

**À LA RECHERCHE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE**  
**DE L'EXPLOITATION AGRICOLE**

Congrès de l'AFDR  
BOIS-GUILLAUME les 11 et 12 octobre 2024  
Intervention de Denis GUERARD le samedi 12 octobre 2024 à 09H35

**Préambule :**

Comme toute entreprise, l'exploitation agricole a besoin pour assurer son développement d'un environnement favorable.

Cet environnement est bien entendu tout d'abord économique, s'agissant des conditions d'exploitation, du marché, des prix, mais il est également juridique.

L'environnement juridique est une donnée importante du développement de l'exploitation agricole qui a besoin de stabilité et de pérennité dès lors qu'elle évolue dans un secteur d'activité où les investissements ne peuvent être rentabilisés que sur une période longue.

Or, l'évolution de la réglementation agricole, et plus particulièrement d'un certain nombre de règles qui se sont superposées au fil des années dans le statut du fermage, conduit aujourd'hui à constater une insécurité juridique croissante qui nuit considérablement au développement des entreprises agricoles.

Le législateur ne semble plus avoir de vision globale des règles juridiques applicables à l'exploitation agricole.

La Jurisprudence tente de pallier les dysfonctionnements, imprécisions et/ou insuffisances de la législation, mais de façon ponctuelle, au coup par coup, sans vision d'ensemble et sans que les règles qu'elle édicte ne soient assimilables par l'exploitant, vu leur complexité et leur technicité.

Il sera repris ci-après quelques exemples conduisant à l'insécurité juridique de l'exploitant et évoqué des voies de solutions possibles pour chacun d'eux.

***1) Les conditions de la cession du bail rural statutaire (Article L.411-35 CRPM)***

1. Le principe de **l'incessibilité du bail rural** est un des piliers centraux du statut du fermage, ayant pour pendant la **non-patrimonialité du bail rural**.

Le législateur a cependant souhaité privilégier le maintien de la structure familiale d'exploitation agricole en permettant au Preneur, par dérogation au principe de l'incessibilité du bail rural, de céder son bail à son conjoint, à son partenaire de PACS participant l'exploitation ou à l'un de ses descendants majeur ou émancipés. **(Article L.411-35 al 1 CRPM)**

Il a également autorisé le Preneur à associer à son bail son conjoint, son partenaire de PACS ou son descendant majeur, en qualité de copreneur de son bail. **(Article L.411-35 al 2 CRPM)**

La **cession du bail rural (ou l'association au bail) dans un cadre familial** doit néanmoins recueillir l'agrément exprès du Bailleur, mais, à défaut, le Preneur a la possibilité de solliciter du Tribunal paritaire des baux ruraux compétent, **l'autorisation judiciaire de cession de bail (ou d'association au bail)** qui se substituera alors à celle du propriétaire Bailleur.

En outre, pour que la cession de bail soit opposable au propriétaire Bailleur, elle devra faire l'objet d'une notification dans les conditions de l'article 1216 du Code civil.

Les dispositions impératives de l'article L.411-35 CRPM rappellent l'économie de la cession de bail dans un cadre familial.

Celles de l'article L.411-64 CRPM prévoient spécifiquement la faculté pour le Preneur âgé de s'opposer au congé qui lui a été donné sur le motif de l'âge du Preneur en cédant son bail dans les conditions prévues par l'article L.411-35 CRPM.

2. L'autorisation judiciaire de cession de bail ne peut être donnée par le Juge que si la cession de bail ne doit pas nuire aux intérêts légitimes du Bailleur.

Les intérêts légitimes du Bailleur s'apprécient au regard :

- De la bonne foi du Preneur Cédant ;
- Des conditions de mise en valeur de l'exploitation par le Cessionnaire.

Cette « règle » résulte d'une construction jurisprudentielle qui rajoute à la lettre de l'article L.411-35 CRPM.

Si l'appréciation des qualités intrinsèques du candidat à la cession du bail apparaissent objectives et légitimes, en revanche, la notion de « *bonne foi* » du Preneur Cédant pose un certain nombre de difficultés.

3. La Jurisprudence pose le principe que la bonne foi suppose que le Preneur n'ait commis aucun manquement aux obligations du bail.

Dans un arrêts très récents, la Cour de cassation a précisé que « *la cession du bail à un descendant est une exception au principe d'incessibilité du bail, réservée au Preneur de bonne foi s'il s'est constamment acquitté de ses obligations légales et contractuelles envers le Bailleur.* » (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 4 juillet 2024 n° 22-23.715**)

Seuls, les manquements du Preneur aux obligations légales ou conventionnelles nées du bail sont susceptibles d'être pris en compte pour l'appréciation de la bonne foi du Preneur.

Le manquement à des obligations étrangères au bail ne saurait justifier le refus de l'autorisation Judiciaire de cession de bail. (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 10 avril 1973 n° 72-10.056**)

En outre, le Juge du fond apprécie souverainement l'importance et la gravité du manquement locatif dont il est fait grief au Preneur en place (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 11 février 1981 n° 79-15.534**), de sorte qu'il peut accorder la cession du bail en présence d'un manquement très partiel du Preneur à ses obligations contractuelles. (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 11 mai 2022 n° 21-14.319**)

Bien plus, les manquements locatifs du Preneur sont sanctionnés par un refus d'autoriser judiciairement la cession du bail, quand bien même ces manquements ne justifient pas un refus de renouvellement ou la résiliation du bail. (*Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 3 février 2010 n° 09-11.528 ; Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 14 février 2012 n° 10-28.804*)

Il apparaît dès lors une dualité de fautes du Preneur en place :

- Celles qui, entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L.411-31 et L.411-53 CRPM, sont susceptibles d'entraîner le refus de renouvellement ou la résiliation du bail.
- Celles qui, sans pouvoir entraîner le refus de renouvellement ou la résiliation du bail, sont néanmoins susceptibles de faire perdre au Preneur en place la faculté de céder son bail dans un cadre familial, pourvu que ces fautes soient d'une gravité suffisante qui relève de l'appréciation souveraine du Juge du fond.

4. Enfin, et ce n'est pas le moins, le Preneur ne sera réputé de bonne foi que s'il s'est constamment acquitté de ses obligations légales et contractuelles liées à l'exécution de son bail.

Le mot « *constamment* » est lourd de sens.

Peu importe en effet que le bail ait été renouvelé à plusieurs reprises, tacitement ou acté dans un acte SSP ou authentique.

Le Bailleur pourra toujours, lors de la demande d'autorisation judiciaire de cession de bail, opposer une faute qui serait commise à l'origine du premier bail, par exemple, alors même que ce bail se sera renouvelé depuis lors à plusieurs reprises, sans opposition.

Il n'y a, en la matière, aucune prescription de la faute susceptible d'entraîner la déchéance du droit de céder le bail dans un cadre familial.

2 exemples récents illustrent cette situation.

- Dans un arrêt du **20 décembre 2018**, la Cour de cassation a confirmé que l'apport réalisé par des copreneurs d'une « *créance d'amélioration du fonds* » à un GAEC lors de sa constitution en 1985 qui avait été rémunéré par des parts sociales, constituait un manquement aux textes applicables à l'époque, de nature à empêcher la cession du bail.

Bien plus, dans le même arrêt, la Cour de cassation a approuvé la Cour d'appel qui avait « *retenu à bon droit que la faculté de cession de bail est réservée au Preneur qui s'est constamment acquitté de ses obligations et relevé que l'apport litigieux intervenu en 1985, au cours du bail renouvelé le 11 novembre 1979 ayant pris fin le 11 novembre 1988, ne pouvait être rétroactivement régularisé par la loi du 1<sup>er</sup> février 1995 ayant assoupli le dispositif de cession des améliorations par le Preneur sortant. (Cf. Art. L.411-75 CRPM) »* (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 20 décembre 2018 n° 17-20.936**)

Ainsi, plus de 30 ans après leur installation sur la ferme familiale et la création de leur GAEC familial, les copreneurs se sont vu refuser le droit de céder leur bail au profit de leur descendant qui était pourtant associé avec eux au sein du GAEC.

Ce refus était fondé sur une irrégularité affectant la constitution du GAEC qui a été par la suite légalisée, et alors même que le bail avait fait l'objet de plusieurs renouvellements, et même de la conclusion d'un bail à long terme depuis lors.

- Dans un arrêt récent du **4 juillet 2020**, la Cour de cassation enfonce le clou en indiquant :

« *Les manquements, même antérieurs au renouvellement du bail, peuvent justifier le refus de cession, peu important qu'ils ne se soient pas poursuivis après le renouvellement du bail.* » (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 4 juillet 2024 n° 22-23.715 précitées**)

Dans cette affaire, la cession de bail est refusée à des époux copreneurs qui avaient initialement, en 1998, mis leur bail à la disposition d'un GAEC dont l'épouse n'était pas associée. En 2010, l'épouse s'était substituée à son conjoint en qualité d'associée du GAEC.

Puis, le GAEC avait été dissous amiablement et l'épouse avait constitué en 2019 une SCEA avec ses enfants à laquelle elle avait régulièrement mis le bail à disposition.

Le Bailleur a pu néanmoins avec succès délivrer en 2019 un congé pour l'âge et s'opposer à la demande de cession de bail à un descendant du Preneur pourtant déjà installé dans la SCEA.

5. Cette situation est créatrice d'une insécurité juridique.

**En premier lieu**, le bail rural est réputé cessible dans un cadre familial.

Or, en pratique, on s'aperçoit que les conditions exigées par la Jurisprudence pour autoriser la cession de bail, conduisent le plus souvent à un résultat inverse.

**En second lieu**, si la cession de bail ne doit pas être exempte de tout contrôle, ni devenir « *automatique* », elle doit cependant pouvoir être accordée lorsque le candidat à la cession remplit toutes les garanties nécessaires.

**En troisième lieu**, la persistance d'une dualité de « *faute locative* » conduit à une situation de blocage des cessions familiales de baux et d'exploitation.

Le Juge dispose des plus larges pouvoirs d'appréciation pour décider si la faute reprochée au Preneur par le Bailleur est suffisamment grave, ou constitue un véritable manquement aux obligations du bail, pour le déchoir du droit de transmettre son bail dans un cadre familial.

Mais, les critères de la « *gravité* » ou du « *caractère locatif* » de la faute ne sont pas définis.

La porte est donc ouverte à une différence d'appréciation des Juridictions saisies.

C'est ainsi que dans la Jurisprudence précitée du **4 juillet 2024**, la Cour de cassation sanctionne l'irrégularité de la mise à disposition du bail à une GAEC, alors même que sa Jurisprudence antérieure affirmait au visa de l'article L.323-14 CRPM « *qu'en l'absence de disposition spéciale, aucune sanction ne pouvait être prononcée lorsque le preneur méconnaissait son obligation.* » (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 19 janvier 2010 n° 09-10626 ; Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 15 mai 1991 n° 89-20813 ; CA Douai, 29 janv. 2009, n° 08/03923, Loquet cl Duez : JurisData n° 2009-375957**)

En l'espèce, la faute relève-t-elle d'un manquement aux obligations du bail ou de la mise à disposition ?

Les deux manquements se confondent-ils désormais ?

On voit que le maintien de cette situation juridique ne peut que contrevenir à la transmission familiale des exploitations agricoles.

**En quatrième lieu**, effet en doute pervers de cette situation juridique, certains Bailleurs préféreront adresser à leur Preneur un congé fondé sur l'âge, plutôt qu'un congé reprise en fin de bail.

En effet, il est désormais beaucoup plus aisé pour le Bailleur d'empêcher la cession de bail que de faire valider la reprise des terres à son profit, ou au profit d'un de ses descendants.

6. Face à cette situation, la solution pourrait consister à unifier le régime de la faute du Preneur en place.

La faute susceptible de faire perdre au Preneur en place la faculté de cession de bail offerte par l'article L.411-35 CRPM doit être identique à celle qui est également susceptible d'entraîner la résiliation du bail.

En outre, si le bail renouvelé est un nouveau bail, le renouvellement du bail auquel le Bailleur ne s'est pas opposé, doit effacer les fautes antérieures.

Il ne semble pas légitime qu'après avoir accordé le renouvellement du bail, quelquefois à plusieurs reprises, le Bailleur puisse venir reprocher à son Preneur une faute ou une irrégularité ancienne qu'il n'a pas sanctionnées, dans l'unique but de l'empêcher de transmettre son bail dans un cadre familial.

À tout le moins, une prescription de la faute devrait exister dès lors que cette faute ne persiste pas dans le bail renouvelé.

7. Enfin, il est souhaitable d'organiser l'information et la documentation que le Preneur doit transmettre à son bailleur à l'occasion de la demande d'autorisation de cession de bail.

Si la législation et la jurisprudence doivent être assouplies pour permettre la réalisation de la cession du bail dans un cadre familial, il importe, en contrepartie, que le Preneur justifie auprès du Bailleur que le Cessionnaire remplit effectivement toutes les conditions et toutes les garanties pour que le bail lui soit transmis sans risque.

Une justification des capacités professionnelles du candidat à la cession, sa capacité financière à s'installer, une autorisation d'exploiter lorsqu'elle est nécessaire, les conditions dans lesquelles le Cessionnaire exploitera les biens loués, tous ces éléments doivent être transmis spontanément au Bailleur sans qu'il ait besoin d'en demander la justification.

## 2) *La cessation d'activité de l'un des copreneurs*

1. Le régime des copreneurs a été revu par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014.

Le législateur a alors prévu qu'en cas de cessation d'activité de l'un des copreneurs, celui qui continue à exploiter a l'obligation de demander à son Bailleur, dans les 3 mois de la cessation d'activité de son copreneur, par lettre RAR, l'autorisation de poursuivre seul le bail.

Le Bailleur qui souhaite s'opposer à la poursuite du bail par le Preneur subsistant, doit saisir le Tribunal paritaire des baux ruraux d'une opposition. Le Tribunal devra alors trancher la difficulté.

Le législateur a enfermé l'obligation du Preneur subsistant dans un formalisme étroit énoncé à l'article L.411-35 alinéa 4 CRPM.

En outre, il n'a pas caractérisé les critères de la décision judiciaire à intervenir, en cas d'opposition du Bailleur.

Enfin, et pour sublimer ce nouveau régime, le texte a été codifié au sein de l'article L.411-35 CRPM régissant la cession du bail, dont il est devenu les alinéas 3 et 4, alors même le Preneur subsistant est déjà titulaire du bail et qu'il n'en sollicite aucunement la cession à son profit.

Comme cela ne suffisait pas, le législateur de 2014 a rendu applicable ce nouveau texte aux cessations d'activité de copreneurs intervenues avant l'entrée en vigueur de la loi.

Il a ainsi donné un délai de 3 mois à compter de la publication de la loi nouvelle pour régulariser la demande du Preneur subsistant auprès du Bailleur.

Ainsi, le Bailleur se voyait-t-il investi d'un nouveau pouvoir d'opposition à la cessation d'activité de l'un de ses copreneurs intervenue avant 2014, quand bien même il aurait acquiescé au moins tacitement à cette cessation d'activité en renouvelant le bail au profit du Preneur subsistant.

2. Nulle situation juridique ne peut être plus insécurisante que celle-là !

Bien évidemment, des manquements au formalisme implacable du nouvel article L.411-35 alinéas 3 et 4 CRPM n'ont pas manqué d'intervenir et des actions en résiliation de bail ont alors fleuri sur le fondement des dispositions de l'article L.411-31 CRPM qui érigent en cause de résiliation tout manquement à l'article L.411-35 CRPM.

Il aura fallu un arrêt de la Cour de cassation du **30 novembre 2023** pour finalement écarter la résiliation du bail sur le fondement d'un manquement aux obligations de l'article L.411-35 alinéas 3 et 4 CRPM.

La Cour de cassation a finalement posé le principe que les dispositions de l'article L.411-35 alinéa 3 CRPM ne crée, « *pour le copreneur resté en activité, qu'une faculté dont le non-usage ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L.411-35, de nature à permettre la résiliation du bail sur le fondement de l'article L.411-31 II 1<sup>er</sup>.* » (**Cass. 3<sup>e</sup> Civ. 30 novembre 2023 n° 21-22.539**)

Outre qu'au visa de l'article L.411-31 II 1<sup>e</sup> CRPM, l'affirmation de la Cour de cassation est manifestement faite « *contra legem* », l'arrêt laisse subsister la sanction ultérieure de l'opposition à la cession de bail dès lors que le manquement par le Preneur subsistant au respect des dispositions de l'article L.411-35 alinéa 3 CRPM, s'il ne constitue plus une cause de résiliation de bail, n'en est cependant pas moins un manquement aux obligations du bail susceptible d'entraîner la déchéance de sa faculté de céder le bail à l'un de ses descendants.

C'est donc reculer pour mieux sauter... !

À cet égard, la Cour de cassation rappelle sa Jurisprudence antérieure selon laquelle des copreneurs qui ont mis leur bail à la disposition d'une EARL et dont l'un d'entre eux n'avait pas la qualité d'associé, ont commis un manquement grave à une obligation de leur bail et sont donc de ce fait déchus du droit de céder leur bail à l'un de leur descendant. (*Cass.3<sup>e</sup> Civ. 10 février 2010 n° 09-11.528*)

3. Face à cette situation, il convient manifestement de revenir en arrière.

Le législateur de 2014 s'est fourvoyé.

Croyant bien faire en protégeant le copreneur subsistant, il a fourni au contraire au Bailleur toutes les armes pour mettre fin au bail lors d'une demande de cession de bail.

Il a, en particulier, oublié les dispositions de l'article L.411-46 alinéa 2 CRPM qui prévoient qu'en cas de départ de l'un des conjoints ou partenaires d'un PACS, celui qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement de son bail.

Les 2 textes se sont heurtés de plein fouet.

La solution à cette situation ubuesque et très certainement **d'abroger les dispositions de l'article L.411-35 alinéas 3 et 4 CRPM et d'étendre le champ d'application de l'article L.411-46 CRPM à tous les copreneurs.**

En effet, il suffit de préciser qu'en cas de départ d'un copreneurs, le Preneur subsistant a droit au renouvellement de son bail.

Il sera seulement prévu, pour le moins, **que le copreneur qui cesse à son activité doit en aviser son Bailleur** dans un délai de 3 mois par lettre RAR, sans autre formalité ni conséquence.

### **3) Vers une simplification de la transmission de l'exploitation agricole**

1. La transmission d'une exploitation agricole dans le cadre d'une vente à un tiers acquéreur est devenue une opération complexe et à risques.

Outre que l'opération est soumise aux aléas du devenir de la demande d'autorisation d'exploiter de l'Acquéreur, ou de l'intervention de la SAFER à divers titres, elle peut conduire les Parties à mettre en place de schémas juridiques complexes et incertains.

2. Prenons l'exemple d'une exploitation agricole individuelle de **100 ha** qui comprend 50 ha en propriété du Cédant et 50 ha dont le Cédant est locataire en vertu d'un bail statutaire classique.

Pour justifier le prix de cession convenu, les Parties n'ont d'autre solution que de mettre en place un bail à long terme cessible hors du cadre familial.

En effet, seul ce type de bail permet d'évaluer légalement le droit au bail en échappant aux sanctions de l'article L.411-74 CRPM qui ne lui sont pas applicables.

Le Cédant pourra donc conclure avec l'Acquéreur un bail cessible hors du cadre familial moyennant le versement d'un pas de porte légalisé lors de la conclusion du bail.

Parallèlement, le Cédant vendra également à l'Acquéreur les moyens d'exploitation figurant à son bilan. (Immobilisations corporelles et stocks).

Sur le plan fiscal, le Cédant pourra très vraisemblablement prétendre à l'exonération de la taxation des plus-values dégagées à l'occasion de la cession des immobilisations prévue par l'article 151 septies du Code Général des Impôts.

Cette exonération bénéficie, en effet, aux exploitants agricoles qui exercent à titre professionnel leur activité pendant au moins 5 ans, à titre principal ou non, lorsque le montant des recettes de l'exploitation agricole sont inférieures au seuil de 350 000 €.

Les recettes sont prises en compte pour leur montant hors taxe.

Il convient de retenir la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices, ramenés le cas échéant à 12 mois, clos au cours de 2 années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value.

3. Cette exonération pourra-t-elle bénéficier au pas de porte encaissé par le Cédant lors de la conclusion du bail cessible hors du cadre familial au profit de Cessionnaire ?

Rien n'est moins certain.

Du moins, la situation s'appréciera différemment selon que les terres louées seront ou non inscrites au bilan du Cédant.

Si les terres sont inscrites au bilan du Cédant, le pas de porte pourra être considéré comme constitutif d'une plus-value professionnelle et à ce titre bénéficier de l'exonération de l'article 151 septies du CGI.

Dans le cas contraire, l'opération relèvera de la sphère privée de l'exploitant agricole, et le régime de taxation des plus-values privées devrait alors s'appliquer.

Encore faudra-t-il que l'Administration fiscale ne considère pas que le pas-de-porte encaissé correspond en réalité à un complément de loyer et constitue, en conséquence, un revenu de l'exploitant taxable, par exemple, dans la catégorie des revenus fonciers.

Pour pallier cette éventualité, le Cédant devra exiger du Preneur que le fermage du bail cessible soit fixé au maximum légal autorisé, c'est-à-dire 150 % du fermage normal d'un bail à long terme.

Il pourra ainsi tenter d'opposer à l'Administration fiscale l'impossibilité de taxer le pas-de-porte comme un complément de loyer, dès lors que le fermage est déjà à son maximum légal.

On perçoit déjà les contraintes qui sont imposées aux Parties dans un tel schéma.

Mais ce n'est pas tout.

4. S'agissant des terres appartenant à un Bailleur extérieur, si celui-ci accepte de consentir un nouveau bail à long terme cessible hors du cadre familial, il ne devra pas le consentir directement au nom de l'Acquéreur, sauf à priver le Cédant d'une partie du prix de la cession de son exploitation.

En effet, dans ce cas, le pas-de-porte sera payé par l'Acquéreur entre les mains du Bailleur extérieur, de sorte que le Cédant ne pourra valoriser sa cession de ferme sur les terres louées.

Le Cédant devra donc convaincre son Bailleur de bien vouloir lui consentir un nouveau bail à long terme cessible hors du cadre familial, dont il procédera, quasi simultanément, à la cession au profit de son Acquéreur.

Nouvelle construction juridique pour permettre au Cédant de céder dans un cadre « légal » son exploitation agricole à un tiers acquéreur.

Certains ont pensé résoudre la difficulté en créant un fonds agricole qui sera cédé par le Cédant à son tiers acquéreur.

Toutefois, cette solution ne résout rien.

La valeur du fonds agricole ne peut englober la valeur d'un bail cessible dont seul le tiers acquéreur serait titulaire.

De même, le fonds agricole ne peut masquer la valorisation d'un pas-de-porte perçu par le Cédant sur les terres dont il est propriétaire lors de la conclusion du bail cessible au profit du tiers acquéreur.

5. On s'aperçoit, dans cet exemple qui vise la cession d'une petite exploitation agricole de 100 ha, toute la complexité de l'opération.

Il faudra, pour que l'opération aboutisse, que tous les acteurs acceptent d'entrer dans des schémas juridiques complexes, qu'il s'agisse du Cédant, de l'Acquéreur ou encore du Bailleur extérieur.

Il faudra encore que les risques fiscaux soient assumés par toutes les Parties.

Par le Cédant, d'abord, qui ne peut se permettre de passer à côté d'une exonération des plus-values et de se faire taxer à 60 % le prix de cession.

Par le Cessionnaire, ensuite, qui devra accepter de n'avoir aucune charge déductible, hormis le loyer du bail cessible, ce qui influe nécessairement sur la rentabilité de son acquisition.

Par le Bailleur extérieur, enfin, qui, s'il perçoit un pas de porte légal lors de la conclusion d'un bail cessible, devra accepter l'incertitude du régime fiscal applicable.

6. Une telle situation n'est pas saine.

Pour y remédier, il faudrait reconnaître à l'exploitation agricole un **cadre juridique autonome dont l'évaluation serait indépendante de l'existence des droits locatifs** dont l'exploitant est ou non titulaire.

Ainsi, le fonds agricole pourrait remplir cet office à condition qu'il puisse inclure la valeur économique de l'entreprise, indépendamment de la conclusion des baux qui en constituent le support.

En d'autres termes, le Cédant d'un fonds agricole pourrait évaluer son exploitation agricole en fonction des éléments substantiels qui la composent ainsi que de sa valeur de rentabilité, et en fonction du marché, c'est-à-dire de l'offre et de la demande.

Cette valeur de l'exploitation agricole cédée avec le fonds agricole serait déconnectée des baux qui seront conclus avec l'Acquéreur, qu'il s'agisse des baux consentis par le Cédant sur les terres lui appartenant en propre, ou des baux consentis par un Bailleur extérieur au profit du Cessionnaire.

Si la dualité doit persister entre les baux statutaires sans valeur patrimoniale, et les baux cessibles hors du cadre familial, il sera nécessaire d'affiner le régime des baux cessibles hors du cadre familial sur les points qui aujourd'hui interrogent.

Il s'agit :

- De la possibilité de convertir un bail à long terme statutaire en bail cessible hors du cadre familial ;
- De prévoir la modulation de la durée du bail cessible au-delà de la durée minimale de 18 ans ;
- De préciser les conditions de renouvellement du bail cessible hors du cadre familial par périodes successives de 9 ans ;
- D'encadrer précisément le calcul de l'indemnité de fin de bail.

Enfin, il faut un régime fiscal unifié et simple d'imposition du produit de la cession d'exploitation, qu'il s'agisse du prix perçu par le Cédant ou qu'il s'agisse du pas de porte perçu par le Bailleur extérieur.

Sous ces réserves, les ferments d'un statut de l'exploitation agricole pourront effectivement se développer.

---oooOooo---