction chimique), constitue « *un agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds* » permettant au bailleur de s'opposer au renouvellement du bail.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 mai 2020, n° 19-11 451**

## La forme ou l'apparence du produit protégée par l'AOP

Interrogée par la Cour de cassation à propos d'un fromage à l'aspect identique à celui du Morbier mais qui, sans bénéficier de l'AOP Morbier, était commercialisé sous la dénomination « Montboissé du Haut Livradois », la Cour de justice de l'Union européenne a considéré que reproduire la forme ou l'apparence d'un produit couvert par une dénomination enregistrée en AOP constituait une pratique grave (acte de concurrence déloyale et agissements parasitaires), susceptible d'induire le consommateur en erreur quant à la véritable origine du produit.

**CJUE, 17 déc. 2020, aff. C-490/19, Syndicat interprofessionnel de défense du fromage Morbier**



## Le patrimoine sensoriel des campagnes françaises enfin protégé par la loi !

Ces dernières années, sans aucun doute parce que la majorité de la population est partiellement voire totalement déconnectée de la ruralité, ont vu fleurir les procès pour troubles anormaux de voisinage. Faisant la Une des journaux télévisés, certains (néoruraux surtout) se sont plaints ici du chant du coq, là de l'odeur du troupeau, ailleurs du bruit des engins agricoles ou encore de la présence d'insectes en raison d'un élevage voisin. Avec la loi adoptée le 29 janvier 2021, au même titre que les paysages, « *les sons et les odeurs sont reconnus comme partie intégrante du patrimoine commun de la nation* » dans le Code de l'environnement.

Il est même prévu d'étudier l'introduction, dans le Code civil, d'une définition du trouble anormal de voisinage. Espérons que cette avancée sera de nature à ramener un peu de paix dans nos campagnes, et à rendre les exploitants agricoles plus sereins et heureux d'accueillir de nouveaux habitants à proximité de chez eux.



**Loi n° 2021-85 du 29 janv. 2021 ; JORF 30 janv. 2021 ; C. env. art. L 110-1**

## Les dérogations au principe d'incessibilité des autorisations de plantation précisées par les pouvoirs publics

Les autorisations de plantation de vigne, instaurées par le règlement n° 1308/2013, sont, par principe, incessibles, et donc dépourvues de caractère patrimonial. En charge de ces questions, FranceAgrimer est, à nouveau, venue préciser les conditions dans lesquelles peuvent s'opérer à titre exceptionnel – afin de ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles et du marché – des cessions entre personnes physiques (succession, donation, liquidation de régime matrimonial...), entre sociétés (fusion-absorption, scission...) ou pour les parcelles exploitées en faire-valoir indirect.

**Instruct. technique DGPE/SDFE/2020-624, 9 oct. 2020 : BO min. agr. 15 oct. 2020**

## Déplacer une hutte de chasse ne vaut pas autorisation de chasser

L'autorisation de déplacement d'un poste fixe de chasse de nuit de gibier d'eau (hutte, gabion...) donnée par le préfet ne saurait, pour les juges, valoir en elle-même autorisation de chasser, permettant de sanctionner pénalement les prévenus surpris en train de chasser dans le poste déplacé.

**Cass. crim., 9 mars 2021, n° 20-81 330**